

TEJIDO RESIDENCIAL Y ESTRUCTURA URBANA. Valencia 1821-1944
Una lectura de la ciudad a partir de la evolución de su arquitectura residencial privada

TEJIDO RESIDENCIAL Y ESTRUCTURA URBANA. Valencia 1821-1944
Una lectura de la ciudad a partir de la evolución de su arquitectura residencial privada

Gonzalo Vicente Almazán Pérez de Peñinto

TESIS DOCTORAL
Director: **Luis Alonso de Armiño Pérez**

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
E.T.S. de ARQUITECTURA
Valencia enero 2016



TEJIDO RESIDENCIAL Y ESTRUCTURA URBANA
Valencia 1821-1944

Una lectura de la ciudad a partir de la evolución de su arquitectura residencial privada

Autor: Gonzalo Vicente Almazán Pérez de Petinto

Director: Luis Alonso de Armiño Pérez



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

E.T.S. de ARQUITECTURA
Valencia enero 2016

TEJIDO RESIDENCIAL Y ESTRUCTURA URBANA
Valencia 1821-1944

Una lectura de la ciudad a partir de la evolución de su arquitectura residencial privada

A la memoria de mi padre

*¿Quién construyó Tebas, la de las Siete Puertas?
En los libros figuran sólo nombres de reyes,
¿Acaso arrastraron ellos los grandes bloques de piedra?
Y Babilonia, mil veces destruida,
¿Quién la volvió a levantar otras tantas?
¿En qué casas de Lima, radiante como el sol, residieron los que la construyeron?
¿Adónde fueron los albañiles la noche en que terminaron de construir la Gran Muralla china?
La gran ciudad de Roma está sembrada de arcos triunfales.
¿Quien los levantó? ¿sobre quién triunfaron los césares?
La tantas veces celebrada Bizancio, ¿cobijó en palacios a todos sus habitantes?*

Bertol Brecht
Preguntas de un obrero lector

RESUMEN

La tesis realiza una lectura de la ciudad de Valencia entre el final del Antiguo Régimen y la consolidación del estado liberal, periodo en el que se producen los grandes cambios que la convertirán en la capital moderna que hoy conocemos, centrándose en unos de los elementos que consideramos más relevantes de esa transición: su arquitectura residencial privada. El objeto central del análisis es el tejido residencial, y su relación con la estructura territorial y urbana la referencia obligada.

Como recurso metodológico, se ha elegido utilizar el dibujo como hilo conductor del discurso, entendido no solo como transmisor de información, sino –y sobre todo- como herramienta de análisis. A partir de planimetría histórica se crean una serie de planos con las mismas referencias topográficas, corrigiendo las lógicas deformaciones debidas al atraso de las técnicas cartográficas del XIX. Los planos disponibles son los que marcan el arco temporal del estudio (1821-1944).

La tesis se divide en tres partes. La **primera** se ocupa de establecer la estructura territorial y describir el tejido residencial de la ciudad, en los momentos previos al derribo de sus murallas, en 1865, es decir, la ciudad tardía del Antiguo Régimen, herencia sobre la que se construirá la nueva ciudad liberal, y que será la referencia de los nuevos crecimientos urbanos.

La **segunda parte** describe la estructura territorial y el tejido urbano de la ciudad burguesa. A partir de la estructura heredada, el estado liberal construirá la nueva ciudad. A lo largo de un agitado siglo se creará un sistema de producción del tejido residencial que el trabajo explica a través de la relación recíproca de tres instancias: la económica, la política y técnica

La **tercera y última parte** se ocupa de estudiar los tipos de edificación residencial constitutivos del tejido. La casa de renta es el producto con el que se construye la ciudad del XIX. Su estudio se hace imprescindible para entenderla. El

trabajo se propone establecer los tipos residenciales a partir de la interpretación de 1356 expedientes de Policía Urbana en el periodo estudiado

El resultado conjunto final permite establecer que el estudio del tejido residencial, muchas veces olvidado, se hace necesario para entender nuestras ciudades. Valencia es un claro ejemplo. Su carácter de ciudad de origen agro-comercial, alejada de los modelos manchesterianos, ha producido una extensa literatura en la que las características urbanas de la ciudad del XIX se explicaban más por sus carencias, debidas a su distancia con el modelo de comparación, que por su realidad urbana. Una realidad urbana que va más allá de lo que sus monumentos nos ofrecen, y que tiene como protagonista principal a su arquitectura doméstica.

RESUM

Es presenta una lectura de la ciudad de València entre el final de l'Antic Règim i la consolidació de l'estat liberal, període en el qual es produeixen els grans canvis que la convertiran en la ciutat moderna que hui coneixem, pivotant sobre els elements que considerem més rellevants d'aquesta transició: la seua arquitectura residencial privada. L'objecte central de la anàlisi és el teixit residencial, i la seua relació amb l'estructura territorial i urbana n'és la referència obligada.

Com a recurs metodològic, s'ha triat la utilització del dibuix com a fil conductor del discurs, proposat no només com a transmissor d'informació sinó –i sobretot- com a eina d'anàlisi. A partir de planimetria històrica es desenvolupen una sèrie de plànols amb les mateixes referències tipogràfiques, corregint les lògiques deformacions degudes al retard de les tècniques cartogràfiques del XIX. Els plànols disponibles són els que marquen l'arc temporal de l'estudi (1821-1944).

La tesi es divideix en tres parts. La primera s'ocupa d'establir l'estructura territorial i de descriure el teixit residencial de la ciutat en els moments previs a la demolició de les muralles, en 1865, és a dir, la ciutat tardana de l'Antic Règim,

herència sobre la qual es construirà la nova ciutat liberal, i que serà la referència dels nous creixements urbans.

La **segona part** descriu l'estructura territorial i el teixit urbà de la ciutat burgesa. A partir de l'estructura heretada, l'estat liberal construirà una nova ciutat. Al llarg d'un agitat segle es crearà un sistema de producció del teixit residencial interpretat mitjançant la relació recíproca de tres instàncies: l'econòmica, la política i la tècnica.

La **tercera i última part** s'ocupa d'estudiar els tipus d'edificació residencial constitutius del teixit. La casa de renda és el producte amb el qual es construeix la ciutat del XIX. El seu estudi és imprescindible per a poder entendre-la. El treball proposa establir els tipus residencials a partir de la interpretació de 1356 expedients de Policía Urbana en el període estudiat.

A la fi, podem establir que l'estudi del teixit residencial, de vegades oblidat, és necessari per a entendre les nostres ciutats. València n'és un clar exemple. El seu caràcter de ciutat d'origen agrocomercial, allunyada dels models manchesterians, ha produït una extensa literatura en la qual les característiques urbanes de la ciutat del XIX s'explicaven més per les carències, degudes a la distància amb el model de comparació, que no per la seua realitat urbana. Una realitat urbana que va més enllà d'allò que els seus monuments ens ofereixen, i que té com a protagonista principal la seua arquitectura domèstica.

SUMMARY

The thesis contains an interpretation of the city of Valencia in the period between the end of the ancient regime and the consolidation of the liberal state, a period comprising the great changes that will make it the modern capital city we know today, focusing on one of the elements we rate as most relevant to this transition: Valencia private residential architecture.

The focus is set, consequently, on the urban residential tissue, always keeping its relationship with territorial and urban structure as an obligatory reference.

As a main methodological resource, we have chosen to use map-drawing as guideline, considering drawing not just as a means of information, but also -and above all- as an analytical tool. Starting with a series of historical maps and plans, we have drawn new plans created with the same topographical references, correcting those mismatches and maladjustments due to overdue XIXth century mapping techniques. Thus, the available historical maps somehow mark the time-span of the thesis (1821-1944).

The thesis is divided into three parts. **The first part** is concerned with establishing the territorial structure and describe the residential fabric of the city previous to the demolition of its enclosure walls in 1865, i.e., the late-Ancient-Regime city, an heritage on which the new liberal city was about to start its emergence, and that will be the benchmark for Valencia future urban growth.

The second part describes the territorial structure and the urban tissue of the bourgeois city. Starting from the inherited structure, liberal state laws and culture aimed at building a new city. A new production system for urban residential tissue would appear along troublesome XIXth century, explained by the interaction of three instances: economical, political and technical.

The third and final part is devoted to study of building-types constituents of the Ensanche residential urban tissue. The rental town-house is the product-unit with which the XIXth century city is built. Its study is essential to understand such city form. This part work aims to establish and construct residential building-types starting from the detailed study of 1.356 urban municipal files corresponding to the studied period.

Taken as a whole, the final result shows that the study of residential urban tissue, while often overlooked, is necessary to understand our cities. Valencia is a clear example. Being by nature of its origin an agro-business city, far from 'Manchesterian' models, has produced an extensive literature in which the urban features of XIXth century city are explained more by its shortcomings, due to its distance to the comparison model, that by its urban reality. An urban reality that goes beyond what its monuments may offer us, an urban reality in which its domestic architecture plays a major role.

ÍNDICE

INTRODUCCION

OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y FUENTES

1	LA ESTRUCTURA URBANA Y EL TEJIDO RESIDENCIAL COMO OPERADORES DE LA FORMA	3
2	EL DIBUJO COMO HILO CONDUCTOR DEL DISCURSO	5
3	LA ELECCIÓN DEL ÁMBITO TEMÁTICO Y EL MARCO TEMPORAL DE LOS PLANOS HISTÓRICOS	5
3.1.	Planimetría de la escala territorial: la evolución del territorio en tres planos (1821-1883-1944)	7
3.2.	Planimetría de la escala urbana: el plano de la ciudad antes del derribo de las murallas (1865)	9
3.3.	Los planos de los edificios: la unificación del lenguaje gráfico	11
4	LA RECONSTRUCCIÓN DE LOS PLANOS HISTÓRICOS: interpretación y ajuste topográfico	15

1ª PARTE

LA FORMA DE LA CIUDAD HEREDADA

1	LA COEXISTENCIA DE DOS ESTRUCTURAS URBANAS	27
2	ESTRUCTURA Y TEJIDO DENTRO DEL RECINTO ÁRABE	27
2.1.	La herencia de la ciudad islámica	27
2.2.	Los principios morfogenéticos de la ciudad islámica	29
2.2.1.	La sociedad musulmana	31
2.2.2.	La vivienda musulmana. La casa patio	33
2.2.3.	El trazado viario	33
2.3.	La irregularidad de la trama como consecuencia del proceso de densificación	35
3	LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD ÁRABE DESPUÉS DE LA CONQUISTA CRISTIANA	37
3.1.	ADAPTACIÓN de la estructura primaria	39
3.2.	TRANSFORMACIÓN de la estructura secundaria y del tejido residencial. Las diez estructuras residenciales dominadas por las parroquias	43
3.3.	INCORPORACIÓN de la red conventual	45
4	LA CONSTRUCCIÓN DEL TEJIDO EN EL ESPACIO INTERMURARIO	53
4.1.	Los sistemas de agregación: calle, parcela y banda edificada	57
4.2.	La agregación a partir del sistema pautado y jerárquico de calles	57
4.3.	Las agrupaciones homogéneas periféricas	61
5	LOS PROTOTIPOS RESIDENCIALES DEL ANTIGUO RÉGIMEN	71
5.1.	Los dos tipos residenciales básicos: la casa patio y la casa en hilera	71
5.2.	El palacio, la casa acomodada y la casa obrador según Herosilla	73
5.3.	Caracterización de la casa obrador	79
5.4.	Caracterización de la casa acomodada	83
6	LA CUANTIFICACIÓN DEL ESPACIO	85
6.1.	El reparto del suelo en función de los usos	85
6.2.	La densidad habitativa	89
6.3.	La segregación socio-espacial deducida de la estructura parcelaria	93

2ª PARTE

LA FORMA DE LA CIUDAD BURGUESA

1 EL PLANO DE CRISTOBAL SALES DE 1821:	
La estructura del territorio previa al proceso de industrialización	
1.1. EL PROCESO DE ANTROPIZACIÓN	97
1.2. GEOGRAFÍA DEL LLANO VALENCIANO	99
1.2.1. Los tres paisajes valencianos	99
1.2.2. El control de la vega del Turia	103
1.2.3. Estructura parcelaria y de la propiedad	107
1.3. LA ESTRUCTURA TERRITORIAL DE LA CIUDAD EN 1821	109
2 EVOLUCIÓN ENTRE LOS PLANOS DE 1821 Y 1883	
El tejido residencial producido en la fase de formación del estado liberal	
2.1. CONTEXTO DEL DESARROLLO URBANO ENTRE 1821 Y 1884	119
2.1.1. Los cambios en la estructura territorial	119
2.1.2. Obsolescencia del tejido residencial y necesidad de expansión	127
2.1.3. El marco político y económico en el periodo de formación	127
2.1.4. El marco jurídico en el periodo de formación	137
2.1.5. La polémica entre arquitectos e ingenieros: indicador del clima cultural	141
2.2. LA COLONIZACIÓN DEL TERRITORIO MEDIANTE TRAZADOS INDEPENDIENTES	145
2.2.1. Los primeros planteamientos: el Plan de ensanche de 1858	145
2.2.2. La tramitación administrativa del Plan de 1858	149
2.2.3. Los Planos de Alineaciones aprobados con anterioridad al Plan de 1884	155
3 EVOLUCIÓN ENTRE LOS PLANOS DE 1883 Y 1944:	
El establecimiento definitivo de las reglas de juego	
3.1. CONTEXTO DEL DESARROLLO URBANO ENTRE 1884 Y 1944	169
3.1.1. Política y economía: la estabilidad de la Restauración	169
3.1.2. El marco jurídico en el periodo de la consolidación liberal	171
3.2. EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DEL ENSANCHE DE 1884	175
3.2.1. El Programa del Ensanche de 1882	177
3.2.2. El trazado del Ensanche de 1884	189
3.2.3. Consecuencias de la aprobación del Plan de 1884: una forma estable de producción del tejido residencial	189
3.3. LA ELECCIÓN DE LA NUEVA CENTRALIDAD DE LA PLAZA DEL AYUNTAMIENTO	201
3.4. EL TRAZADO DE MORA Y LA UNIVERSALIZACIÓN DE LA PRODUCCIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL	219

3ª PARTE

ESTUDIO DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

1 CONSIDERACIONES SOBRE LA NOCIÓN DE TIPO	
1.1. Origen del concepto	225
1.2. El tipo como abstracción	225
1.3. Tipologías analíticas y tipologías generativas	227
1.4. Del tipo como concepto apriorístico al tipo como racionalización a posteriori	227
1.5. Acotación cronológica de los grandes cambios en la evolución del tipo residencial Valencia	229
2 LA NUEVA TIPOLOGÍA: LA CASA DE RENTA	
2.1. La transición desde la casa obrador a la casa de renta: las casas de "escaleta"	231
2.2. La aparición de la casa de renta como nueva tipología	237
2.3. La vivienda como producto inmobiliario	243
3 ELABORACIÓN DE LOS TIPOS RESIDENCIALES DEL ENSANCHE	
3.1. Tratamiento estadístico de los 1358 expedientes de Policía Urbana	247
▪ Proceso de la información gráfica y alfanumérica	251
▪ El ritmo de construcción del Ensanche	251
▪ Los propietarios del Ensanche	257
▪ Los arquitectos de Ensanche	263
3.2. Obtención estadística de los tipos base	267
▪ Tipo base del ensanche de Guillem de Castro	269
▪ Tipo base del ensanche de Colón	271
▪ Tipos base del ensanche de Mora	273
3.3. Caracterización de los tipos	275
▪ Selección de las familias de edificios a partir de la obra de cinco arquitectos	275
▪ Identificación de los elementos del edificio	381
▪ Cuadro resumen de la evolución de los tipos	405
▪ Las excepciones tipológicas	407
▪ Relación entre tipo y Ordenanza	417
▪ Los estilos	425

RECAPITULACIONES FINALES	445
---------------------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA	471
---------------------	-----

introducción

OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y FUENTES

OBJETIVOS INSTRUMENTOS Y FUENTES

1 LA ESTRUCTURA URBANA Y EL TEJIDO RESIDENCIAL COMO OPERADORES DE LA FORMA

La última gran transformación en la historia de las ciudades se produce como consecuencia de la Revolución Industrial, proceso de crisis económica y social que caracteriza desde entonces a la sociedad occidental en su conjunto. Entre el final del s XIX y principios del s. XX las ciudades de la Europa continental asumen el carácter de metrópolis que desde entonces las define. Es durante este periodo cuando se producen las estructuras urbanas en las que hoy vivimos y que organizan y siguen condicionando los actuales crecimientos urbanos.

La tesis realiza una lectura de la ciudad de Valencia entre el final del antiguo régimen y la consolidación del estado liberal, periodo en el que se producen los grandes cambios que la convertirán en la capital moderna que hoy conocemos centrándose en unos de los elementos que consideramos más relevantes de esa transición: su arquitectura residencial privada¹.

A diferencia de la vivienda social, tema de estudio que cuenta con numerosos trabajos publicados, la edificación residencial de promoción privada ha sido escasamente analizada desde una óptica específicamente urbana. Existen numerosas aportaciones realizados desde los campos del arte o de la historia que nos dan una idea precisa de los estilos, de la cronología, o de las biografías de los distintos autores, aspectos que el presente trabajo pretende complementar con una visión que pone el acento en los aspectos formales propios de la cultura arquitectónica. En este sentido nuestro enfoque recurre a la experiencia italiana de los maestros S. Muratori, C. Aymonino o G.C. Caniggia, abordando el análisis urbano desde un punto de vista morfológico.

Ahora bien, entendemos que la forma urbana es el resultado de la combinación de una estructura general, que actúa como soporte, y del tejido, que es el agregado de construcciones menores, básicamente residenciales, que la complementan. El estudio de uno de los dos componentes no tiene sentido sin la referencia al otro. Constituyen un conjunto en el que las partes y el todo mantienen relaciones de profunda interdependencia. Por este motivo, para contextualizar la arquitectura residencial, debemos entender los elementos de la estructura urbana a la que está inseparablemente ligada. Y esto, también es válido cuando la ciudad histórica se desborda, y crece ocupando el espacio periurbano, donde las estructuras territoriales son su referencia necesaria. Así quedan definidas las tres escalas que se plantea este estudio: la escala de los edificios que albergan el uso residencial; la escala urbana en la que se integran y, por último, la escala territorial sobre la que se producen los nuevos asentamientos iniciados en las últimas décadas del s XIX.

1. No se aborda en este trabajo la arquitectura residencial promovida por instituciones públicas ni la vivienda obrera aunque este sea promovida por entidades privadas

2 EL DIBUJO COMO HILO CONDUCTOR DEL DISCURSO

En los últimos 20 años se han realizado interesantes aportaciones a la historiografía urbana desde campos muy diversos como la economía, la arqueología o la historia. Un acercamiento desde el campo cultural de la arquitectura supone utilizar preferentemente las herramientas discursivas que le son propias, y la herramienta que con mayor claridad nos distingue de otras disciplinas es la utilización del dibujo. El dibujo como representación y medio de transmisión de información, pero también –y sobre todo- como herramienta de análisis.

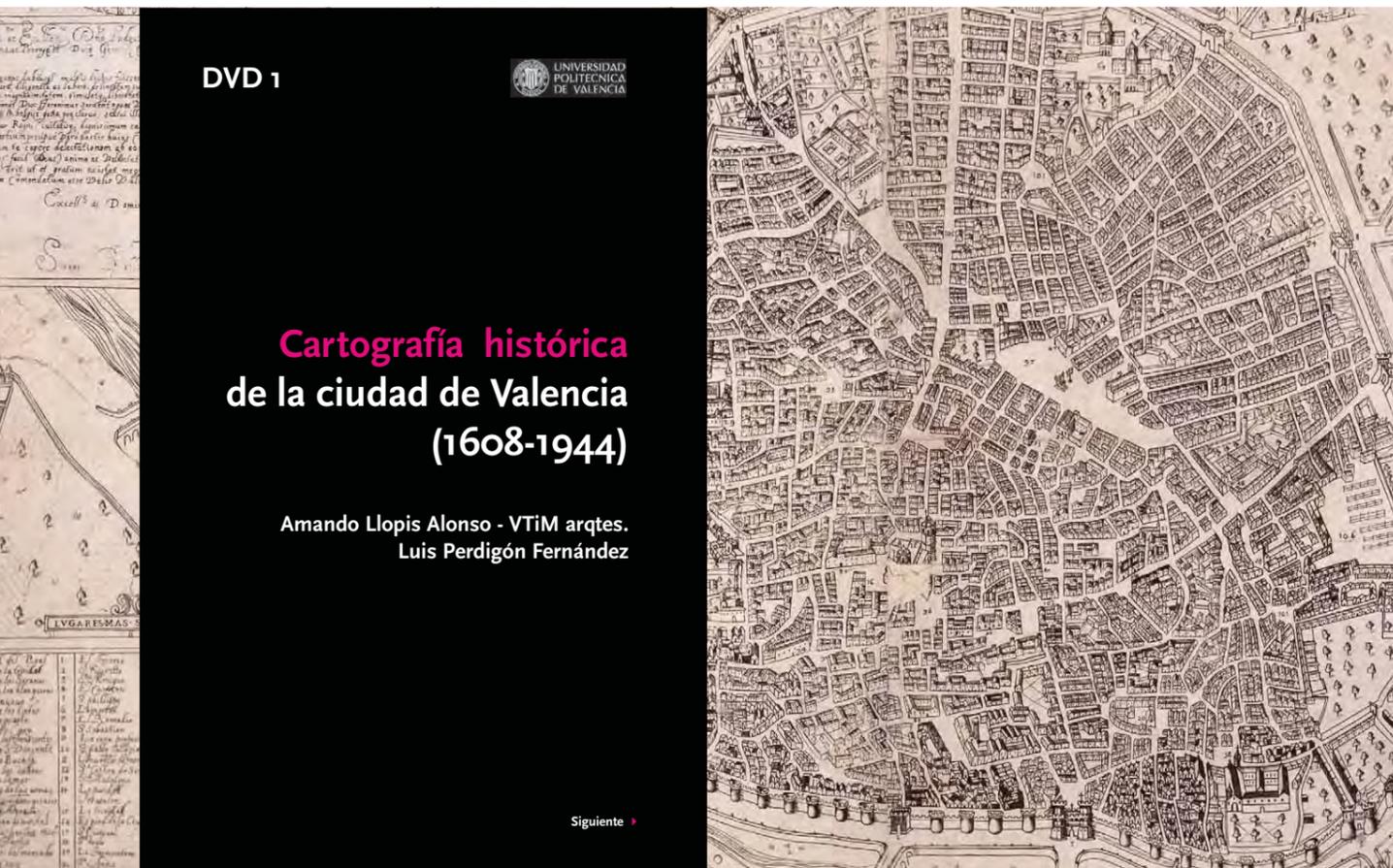
En 2010 se publicó en formato digital la segunda edición de la *Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia (1608-1944)*, versión mejorada de la completa colección de planimetría disponible sobre la ciudad. El formato de esta segunda versión y su nivel de calidad nos permite algo que hasta hace poco no era posible: redibujar con los programas informáticos actuales los planos históricos. Y aún algo mejor: dibujar nuestros propios planos históricos. Entendemos que el hecho de redibujar sobre la planimetría histórica supone elegir la información que queremos extraer de ellos y esa elección es en sí misma una interpretación.

El dibujo se utilizará para representar, para sintetizar a través de esquemas, que es su función más obvia pero, sobre todo, como instrumento de reflexión.

3 LA ELECCIÓN DEL ÁMBITO TEMÁTICO Y EL MARCO TEMPORAL DE LOS PLANOS HISTÓRICOS

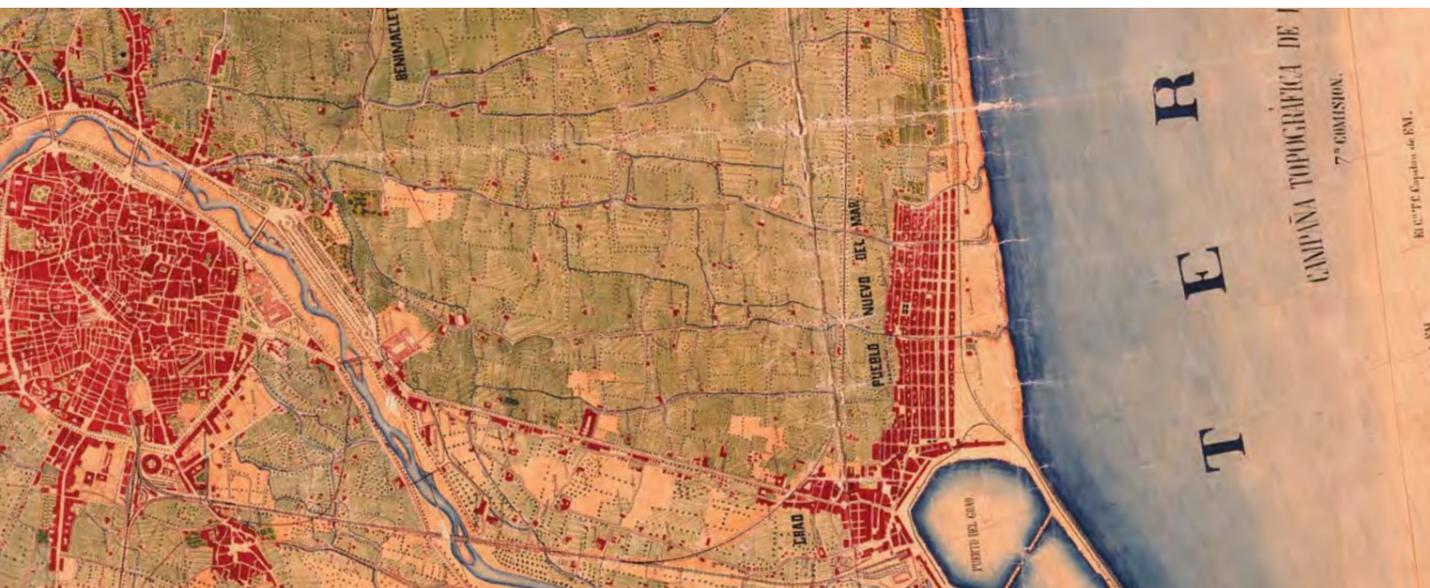
La ciudad tiene memoria. Está inscrita en la historia. Sólo se puede entender a través de la relación dialéctica entre espacio construido y espacio social. En estos términos se expresa P. Panerai para transmitirnos la idea de organismo en evolución, característica del hecho urbano. La estructura urbana no se concibe fuera de ese continuo proceso de evolución. El mejor documento disponible para percibir dichos cambios, es la secuencia de sus planos históricos. Acudiremos a ellos, y los seleccionaremos en función del contenido de su información y de su fecha de elaboración.

Los límites temporales que nos marcamos son, desde un punto de vista histórico, ambiguos. La descomposición del régimen feudal es un proceso lento y confuso, con distintas fechas significativas, como también lo es, el proceso de asentamiento del estado liberal, y la lenta modernización de la sociedad española. Para resolver la ambigüedad, y dada la importancia que pretendemos dar al apartado gráfico en el trabajo, hemos elegido como fechas concretas del corte temporal, las

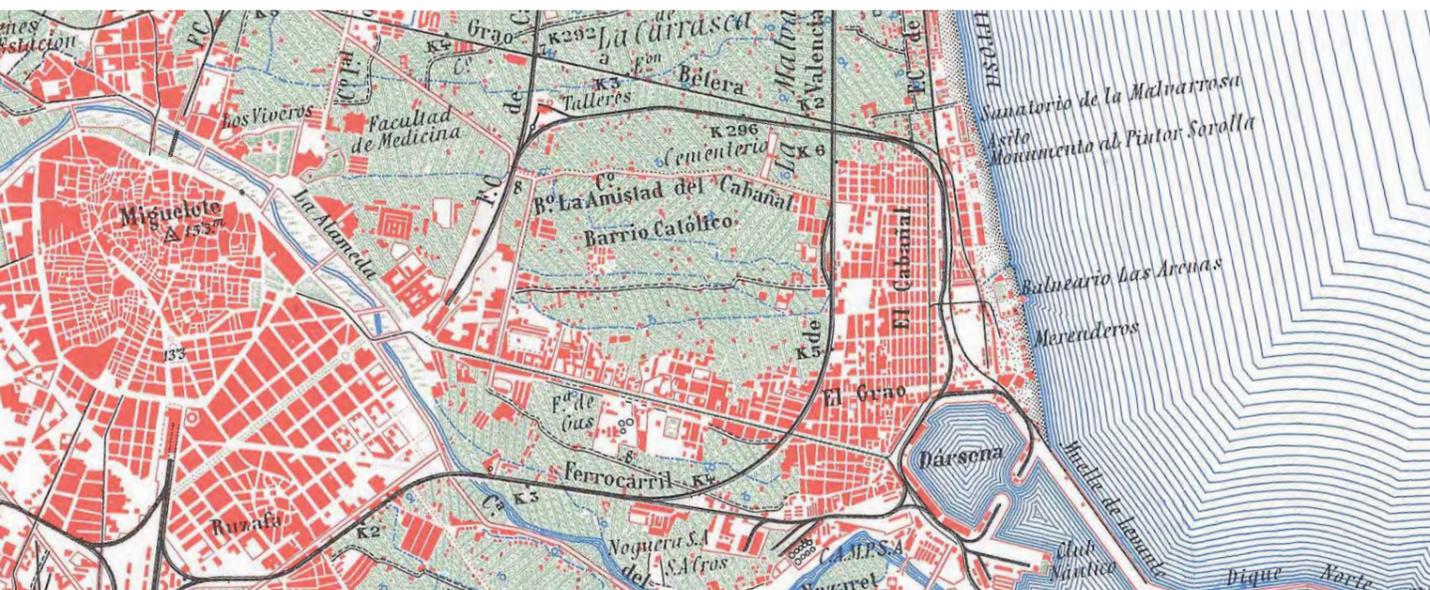




Plano topográfico de Cristobal Sales 1821



Plano del Cuerpo Mayor del Ejército 1883



Mapa Topográfico Nacional de España, hoja 722 1944

que nos proporcionan dos importantes hitos en la cartografía histórica disponible: el plano topográfico levantado por Cristóbal Sales en 1821, y la hoja 722 del Mapa Topográfico Nacional de España de 1944.

Dentro de esta horquilla, seleccionaremos los documentos gráficos más adecuados para cada escala de trabajo.

3.1 Planimetría de la escala territorial: la evolución del territorio en tres planos (1821-1883-1944)

Son los límites temporales y geográficos más amplios del trabajo. Utilizaremos como base tres planos:

- (1821) Plano topográfico de Cristobal Sales
- (1883) Plano del Cuerpo Mayor del Ejército
- (1944) Mapa Topográfico Nacional de España, hoja 722

En 1821 disponemos del plano levantado por Cristobal Sales, con el ámbito de la Particular Contribución de la ciudad. Es un plano realizado a petición de la Sociedad Económica de Amigos del País, con el objeto de mejorar la red de caminos de acceso a la ciudad. La información del entorno periurbano está especialmente bien documentada. Representa el estado de la ciudad durante los años de la restauración fernandina y, por tanto, es un buen punto de partida para estudiar la evolución, desde las estructuras del antiguo régimen a las de la ciudad liberal.

El plano levantado en 1883, nos permite reconocer la evolución de la periferia en un estado intermedio, en los momentos previos a la redacción y aprobación del primer plan de ensanche, y el crecimiento producido en la primera etapa de asentamiento de la nueva sociedad liberal. La precisión del plano nos permitirá comparar la red de caminos y acequias, y detectar la aparición de nuevos elementos estructurales, como el puerto y el ferrocarril.

Cerramos el ámbito temporal con el plano del Instituto Geográfico y Catastral de 1944. Este plano está fechado inmediatamente antes de la redacción del Plan General de Ordenación de Valencia y su Cintura, aprobado en 1946. Instrumento de ordenación que supondrá la asunción generalizada de la edificación abierta en el ámbito de la arquitectura residencial, límite que nos imponemos en este estudio. Como complemento, para dibujar el alcance del crecimiento residencial, tenemos el primer fotoplano sistemático y completo del conjunto de la ciudad, realizada también en 1944 por la CETFA, con el objeto de tener una base de datos fiable, para abordar los problemas urbanísticos de la ciudad.

- ◀ 3
- ◀ 4
- ◀ 5

Conjunto de planos elegidos como base para el análisis territorial



Detalle del plano de Verniquet 1791



Detalle de los cuarterones de Garriga i Roca 1862



Parcelario de Madrid de Ibañez de Ibero, Instituto Geográfico 1872-74

3.2 Planimetría de la escala urbana: el plano de la ciudad antes del derribo de las murallas (1865)

La evolución urbana de la ciudad del XIX, tendrá un momento crítico con el derribo de las murallas iniciado en 1865. Este hecho, clave en la formación de las ciudades contemporáneas de nuestro entorno cultural, supone un momento de ruptura, de crisis. En Valencia, durante cinco siglos, el espacio se divide en un dentro y un fuera. Pero, a partir de su derribo, se desarrollará como un centro y una periferia. El cinturón murado ha dado forma a la ciudad. Este cambio afectará a la escala de las futuras intervenciones, y a la relación entre edificios y cuerpo urbano.

Es imprescindible tener una descripción de la ciudad en los momentos previos al derribo. Ese dibujo de la ciudad, en ese preciso momento, nos servirá para interpretar las estructuras de la ciudad tradicional, justo cuando se llega al agotamiento del modelo.

Para dibujar el plano, utilizaremos como documento base, el plano topográfico levantado en 1852 por el coronel de Ingenieros Vicente Montero de Espinosa, por encargo del Ayuntamiento, en cumplimiento de la R.O. de 25 de julio de 1846 sobre formación de planos geométricos. La elección del plano es lógica, si tenemos en cuenta que, a pesar de sus evidentes carencias de contenido, y su inadecuada escala, es el único realizado con un mínimo de calidad. Este hecho constata la pobreza de representaciones gráficas de la ciudad, disponibles a mediados de siglo.

La información que nos ofrece el plano de Montero de Espinosa, se reduce al dibujo de la red viaria, limitada por el perímetro de las manzanas, y representadas como un sólido macizo continuo. Excepto en algunos casos, en los que se grafía los vacíos internos de algunas de ellas, sin que quede muy claro cuál es el criterio utilizado. El espacio exterior abarca lo justo para poder dibujar el trazado del ensanche de 1858, de Monleón, Sancho y Calvo, dejando fuera referencias importantes, como el poblado de Ruzafa y los crecimientos de la orilla norte del Turia. La escala original es 1:1.250. Nadie mejor que el propio Antonino Sancho, arquitecto municipal y coetáneo del autor, para realizar la crítica del trabajo contenida en sus “Mejoras Materiales de Valencia”, publicadas en 1855:

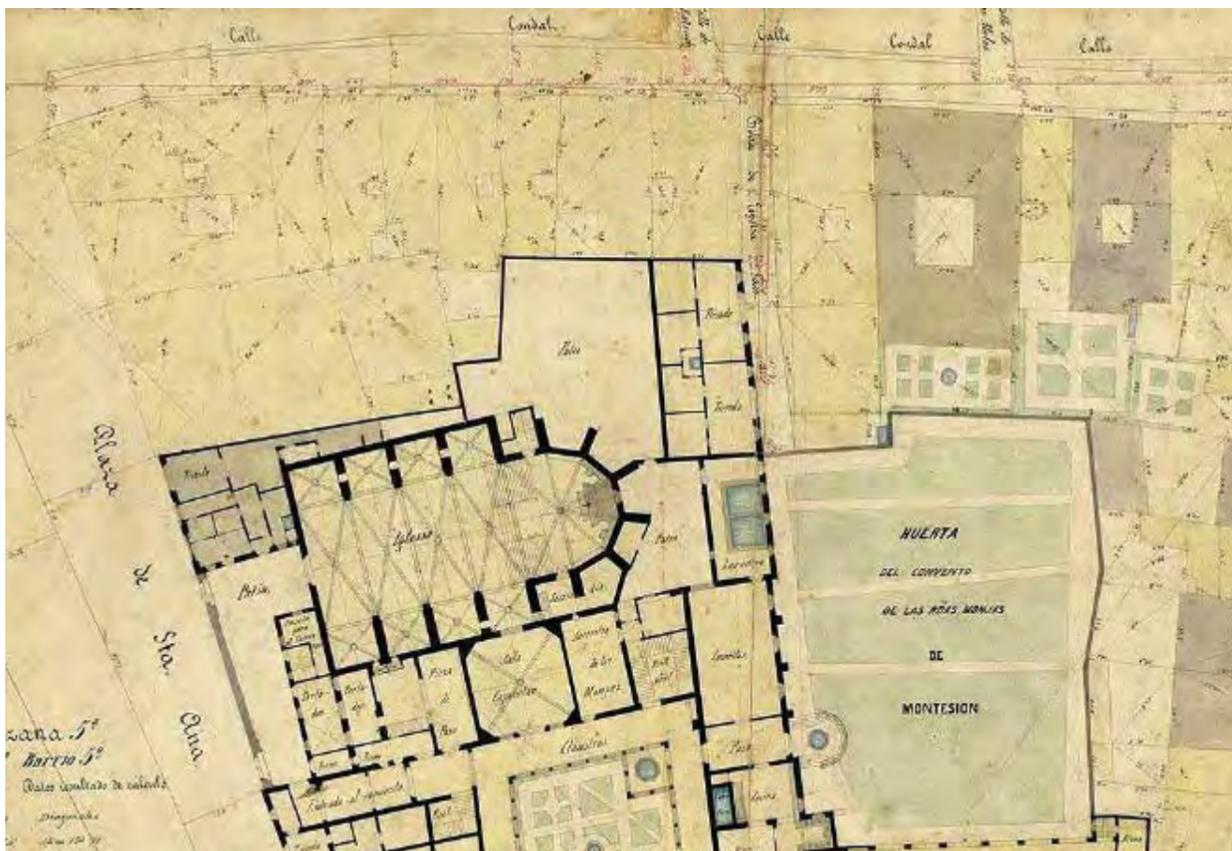
...presentando por fin en el año pasado su plano topográfico del todo concluido, trabajo en que brilla su buen deseo y laboriosidad, pero que no llena las condiciones necesarias para ser un documento oficial y regulador, tanto por estar formado con pequeña escala, cuanto por faltarle la precisión que en rigor se necesita para las alineaciones y los detalles más indispensables.

- ◀ 6
- ◀ 7
- ◀ 8

La evolución de la ciencia cartográfica, como el resto de las ciencias, siguió distintos ritmos de evolución, según países y ciudades. En esta muestra se pueden comparar los planos levantados para París, Barcelona y Madrid, entre 1791 y 1872. La precisión y el nivel de información fue mejorando con los años. Si se comparan con el plano de Montero de Espinosa, se comprende la pobreza de medios con la que se acometió el trazado del Plan de Ensanche de 1856. Valencia no dispondría de un plano equiparable al de Garriga i Roca hasta el de Ferrer de 1892



Montero de Espinosa 1852



Garriga i Roca 1862

El plano se completará introduciendo la siguiente información:

El levantamiento de las plantas de los edificios no residenciales más relevantes, organizados en tres grupos: parroquias, conventos y edificios civiles

La definición del entorno periurbano, en una extensión que abarca el espacio que ocupará la ciudad con la construcción de los ensanches.

Por último, utilizando el inestimable trabajo de restitución parcelaria del conjunto del centro histórico, realizado por el profesor J.L. Piñón en su obra “Los orígenes de la Valencia moderna”, de la que el presente trabajo se puede considerar continuación, y realizado sobre la misma base planimétrica.

Con estas operaciones podemos reproducir el plano de la ciudad decimonónica, aproximándonos a la definición y contenido de los que dispusieron otras ciudades, como el levantado por Giambattista Nolli de Roma, para Benedicto XIV en 1748 (escala 1:2.900), el de Verniquet para París de 1791 (escala 1:1.800), o el más cercano en el tiempo de Garriga i Roca para Barcelona en 1862 (escala 1:2.000). Conjunto de excelentes planos dibujados con la suficiente precisión como para acometer operaciones de reforma urbana. Esta calidad solo se alcanzara en Valencia con el plano geométrico municipal definitivamente levantado en 1892.

Los planos de los edificios: la unificación del lenguaje gráfico

El estudio de la arquitectura residencial, supone tener un conocimiento suficiente de sus fachadas, de la estructura espacial interna del edificio, y de la distribución interior de las viviendas, que se concreta en el dibujo de sus plantas, alzados, y secciones.

Como fuente principal de trabajo, disponemos de los levantamientos realizados con motivo de la redacción de los Planes Especiales del Ensanche, coordinados por el autor, y que se realizaron expresando la estructura arquitectónica y su sistema de muros y crujías; la ubicación del sistema de comunicación vertical y de los patios de luces, y la distribución de las viviendas con nivel de detalle $e=1/400$, es decir, con diferenciación de cocinas y baños.

Hemos decidido representar –en la medida de lo posible– con el mismo criterio gráfico, la documentación obtenida del resto de fuentes manejadas: expedientes de policía del Archivo Histórico Municipal, documentación del Archivo de la ETSAV, y, en última instancia, levantamientos propios realizados “in situ” o por asimilación tipológica.

◀9
◀10

Comparativa entre el plano de Montero de Espinosa y los cuarterones de Garriga i Roca



11

Resultado de la reconstrucción del plano de 1865 con el que se ha realizado el análisis
Sobre la base del levantado por Montero de Espinosa, se ha procedido a su reconstrucción para ajustarlo a las cartografías actuales
Se ha ampliado el entorno, ofreciendo una visión territorial (elaboración propia)

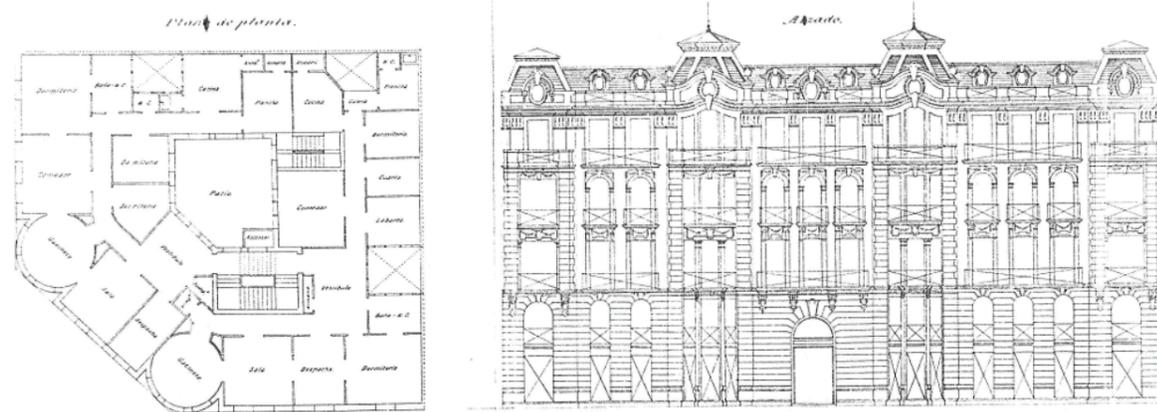
Los dibujos se representan a la misma escala, y con unos criterios gráficos homogéneos en cuanto a interpretación, y abstracción de elementos constructivos y compositivos, de manera que faciliten el análisis comparativo.

4 LA RECONSTRUCCIÓN DE LOS PLANOS HISTÓRICOS: INTERPRETACIÓN Y AJUSTE TOPOGRÁFICO

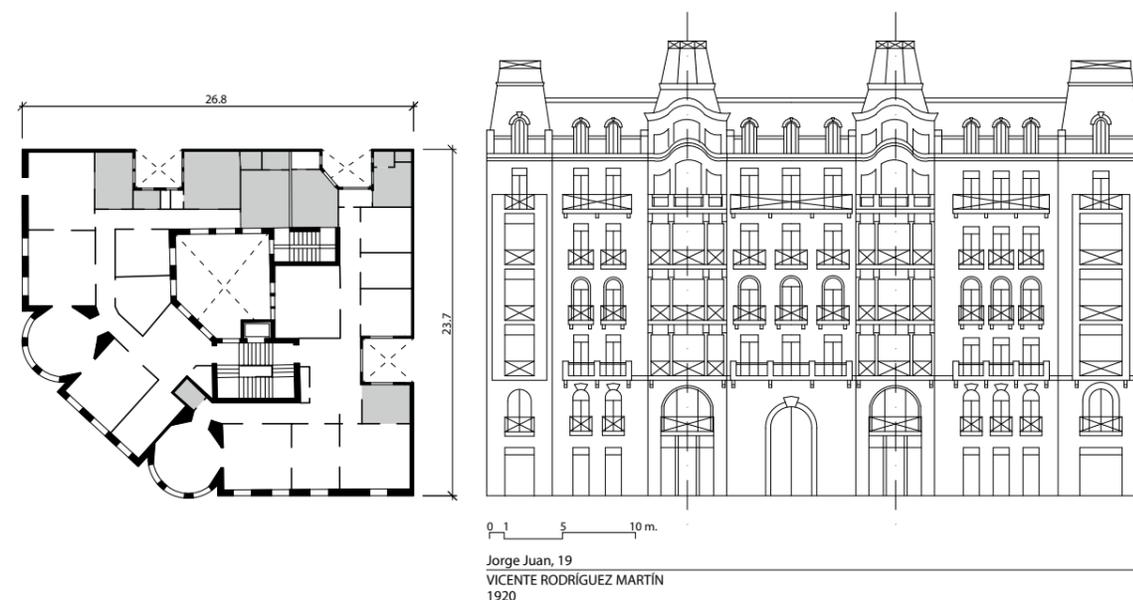
La cartografía no es un conocimiento desinteresado. La confección de un plano, es una operación técnica, que se lleva a cabo con un objetivo práctico. El origen de la disciplina se encuentra en la necesidad de control del espacio por parte del poder. Los Cuerpos de Ingenieros Militares serán las instituciones encargadas del desarrollo de la técnica cartográfica. Más adelante, la planimetría civil se desarrolla fundamentalmente con motivos fiscales. En España, el impuesto de consumos, impuesto indirecto que gravaba bienes de primera necesidad, estuvo vigente entre 1845 y 1911, siendo sustituido por impuestos progresivos sobre rentas urbanas. Estos cambios tributarios obligaron a un control minucioso de las parcelas agrícolas, y de los pormenores de las propiedades inmobiliarias, con sus huertos, jardines, patios o solares, como condición necesaria para aplicar contribuciones y cobrar impuestos.

La cartografía moderna surge a partir de la “Geometría Descriptiva” de Gaspar Monge, profesor de la *École Polytechnique* de París, y a partir de finales del S XVIII se extiende por todo el mundo. El primer plano que podemos considerar moderno, es el mencionado de Verniquet, realizado con una triangulación completa de la ciudad de París. Este plano representa el máximo desarrollo de la cartografía del Antiguo Régimen, e inicia el desarrollo de la técnica cartográfica moderna, que durante el s XIX será incesante, obteniendo crecientes grados de precisión. Así sucede a lo largo de los 123 años en los que discurre nuestro estudio. Las distorsiones que encontramos entre el plano de Cristobal Sales de 1821, y el Topográfico Nacional de 1944 son enormes. Se plantea un importante problema de ajuste.

Se trata de resolver el dilema de cómo poner de acuerdo planos levantados a distintas escalas y con importantes distorsiones entre ellos. La postura adoptada, es la de considerar que el plano es el resultado de la visión de la realidad, que el autor tiene en un momento histórico dado. Es, por tanto, una abstracción, y nuestra misión será interpretar dicha información, por encima del respeto a la geometría original. En consecuencia, podemos utilizar nuestra interpretación de la información, trasladándola sobre una base cartográfica común, que nos permita unificarla y tratarla conjuntamente.



Dibujo original de un expediente de obras del Archivo Histórico Municipal

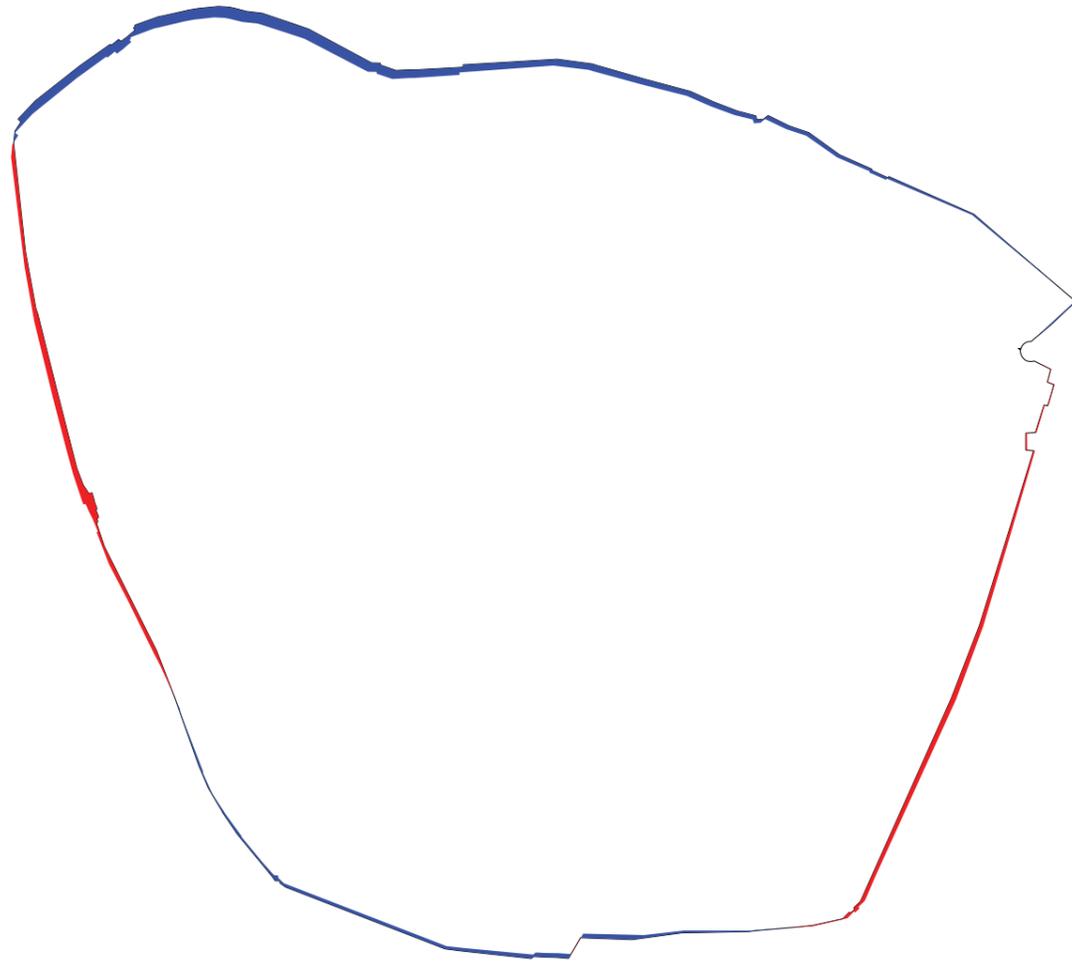


El mismo expediente dibujado con los criterios de unificación

◀ 12
◀ 13

Hoy en día disponemos de la serie de planos catastrales, iniciados con la técni-

Para facilitar la labor de análisis, se ha decidido unificar los planos de plantas y alzados de los edificios. La escala de definición se puede asimilar a 1:400, diferenciando dentro de la distribución las piezas de servicio con un trama. En las imágenes se puede ver la diferencia del dibujo original de un expediente y el resultado de la sistematización.



ca de la fotogrametría aérea desde 1932, como base gráfica consagrada, de la mayoría de las representaciones urbanas. Es la que hemos elegido como base unificadora. La operación consiste en vectorizar los planos históricos, volcando su información en formato digital. En otras palabras escanear y calcar. Una vez digitalizado se superpone con la base catastral, en un programa de dibujo CAD, y se procede a la labor de reconducir el plano histórico a las coordenadas catastrales. La operación es compleja, se debe actuar por partes, tomando edificios, o cualquier elemento construido que todavía exista, como referencia fija, adaptando el resto de elementos de su entorno, poco a poco. Es un trabajo no exento de errores, sin duda, pero válido, si sacrificamos la exactitud de la geometría, que solo puede obtener la arqueología, a la precisión conceptual.

Para establecer el margen de error en el que nos hemos movido, comparamos la superficie interior del recinto murado (excluyendo los 7.654 m² de la ciudadela), del plano digitalizado de Montero de Espinosa, con su versión adaptada a la cartografía catastral. En el primer caso, la superficie resultante son 1.470.199 m², en el segundo 1.460.788 m². Una diferencia de 9.421 m², es decir, una diferencia del 0,6%, ajuste asumible en términos globales.

Las ventajas de la digitalización y homogeneización de la información planimétrica son enormes. Destacamos las dos que consideramos más importantes: la primera consiste en ordenar la información por capas temáticas, aislando los componentes a voluntad, y combinando, además, la información de diferentes épocas; la segunda la posibilidad de medir con precisión distintos parámetros urbanos, comparando su evolución.

Hemos preferido llamar a esta operación “reconstrucción” de los planos históricos, dada la carga de interpretación personal, que supone el proceso, en vez de “redibujo”, acción que, a nuestro juicio, exigiría el mayor respeto a la geometría del original.

introducción

Objetivos, Instrumentos y Fuentes

1

LA FORMA DE LA CIUDAD HEREDADA

1ª PARTE LA FORMA DE LA CIUDAD HEREDADA

En cada momento histórico la sociedad hace uso del espacio físico del que dispone. Lo utiliza, lo construye, lo modifica. Pero la ciudad construida siempre sobrevive a sus ciudadanos, y su historia es la historia de una continua reutilización y reconstrucción del espacio heredado. Citando a P. Panerai “La ciudad tiene memoria. Está inscrita en la historia. Sólo se puede entender a través de la relación dialéctica entre espacio construido y espacio social”. (PANERAI 1983)

Solo entenderemos la estructura urbana si tenemos en cuenta ese continuo proceso de cambio. En esta segunda parte analizaremos la evolución que dio forma a la ciudad de mediados del XIX. La ciudad heredada, sobre la que se construirá el tejido residencial del periodo estudiado. Para ello reconstruiremos el plano en los momentos previos al derribo de las murallas en 1865 e indagaremos en los orígenes de su formación.

La base utilizada es el plano de Montero de 1852, con las siguientes mejoras:

- Se amplía el ámbito superficial permitiendo una visión territorial
- Se incluye una propuesta de división parcelaria
- Se identifican y se dibujan las plantas de los edificios más relevantes.

El formato digital nos permite seleccionar y clasificar la información por categorías. Diferenciamos los dos componentes fundamentales de la forma urbana: su estructura general y el tejido urbano. Separamos los elementos que consideramos elementos primarios: la muralla y sus puertas; los ejes viarios principales y los edificios singulares:

Las murallas. La clara delimitación de su perímetro es una de las constantes de la ciudad antigua. Sus funciones son múltiples, a la original función defensiva se une la de símbolo de soberanía, identidad y pertenencia ciudadana, y la de barrera de control fiscal.

Los ejes viarios principales, cuya misión es conectar las puertas con el interior constituyéndose en el soporte a partir del cual se generan el resto de la trama viaria. Las plazas representativas, escenario de la vida social, lugar último del hecho colectivo.

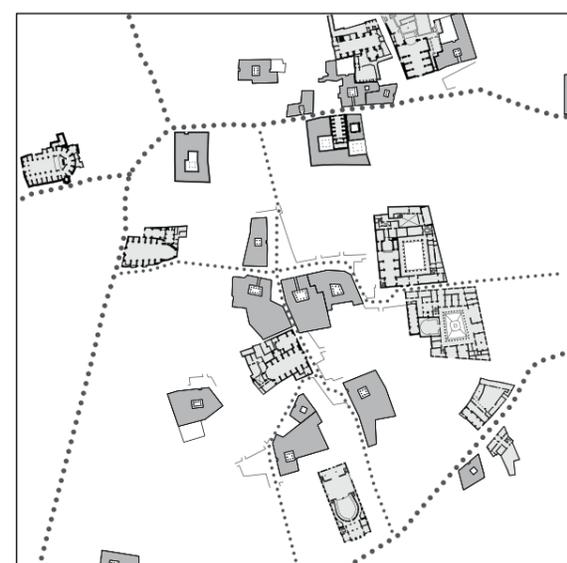
Los edificios singulares, que representan la estructura social, y albergan a sus instituciones que definen un tipo específico de civilización. Sede del poder político, religioso y ciudadano, mantienen un vínculo directo con los ejes y plazas principales, constituyendo el soporte del conjunto urbano y la guía de su evolución y crecimiento.



TEJIDO RESIDENCIAL



CONJUNTO



ESTRUCTURA URBANA

c/ San Vicente

0 50 100 200

◀ 15

Tejido y estructura del casco histórico. Entorno de la parroquia e San Andrés
El conjunto urbano se puede interpretar como la suma de una estructura y un tejido residencial. En la imagen se descomponen ambos. En el dibujo de la estructura se incluyen en el primer nivel de circulaciones primarias las calles de San Vicente y Mar. En un segundo nivel la subestructura residencial, formada por la secuencia de plazas, Mirasol, S. Andrés y Villarsa, entorno a la parroquia de San Andrés con su conjunto de palacios.



El tejido residencial

En el plano de la ciudad, además de la red de calles y plazas, se puede leer la presencia de edificios de diversa naturaleza. Estos edificios no están agregados casualmente, lo hacen según una codificación, un sistema de leyes, inherentes al hecho de estar juntos. Esa aglomeración es a lo que llamamos tejido urbano, es decir, el concepto de coexistencia de varios edificios. Tejido y red viaria son inseparables, y se condicionan mutuamente. En este contexto los edificios singulares se pueden denominar emergencias del tejido, por ser los elementos que se diferencian, por contraste, del resto de edificios, componiendo el marco necesario que justifica su individualidad. A su vez, el tejido está compuesto por la agrupación de las residencias de los ciudadanos, complementada con las construcciones destinadas al trabajo, el comercio, la industria, los servicios, el ocio..., en definitiva a albergar el resto de actividades que caracterizan la vida social de las comunidades. La residencia es, por tanto, el componente fundamental de los tejidos, y el tema central de la historia de la ciudad. El tejido residencial se construye, como veremos, por la repetición de un arquetipo¹.

El tipo no tiene existencia independiente, solo tiene sentido por su pertenencia al tejido. A su vez, el tejido no es identificable sino es en su relación con una determinada estructura urbana. El estudio de la estructura urbana solo se concibe en su dimensión histórica, es decir, como una serie de crecimientos a partir de una situación anterior (PANERAI 1981).

Realizaremos la lectura del plano que hemos redibujado asumiendo estos presupuestos, lo que nos obliga a tener en cuenta, en la medida de lo posible, la evolución histórica de la ciudad.

(1) Severio Muratori inició con su "*Studi per una operante Storia urbana di Venezia*" 1959, la línea de análisis urbano, que acuñó el concepto de tipología edilicia. Más tarde le seguirían C. Aymonino y A. Rossi, con sus estudios sobre Padua, y G. Caniggia y G.L. Maffei, con sus estudios sobre Roma, Génova y Florencia en su texto "*Lettura dell'edilizia di base*", texto de referencia utilizado para la redacción de este apartado.



17 **Valencia (1865)**
1:8.000
Resultado de la reconstrucción del plano, justo antes del derribo de la muralla cristiana
El dibujo es la base utilizada para discriminar y valorar los distintos componentes urbanos

EDIFICIOS CIVILES

1	ACADEMIA DE BELLAS ARTES
2	ADUANA
3	ALMUDÍN
4	AUDIENCIA
5	AYUNTAMIENTO
6	BAÑOS DEL ALMIRANTE
7	CASA DE LA BALLESTERÍA
8	CASA DE LA ESCOPETERÍA
9	CASA DE LA FUNDICIÓN
10	CASA GALERA
11	CASA DE LA PENITENCIA
12	CASA DEL PESO DE LA HARINA
13	CASA VESTUARIO
14	CASA DE LA SECA
15	CASA ASOCIACIÓN DOMICILIARIA DE Nª SRA DESAMPARADOS
16	CASA ASILO DE SAN JUAN BAUTISTA
17	CASA DE BENEFICENCIA
18	CASA ENSEÑANZA
19	CASA-HOSPICIO DE LA MISERICORDIA
20	CASA HERMANDAD DEL SANTO CELO
21	CÁRCELES DE SAN NARCISO
22	CARNICERÍAS
23	CEMENTERIOS
24	CIUDADELA
25	COLEGIO DEL REFUGIO
26	CUARTELES
27	COLEGIO DE LA ADORACIÓN DE LOS SANTOS REYES
28	COLEGIO DE LA ASUNCIÓN
29	COLEGIO DE LA PURIFICACIÓN
30	COLEGIO DE SAN JORGE

31	COLEGIO IMPERIAL DE LOS NIÑOS HUERFANOS DE SAN VICENTE FERRER
32	COLEGIO DE LA PRESENTACIÓN
33	ESCUELAS DE PÁRVULOS
34	HOSPITAL DE EN-BOU
35	HOSPITAL GENERAL
36	HOSPITAL DE PEREGRINOS
37	HOSPITAL DE POBRES ESTUDIANTES
38	HOSPITAL DE POBRES SACERDOTES
39	JARDÍN BOTÁNICO
40	LAZARETO
41	LONJA DE ACEITE
42	LONJA DE SEDA
43	MATADERO
44	MERCADO
45	MOLINO DE PÓLVORA
46	MUSEO
47	PALACIO ARZOBISPAL
48	PALACIO DE LA INQUISICIÓN
49	PALACIO REAL
50	MANCEBÍA
51	PESCADERÍA
52	PLAZA DE TOROS
53	PRESIDIO
54	REPESO
55	TEATRO PRINCIPAL
56	TEATRO DE LA PRINCESA
57	TRINQUETE
58	UNIVERSIDAD LITERARIA

PALACIOS

1	PALACIO DE LOS CRESPI DE VALLDAURA
2	CASA DEL BARÓN DE VALLVERT
3	CASA DE LOS CONDES DE MONTORNES
4	CASA DE LOS MARQUESES DE VALERO DE PALMA
5	CASA DE LOS VALERIOIA
6	CASA DE LOS CONDES DE VILLAMAR
7	CASA DE LOS MARQUESES DE VILLORES
8	CASA DE LOS PALACIO DE BENICARLO
9	CASA DE LA MARQUESA DE BÉGIDA
10	PALACIO DE LOS CATALÁ DE VALERIOIA
11	CASA DEL MARQUÉS DE ALBAIDA
12	CASA DE LOS CERVERÓ
13	CASA DE LOS MONTOLIÚ
14	CASA DEL BARÓN DE SAN VICENTE
15	CASA DE LOS ROMEU
16	CASA DE LA MARQUESA DE COLOMINA
17	PALACIO DE LOS ESCRIVÁ Y BOIL
18	CASA DE LOS CARBONELL SANZ DE BREMOND
19	CASA DEL MARQUÉS DE CARO
20	CASA DE LOS SANZ DE BREMOND
21	CASA DEL BARÓN DE PETRÉS
22	CASA DEL CONDE DE FAURA
23	CASA DEL MARQUÉS DE ANGULO
24	PALACIO DE BERBEDEL
25	CASA DE LOS ALMUNIA
26	PALACIO DE LOS ALMIRANTES DE ARAGÓN
27	CASA DEL MARQUÉS DE TREMOLAR
28	CASA DE LOS CONVENTO CONGREGACIÓN?
29	CASA DE LOS BARONES DE ALACUÁS
30	PALACIO DE LOS CONDES DE CERVELLÓN

31	PALACIO DE LOS MARQUESES DE MONTORTAL
32	PALACIO DE LOS CONDES DE ALCUDIA
33	CASA DE LOS MARQUESES DE BOIL
34	CASA DE LOS LEÓN
35	CASA DEL MARQUÉS DE LA ROMANA
36	CASA DEL BARÓN DE CAMPOLIVAR
37	CASA DEL BARÓN DE TERRATEIG
38	PALACIO DE LOS CARDONA
39	CASA DE LOS CONDES DE NIEULANT
40	PALACIO DE LOS MARQUESES DE DOS AGUAS
41	CASA DE LOS ESCRIVÁ DE HÍJAR
42	CASA DE LOS BOIL DE ARENÓS
43	PALACIO DE LOS VILARAGUT
44	CASA DE LOS CASPE
45	PALACIO DE LOS CARROZ
46	PALACIO DE LOS CONDES DE PEÑALBA
47	PALACIO DE JURA REAL
48	CASA DE LOS MANGLANO
49	CASA DE LOS MAS
50	PALACIO DE LA BAYLIA
51	PALACIO MARQUESES DE SCALA
52	DUQUE DE VILLAHERMOSA
53	CASA DE LOS LASSALA
54	CONDES DE PALACIO DE MALFERIT
55	CONDES DE OLIVA
56	PALACIO DE MERCADER
57	CONDES DE ALPUENTE
58	CASA DE LOS QUEIXALS
59	CASA DE LOS FERNANDEZ DE CÓRDOVA
60	CASA DE LOS MARTÍNEZ VALLEJO

61	CASA DEL MARQUÉS DE TORREFRANCA
62	CASA DE LOS JULIÁ
63	PALACIO D'EN BOU
64	CASA DE LOS FRIGOLA
65	PALACIO DE LOS RAGA
66	CASA DE LOS PALACETE DE LOS AGUILAR
67	PALACIO DEL INTENDENTE PINEDA
68	PALACIO DE LOS MOSEN SORELL
69	CASA DE LOS MARQUESES DE LLANERA
70	CASA DEL BARÓN DE RIBESALBES
71	PALACIO DEL CONDE DE PARCENT
72	CASA DE LOS EIXARCHS
73	CASA DEL CONDE DE CASAL
74	CASA DE LOS MARQUESES DE CÁCERES
75	CASA DE LOS TAMARIT

PARROQUIAS

1	SAN ESTEBAN
2	SAN ANDRÉS
3	SAN JUAN
4	SANTO TOMÁS
5	SAN LORENZO
6	SAN NICOLÁS
7	SANTA CRUZ
8	SAN PEDRO
9	SAN BARTOLOME
10	SAN MARTÍN
11	SANTA CATALINA
12	EL SALVADOR
13	SAN MIGUEL

CONVENTOS - Madoz (citado por Vetges Tu) situación en 1849 -

CONVENTOS DE FRAILES	
extramuros	
1	CONVENTO DE SAN MIGUEL DE LOS REYES
2	CONVENTO DE SAN PIO V
3	CONVENTO DE SAN VICENTE DE PAUL
4	CONVENTO DE SAN FELIPE APOSTOL
5	CONVENTO DE SAN JUAN DE LA RIBERA
6	CONVENTO DE NUESTRA SRA DEL REMEDIO
7	CONVENTO DE SAN SEBASTIAN
8	CONVENTO DE SANTA MÓNICA
9	CONVENTO CAPUCHINOS
10	CONVENTO SAN VICENTE DE LA ROQUETA
11	CONVENTO DE SANTA MARÍA DE JESÚS
12	CONVENTO DE NUESTRA SRA DEL SOCORRO
intramuros	
1	CONVENTO DE SANTO DOMINGO
2	TEMPLE
3	TRINIDAD DESCALZA
4	CONGREGACIÓN (COLEGIO DE SAN FELIPE NERI)
5	CARMEN CALZADO
6	SAN AGUSTÍN
7	EL PILAR
8	SAN CAMILO
9	SAN FRANCISCO
10	SAN FULGENCIO
11	JESUITAS
12	ESCUELAS PÍAS
13	LA MERCED
14	LA CORONA
15	SAN JUAN DEL HOSPITAL

CONVENTOS DE MONJAS	
extramuros	
1	MONJAS DE LA ZAIDIA
2	SAN JULIAN
3	LA TRINIDAD
4	CORPUS CRISTI
5	NUESTRA SRA BELEN
6	SAN FCO DE ASIS
7	NTRA SRA ESPERANZA
intramuros	
1	SANTA TECLA
2	SANTA ÚRSULA
3	LA ENCARNACIÓN
4	PIE DE LA CRUZ
5	SANTA CLARA
6	SAN CRISTOBAL
7	SANTA CATALINA DE SENA
8	SANTA ANA
9	SAN JOSÉ
10	LA PRESENTACIÓN
11	SAN GREGORIO
12	LA PURIDAD
13	SANTA MARÍA MAGDALENA

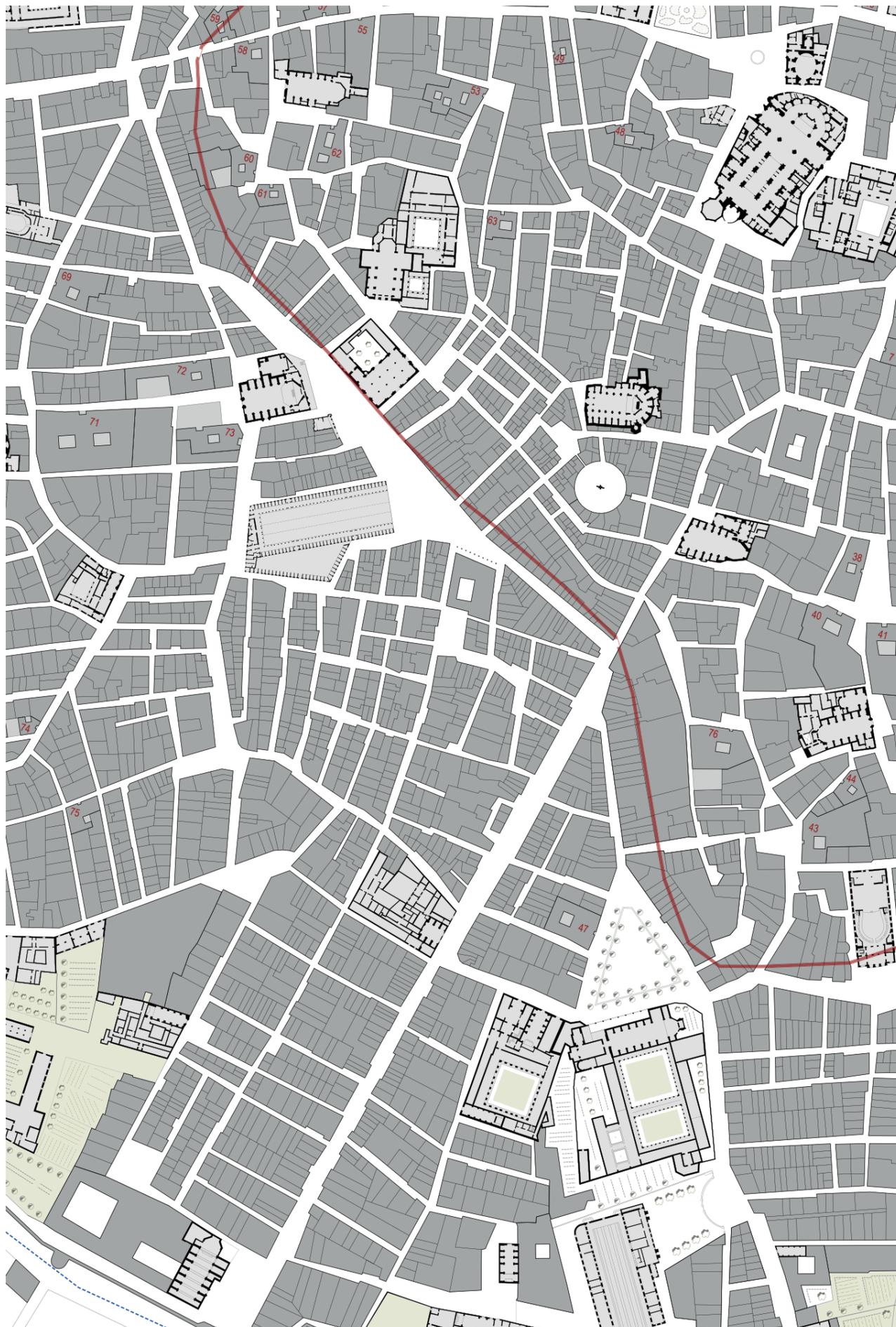
MURALLAS

MURALLA ÁRABE

1	DEL PUENTE BAB AL QUANTARA
2	DE LA CULEBIBAB AL HANAX
3	DE LA ALCAICBAB AL QUAYSARIYA
4	DE LA BOATE BAB AL BAYTALA
5	DE LA XEREA BAB AL XARIA
6	DEL TEMPLE BAB IBN SAJAR
7	DE LA HOJA BAB AL WARRAQ

MURALLA CRISTIANA

PUERTAS		1 SAN VICENTE
		2 DEL MAR
		3 SERRANOS
		4 CUARTE
PORTILLOS		5 DEL REAL
		6 TRINIDAD
		7 SAN JOSÉ (portal nou)
		8 RUZAFÁ
		9 LA CORONA
		10 DEL COJO
		11 TORRENT
		12 LOS JUDIOS
		13 TEMPLE
		14 ROTERS (blanquers)



1 LA COEXISTENCIA DE DOS ESTRUCTURAS URBANAS

Valencia ha estado circundada por tres murallas, romana, árabe y cristiana. En 1865 la única que pervive es la última, antes de que se inicie su deseado derrocamiento. El plano nos muestra una ciudad colmatada, densa, con los burgos extramuros creciendo impulsados por la presión interior que emana a través de las puertas. Montero de Espinosa se preocupa en dibujar el trazado de la muralla árabe aunque de ella solo se conservan restos arqueológicos. Y el gesto es importante, nos permite observar una diferencia sustancial entre el tejido encerrado en el perímetro de dicha muralla y el sector comprendido entre ambas murallas. El primero presenta una malla viaria más torturada, laberíntica, propia de trazados islámicos. En el tejido entre murallas se puede observar, aunque con matices, un conjunto de parcelaciones más regulares. No obstante ambos sectores comparten los mismos elementos estructurales, formando un conjunto homogéneo. Las diferencias formales nos obligan a acometer por separado su estudio. Dividiremos por tanto nuestro análisis según dos ámbitos espaciales: la ciudad contenida dentro del antiguo recinto árabe, y la ciudad que se extiende entre ambas murallas.

2 ESTRUCTURA Y TEJIDO DENTRO DEL RECINTO ÁRABE

2.1 La herencia de la ciudad islámica

Cuando en 1238 el rey Jaume I entró en Valencia puso fin a la dominación musulmana de la ciudad iniciada en 718. La cruzada del Conquistador fue una campaña violenta y breve que modificó definitivamente las fronteras establecidas durante siglos. La conquista fue rápida y extensa. Una vez realizada, el dominio militar no fue problemático pero sí el social debido a la escasa población aportada por los colonos, por lo menos al principio. El propio rey se quejaba al final de sus días de haber conseguido únicamente repoblar 30.000 hogares cuando con 100.000 hubiera asegurado la estabilidad (BURNS 1982). En consecuencia la ocupación fue lenta y trabajosa. Hasta el final del reinado de Jaume la población musulmana superaba a la cristiana en la proporción de 3/1 ó 4/1. La lengua dominante seguía siendo el árabe. Fue necesario mantener buena parte de la infraestructura musulmana, su división de la tierra, su ley consuetudinaria para el reparto de agua de riego y su fuerza laboral. Lo mismo se puede decir de la ciudad con su trazado árabe sus tipos de vivienda y sus costumbres constructivas.

La conquista fue el choque de dos culturas medievales, esencialmente religiosas, exclusivas y antagónicas. Lo civil y lo social estaban inextricablemente unidas

a lo eclesiástico. La minoría cristiana se adaptó a este entorno hostil a la manera colonial, creando una superestructura urbana y señorial que se dotó de todos los detalles que se pudieran transportar de sus lugares de origen y tolerando a la población autóctona como una casta inferior que había que controlar en guetos cerrados.

La ciudad se transformó como resultado de dos tensiones contradictorias: la introducción de los cambios necesarios para afirmar la nueva identidad de los conquistadores y el imprescindible mantenimiento de las infraestructuras existentes.

La forma de la ciudad del siglo XIX es en gran medida deudora de la estructura urbana sobre la que se reconstruyó la ciudad cristiana. Veamos cuales son los principios generadores de dicha forma y, sobre todo, como se produjo su transformación.

2.2 Los principios morfogenéticos de la ciudad islámica

La ciudad islámica tradicional presenta una serie de peculiaridades físicas que la distinguen de la urbe cristiana occidental y de su antecedente la civitas clásica:

Es una ciudad murada, con ejes principales que comunican las puertas y estructuran barrios residenciales autónomos. Alrededor de las arterias principales se articulan la mezquita aljama, el alcázar y el zoco.

Disposición no ortogonal del callejero compuesto por calles angostas y de trazado sinuoso.

Utilización del tipo de casa con patio central, introvertida y agrupadas formando manzanas compactas e irregulares, que necesitan de la existencia de calles ciegas (adardes) para acceder al interior de las manzanas.

Como ha señalado el profesor García-Bellido (GARCÍA-BELLIDO 1997), la irregularidad del trazado no significa ausencia de orden o estructura, al contrario, el orden de las ciudades árabes hay que buscarlo en la estructura social y no en la estructura física. En su opinión, la razón de ser de la forma urbana reside en la manera en que la sociedad establece la relación entre el espacio público y el espacio privado o, mejor dicho, dado que el concepto de espacio público es culturalmente variable, a la articulación entre el espacio utilizado por la colectividad y el reservado al ámbito privado residencial.

Podemos extraer los principios que dirigen la construcción de la ciudad islámica utilizando como fuente de análisis el *FIQH*, derecho positivo islámico, y la interpretación de las prescripciones coránicas reunidas en las *FETUAS*, y que dividimos en dos grupos: por una parte los principios que afectan a la organización social, y por otra los que lo hacen directamente a la forma urbana.

Un primer principio proviene del carácter peculiar del sistema de integra-

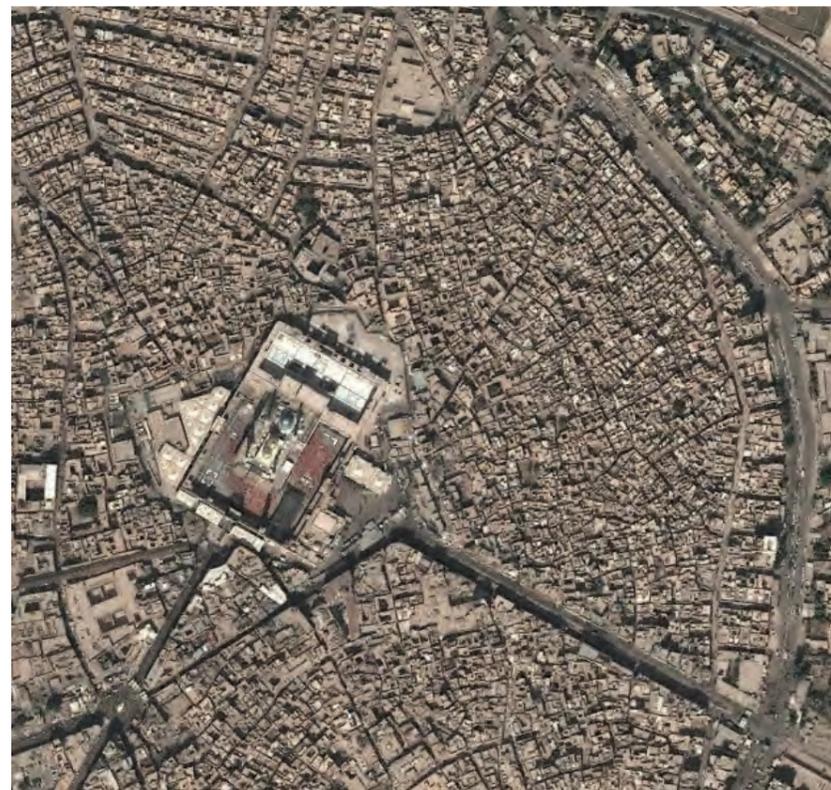
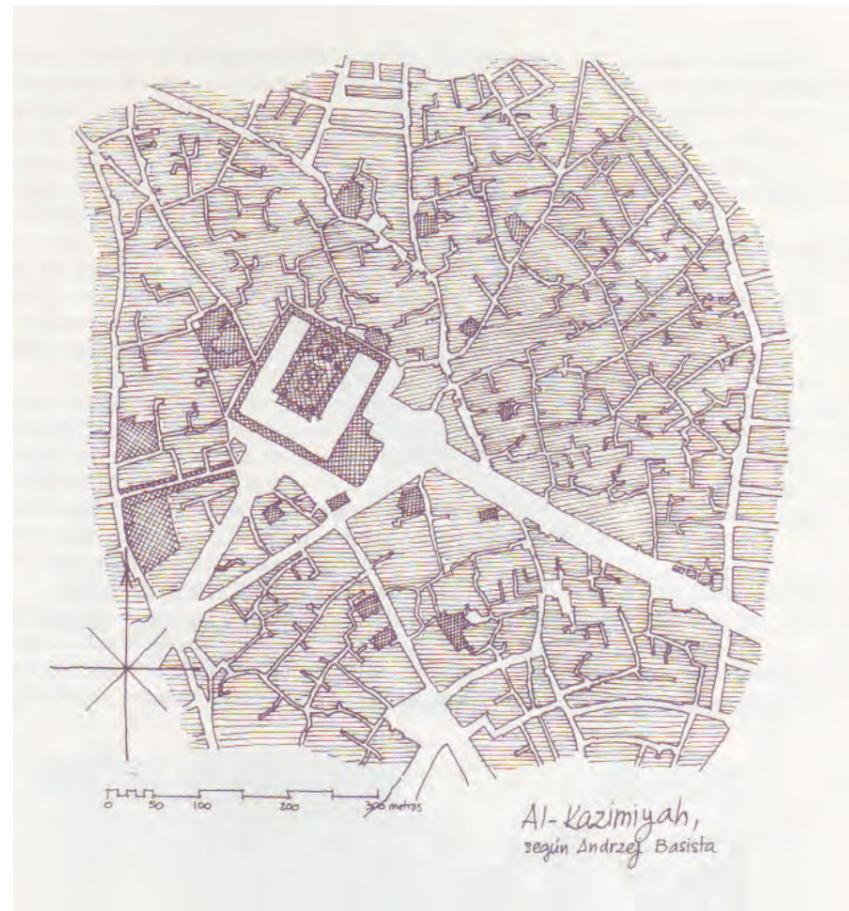


◀ 20

◀ 21

[El Rey Jaime durante la campaña de Mallorca](#) Pintura mural procedente del Palacio Aguilar. Museo Nacional de Arte de Cataluña

[Pendón de la Conquista](#) conservado en el Archivo Histórico Municipal



ción social a través de la pertenencia a un clan. Tiene su origen en la diáspora y asentamiento en los territorios conquistados por parte de las tribus del desierto. Tiene como resultado la obligación de no molestar al hermano musulmán, el respeto a la intimidad familiar, y el principio de solidaridad tribal. El efecto indirecto de este principio es que la responsabilidad del control del medio urbano queda limitada a las relaciones de vecindad consensuada entre las partes involucradas. Otro efecto indirecto es la formación de los barrios cerrados ámbito urbano de la socialización.

Un segundo principio deriva del sistema de donaciones y herencias islámicas que, al contrario de los sistemas de heredero único, desarrolla un sofisticado cálculo aritmético de particiones según el grado de descendencia patrilineal agnática, colateralidad, sexo y número de mujeres e hijos de manera que cada cual debía recibir una parte proporcional de la herencia. Como consecuencia la progresiva fragmentación de las propiedades fundacionales y la necesidad de convertir espacio privado en mancomunado para permitir el acceso a las nuevas propiedades. Por último el principio de jerarquía funcional de los viales según el cual los principales pertenecen a la comunidad y no deben alterarse mientras que los utilizados para el acceso a la residencia pueden modificarse consensuadamente con los vecinos.

En el grupo de los principios que afectan directamente a la forma urbana tenemos como el más importante el principio coránico de inviolabilidad de la familia y de sus propiedades representadas en la casa. La consecuencia directa es la utilización casi exclusiva de la casa patio como la forma básica de la residencia, con control exhaustivo de accesos y vistas desde el exterior, muros ciegos y pocos huecos. A este principio hay que añadir el de plena disposición y uso de la propiedad patrimonial con la única limitación de no molestar o causar daño a los hermanos musulmanes, lo que permite la expansión del entorno espacial de la casa, la *FINA*, invadiendo la calle con una política de hechos consumados y negociación entre partes. Esta ocupación se produce también en el espacio aéreo con los aljímeces, balcones y voladizos. El principio de adyacencia establece la obligación moral de prestar el muro al vecino si no existe causa justificable en contra convirtiendo en medianero cualquier muro privado en origen.

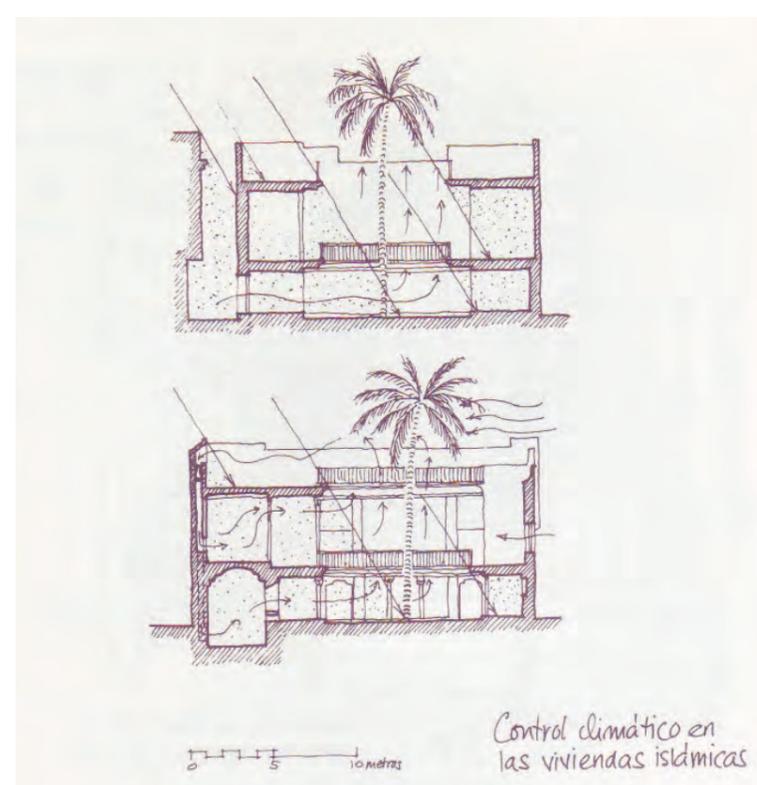
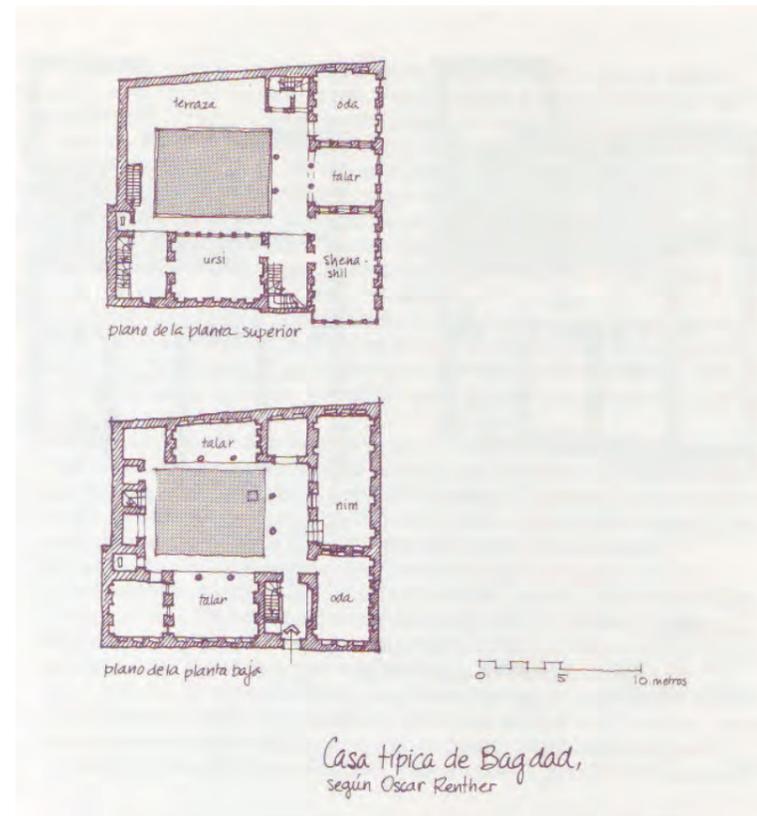
2.2.1 La sociedad musulmana

El ciudadano musulmán más que a una ciudad o una nación se siente perteneciente a la *UMMA* o gran comunidad establecida por el profeta. La organización social tiene por base a la familia patriarcal extensa que cobija a varias generaciones bajo el mismo techo. A su vez se adherían al concepto de vecindario cerrado, que tenía sus raíces probablemente en las tradiciones tribales de solidaridad y proximidad de la original vida nómada en el desierto. Estas agrupaciones daban lugar a los barrios residenciales o *mahallahs* que realizaban las funciones de control social,

◀ 22
 ▶ 23

La ciudad de **Al-Kazimiyah (Bagdad)** En torno de la Mezquita Aljama, Dibujo extraído de Schoenauer "6.000 años de Habitat"

Ortofoto actual de Google Earth



socialización y asistencia mutua. Estos barrios tenían una estructura autónoma, su propio cercado interior con una o dos puertas, su propio sistema administrativo y cuando alcanzaban cierto tamaño su propia mezquita, *hammam*, *madrasah* y pequeño *suq*.

2.2.2 La vivienda musulmana. La casa patio

De la misma forma que la mezquita *jamí* era el punto focal de la comunidad urbana, la casa (*sakan*) era el centro de la unidad básica social, la familia. La raíz de la palabra árabe *sakan* significa paz y tranquilidad y define muy bien el carácter introvertido del tipo, abierto al cielo interior y celoso de las miradas ajenas. La casa urbana islámica medieval tiene sus raíces en las antiguas viviendas urbanas mesopotámicas. Ambas culturas creían en la privacidad máxima, y separación radical de la calle; por otra parte suponen una respuesta a las duras condiciones climatológicas utilizando el patio, el agua, la penumbra de los pórticos abiertos y elaborados sistemas de circulación de aire para crear un microclima favorable en su interior.

La vivienda tenía frecuentemente dos secciones, el *salamlik* o parte pública donde se recibían a las visitas y el *haramlik* reservado exclusivamente para la familia. En casas grandes la división se realizaba alrededor de dos patios, mientras que, en viviendas más reducidas, esta división se realizaba en vertical, ocupando la parte pública la planta inferior de la casa. El acceso a las viviendas y las aberturas al exterior, estaban protegidos de las visuales directas del exterior por celosías o *mushrabiyyahs*. La ideología islámica fomentaba la discreción y la ausencia de ostentación en el uso de materiales y decoración exterior de las viviendas, caracterizando la sencillez de la imagen urbana en contraste con la riqueza interior de las viviendas (SHOENAUER 1984).

2.2.3 El trazado viario

El trazado arborescente de la red de calles islámica se organiza según criterios jerárquicos en los que se pueden distinguir varios niveles:

El principal lo constituyen las arterias que comunican el centro de la ciudad con las puertas mayores. Alrededor de ellas se concentran los baños, la mezquita *aljama*, las sedes administrativas, y los edificios de almacenamiento y hospedería. También comunican directamente con los zocos y alcaicerías. En los extremos de estos ejes, cerca de las puertas, se sitúan las actividades manufactureras e industriales.

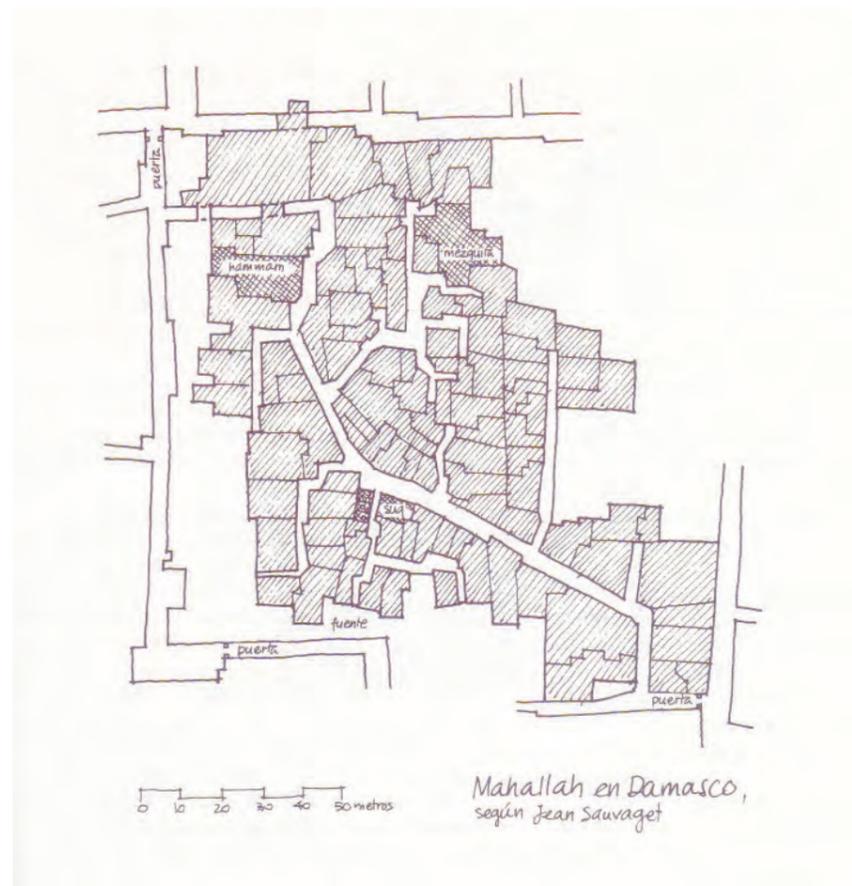
Derivadas de la red principal encontramos la red secundaria, constituida por las calles que dan acceso a los distintos barrios o mahallahs, articulando los distintos sectores urbanos.

◀ 24

◀ 25

Plantas de una casa patio típica de Bagdad

Esquema del funcionamiento bioclimático. Dibujos extraídos de Schoenauer "6.000 años de Habitat"



Un tercer nivel lo constituyen las calles residenciales que conforman las manzanas de viviendas.

Por último a modo de capilares del sistema tenemos los adarves, callejones sin salida trazados normalmente sobre el espacio privativo de las manzanas, para permitir el acceso a las viviendas de su interior, respondiendo a los sucesivos fraccionamientos de propiedad.

2.3 la irregularidad de la trama como consecuencia del proceso de densificación

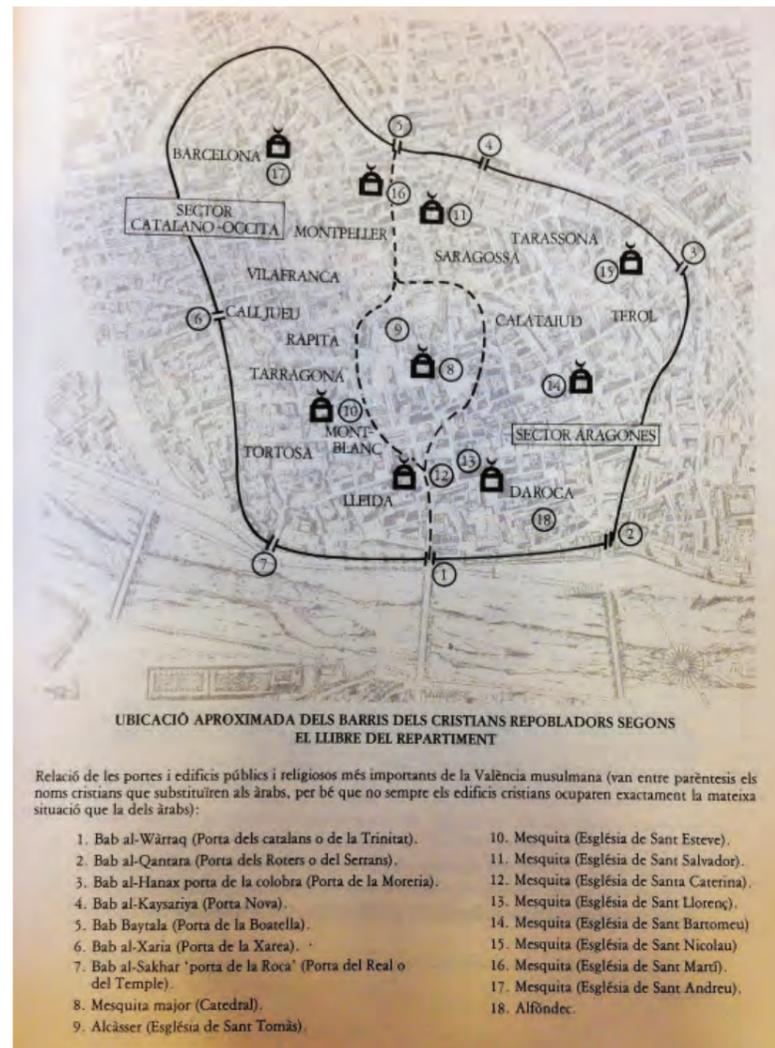
En las numerosas ocasiones en las que los príncipes islámicos se vieron en la necesidad de fundar ciudades sin condicionantes previos queda constancia del recurso a trazados regulares y ortogonales con diseños conformes a modelos de la antigüedad clásica o de la tradición persa como Aqaba o nuestra Medina Azahara. Numerosos medievalistas actuales sugieren un modelo urbano cuya forma es directamente tributaria de la progresiva colmatación del parcelario. En origen el recinto murado, poco densificado, estaba constituido por edificaciones concentradas alrededor de los ejes principales y zonas con amplios huertos y viviendas dispersas. El aspecto de la ciudad temprana sería bien distinto del de la ciudad del s XIII. A lo largo de los siglos se produce un fenómeno de colmatación, con la desaparición de los vacíos urbanos, la expulsión de los usos productivos que requerían espacio abundante hacia la periferia y la subdivisión del parcelario hasta el límite de lo habitable, con el carácter que imprime a la forma urbana la lógica agregativa de la vivienda-patio árabe que hace necesaria la apertura de numerosos adarves para optimizar la ocupación del interior de las manzanas.

La aplicación de los mencionados principios político-jurídicos durante el secular proceso de saturación del parcelario, rellenando los espacios abiertos y fragmentando las grandes propiedades fundacionales, es la que ha generado la particular forma irregular del tejido, con manzanas colmatadas con viviendas interiores, a las que es necesario dar acceso con la paulatina creación de callejones ciegos o adarves. La medina es el fruto del proceso de agregación de la casa tipo según los principios invisibles de la ley coránica. No existe prefiguración de la forma. El espacio colectivo es el resultado del consenso y autocontrol de los ciudadanos. La calle residencial es un elemento residual al servicio del sistema de agregación de las viviendas, cuya única función consiste en posibilitar su acceso.

- ◀ 26
- ◀ 27

Estructura residencial de un barrio árabe. Se conecta con la red residencial principal a través de puertas, y esta organizado alrededor de un eje en el que se sitúan la mezquita, el zoco y el Hammam. El resto del viario se modifica según las necesidades de las particiones hereditarias y el proceso de usucapión.

Esquema del funcionamiento de un adarve al servicio de un clan. Dibujos extraídos de Schoenauer "6.000 años de Habitat"

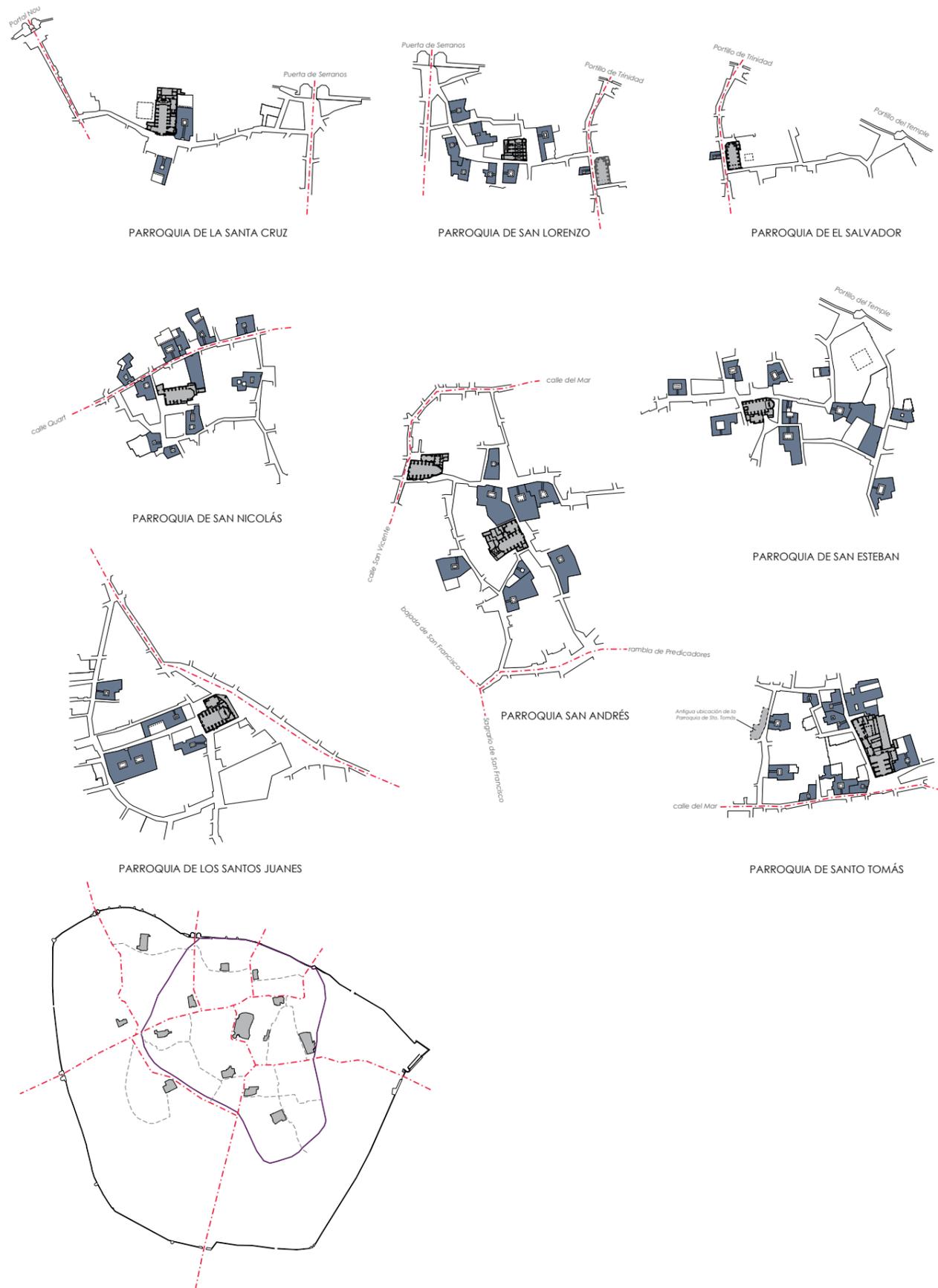


3 LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD ÁRABE DESPUÉS DE LA CONQUISTA CRISTIANA

El Reino de Valencia fue creado a través de una cruzada comandada por la firme voluntad de un rey. Se trataba de un reino de frontera en lucha continua e inestable. Era necesaria la imposición de las formas y costumbres propias del invasor, la implantación de una nueva administración civil y de justicia. El Rey buscó desde el principio personalidad propia al joven reino defendiéndolo de las expectativas levantadas entre los aragoneses y catalanes para sacar rendimiento personal a las nuevas conquistas. La Cataluña comercial había obtenido grandes beneficios de la reciente conquista de las Baleares y los aragoneses querían su contrapartida mediterránea. Jaime I creó un reino independiente con numerosos privilegios, equilibrando los otros dos, con moneda propia, cabildos fuertes y administración independiente, favoreciendo el poder real frente al señorial aragonés. El éxito debió mucho a la personalidad del propio rey. Preparó una legislación altamente progresista, los *Furs*, que fue muy mal vista por los señores feudales sobre todo aragoneses. El rey era el primer señor particular del nuevo reino poseyendo numerosas tierras y enfeudamientos. Las instituciones eclesiásticas, más maduras que las seculares en el s XIII, fueron las grandes aliadas en el proceso de creación de la nueva sociedad rehaciendo y controlando la región conquistada.

El jesuita Ignatius Burns (1982), historiador y estudioso de la creación del reino de Valencia, describe el proceso como una tarea difícil, en la que los niveles autóctonos de pericia y refinamiento eran embarazosamente cercanos a los de los conquistadores, situación en la que el secreto del éxito no puede confiarse únicamente al poderío militar; tampoco se trata simplemente de trasplantar instituciones y costumbres. El proceso debe tener una imagen propia. En esta pugna entre dos culturas potentes enraizadas en dos religiones antagonistas, esta imagen se debió mucho a la iglesia y la iglesia la mantuvo viva de muchas maneras.

Todas las formas por las que una sociedad asume y conserva su identidad –legal, educativa, social, caritativa, política y moral– se fusionaron con los principios teológicos y las formas eclesiásticas. La sociedad estaba penetrada de ideales clericales y monacales y era servida por clérigos en una medida sorprendente. El hombre medieval mediterráneo, materialista y anárquico en el fondo, funcionaba de una manera bastante eficaz en una sociedad organizada así. Como dice Fuster los cristianos hicieron de Valencia una fortaleza de espiritualidad cristiana. Incluso en el siglo XIII la ciudad iba en el buen camino de llegar a ser “una enorme concentración eclesiástica”. Para Burns la iglesia, a través del clero regular y secular, fue el



cimiento sobre el que se construyó la estructura política, administrativa y social del nuevo reino. La ciudad de Valencia, *cap i casal*, se convertiría en la sede del nuevo orden. Como no podía ser de otro modo la estructura urbana se conformaría en función de esta estructura social.

En nuestra opinión, la forma que adoptará la ciudad cristiana, será fruto de la superposición de tres procesos complementarios:

1. la conservación adaptada de la estructura primaria
2. la transformación de la estructura secundaria y su tejido residencial
3. la incorporación de la nueva red conventual.

3.1 Adaptación de la estructura primaria

En primera instancia la ciudad cristiana conservaría de la musulmana los componentes urbanos primarios. Las murallas, los ejes viarios principales que comunicaban sus puertas y la mayoría de los edificios relevantes. Estos últimos sufrirían un cambio de uso adaptándose a las necesidades de los nuevos dueños. Los dos grandes complejos civiles y religiosos de la medina son la Mezquita *Aljama* y sus dependencias judiciales vinculadas, que ocupaban la actual Plaza de la Virgen; y la Alcazaba, complejo que comprendía la residencia del soberano y las dependencias administrativas del gobierno. Ambos conjuntos se adaptaron. Así sucedió con el Alcázar, cedido como residencia a Teresa Gil de Vidaure, una de las mujeres del rey, aunque posteriormente ocupará su lugar el Palacio Arzobispal. Desde la época caifal su entorno fue residencia de las familias más importantes. Las mezquitas fueron transformadas en iglesias, y la Mezquita *Aljama* en la Catedral.

El rey y el obispo organizarían las parroquias incluso antes que el gobierno municipal. Jaime I se comprometió a dotar las iglesias parroquiales, que incluía las transferencias de los bienes musulmanes, mezquitas, oratorios, cementerios y tierras o rentas que habían poseído. Las antiguas mezquitas reutilizadas se conservaron y solo cuando la disponibilidad económica lo permitió se reconstruyeron a la manera cristiana, siempre mantuvieron su ubicación en el plano, y por tanto su importancia como articuladoras de la trama.

La mezquita mayor se transformó en catedral situada en el cruce de los dos ejes principales, heredados a su vez del castro romano. El resto de las mezquitas, convertidas en parroquias, conservaron la antigua capacidad de articular espacialmente los barrios o *mahallahs* base de la estructura residencial musulmana.

Podemos intuir en el plano de la ciudad la pervivencia de esos elementos de la estructura primaria basada en la conservación de los ejes de comunicación trascendentales y de los edificios civiles y religiosos principales. También se conser-

PARROQUIA DE SAN LORENZO

MONTOLIÚ
S. VICENTE
BENICARLÓ
CERVERÓ
MARQUÉS DE ALBAIDA
MARQUÉS DE BÉLGIDA
CATALÁ DE VALERIOLA

PARROQUIA DE LA SANTA CRUZ

LUÍS AGUILAR
INTENDENTE PINEDA

PARROQUIA DE SAN BARTOLOMÉ

PARROQUIA DE SAN MIGUEL

PARROQUIA DE SAN NICOLÁS

FDEZ. CÓRDOVA
CONDE DE ALPUENTE
MERCADER
MALFERIT
DUQUE DE VILLAHERMOSA
CONDE DE OLIVA
LASSALA
CONDES DE ALCUDIA
MARQUÉS DE TORREFRANCA
MARTÍNEZ VALLEJO

PARROQUIA DE LOS SANTOS JUANES

MARQUÉS LLANERA
CONDE DE PARCENT
EIXARCHS
CONDE DE CASAL

PARROQUIA DE SANTA CATALINA

PARROQUIA DE EL SALVADOR

ROMEU

PARROQUIA DE SAN PEDRO

PARROQUIA DE SAN ESTEBAN

SANZ BREMOND
BARÓN DE PETRÉS
CONDE DE FAURA
BERBEDEL
MARQUESA DE COLOMINA
ESCRIVÁ Y BOIL
MARQUÉS DE ANGULO
CARBONELL SANZ DE BREMOND
MARQUÉS DE CARO
BARÓN DE TERRATEIG
BARÓN DE CAMPOLIVAR

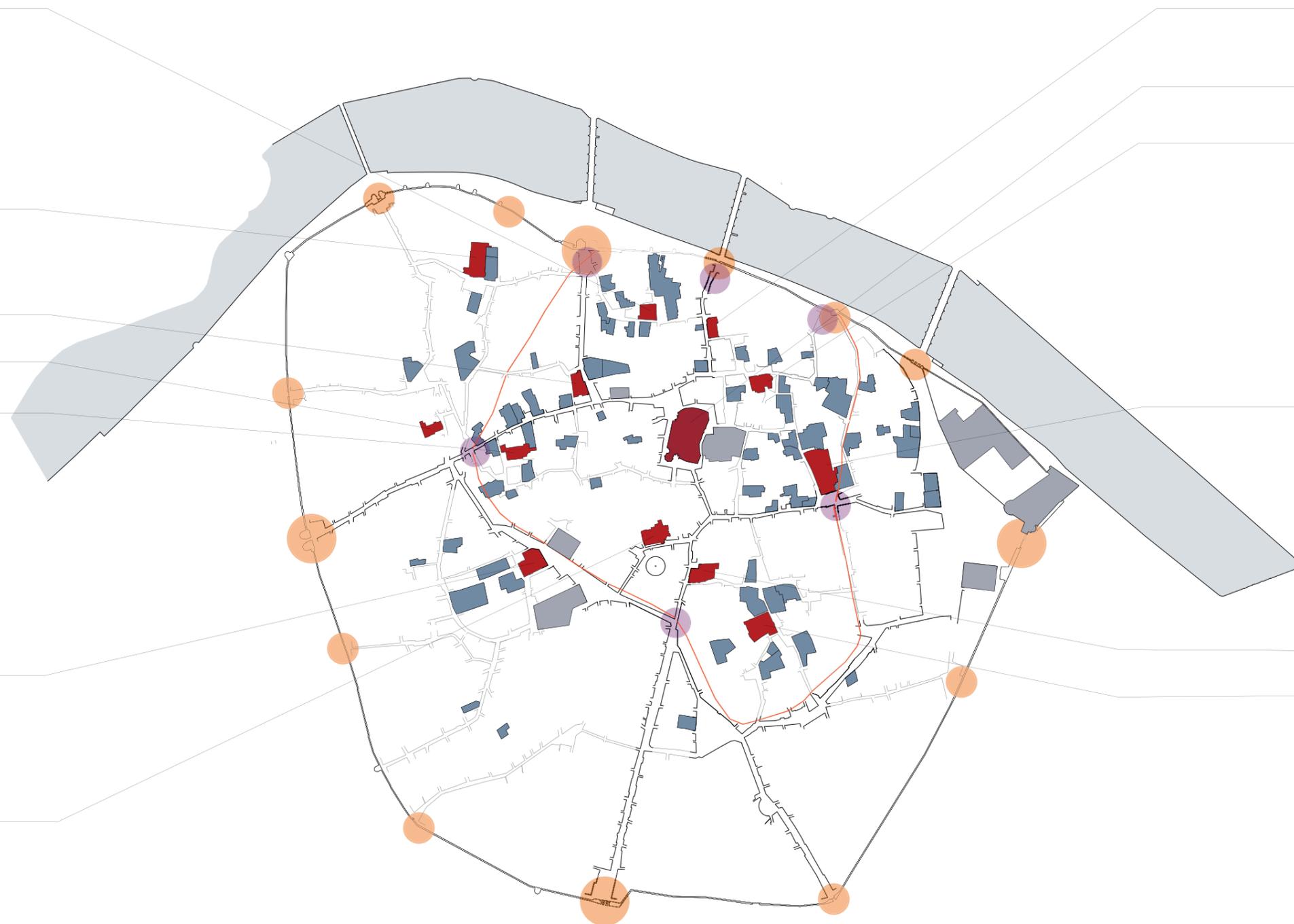
PARROQUIA DE SANTO TOMÁS

CONDE DE MONTORNÉS
VALERO DE PALMA
VALERIOLA
CONDES DE VILLAMAR
MARQUÉS DE VILLORES
ALMIRANTE DE ARAGÓN
MARQUÉS DE TREMOLAR
BARÓN DE ALACUÁS
ALMUNIA

PARROQUIA DE SAN MARTÍN

PARROQUIA DE SAN ANDRÉS

CARDONA
ESCRIVÁ DE HÍJAR
BOIL DE ARENÓS
CARROZ
VILARRAGUT
CASPE
EMBAJADOR VICH
DOS AGUAS



ESTRUCTURA RESIDENCIAL VINCULADA A LAS PARROQUIAS Y PALACIOS

van las tendencias de uso del espacio urbano. Las residencias de los patricios en el noreste, y las residencias vinculadas a las actividades comerciales, artesanales en el suroeste, con el zoco –zona de la actual Lonja- como centro vital.

3.2 Transformación de la estructura secundaria y del tejido residencial: las diez estructuras residenciales dominadas por las parroquias

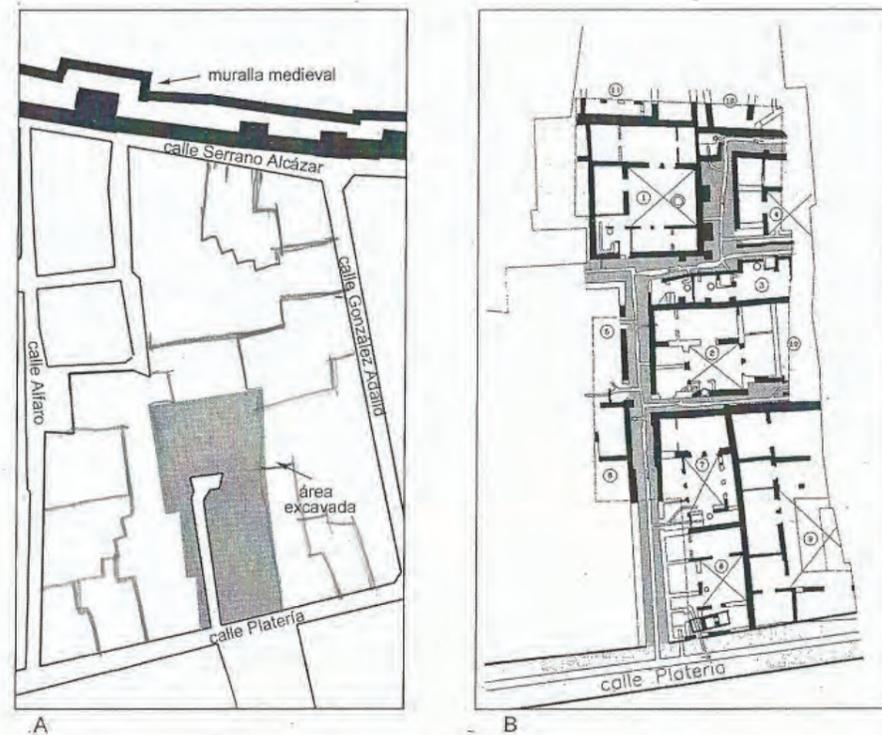
Los elementos más afectados por la transformación cristiana serán fundamentalmente el parcelario, la casa y la red viaria.

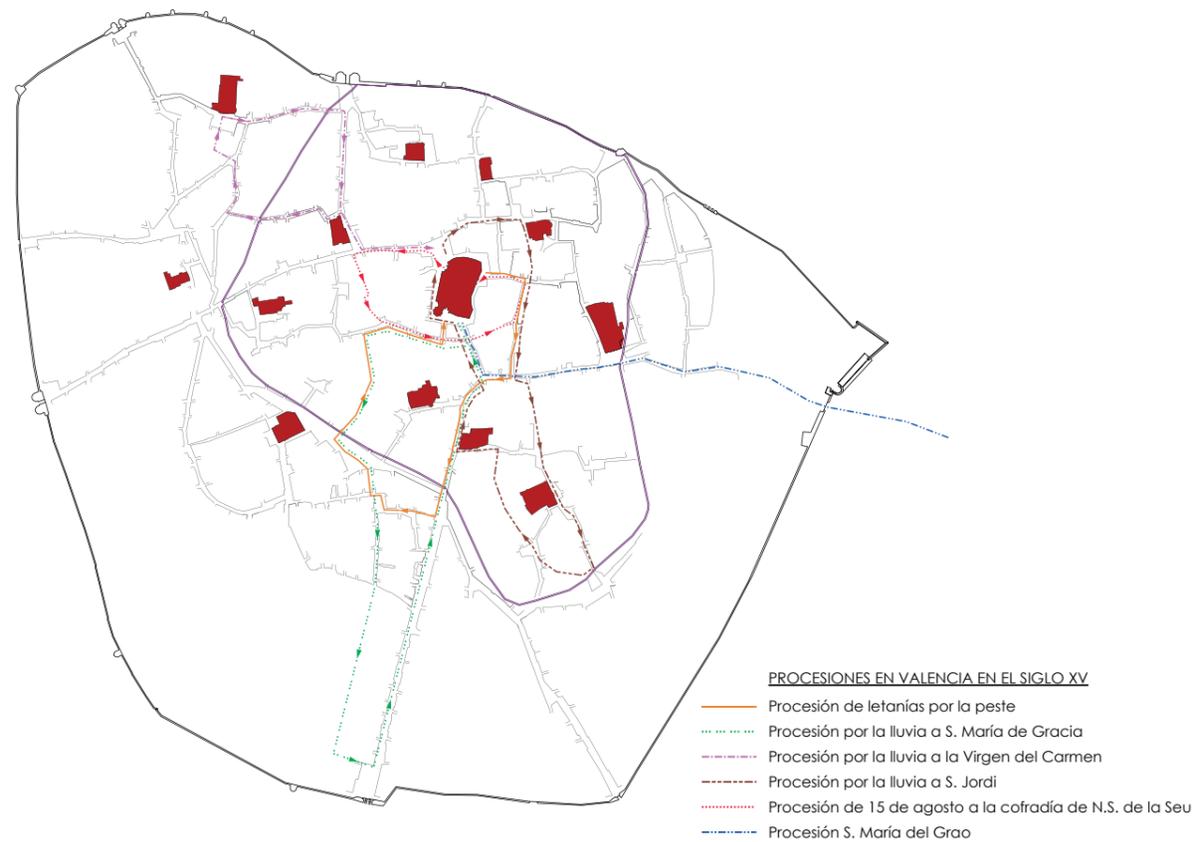
Con el Repartiment se procedió al reparto de los bienes urbanos entre los conquistadores o repobladores. La mayoría de los bienes eran como es lógico casas que no respondían a las necesidades ni costumbres de la sociedad cristiana. Llamaba la atención al ocupante cristiano el pequeño tamaño de la vivienda. El cronista Münzer relata en 1494 su impresión sobre las viviendas granadinas “*Las casas de los moros son casi todas pequeñas, con habitaciones reducidísimas... Una casa de cristianos ocupa más lugar que cuatro o cinco de moros, las cuales son tan intrincadas y laberínticas que parecen nidos de golondrinas*”. En los estudios realizados por la profesora Cabanes (CABANES 1977) sobre las adjudicaciones del Repartiment en la ciudad de Valencia, se constata que en ninguna de las trece parroquias en que queda dividida la ciudad, se llega a superar la ocupación de más del 50% de las casas asignadas. A cada repoblador se le adjudicaron varias casas para poder reconstruir sobre ellas su propio ideal de vivienda. La abundancia de espacio permitió la reagrupación parcelaria.

Aún más importante que el tamaño fue la importación del tipo de vivienda de los conquistadores ignorando por completo la vivienda nuclear hispanomusulmana. La casa medieval cristiana se genera a partir de la calle de la que recibe luz y ventilación. La calle se constituye en elemento generador y no secundario. La lógica de agregación de ambos tipos es opuesta. La parcela sensiblemente cuadrada del tipo musulmán se agrupa y subdivide torturando la calle. La parcela cristiana para optimizar la relación con la calle es rectangular y alargada ofreciendo su lado más corto como fachada a la calle.

La transformación del viario

El dibujo del plano nos permite establecer la siguiente hipótesis: representando el viario principal y los edificios representativos de primer orden observamos la permanencia de la estructura principal de la ciudad árabe, que comunicaba las puertas de *Bab al-Qantara* y *Bab al-Warraq* al norte, actuales calles de Serranos y





Salvador; *Bab al-Hanax* al oeste conectada con la actual calle Caballeros; *Bab al Xaria* en el este puerta de la calle del mar y por último *Bab Baytala* la puerta sur del eje de la calle San Vicente.

A continuación, resaltamos las parroquias y los palacios de la nobleza, lo que nos permite intuir una segunda estructura viaria, esta vez de carácter residencial, que tiene como centro las reconvertidas mezquitas, y que comunica con el primario. Previsiblemente esta estructura secundaria conserva la traza del eje de los antiguos *Mahallahs*, que unía sus puertas de entrada y articulaba los edificios especializados de barrio, la mezquita, el hammam, y el zoco. Es lógico pensar que las mejores casas se reconstruyeron manteniendo su relación privilegiada con el viario, de ahí la ubicación de los palacios.

Por último el viario residencial y la red capilar de adarves, fueron los elementos de la trama más sensibles al cambio. Sobre todo estos últimos, dada su naturaleza de bien privativo, originado por el secular proceso de sucesiones hereditarias. Al ser adjudicadas varias fincas para construir sobre ellas una vivienda cristiana, el adarve podía ser amortizado, y en el caso de no ser adjudicado al mismo propietario, se podía convertir en patios de ventilación mancomunados.

Como consecuencia de este planteamiento, deducimos diez estructuras residenciales. Seis dentro del recinto árabe, y otras cuatro extramuros. Las seis primeras se estructuran alrededor de las parroquias de San Lorenzo, El Salvador, San Esteban, Santo Tomás, San Andrés, y San Nicolás. Extramuros detectamos estructuras que se corresponden con los arrabales consolidados del barrio de Roterós, en torno a la parroquia de la Santa Cruz; del barrio de la Xerea alrededor del eje José Iturbi - poeta Liern; y en el entorno de la parroquia de los Santos Juanes, donde podemos ver estructuras urbanas que consolidan las anteriores estructuras agrícolas.

Según esta hipótesis la transformación cristiana se produce con una profunda sustitución del agregado parcelario, pero manteniendo una subestructura viaria residencial heredada del trazado árabe. Estas estructuras han sobrevivido y constituyen subestructuras urbanas residenciales reconocibles todavía en el plano de 1865.

Desgraciadamente la verificación de estos fenómenos de transformación urbana queda dentro del campo de la arqueología. Se ofrece como corroboración de esta hipótesis el trabajo de Pedro Jiménez y Navarro Palazón estudiando dicho proceso en el caso de Murcia.

3.3 Incorporación de la red conventual

El fenómeno urbano que más va a influir en la transformación urbana de la ciudad cristiana es sin duda, tanto por su magnitud física como espiritual, la incorporación de la extensa red conventual iniciada tras la conquista.

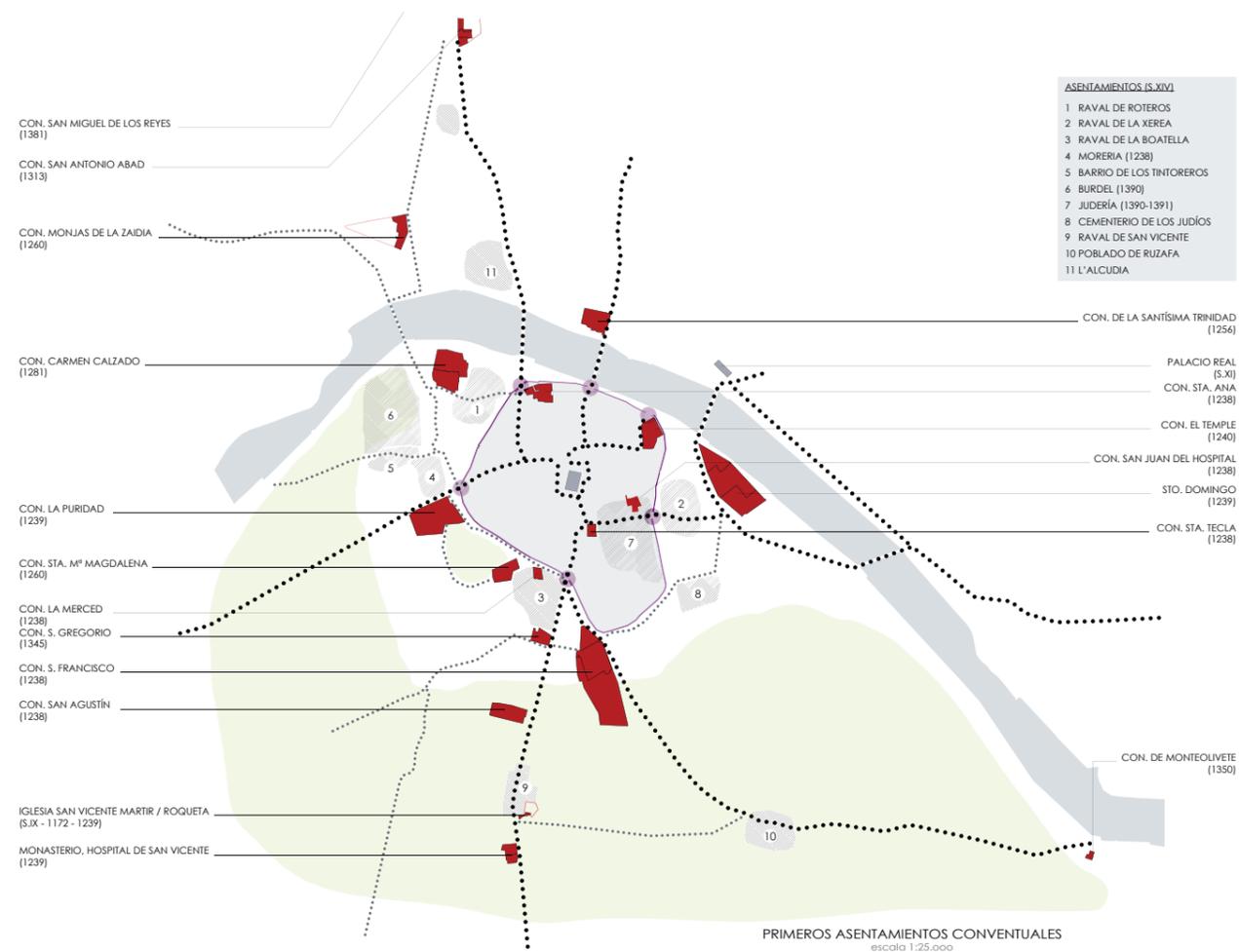
◀ 32

◀ 33

Dibujo de las principales procesiones medievales de la ciudad, según Guiral (1985). Su recorrido es una confirmación de la jerarquía viaria que hemos propuesto. La sociedad valenciana estaba atravesada por una profunda religiosidad, que tenía su reflejo en el uso y en la propia forma del espacio colectivo.

Antonio Fillol, procesión de la Virgen de los Desamparados, ca. 1915. Parroquia de San Andrés

implantación de conventos anteriores a 1356			
frailes		monjas	
fecha	advocación	fecha	advocación
1238	San Agustín	1238	Santa Tecla
1238	San Francisco	1238	Santa Ana
1238	La Merced	1239	La Puridad
1238	San Juan del Hospital	1260	Santa M ^a Magdalena
1239	Santo Domingo	1345	San Gregorio
1240	Temple		
1281	Carmen calzado		
fuentes: Madoz 1852		"Diccionario estadístico..."	
Cruilles 1875		"Guía urbana de Valencia"	



Las órdenes religiosas son un elemento característico dentro de las instituciones presentes en el nuevo reino. Cada una de ellas se funda para cubrir una necesidad de la comunidad cristiana. No dejarían de crecer a través de los siglos hasta llegar a contar el conjunto del reino con casi dos centenares y medio de ellas. Las órdenes que acompañaron al rey en la conquista, recibieron numerosas adjudicaciones, donaciones y privilegios reales. Estas adjudicaciones tuvieron una importancia fundamental en la transformación y desarrollo de la ciudad a lo largo de los siglos. Entre 1238 y 1356 se establecieron dentro del futuro recinto cristiano 12 conventos, 7 de frailes y 5 de monjas. En una segunda oleada, entre los siglos XV y XVI, se establecerían 15 más, 8 de frailes y 7 de monjas. Su estudio es imprescindible en la lectura del plano de la Valencia del XIX.

Los 12 conventos asentados antes de la construcción de la muralla cristiana

En el cuadro adjunto se listan los doce conventos implantados intramuros antes de la construcción de la muralla cristiana en 1356.

La importancia de los frailes en los centros urbanos del mediterráneo occidental es conocida: nacieron en época de heréticos con un laicado ignorante y un clero con formación no superior. Los mendicantes encarnaban la modernidad de orientación urbana opuesta al espíritu feudal del monacato antiguo.

El fuerte progreso económico generado tras la conquista producía desigualdades y miseria, junto con la gran cantidad de indeseables que conllevaba el apuntado a la cruzada. Los mendicantes suponían un factor de estabilidad en el trato de estos asuntos. El clero regular fue un duro competidor del clero secular que notaba el aprecio público hacia su intervención, efecto que se notaba en el barómetro de las rentas.

Dominicos

Bien formados y refinados ocupaban puestos claves en toda la cristiandad. Tenían buena organización y sobresalieron en su capacidad de predicación pública y conversión de infieles. Fueron el instrumento de la Inquisición y San Vicente Ferrer fue uno de sus miembros más insignes. Santo Domingo fue contemporáneo de Jaime I. Cinco dominicos acompañaron al rey en la campaña y cuatro de sus confesores fueron dominicos. En 1238 recibieron unos envidiables terrenos extramuros dominando el frente norte de la ciudad, el actual convento de Santo Domingo. Obtuvieron el privilegio real en 1271 de que nadie pudiera edificar en el terreno descampado situado frente a su propiedad, ni construir terrazas ni ventanas que rompieran su recogimiento claustral. Este privilegio, mantenido por los poderes municipales, consolidó con el paso de los siglos uno de los espacios más importantes de la ciudad: la plaza de Tetuán y la glorieta.

◀ 34

◀ 35

Listado de los 12 conventos implantados antes de la construcción de la muralla de Pedro IV

Dibujo del espacio periurbano

implantación de conventos posteriores a 1356			
frailes		monjas	
fecha	orden	fecha	advocación
1563	La Corona	1491	Santa Catalina de Sena
1579	Jesuitas	1409	San Cristobal
1585	El Pilar	1502	La Encarnación
1586	El Patriarca	1552	Santa Úrsula
1598	San Fulgencio	1585	San José
1648	La Congregación	1597	Pié de la Cruz
1657	Trinidad Descalza	1609	Santa Clara
1738	Escuelas Pías	1643	La Presentación
1760	San Camilo		
fuentes:	Madoz 1852	"Diccionario estadístico..."	
	Cruilles 1875	"Guía urbana de Valencia"	

Franciscanos

También acompañaron al rey en la conquista. En ese momento contaban con grandes pensadores en la cultura cristiana: Bacon, Escoto, Llull... lo que les daba gran predicamento. Se les asignó un lugar relativamente humilde en el este extramuros, que más tarde fueron aumentando con nuevas concesiones. Con el crecimiento de la ciudad, el convento de San Francisco adquirió una centralidad absoluta, manteniendo un largo contencioso con la municipalidad por la titularidad de parte de sus terrenos. Como veremos más adelante, su antiguo huerto delantero es hoy día la plaza del Ayuntamiento.

Agustinos

Originalmente ermitaños, siguieron los pasos de los dominicos y franciscanos, haciéndose predicadores urbanos. Se situaron extramuros, entre el convento de san francisco y el hospital, fundando el priorato en 1281 y siendo sede de distintas cofradías (herrerros, plateros...)

Carmelitas

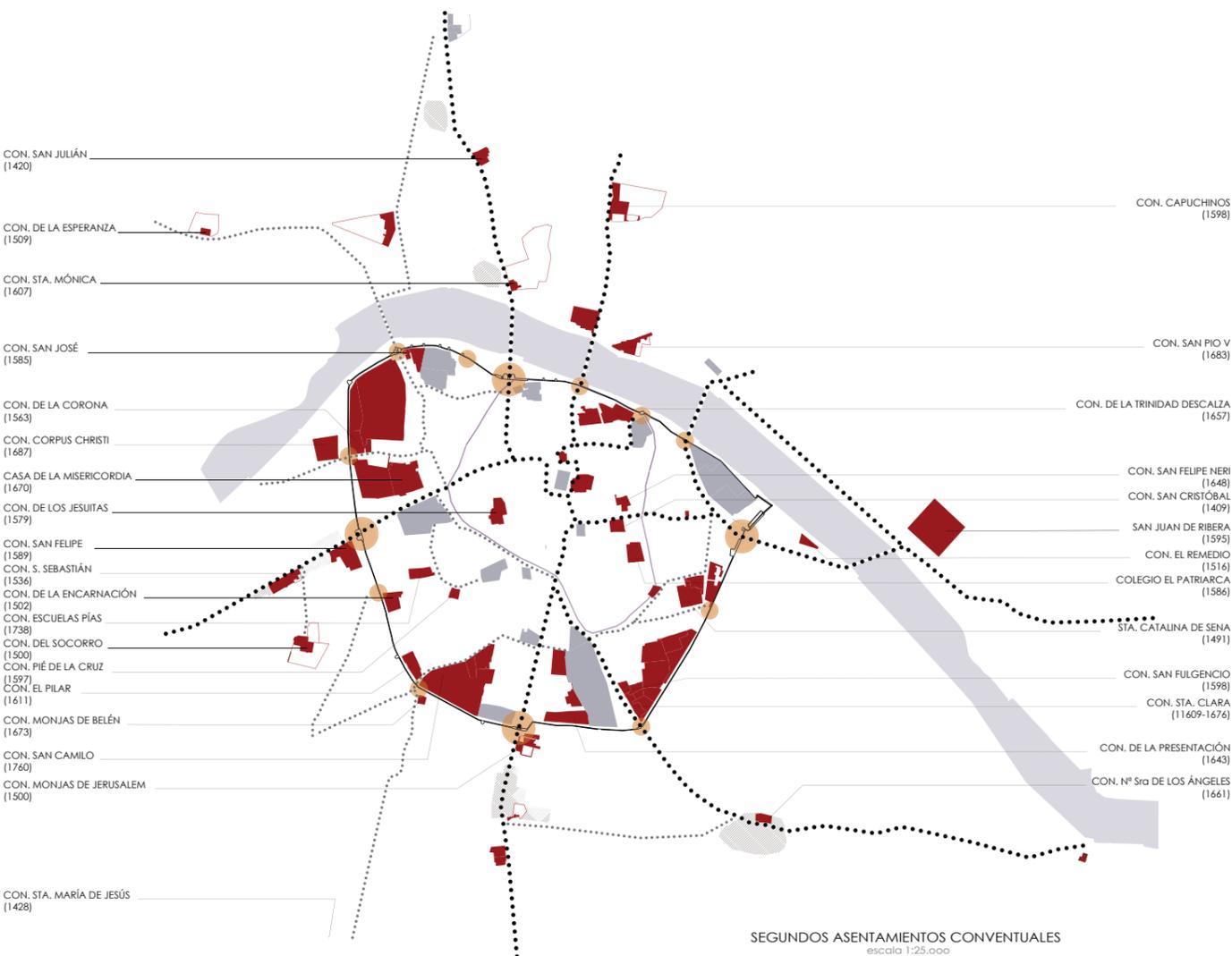
La última de las grandes órdenes mendicantes en llegar. Masacrados en palestina se refugiaron en Europa llegaron en 1281 a Valencia. Llamados los frailes blancos por su hábito. Recibieron autorización de la corona para comprar propiedades fuera de la ciudad de Valencia. En 1283 ya estaban situados en el noroeste de la ciudad en la barriada de roteros

Monasterio de San Vicente

La nueva ciudad estaba rodeada de casas religiosas. Su interior punteado con pequeñas iglesias. A cada orden religiosa, a cada tipo de ministerio se le había señalado su lugar. Pero la joya y corona de todas con un derecho especial al patronato regio fue la real fundación de San Vicente de Valencia. Como agradecimiento al Santo el rey se propuso crear el monasterio cerca de su enterramiento. El monasterio estaba situado según el erudito del XVIII Finestres a dos tiros de arcabuz de las murallas de la ciudad, sobre el camino real a Xátiva. Su proyecto era ambicioso: un complejo de edificios que albergaran una iglesia secular, un hospital y un monasterio. Se constituyó, al igual que en otros puntos de Europa en una especie de modalidad primitiva de seguridad social al albergar como pensionistas a funcionarios o soldados a petición del rey o seglares que compraban sus cuidados para la vejez.

Monjas cistercienses

Los conventos de monjas cumplieron un papel relevante dentro de la sociedad. Representaban un ideal de vida cristiana y fueron muy populares recibiendo numerosas donaciones. De sus claustros salieron escritos místicos de orden supe-



◀ 36
 ▶ 37

Listado de los 16 conventos implantados después de la construcción de la muralla de Pedro IV
 Dibujo de la segunda hornada de asentamientos conventuales

rior. Pero también estaba la otra cara: el abuso de la aristocracia colocando a las hijas indeseadas, o la frivolidad de la inconsecuente con recursos. La implantación en Valencia del Cister vino de la mano de Teresa Gil de Vidaure que llegó a casar con el Rey Jaime quien le cedió la residencia de los moros, el alcázar, que permutó en 1260 por el palacio de Zaidía donde fundó el monasterio de Gratia Dei.

Monjas Franciscanas

Santa clara de Asís compañera de San Francisco fundó en 1253 las Clarisas que se establecieron en Valencia tempranamente en Roterós junto al convento del Carmen.

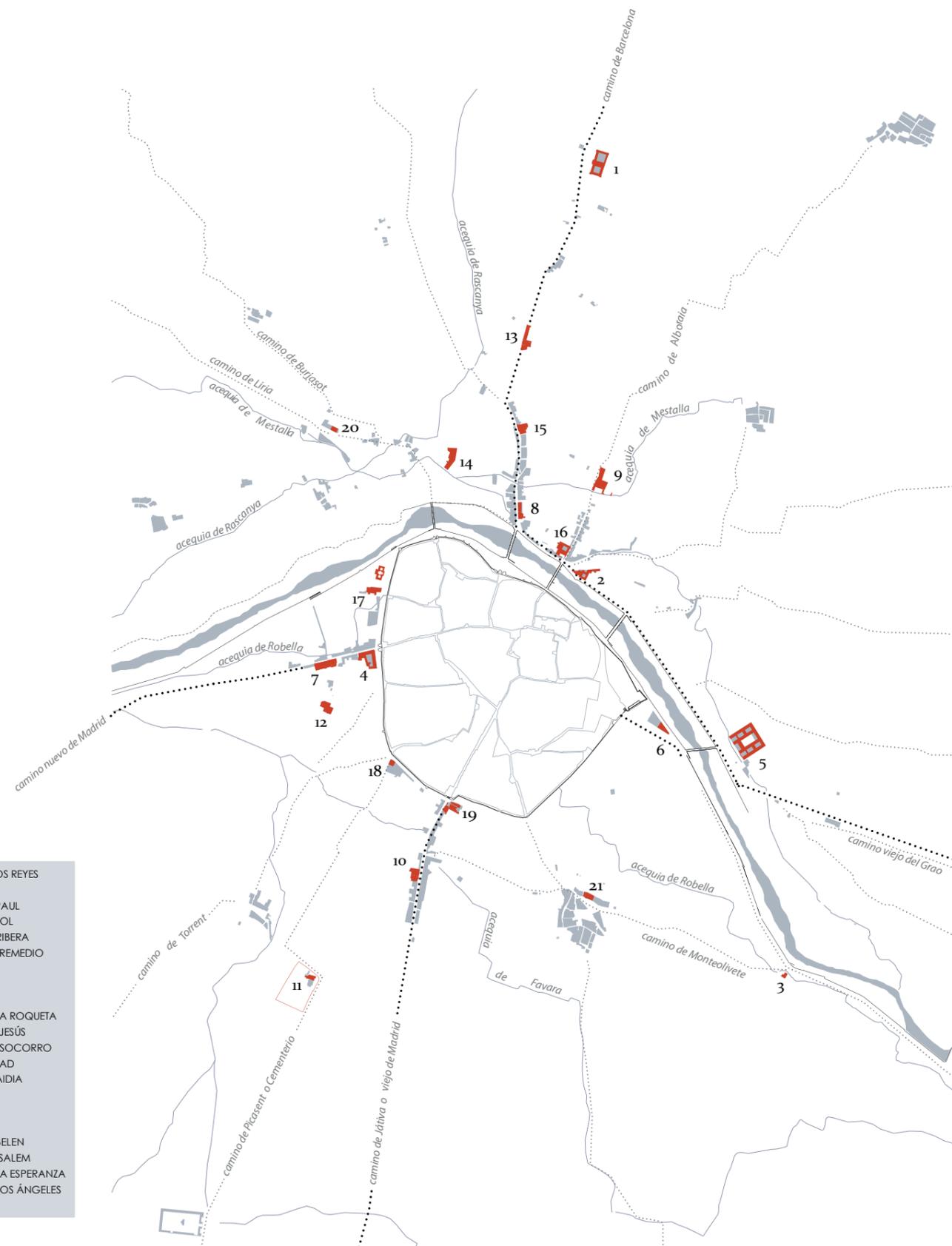
Monjas Dominicas

En Valencia se establecieron definitivamente fundando el convento de Santa María Magdalena en 1286 en unos terrenos junto al mercado de la ciudad. Ese solar tendría gran importancia a lo largo de los siglos.

Órdenes militares

Desempeñaban una doble función: Como guerreros religiosos y como terratenientes empresarios artífices de la colonización. Poseían organización, experiencia y habilidades y una casi total autonomía frente al estado y la iglesia. Las que tuvieron más relevancia desde el punto de vista urbano fueron la del Temple al que se le adjudicó la principal fortaleza de la ciudad y la de San Juan del hospital. Su presencia e importancia disminuyó con el fin de las hostilidades.

Como se puede observar en el dibujo, la situación de los conventos es estratégica. Rodean la ciudad creando un segundo anillo defensivo. Los cuatro más importantes se sitúan en los cuatro puntos cardinales: los Carmelitas al norte, los Dominicos al este, los Franciscanos al sur, y las Clarisas al oeste. Los conventos dominan los accesos a la ciudad, ocupando gran superficie, y están bien servidos por la red de acequias, lo que refuerza su función de control económico y político. Los conventos representarán también la estructura espacial del poder, constituyéndose en factor clave del desarrollo urbano.



- 1 SAN MIGUEL DE LOS REYES
- 2 SAN PIO V
- 3 SAN VICENTE DE PAUL
- 4 SAN FELIPE APOSTOL
- 5 SAN JUAN DE LA RIBERA
- 6 NUESTRA SRA DEL REMEDIO
- 7 SAN SEBASTIAN
- 8 SANTA MÓNICA
- 9 CAPUCHINOS
- 10 SAN VICENTE DE LA ROQUETA
- 11 SANTA MARÍA DE JESÚS
- 12 NUESTRA SRA DEL SOCORRO
- 13 SAN ANTONIO ABAD
- 14 MONJAS DE LA ZAIDIA
- 15 SAN JULIAN
- 16 LA TRINIDAD
- 17 CORPUS CRISTI
- 18 NUESTRA SRA DE BELEN
- 19 MONJAS DE JERUSALEM
- 20 NUESTRA SRA DE LA ESPERANZA
- 21 NUESTRA SRA DE LOS ÁNGELES

◀ 38

Conventos implantados más allá de la muralla cristiana.
Se hace evidente su localización estratégica respecto a los caminos y la red de acequias, ejerciendo la función de control territorial



4 LA CONSTRUCCIÓN DEL TEJIDO EN EL ESPACIO INTERMURARIO

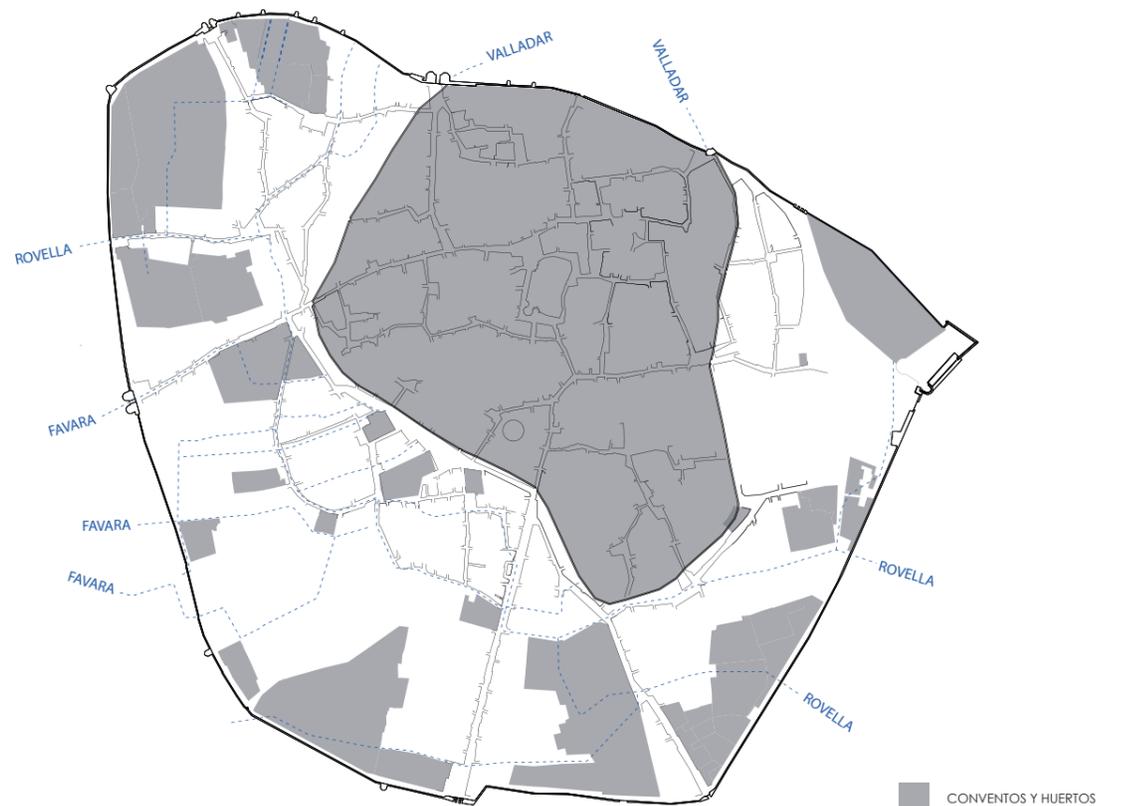
En 1356 Pedro el Ceremonioso ordenó levantar una nueva muralla como consecuencia de la guerra sostenida por el control del reino de Murcia con Pedro I de Castilla, la llamada guerra de los Pedros. Su trazado englobaría dentro del nuevo recinto los antiguos arrabales musulmanes de Roterros, Boatella y Xerea, y los conventos de la primera implantación inmediata a la conquista. El nuevo recinto ocuparía 146 ha. frente a las 45 del recinto antiguo. Se constituiría en un elemento clave en la definición de la forma de la ciudad y de su desarrollo durante los siguientes 500 años.

Las dos murallas convivieron largo tiempo con una función de doble sistema defensivo, y de separación de los barrios de la ciudad como la judería o la morería. Las 101 hectáreas añadidas en el espacio entre murallas, es el espacio que utilizaría la ciudad para su crecimiento durante los cinco siglos siguientes, produciéndose un tipo de tejido distinto al del interior a la muralla árabe, que acabamos de estudiar y del que nos ocuparemos ahora.

El antiguo espacio periurbano, que quedaba ahora encerrado por la nueva muralla, era un lugar destinado fundamentalmente a la agricultura y ocupado, además de por los arrabales consolidados, por numerosas alquerías y almunias. Sus infraestructuras más importantes las constituían los caminos de Játiva, Liria y Ruzafa; y las acequias de Rovella y Favara, cuyo trazado está obligado por la topografía. Sobre esta estructura se implantaron estratégicamente los primeros conventos, dominando los caminos y sus cruces, y aprovechando el recorrido de las acequias para el riego de sus huertos. Con el fervor religioso de la contrarreforma, derivado del concilio de Trento (1545-1563), se produciría una segunda oleada de establecimientos, entre los siglos XVI y XVII, con 16 conventos más, la mayoría situados en el espacio entre muros.

El resto del espacio no ocupado de uso agrícola, fue transformándose lentamente en tejido urbano respondiendo a las necesidades de crecimiento de la ciudad. La lectura en el plano del tejido residencial de la franja intermuraria, nos ofrece una mayor uniformidad respecto a la delimitada por el casco árabe.

Se mantienen los ejes principales que comunican las puertas de ambas murallas. Se consolidan como ejes secundarios los generados con la apertura de los nuevos portillos: de la Trinidad, del Temple y del Real, entre las puertas de Serranos y del Mar; de los judíos y de Ruzafa, entre las puertas del Mar y de San Vicente;



CONDICIONANTES PREVIOS Y ESPACIOS DISPONIBLES



SISTEMA PAUTADO DE CRECIMIENTO
escala 1:12.500

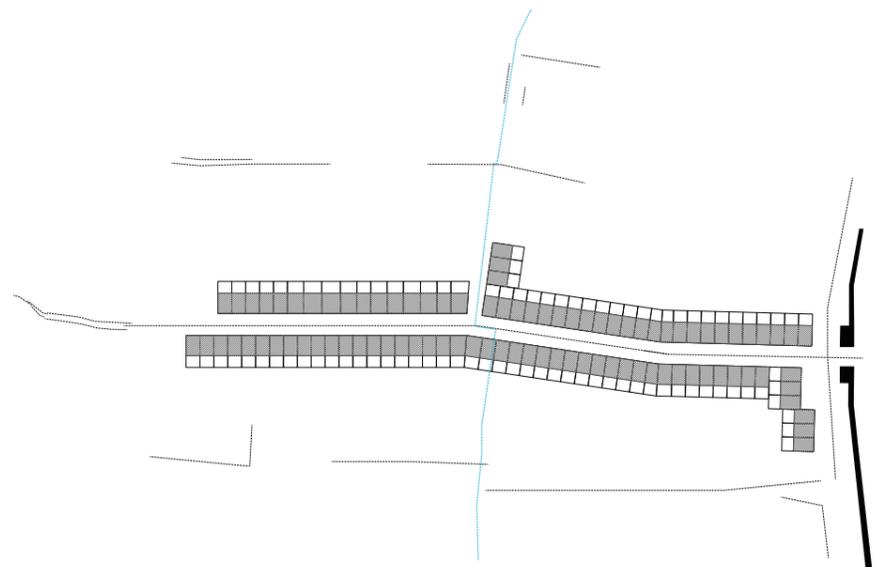
de Torrent y del Cojo, entre las puertas de San Vicente y Quart; y por último los portillos de La Corona, San José, y de Rotereros, entre las puertas de Quart y Serranos.

La estructura agrícola está basada en la red de acequias. Su trazado tiene una gran voluntad de permanencia, condicionando la forma en que se produce el crecimiento. La de Rovella penetra por el Portillo de La Corona, llega hasta la Plaza de Mosén Sorell, y se bifurca en dos ramales principales: hacia el norte por Santo Tomás-Baja-Padre Huérfanos; hacia el sur por san Miguel-Moro Zeit- Santa Teresa-Rafol-Adressadors Clavé, hasta San Vicente. En este punto hace un quiebro continuando por Sangre, atravesando el convento de San Francisco, Barcas y D. Juan de Austria hasta volver a salir al Valladar por el portillo de los Judíos. La acequia de Favara tiene tres puntos de penetración en el casco: por las calles Quart, Balmes, y En Bany-Maldonado.

En ambos casos, su trazado, se ha fosilizado en calles de importancia, que ordenan la trama urbana. Hay que tener en cuenta, que durante la densificación, el espacio no construido sigue manteniendo su valor como cultivos, lo que exige el mantenimiento del sistema de riego. Otra peculiaridad, muy arraigada en Valencia, es la utilización del detritus urbano, acumulado en las acequias, como fertilizante. Se generaliza así la costumbre de no cubrir las acequias, facilitando la evaporación y la recogida de los residuos. El trazado de la acequia acaba convirtiéndose, en muchas ocasiones, en calle.

Un ejemplo paradigmático es la característica incurvación de la calle Santa Teresa. En opinión del arqueólogo Javier Martí, su forma se debe al trazado árabe de un ramal de la acequia de Rovella, que se adapta a una curva de nivel, permitiendo el riego de la superficie cóncava entre esta y la plaza del mercado. El hallazgo de los restos de un molino en la calle calabazas, refuerza la hipótesis, al justificar la costumbre árabe de situar un molino al final del sistema de riego. A efectos formales, tanto las ramificaciones de los rolls como la geometría parcelaria, se apoyan en dicha curva, convirtiéndose en la columna vertebral de un amplio sector urbano.

Dibujamos en el plano los tres elementos que consideramos primarios: viario, conventos y acequias. Añadimos los huertos urbanos que en 1865 todavía no estaban ocupados. Obtenemos como resultado los espacios destinados a la residencia cuya organización está fuertemente condicionada por estos hechos primarios. A continuación estudiaremos como se produjo su proceso de conversión en tejido urbano.



1. Agrupación de bandas de edificación opuestas sobre un trayecto matriz



2. Creación de calles de implantación, sensiblemente ortogonales al trayecto original, permitiendo la disposición de dos bandas de edificación opuestas



3. Creación de las calles de unión, optimizando los recorridos y concluyendo la formación de las manzanas

4.1 Los sistemas de agregación: calle, parcela y banda edificada

Dentro del ámbito vacante, que fue colmatado progresivamente por la edificación, podemos diferenciar al menos seis zonas, con una cierta regularidad en la geometría de las manzanas, que indican un orden propio. Para entender dicho orden, observamos el parcelario y comprobamos que los edificios se organizan con una cierta sistematicidad (CANIGGIA 1995):

Todos presentan dos frentes: un frente libre –la fachada– a la calle donde se encuentra el acceso, y otro posterior, que mira al espacio de parcela no ocupado.

Están franqueados por paredes laterales contiguas al edificio vecino. Son edificios entre medianeras. Esta es la razón de su serialidad y su capacidad de constituir un tejido.

Las medianeras permiten organizar un frente de edificios adosados a lo largo de un trayecto, entendiendo trayecto como estructura que permite el acceso a un lugar, es decir la estructura viaria: la calle.

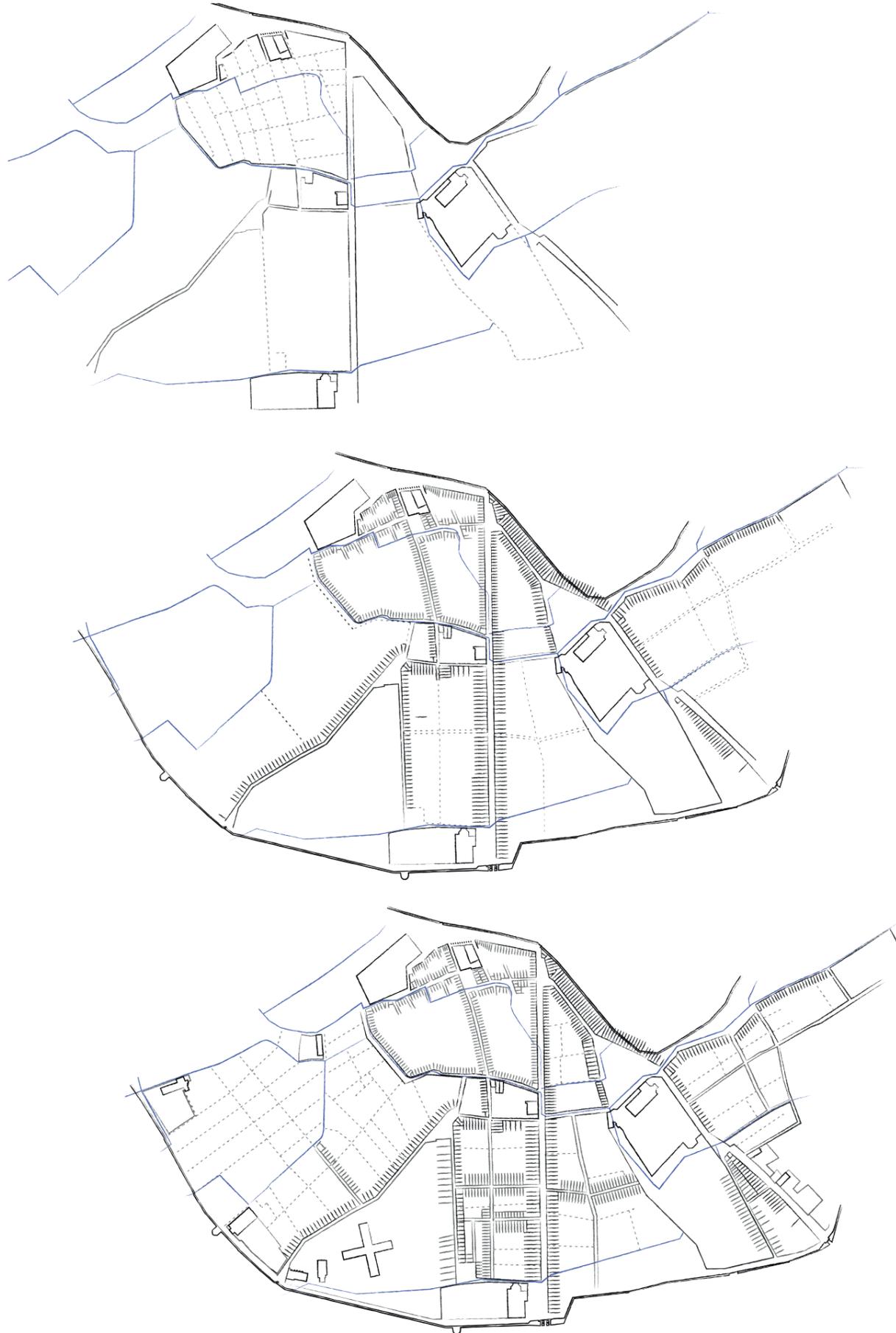
Desde estas premisas el examen en el plano de los frentes de calle nos permite encontrar la modularidad de su constitución, es decir, detectamos la existencia de un módulo que deriva de la utilización de edificios similares según su historicidad. Este módulo base es la parcela. Salvo excepciones se trata de una parcela que tiende a una forma rectangular, perpendicular al frente de calle y con su lado más corto como fachada. La serialidad en la producción de los tejidos se obtiene a través de la operación –previa a la edificación– de parcelar el suelo. Podemos considerar al edificio como una parcela construida.

Según este esquema a cada frente de calle le corresponde una banda edificada con una profundidad variable según el tipo edificatorio construido sobre la parcela y que evoluciona en el tiempo de forma sincrónica.

En resumen los elementos determinantes para leer la estructura de un tejido son la calle y la banda edificada. Y el soporte sobre el que se construye esta banda edificada es el sistema parcelario.

4.2 Los sistemas de agregación a partir del sistema pautado y jerárquico de calles

En un principio los trayectos principales son previos e independientes de que exista edificación en sus márgenes. Son los caminos que permiten recorrer un espacio no edificado. Su función primera es la comunicación entre dos puntos. A



estos recorridos les llamamos trayectos matriz. Los accidentes topográficos y las preexistencias de todo tipo condicionan su trazado por lo que suelen presentar irregularidades. La expansión urbana atrae la edificación sobre los trayectos matriz. Son los primeros que construyen sus márgenes, preferentemente en los puntos más cercanos a la urbanización existente, o en algún punto relevante del trayecto, como una intersección con otro camino, una bifurcación o algún hito.

Se construye de forma simétrica a ambos lados del camino, y con profundidades dependiendo de las fases temporales de cada implantación. Es la lógica de la formación de los burgos lineales, característicos en la expansión de cualquier aglomeración urbana.

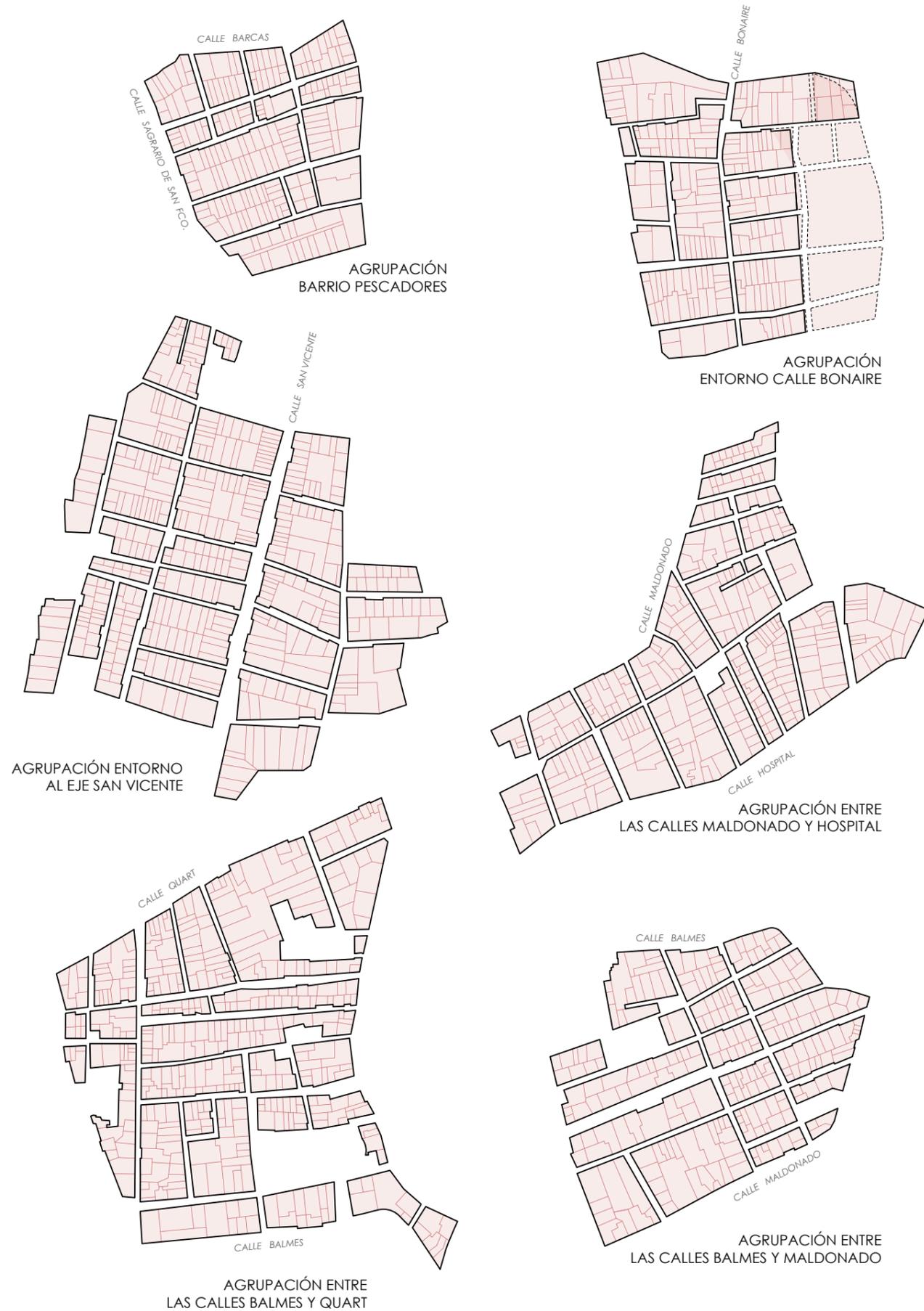
La edificación sobre los laterales del trayecto matriz, se va prolongando hasta un límite, a partir del cual se construye en bandas interiores al trayecto. Se trazan entonces nuevas calles, sensiblemente perpendiculares al trayecto matriz, con el objetivo único de permitir el acceso a las nuevas implantaciones. Denominamos a estas segundas como calles de implantación. Estas calles se construyen hasta el límite en el que vuelve a ser más interesante la cercanía al trayecto matriz y se vuelven a partir con otra calle, de manera que quedan unidas dos calles de implantación cerrando la composición. Denominaremos a estas terceras calles de unión, quedando establecida la jerarquía decreciente de las vías: trayecto matriz, calle de implantación y calle de unión.

El resultado último de este proceso de agregación es la manzana, máximo módulo legible de la trama urbana. Podemos afirmar, por lo tanto, que en los tejidos producidos como consecuencia de un hecho natural de agregación, más que como acto pre-ordenado fruto de una consciente voluntad de trazado, la manzana no es el elemento original de la trama, sino la resultante de la acumulación de bandas de edificación según las reglas expuestas anteriormente.

Algunas características de los tejidos configurados por adición de crecimientos sucesivos

De la descripción del proceso de crecimiento que hemos realizado, se desprenden algunas características de dichos tejidos.

La anchura de una manzana, está condicionada por la anchura de la parcela adscrita al tipo edificatorio constitutivo. No así su longitud, que admite mayor variabilidad, en función de los requerimientos del organismo urbano. La lógica nos dice, que la longitud de las manzanas más cercanas a un polo de atracción, tenderá a ser menor, al aparecer mayor número de calles de unión, bajo la presión de la demanda de localización edilicia. Dicho de otro modo: las manzanas se trocean más, según su cercanía a los espacios urbanos relevantes. Por el contrario, según nos alejamos del



centro de atracción, las manzanas tienden a ser más grandes.

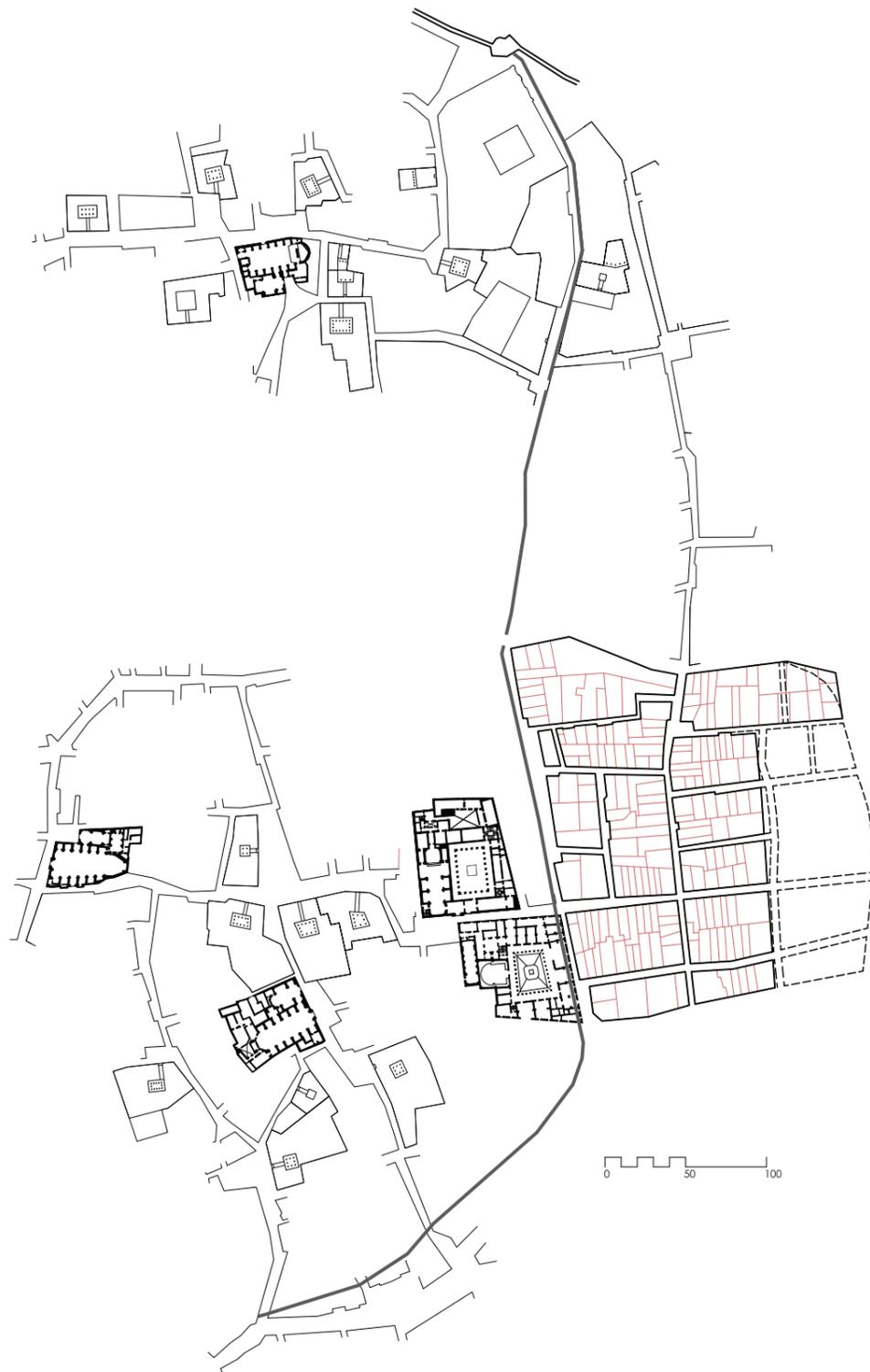
Los tres tipos de vías, jerárquicamente organizados, sirven para explicar la formación de crecimientos urbanos espontáneos. Pero no siempre, ni directamente su evolución. Los cambios progresivos del organismo urbano sobre el tejido consolidado tienen como resultado la aparición de nuevas necesidades de comunicación, o la aparición de una nueva edificación especializada que se convierte en un nuevo polo de atracción con lo que la jerarquía establecida puede alterarse produciéndose una reestructuración del tejido a partir de un nuevo trazado. Es necesario estar atentos a estos sucesos diacrónicos y saber leerlos en la acumulación de fenómenos urbanos.

Por último haremos referencia a la aparición de la edificación de densificación que surge en el encuentro entre tramos de edificación de distinta categoría. En un principio el encuentro se produce de manera que la parte de parcela no edificada del tramo de la vía jerárquicamente más importante se ofrece abierto a la calle de nueva creación. Posteriormente debido a la plusvalía generada al ofrecer frente a la nueva calle y convertirse en edificable se colmata aunque con edificaciones de reducido tamaño y laterales ciegos. Las llamaremos variantes tipológicas de densificación.

Las agrupaciones homogéneas periféricas

Siguiendo estos principios de formación detectamos cinco agrupaciones periféricas que podemos considerar morfológicamente homogéneas y cuya estructura se explica por dichos principios:

1. El entorno del eje de la calle Bonaire
2. El barrio de pescadores
3. El entorno del eje de la calle San Vicente
4. El Área entre la calle Maldonado y la calle Hospital
5. Área entre la calle Balmes y Maldonado
6. Área entre la calle Balmes y Quart



El eje de la calle Bonaire

El trayecto matriz original de esta agrupación es la calle Bonaire. Es el camino natural que, paralelo a la muralla, une el portillo del Temple con la rambla de Predicadores. Dicho recorrido es también el eje que articulaba el arrabal de Roterros, actualmente Poeta Liern. Las manzanas son rectangulares, con el lado corto perpendicular al trayecto matriz y con edificación a dos bandas según el eje longitudinal, con la excepción de las cabezas recayentes a Bonaire.

Hemos dibujado a trazos la delimitación de las manzanas que mandó derribar el Mariscal Suchet para dignificar la plaza de la Aduana. Aunque no disponemos de su división parcelaria, su forma refuerza la lectura que proponemos.

En la evolución de este ámbito urbano hay dos hechos que se han superpuesto sobre el desarrollo original. El primero es la implantación del Colegio del Patriarca Ribera. Según cita Cruilles, en 1586 se adquirieron 49 casas frente al Estudio general construyendo sobre ellas el nuevo edificio que ocupaba una manzana entera. Las nuevas alineaciones crearon la plaza del Corpus Cristi desde la que se daba acceso al nuevo edificio y a la Universidad. La desaparición de la muralla árabe y la coexistencia de los dos edificios singulares, reforzó la importancia de la calle de la Nave como eje de penetración hacia el centro de la ciudad, introduciendo una variación en la jerarquía de las calles. Esta alteración se puede leer en la disposición y el mayor troceo de las parcelas de la calle Barcelona.

De 1584 data la existencia de la Casa de las Comedias, situada en la actual calle Comedias. Su influjo sobre la zona debió ser notable, como nos muestra el callejero del entorno: Calle Vestuario, Tertulia y Nocturnos. Su presencia se prolonga hasta 1750, cuando el arzobispo Mayoral mandó demolerlo y sustituirlo por edificios residenciales. Esta singularidad queda reflejada en la forma de las manzanas y el parcelario, que nos adelanta, como veremos más adelante, la aparición de la casa de renta en el escenario urbano. Esta apreciación se puede realizar también en las modificaciones introducidas durante la dominación francesa. Las cabezas de las manzanas enfrentadas a la plaza de la aduana, expresan la nueva jerarquía de la plaza, disponiéndose parcelas de mayor tamaño orientadas hacia ella, respondiendo, a su vez, a la incorporación de nuevas tipologías edificatorias.

Se trata en definitiva de un conjunto de 15 manzanas -21 si consideramos las desaparecidas con la iniciativa francesa-, de dimensiones variables pero que responden a un mismo patrón: son rectangulares con su lado largo dispuesto perpendicular a la vía jerárquicamente más importante; están optimizadas para agrupar dos bandas de edificación opuestas, por lo que su ancho es función de la profundidad de la parcela tipo; las parcelas son rectangulares con su lado corto dando a la calle, se giran

en los testereros dependiendo de la importancia jerárquica de la calle.

Si dibujamos y calculamos la manzana media obtenemos una manzana de 60x32 metros y 1.920 m² de superficie. Si hacemos lo mismo con las parcelas obtenemos una parcela tipo de 6x17 metros y 102 m² de superficie.

El barrio de pescadores

Situado entre la muralla árabe y el convento de San Francisco, responde a la encrucijada de dos ejes de comunicación de primer orden: la calle Sagrario de San Francisco, que lleva a la puerta de Ruzafa; y la calle Barcas. El trayecto matriz original es la primera de ellas, condicionando la disposición de las manzanas y el giro de las parcelas. La evolución urbana fue aumentando paulatinamente la importancia del eje de Barcas, provocando la introducción de calles de implantación en su frente y una calle de unión frente al teatro Principal.

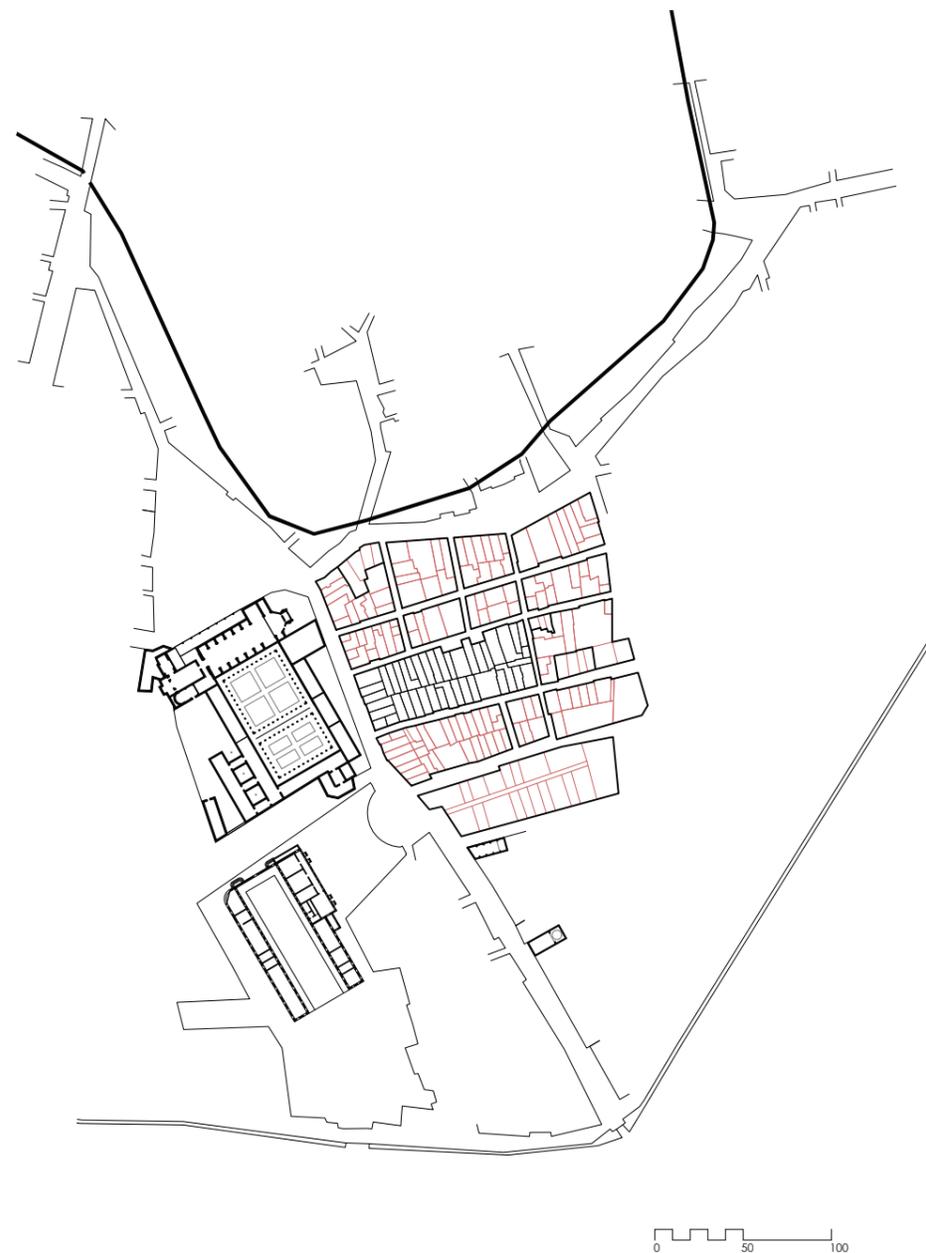
Si dibujamos y calculamos la manzana media obtenemos una manzana de 28x48 metros y 1.432 m² de superficie. Si hacemos lo mismo con las parcelas obtenemos una parcela tipo de 6,1x16.6 metros y 101 m² de superficie. Datos idénticos a los obtenidos en el eje de Bonaire, lo que nos muestra la asimilación morfológica y tipológica de ambas.

El eje de la calle San Vicente (Mare de Déu de Gràcia-Músico Peydró)

Se trata de una zona de crecimiento limitada al norte por el raval de la Boatella, cuyo límite natural es la acequia de Rovella; al sur por el convento de San Agustín y la acequia de Favara; al este por el convento de San Francisco; y al oeste por la manzana del Hospital. El primer trayecto matriz es el camino real de Madrid, que origina el crecimiento lineal entre la Boatella y el monasterio de San Vicente. Las manzanas rectangulares se disponen perpendiculares a dicho eje, que domina también el giro de las parcelas. Hay numerosas calles de implantación que, si observamos el plano, no necesitan tener continuidad transversal a ambos lados del eje principal. Lo que nos indica que la función de las calles es viabilizar las viviendas antes que comunicar ambos lados de la calle.

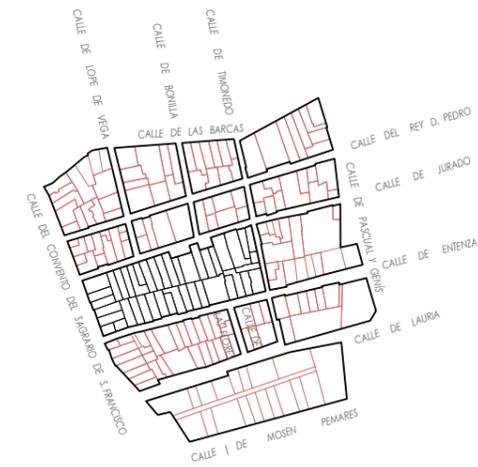
El proceso de colmatación prosigue con la generación de una calle de unión que adquiere carácter articulador como continuación del eje de la calle Musico Peydró, central en la estructura del barrio de la Boatella, al ser la comunicación natural entre el convento de La Merced y San Agustín. Esta característica confiere gran regularidad a la trama. El mismo fenómeno se sucede al este de la Calle San Vicente, esta vez con la calle Arzobispo Mayoral.

Especial interés reviste la configuración del antiguo barrio de la Boatella. La necesidad de responder a la importancia urbana, casi idéntica, de la Plaza del Mercado y de la calle San Vicente, produce las manzanas más pequeñas del casco,

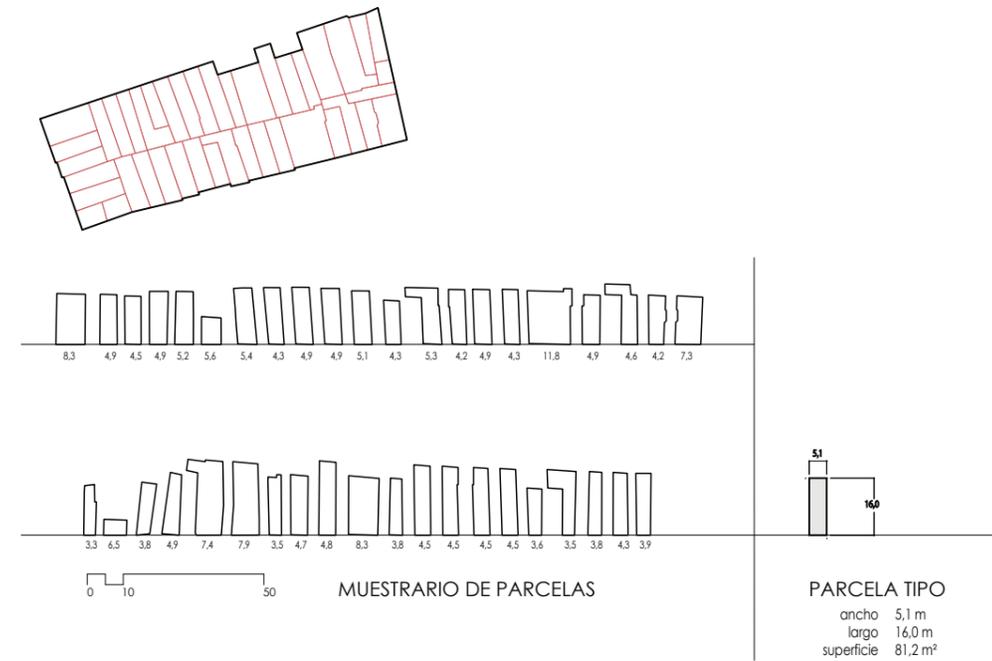
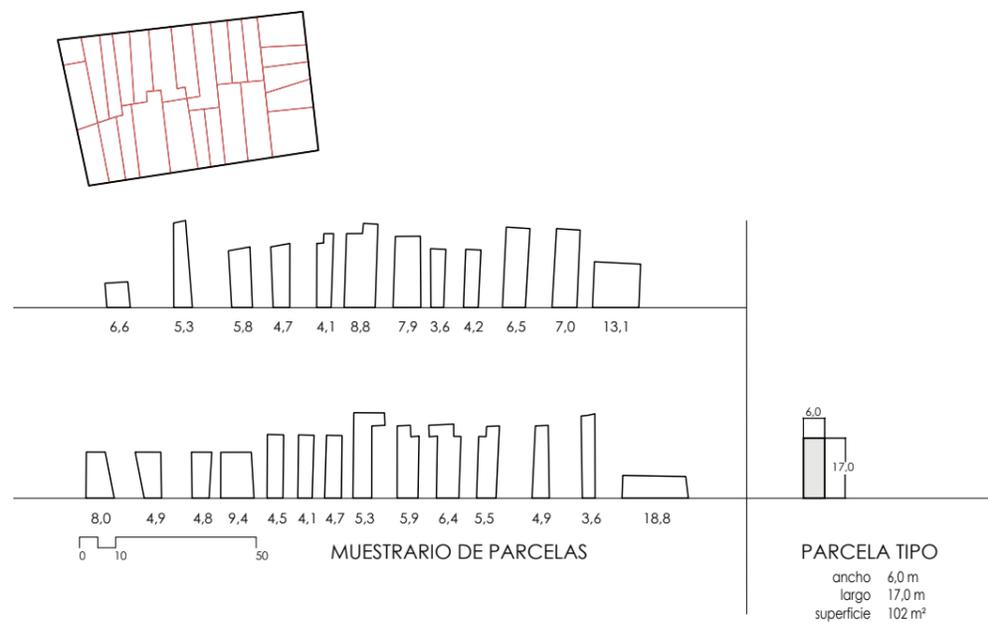


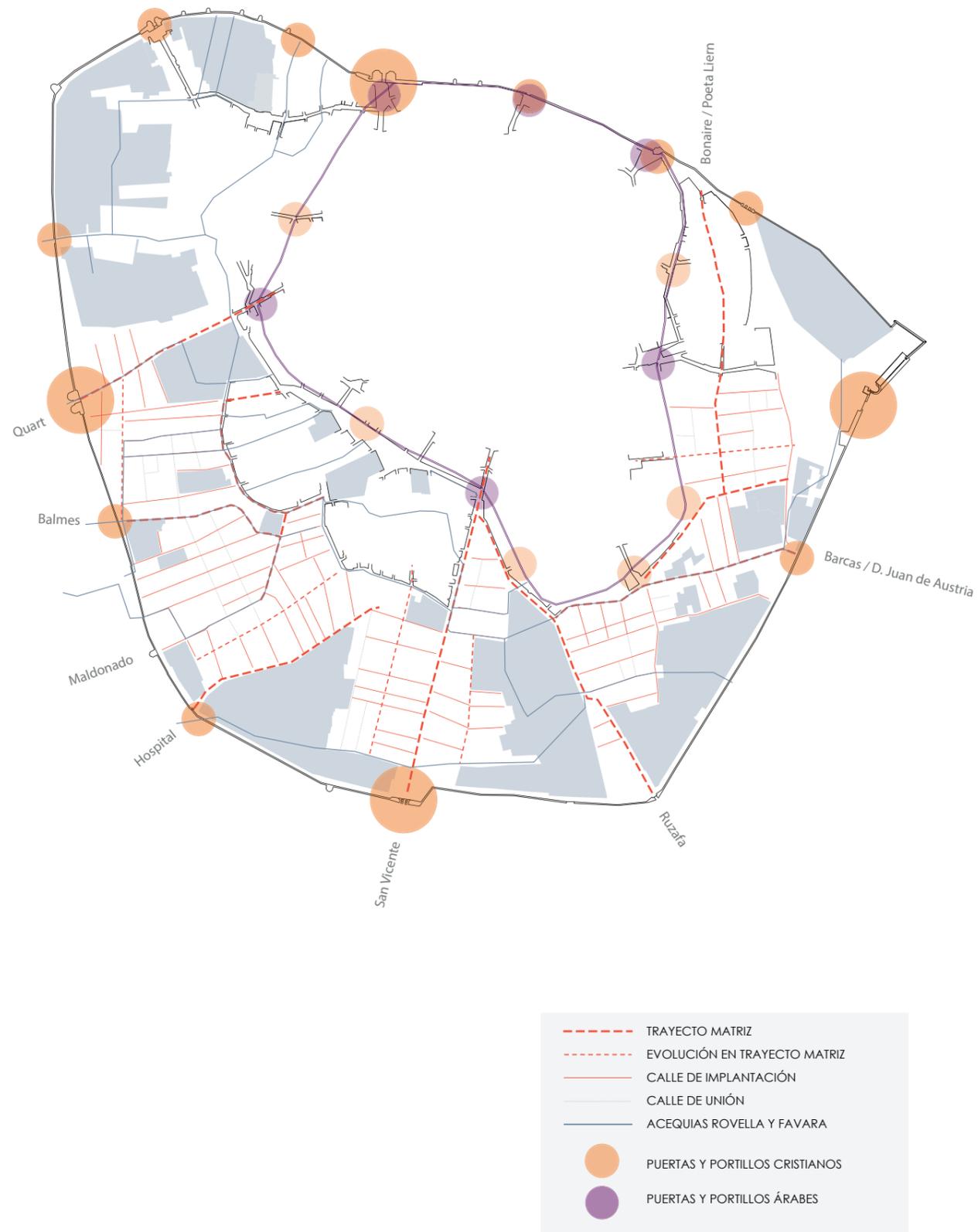


AGRUPACIÓN ENTORNO CALLE BONAIRE



AGRUPACIÓN BARRIO PESCADORES





ESTRUCTURA Y TEJIDO RESIDENCIAL CRISTIANO

con una ligera prevalencia de la dirección hacia el mercado. La presión inmobiliaria genera las manzanas y parcelas más pequeñas de la ciudad.

Área entre la calle Maldonado y la calle Hospital

Zona limitada por la calle Maldonado y la calle Hospital. Esta segunda es el claro trayecto matriz, constituyendo la salida natural de la ciudad por el portillo del Hospital hacia el camino de Torrent y del Cementerio. La calle Maldonado responde al trazado de un brazo de la acequia de Favara. En consecuencia las manzanas, sensiblemente regulares se disponen perpendiculares al trayecto matriz, disminuyendo su tamaño en las cercanías de la Boatella.

Área entre la calle Balmes y Maldonado

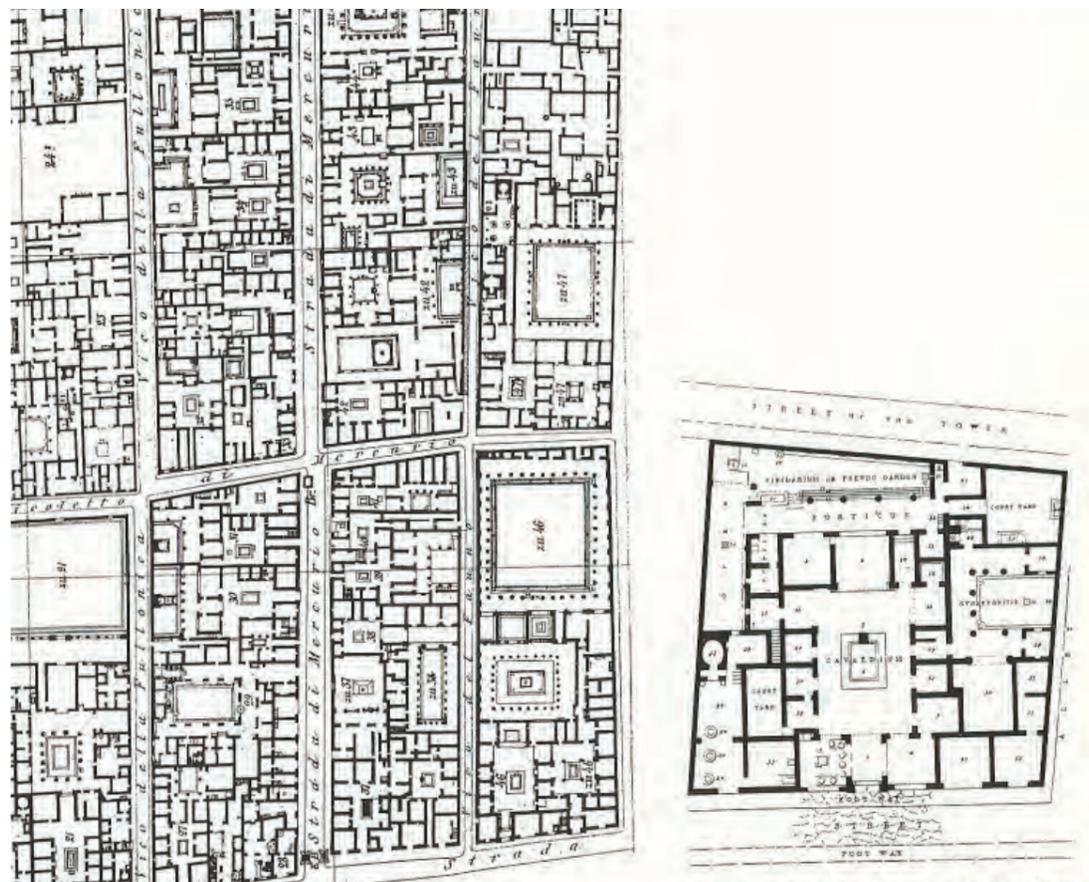
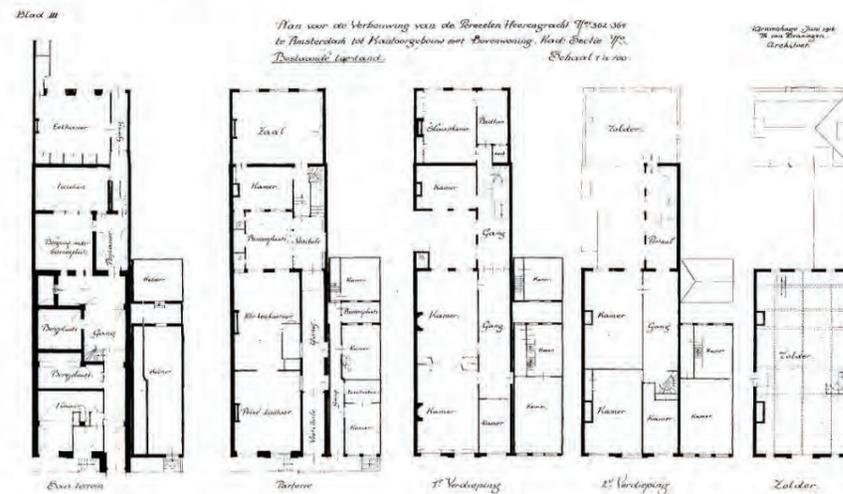
Zona limitada por dos brazos de la acequia de Favara. Es un caso diferente a los anteriores. La calle Balmes tiene salida al portillo del Cojo, dominado por el Convento de la Encarnación. Pero entre este portillo y el del Hospital no hay ningún tránsito radial. El trayecto matriz es el propio perímetro del área, con lo que las manzanas se orientan aquí invertidas respecto a la anterior agrupación. Dos calles paralelas (Torno del Hospital y Recaredo) actúan como calles de implantación permitiendo la conexión transversal. Con los límites de la zona. Se puede observar como las manzanas más grandes corresponden con los puntos más alejados del trayecto matriz, cumpliendo otro de los principios de agrupación adoptados.

Área entre Balmes y Quart.

Es una zona condicionada completamente por su antigua estructura agrícola. El trayecto matriz es la calle Santa Teresa, incurvación producida por el trazado de la acequia de Rovella. Las manzanas se adecúan a dicha curva hasta la calle Murillo, en la que se produce un giro de dirección para responder a la atracción de otro trayecto matriz como es la calle Quart. Hay que tener en cuenta que en 1865 ha desaparecido el convento de la Puridad, de grandes dimensiones, que ocupaba la mayor parte del frente de la calle Quart. Importante la labor de colector de la calle Lope de Rueda, cerrando la ordenación, y conectando el portillo del Cojo con la calle Quart.



Recent getekende gevels van keurblok VII langs de Heren- en Keizersgracht.



5 LOS PROTOTIPOS RESIDENCIALES DEL ANTIGUO RÉGIMEN

Hasta aquí hemos deducido, tanto la forma de la ciudad árabe como de los crecimientos cristianos, explicándola en función de un particular sistema de agregación pautado. Para ello nos hemos basado en la estructura parcelaria, muy útil gracias a su gran inercia al cambio. No podemos decir lo mismo de los edificios. La capacidad de renovación del caserío es muy superior a la del parcelario, y los tipos edificatorios evolucionan con el tiempo. Sobre todo cuando hablamos de arquitectura doméstica popular. No obstante intentaremos hacer una aproximación a la descripción del caserío que le correspondería a nuestro hipotético plano de 1865.

5.1 Los dos tipos residenciales básicos: la casa patio y la casa en hilera

Los dos grandes tipos residenciales de la ciudad pre-industrial son la casa patio y la casa en hilera.

La casa patio

La introducción de la casa patio en la península ibérica es fruto de dos penetraciones opuestas: por el sur la aportan los árabes, desde las antiguas culturas urbanas mesopotámicas, y se utiliza durante cinco siglos, como tipo base de la residencia de la ciudad islámica.

Por el norte, lo introducen los conquistadores cristianos, como herencia de la domus greco-romana. Es el tipo con el que se construye la residencia de las clases privilegiadas. Primero de la aristocracia y, posteriormente, de la alta burguesía. En la estructura funcional de la vivienda el patio no tiene una función específica, constituye un generador de orden, es el lugar alrededor del cual se construye la casa en función de las distintas necesidades familiares.

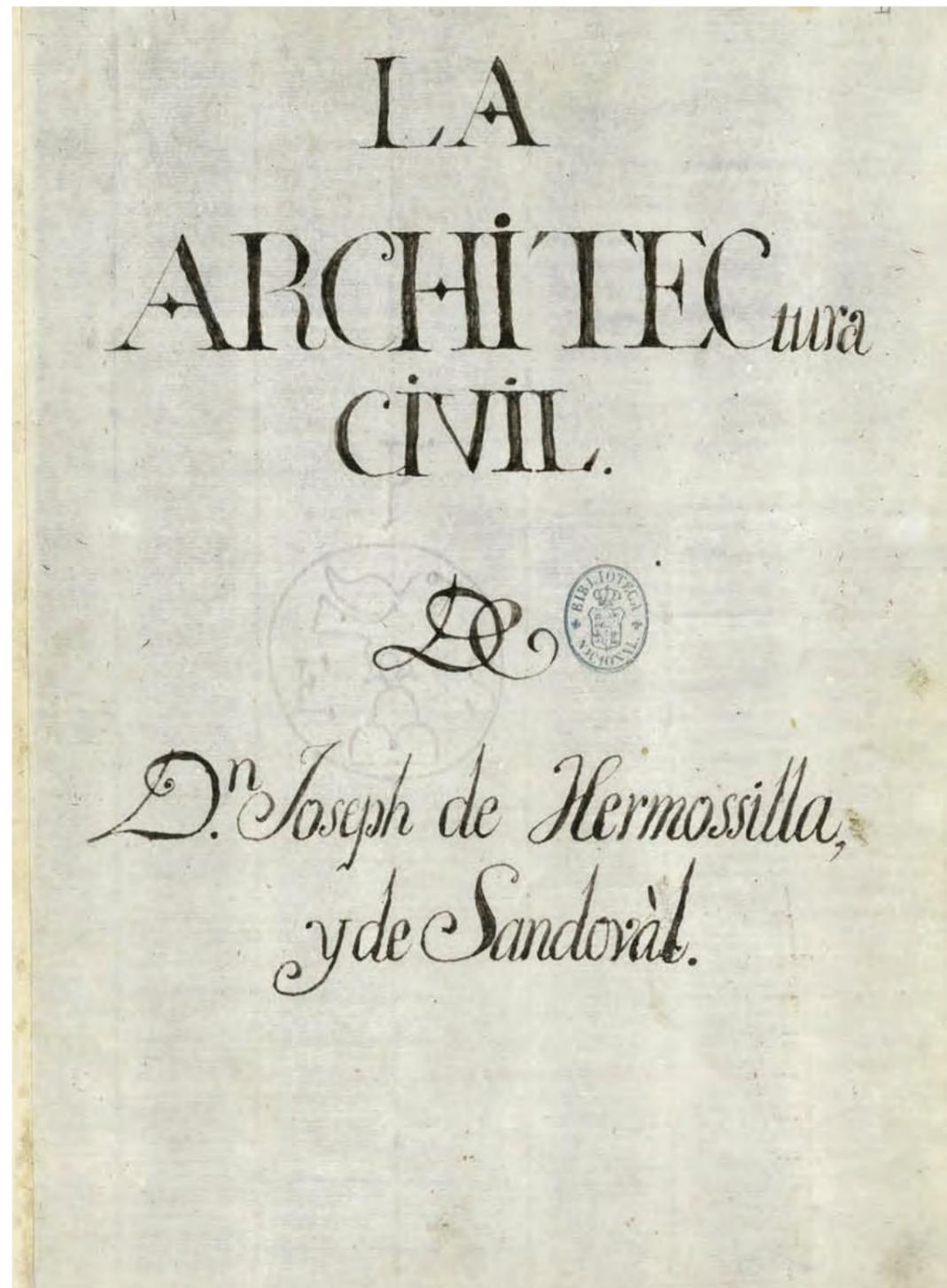
El patio es la seña de identidad del tipo.

La casa gótica o vivienda en hilera

La casa gótica es el otro tipo incorporado con la conquista cristiana. Al contrario que la casa patio, es un tipo que se genera a partir de su relación con la calle. La calle es el lugar del tráfico y de la actividad económica y la casa es una solución

Dos ejemplos de los tipos residenciales básico y de su sistema de agrgación:

Casas en hilera en Amsterdam s XVII (imagen extraída de "Atlas Dutch Urban Block")
 Casa patio en Pompeya s I (imagen extraída de "Historia de la forma urbana", de A.E.J. Morris)



técnica construida sobre ella. Refleja clarísimamente un sistema de organización del trabajo. Su forma está condicionada por la organización productiva urbana, la forma de la parcela y la capacidad técnica disponible en cada época.

Esa relación calle-casa es la principal seña de identidad del tipo.

Con estos dos tipos se construye el tejido residencial de la ciudad medieval europea. La casa patio romana, será tomada como modelo para elaborar la residencia de las clases dirigentes: el palacio. Pero en su elaboración, no mantendrá todos los caracteres de la domus, el peristilo se convertirá en el patio como elemento representativo del conjunto, pero el atrio será sustituido por una primera crujía que incorporará el vínculo con la calle imprescindible en la ciudad medieval. Doble carácter, por tanto, fachada representativa a la calle y patio como espacio interior de la casa. Serlio codificara el tipo definitivamente en su cuarto libro haciendo una descripción precisa, en este sentido, del palacio renacentista (DIOTALLEVI I MARESCOTTI 1941).

La vivienda en hilera será el tipo natural de la arquitectura residencial doméstica adoptado por las clases populares.

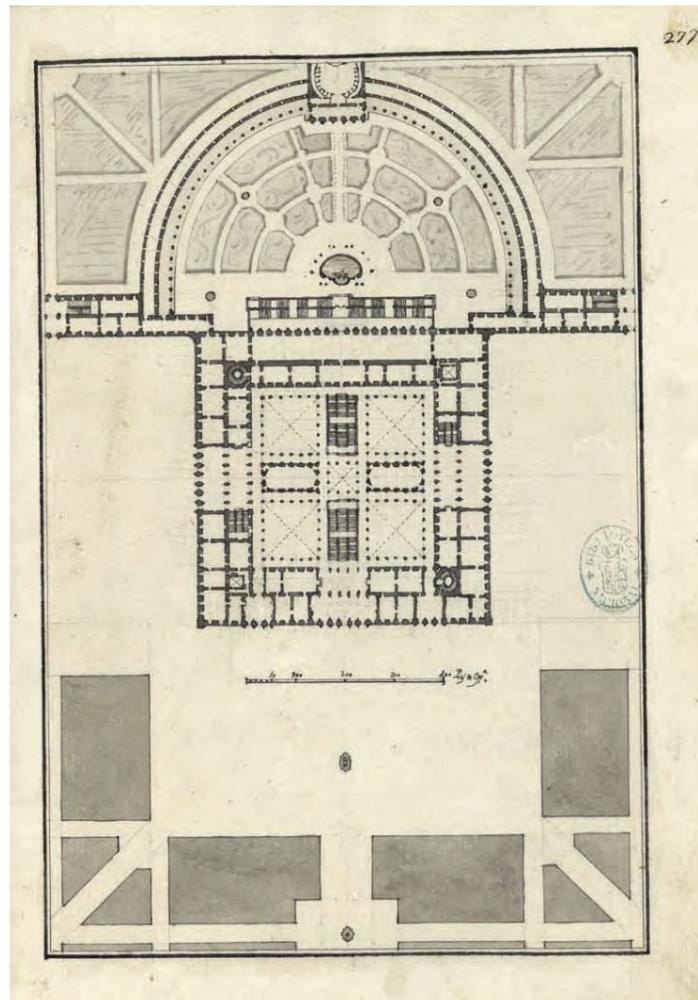
5.2 El palacio, la casa acomodada y la casa obrador. Un perfil según el tratado de Hermosilla

Conocemos algunas descripciones literarias que nos pueden ayudar a conocer la arquitectura residencial de finales del antiguo régimen. Pero pocas representaciones gráficas. Las descripciones de Orellana, Ponz, Madoz, o de los viajeros del XIX son interesantes, pero a menudo subjetivas y, desde luego, no especializadas. Hemos considerado oportuno recurrir a dos arquitectos como voz cualificada para perfilar los tipos edificatorios del plano de 1865: José Hermosilla y Antonino Sancho.

José Hermosilla y Sandoval (1715-1776), fue un arquitecto e ingeniero militar, contemporáneo de Sabatini, Villanueva y Ventura Rodríguez. Pensionado en Roma en 1747. En 1752, año de fundación de la Academia de Bellas Artes de San Fernando, entró como profesor de geometría y fue nombrado Director de Arquitectura. En 1750 escribió el *“Tratado de Arquitectura Civil”* compendio de los conocimientos de la época.

Por su condición de Director de Arquitectura de la Academia, Hermosilla nos proporciona una idea cualificada sobre la arquitectura residencial de mediados del s. XVIII. En el Libro Tercero del mencionado Tratado dice:

“Lo primero pues, que ocurre a la consideración, es aquel agregado y colección de edificios que llamamos pueblo y, especialmente, ciudad villa o aldea. En el pueblo (hablo desde luego del que sea capital o residencia del soberano, porque en él se halla o puede hallar cuanto hace al propósito), encontramos divididos en dos clases los edificios porque



unos son públicos y otros privados. Los públicos se dividen en sagrados y profanos; los sagrados claro está que son los templos dedicados al servicio divino, ya sean catedrales ya colegiales, conventos, parroquias, monasterios, hospitales y otros lugares más.

Los edificios públicos profanos (...) son en primer lugar el palacio o habitación del Soberano, en segundo los tribunales, en tercero las universidades o estudios generales, en cuarto las cárceles, plazas, mercados y otras oficinas semejantes, en quinto los teatros, en sexto los paseos, fuentes, puentes y caminos, y en séptimo los cuarteles y fortificaciones. Las habitaciones de los grandes personajes y más principales ministros casi pueden reducirse a la clase de edificios públicos.

Los privados se reducen a las habitaciones de los particulares, y se dividen en civiles y rústicos. Los civiles son los que dentro de los pueblos sirven para habitación o alguno de los innumerables ministerios que en ellos se ejercen, y los rústicos los que en el campo y aún dentro del pueblo están dedicados al uso de la agricultura y otros semejantes.”

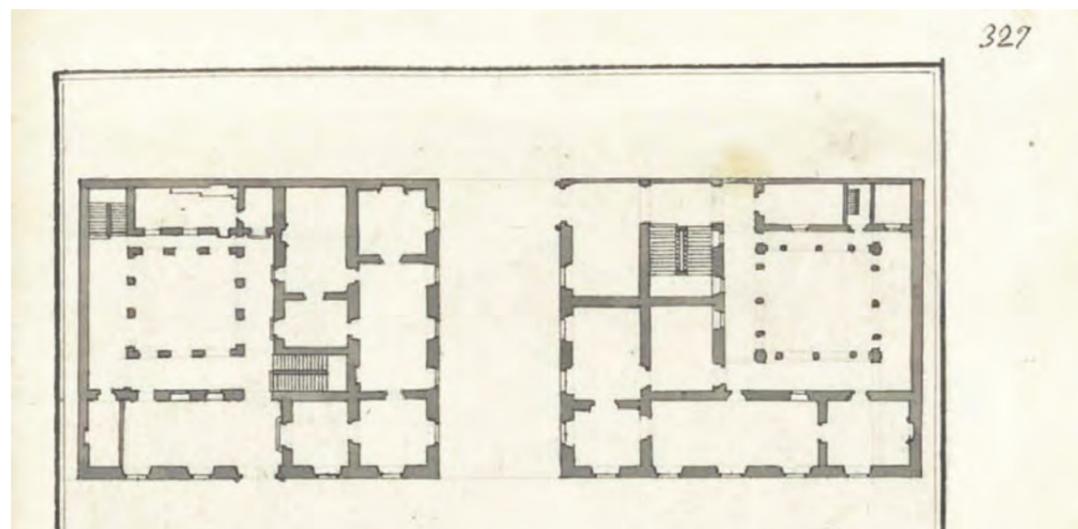
Del texto destacamos dos hechos: que defina el hecho urbano como agregado de edificios; y la subdivisión de estos entre públicos y privados. Dentro de los privados incluye los edificios religiosos y las residencias del soberano y de la alta aristocracia dirigente, además de los de las instituciones de la administración. Coincide con la interpretación que hemos realizado, de la estructura urbana de la Valencia del Antiguo Régimen.

Hermosilla considera necesario proponer tipos concretos para los edificios y espacios públicos. Así nos ofrece una versión típica de iglesia, de palacio y de edificio administrativo. En estas propuestas los edificios civiles tipo están basados –como no podía ser de otro modo- en sistemas claustrales.

El Capítulo VIII está destinado a los edificios privados que, como hemos visto, está constituido por la habitación de las clases sociales que nos son la alta aristocracia.

“Dejamos dicho que las casas de los particulares o son para el uso civil en los pueblos o para los ministerios del campo, en unas y otras se varia la disposición a medida de las facultades de los dueños y de los fines a que se destinan, porque en una y otra especie hay tanta variedad cuantos son los empleos y ocupaciones de las gentes. Primeramente hallamos en los pueblos las casas de los nobles o de otras personas que por acomodadas e independientes de ejercicio alguno son, por lo que hace a nuestro intento, lo mismo. En la disposición de estas no se atiende otra cosa que a la comodidad de los dueños y sus familias con una proporcionada ostentación o remedo de grandeza, como ordinariamente se ve en toda clase de pueblos, habiendo en todos muchas de estas casas, por ser muy grande el número de gentes a quienes corresponden, pues son comunes a eclesiásticos, abogados, médicos y a otros empleados en ocupaciones que no son impropias de la nobleza.

Otras son propias de otra clase de personas como los artífices y mercaderes: pues necesitan para el propio ejercicio diversas disposiciones. A los mercaderes les es preciso tener las tiendas donde les registren desde la calle para facilitar así las ocasiones de sus ventas, y lo mismo los artistas sus talleres para proporcionar las de sus maniobras. Pero en esta materia sobra para instrucción la práctica de cualquier pueblo...



◀ 51

Tratado de José de Hermosilla y Sandoval

Representación de la casa del Soberano, patrón para el resto de casas nobles, en la medida de sus posibilidades

Representación de dos modelos de vivienda para un noble

Únicamente ocurre que prevenir que en atención a que estas habitaciones como todas las demás de particulares por lo regular no están cada una de por sí pues normalmente se compone de muchas una villa o manzana, se deberá observar en su construcción así acerca de su figura como de su altura, toda la posible uniformidad con las contiguas y con las que tiene enfrente pues de lo contrario resulta una grande deformidad que desde la más remota antigüedad se solicita evitar con expresas leyes...

Además de la Alta Nobleza, el perfil de las clases sociales se complementa con dos grandes grupos. El primero el de la baja nobleza y profesionales al servicio de la nobleza, en definitiva, personas acomodadas sin ejercicio alguno o con trabajos “dignos de la nobleza”. El segundo grupo lo constituyen los artesanos y mercaderes, grupo en el que los espacios de habitación y de trabajo se funden en el mismo edificio.

En definitiva, para Hermosilla los espacios “privados” de habitación están destinados a la residencia de dos grandes grupos sociales, la clase acomodada y el pueblo llano. No reconoce que exista para ellos, ningún tipo arquitectónico establecido, que merezca figurar en un tratado de arquitectura. Es suficiente “la práctica habitual de cualquier pueblo”. Nos encontramos ante lo que, en capítulos posteriores, definiremos como tipología apriorística. Es decir: la existencia de un concepto -previo a la operación de construir- de cómo hacer una casa, y adecuarla a las distintas necesidades. Concepto que proviene de la lenta acumulación de experiencia, transmitida durante generaciones.

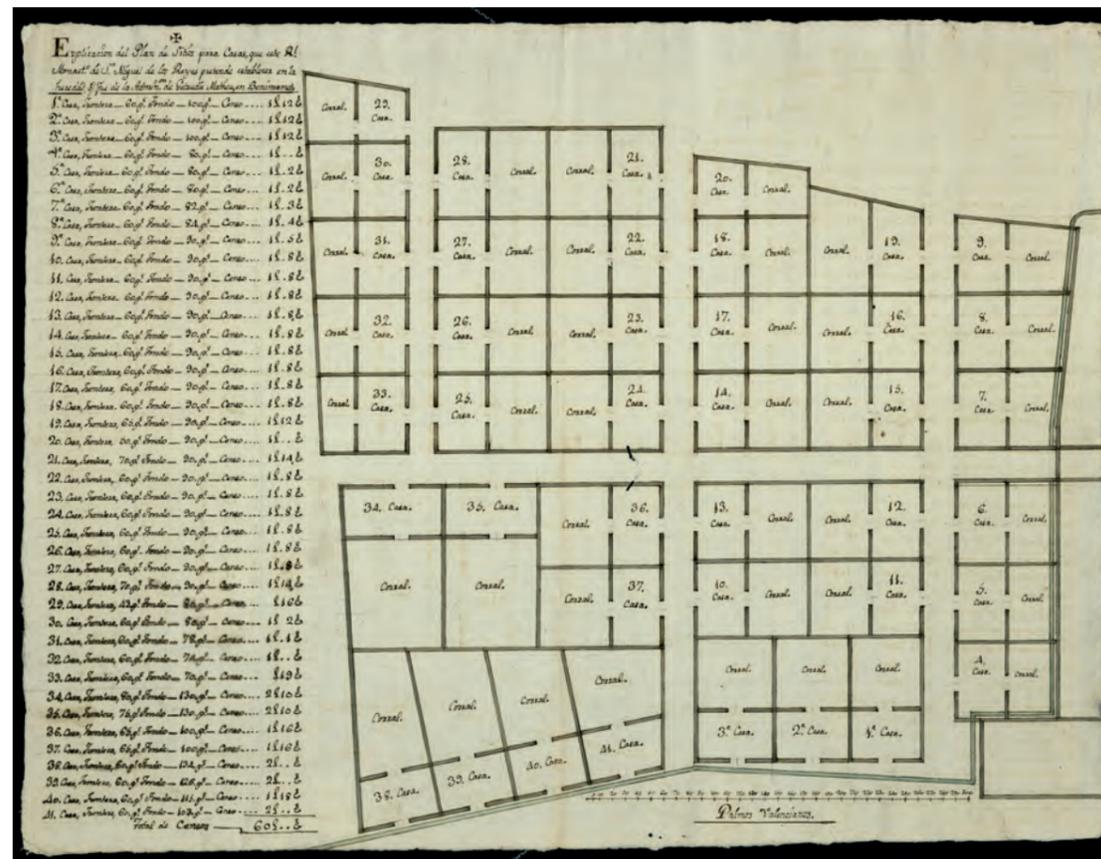
El grupo social de las clases acomodadas, funcionará por imitación a la clase superior, llegando en su propósito hasta donde les permita su fortuna. El grupo de los comerciantes y artesanos, tendrá como tipo estable la casa obrador, en la que se mezcla el trabajo y la residencia. No hay prefiguración, solo un concepto apriorístico.

Podemos resumir que la forma de la residencia a finales del s XVIII se sustentaba en tres tipos: la residencia de la alta nobleza basada en el tipo claustral; la residencia de las clase artesanal basada en la casa obrador; y una clase intermedia, que llamamos clase acomodada, cuyo tipo residencial se basa en la vivienda en hilera, y que imitará al tipo de la nobleza en la medida de sus posibilidades económicas, cubriendo un amplio espectro de posibilidades.

¿Qué porcentaje del tejido residencial pertenece a cada clase social en una ciudad como la Valencia de finales del XVIII? El historiador Manuel Ardit, basándose en el censo de Floridablanca de 1787 nos ofrece el siguiente cuadro:

Si agrupamos las clases sociales según las formas de la habitación que nos propone Hermosilla deduciremos que un 62 % de la población (44.640 personas) perteneciente a artesanos y jornaleros reside en tipos asimilables a la casa obrador. El 48% restante adjudicado a la nobleza, el clero, sus criados, y la clase acomodada en la que incluimos a profesionales, funcionarios, militares y comerciantes mayoris-

aproximación a la estructura socio-económica de la ciudad de Valencia según el censo de FLORIDABLANCA 1787		
Clase social		habitantes
artesanos	32%	23.040
jornaleros	30%	21.600
criados	20%	14.400
clero	4%	2.880
comerciantes	4%	2.880
abogados y escribanos	3%	2.160
funcionarios	3%	2.160
nobleza	2%	1.440
militares	1%	720
labradores	1%	720
	100%	TOTAL 72.000



tas, reside en sus conventos, palacios, casonas solariegas y casas acomodadas de muy variado nivel sin que nos sea fácil aplicar una proporción razonable a cada uno de ellos.

Si avanzamos al año 1866, utilizando los datos de la población activa del Vecindario, obtenemos datos parecidos a los efectos de clasificación del tipo de residencia. Un 32.6% de la población activa pertenece a burgueses y clases acomodadas, al que deberíamos añadir el porcentaje correspondiente de la población de criados con los que comparten techo. El resto se lo reparten, artesanos, obreros, criados jornaleros y labradores. El anterior grupo de artesanos, tiene ahora el carácter de artesano-obrero, cambio que, como veremos, afectará a la forma de su residencia.

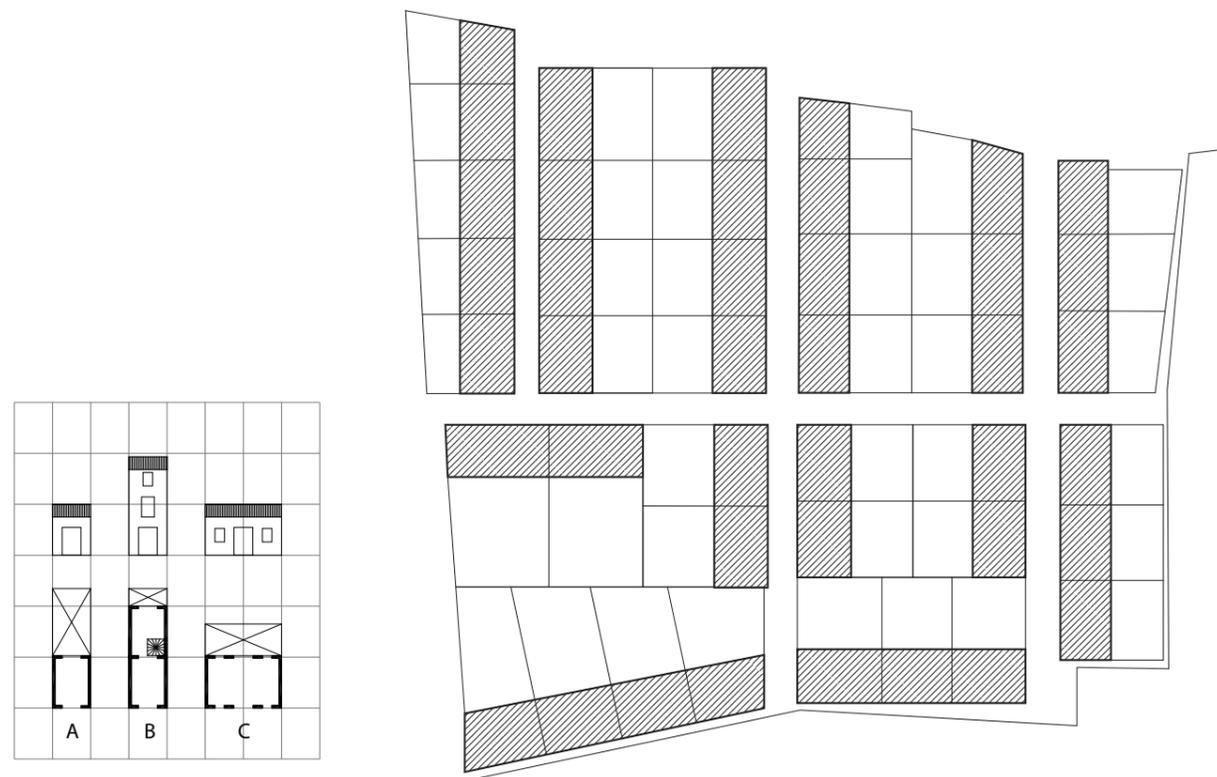
5.3 Caracterización de la casa obrador

La arquitectura residencial es el resultado de la organización elemental de la vida de los ciudadanos, y esta, a su vez, consecuencia de la vida colectiva. El cristianismo forjó una organización social fundada en la libertad de conciencia, y en un derecho a la existencia idéntico en todos los hombres. Liberó a los esclavos y a la mujer, y produjo una sustancial transformación en las formas de vida, al desaparecer la radical separación entre vida doméstica y laboral del mundo antiguo. Estos nuevos valores se expresan a través del artesanado, como reflejo de la capacidad productiva individual, y se desarrollan sucesivamente en los distintos organismos corporativos.

La casa europea de la baja edad media y de la edad moderna es el resultado de este concepto vital, y reúne la residencia y el trabajo bajo el mismo techo. El núcleo elemental de la sociedad es la familia extensa, a mitad de camino entre la nuclear y la patriarcal que, como vimos, era la propia de la sociedad musulmana. Incluía, además de los padres y los numerosos hijos, a otros miembros consanguíneos como tíos, sobrinos, primos, aprendices del oficio, y criados (según el nivel económico). Todos ellos compartiendo el mismo techo. La familia era a la vez unidad social de producción, de tributación y asistencial. El patriarca era el que respondía frente a la hacienda pública. Familia y casa, como una única entidad, representan habitualmente el módulo de referencia a efectos estadísticos y administrativos.

La casa obrador, en su versión madura, antes de que en el proceso tipológico derive hacia la vivienda de renta, es un edificio unifamiliar con la planta baja ocupada por un negocio, accesible directamente desde la calle, y la vivienda, resuelta en uno o dos pisos superiores. Un primer piso alto en la que se realizan las funciones de estancia y cocina, y, eventualmente, un segundo piso, más indefinido, dedicada a descanso o almacenaje. Tiene dos fachadas, la principal con el acceso desde la calle y la posterior recayente al espacio libre de parcela. Sus dos laterales son muros ciegos medianeros con las edificaciones vecinas.

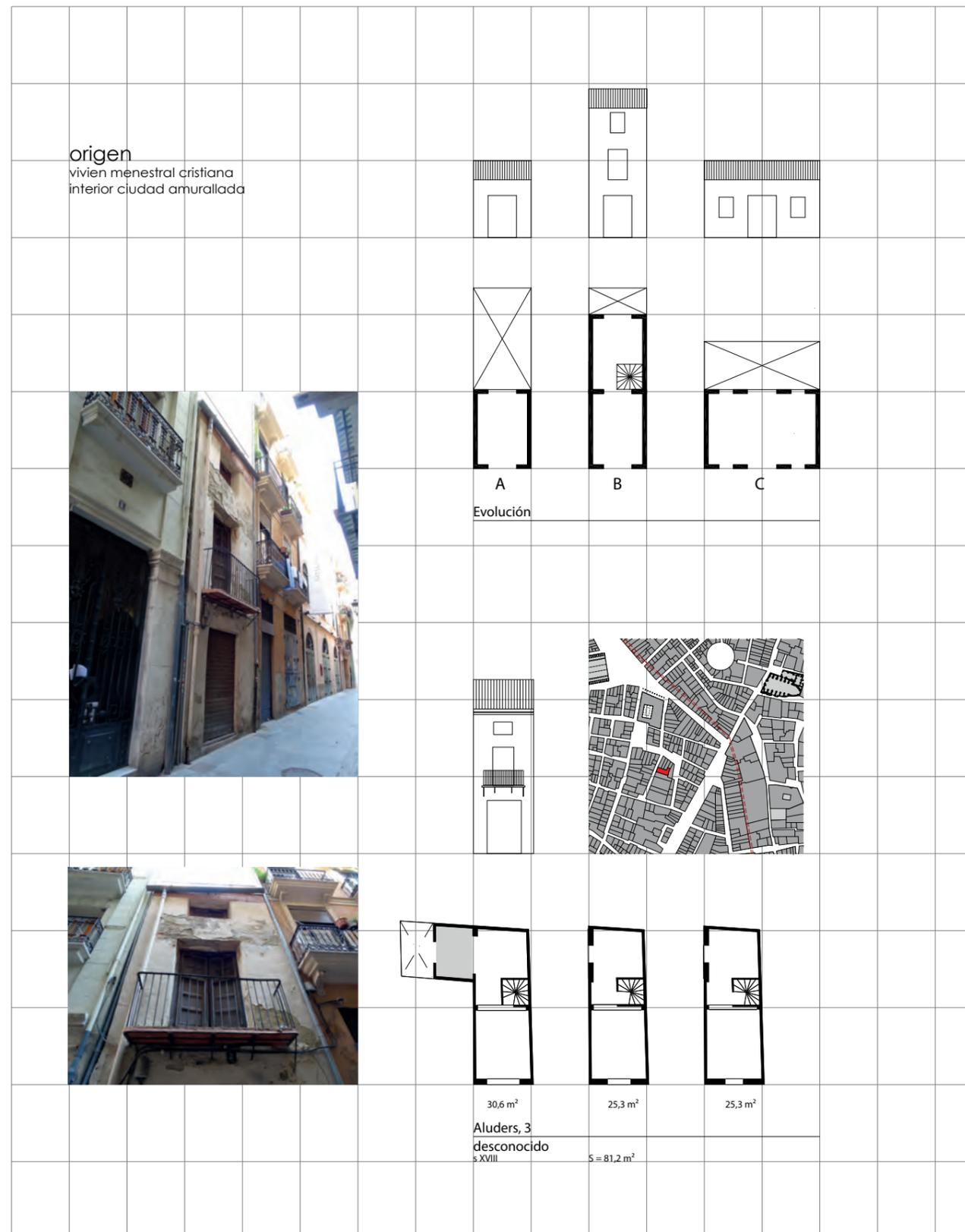
La célula constructiva elemental, origen de todos los espacios, es un vano



TIPOS VIVIENDA MENESTRAL

ESQUEMA DEL PLAN DE SITIOS PARA CASAS. ORDENACIÓN SEGÚN LA VIVIENDA TIPO C

Proyecto redactado por los Monjes de San Miguel de los Reyes para construir y poner en renta la herencia recibida de Doña Genoveva Reig en unos terrenos en Benimamet. Se utiliza el tipo "c" de vivienda, en la que la célula espacial elemental se duplica en paralelo a la fachada, recurso más utilizado en el ámbito rural al existir menor presión edificatoria. Obsérvese la agrupación de parcelas a dos bandas, jerarquizando los frentes de calle.



definido por los muros y las vigas de carga cuyas dimensiones quedan determinadas por la resistencia mecánica del entrevigado de madera: entre cuatro y cinco metros. La planta tipo está constituida por dos de estas células agrupadas, en profundidad, respecto a la calle, la primera apoyada en la fachada principal y una viga de carga central y la segunda entre esta viga y la fachada trasera. Cada célula tiene entre 25 y 30 metros cuadrados lo que nos proporciona una superficie equivalente para el obrador y entre 100 y 120 metros para la vivienda. Cada planta superior tiene un hueco a la fachada delantera y otro a la fachada trasera, y la planta baja un hueco de acceso único que comparten la vivienda y el comercio o taller. En ocasiones, como evolución del tipo, se pueden presentar un hueco independiente para el acceso a la vivienda. El tamaño y forma de los huecos expresa la jerarquía funcional de cada planta.

Las características principales son su sencillez constructiva, la división jerárquica en altura y la indiferenciación funcional de sus espacios, lo que la hace especialmente adaptable a las irregularidades de la trama urbana.

Si retrocedemos hacia los orígenes antropológicos de la residencia, nos encontraremos con la vivienda unicelular, asumible como matriz elemental del proceso. Es una vivienda de un único vano idéntico a la célula que hemos definido. En sus 25 metros cuadrados se asumen todas las funciones del habitar, cocinar, estar y dormir en un espacio único.

Desde esta vivienda originaria, la evolución se produce a través de duplicaciones sucesivas del vano elemental. En profundidad primero y en altura después. Así la planta baja se duplica en tienda, de atención al público, y trastienda, como almacén privado. Las plantas se duplican especializándose: la primera alberga las funciones de día y la segunda las de noche. En cada planta se producen asimismo duplicaciones: el vano delantero como estancia y comedor y el vano posterior como cocina y servicio. Los vanos pueden asimismo subdividirse mediante un tabique convirtiendo la estancia única en dos dormitorios más pequeños. Cada adaptación tiene su efecto en la fachada: la ventana única por piso se desdobra en dos una por habitación; al hueco único de acceso en planta baja se le añade un hueco lateral más pequeño para el acceso a las plantas superiores...

Podemos afirmar que la madurez de este tipo de casa obrador que hemos definido se alcanza a finales del periodo austracista. Son las viviendas que se pueden intuir en el primer plano del padre Tosca, el de 1704, primera representación con cierta verosimilitud que conocemos de la ciudad. Es también la casa artesana que hemos visto nombrar a Hermosilla a mitad del XVIII. Con la dinastía borbónica la sociedad iniciará el lento camino hacia la industrialización y las nuevas formas de vida acabarán por definir un nuevo modo de habitar representado en la casa de renta. El nuevo tipo surgirá como una evolución a partir de la casa obrador.

No resulta fácil encontrar en una ciudad tan transformada como Valencia, alguna vivienda que responda a estas características. Ofrecemos como ejemplo-tipo la casa de la calle Aluders, 3, representante más asimilable, que hemos encontrado, del tipo de casa obrador que hemos definido, sin que podamos datarlo con exactitud.

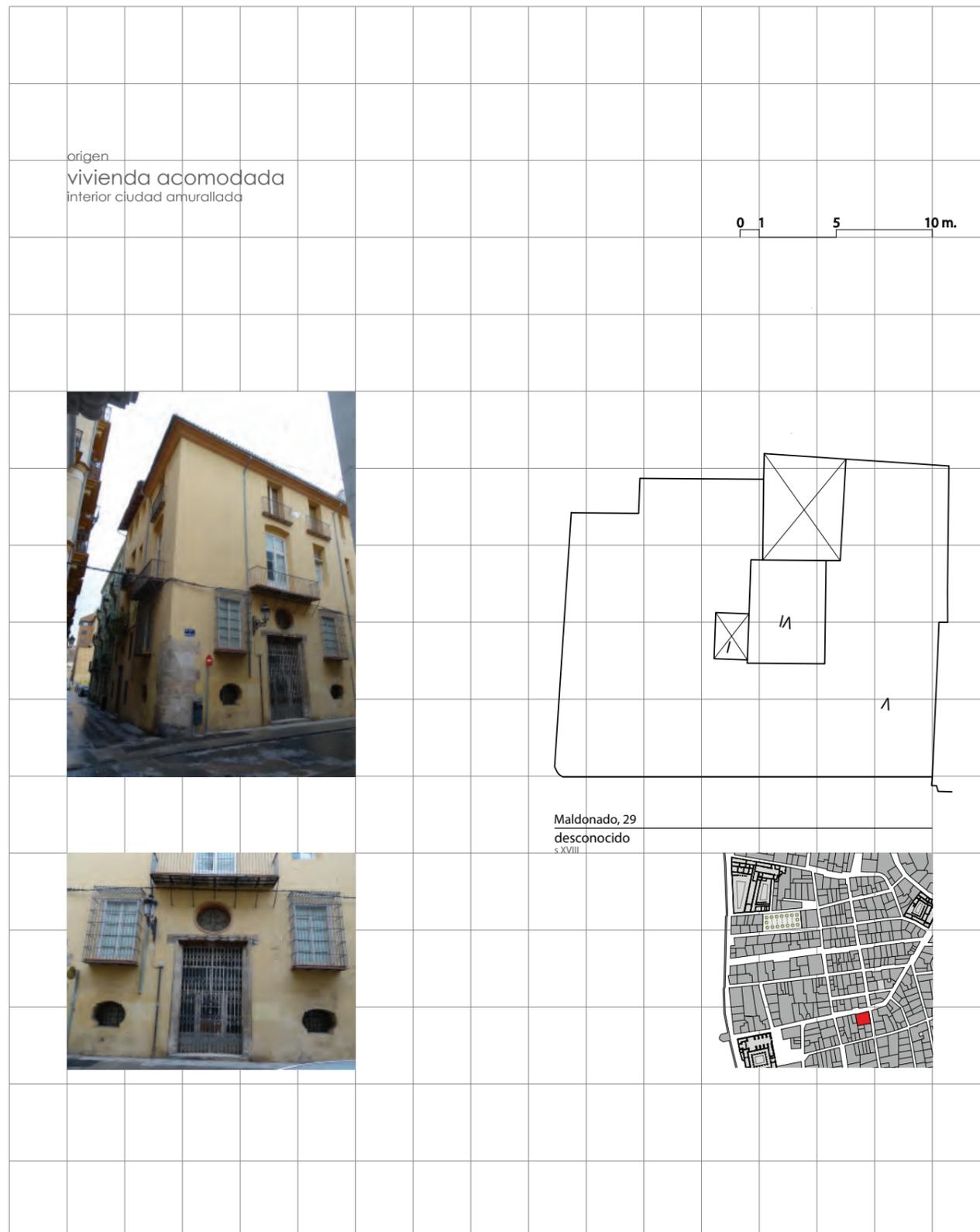
5.4 Caracterización de la casa acomodada

Siguiendo las descripciones de Hermosilla, podemos considerar casa acomodada a toda aquella que se encuentra entre la casa-obrador y el palacio urbano. Se entenderá la dificultad de concretarla en un tipo dado el amplio abanico de posibilidades. Si la función es la que crea –culturalmente- el tipo apriorístico, cuando esa función es indefinida no consigue concretarse tipológicamente. Poco tienen en común la actividad de un secretario del Ayuntamiento, un militar de alta graduación, un artista de prestigio o un comerciante mayorista. Lo normal es que su vida laboral no dependa de su residencia. Si tendrán en común la adecuación de su hogar familiar a las mejores condiciones posibles según su fortuna. Si nos resulta útil, sin embargo, el criterio de Hermosilla de que la casa de los “ennoblecidos y altos funcionarios de la corte”, es decir, aquellos cuyo ejercicio vital es intelectual, o no necesitan un trabajo manual para sobrevivir, escogerán viviendas por imitación a las de las clases más altas.

Podemos inferir varias características: por falta de espacio no llegarán a tener una disposición claustral, pero tanto las dimensiones de la parcela, como de las piezas de la vivienda, serán inferiores al palacio pero superiores a la casa menestral. Por imitación, incorporarán algunos elementos dignificantes del repertorio palaciego: grandes portones, escudos heráldicos, balconadas, elementos decorativos cultos... La relación de la vivienda con la calle se acercará más a la del palacio que a la de la casa menestral. Al no existir vínculo entre trabajo y residencia, se preferirán soluciones de planta baja con entresuelo y semisótano. Las distribuciones serán muy variables, predominando la primitiva solución de la parrilla de piezas con comunicación directa entre ellas, sin que se sistematicen todavía los distribuidores.

Como ejemplo tipo de casa acomodada de finales del XVIII, ofrecemos el ejemplo-tipo de la casa de la calle Maldonado, 26.

Es importante recordar el alto porcentaje de viviendas que, tanto por su forma como por el perfil sociológico de sus habitantes, se pueden clasificar dentro de este grupo.





superficies en m ² estimadas por usos en 1865				
Manzanas residenciales	665.008	46%	729.724	50%
Palacios	64.717	4%		
Parroquias	25.138	2%	377.329	26%
Conventos	198.246	14%		
Huertos urbanos	106.041	7%		
Edificios civiles	47.904	3%		
Viario	353.735	24%	353.735	24%
Total	1.460.788	100%	1.460.788	100%

Cuadro nº 1

6 LA CUANTIFICACIÓN DEL ESPACIO

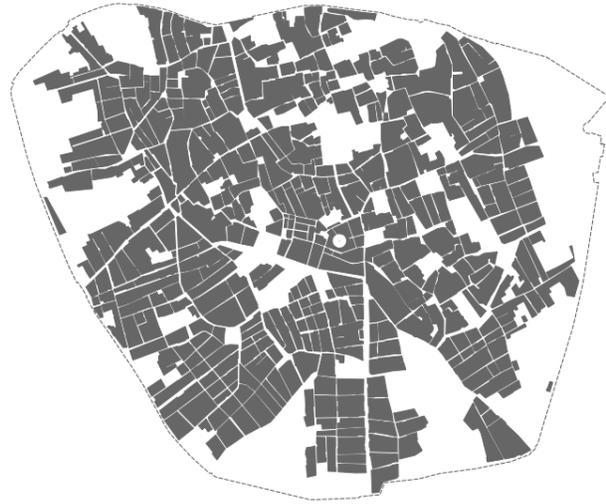
Una de las ventajas de haber elaborado un plano propio en formato digital, consiste en poder establecer con precisión los cuantificadores del espacio urbano. Entendemos que son de interés, los que nos aporten información sobre el reparto espacial de usos, de las densidades habitativas, y los que nos aporten información para poder entender mejor el reparto socio-espacial de la residencia.

6.1 El reparto del suelo en función de los usos

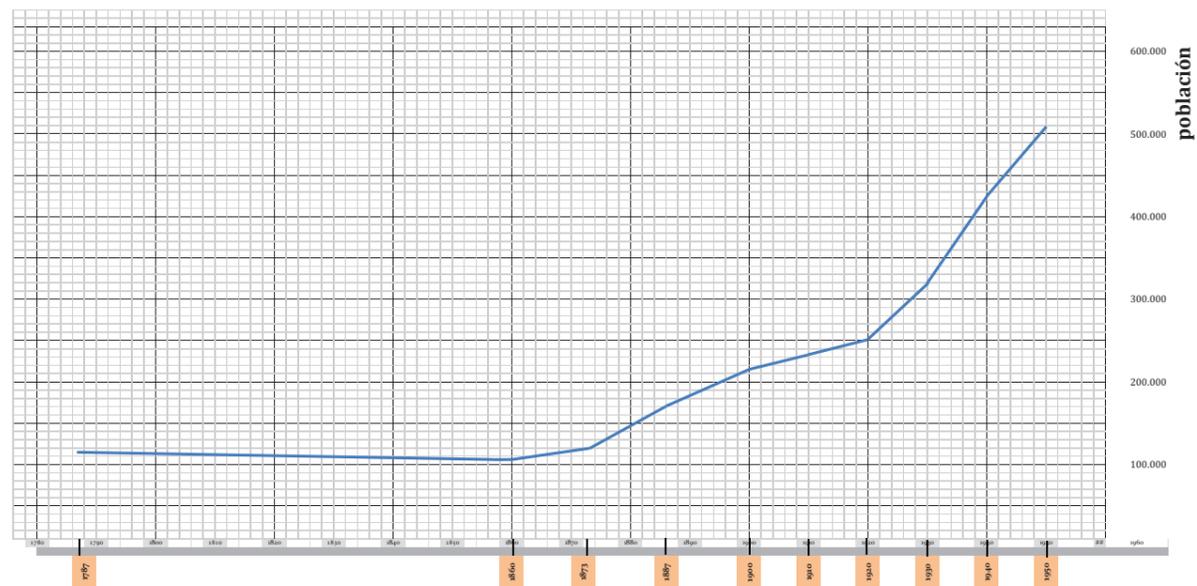
En el planeamiento contemporáneo, se establece como primera premisa de diseño urbano, la distinción clara entre los espacios públicos y los privados. Los espacios colectivos los podemos agrupar según tres usos: equipamientos, zonas verdes y red viaria. El espacio privado es el destinado a la residencia y a aquellas actividades complementarias necesarias para el completo funcionamiento de la sociedad. Para poder hacer una comparación razonable ¿Cómo podemos asimilar esta división con los usos de una ciudad de mediados del XIX? Será necesario hacer una correlación funcional entre la estructura de la sociedad estamental y la sociedad liberal.

El concepto de equipamiento surge con los estados modernos postrevolucionarios. La educación o la salud, por citar los servicios más importantes, son funciones controladas en el antiguo régimen casi en exclusiva por la iglesia. Ya hemos explicado la profundidad de la raíz religiosa en la sociedad valenciana, que va más allá de la práctica del culto. Se extiende a la labor asistencial, educativa y económica del clero regular y del secular. En una ciudad como la Valencia de 1865, nos parece oportuno considerar los espacios conventuales y parroquiales como equipamientos de hecho. Del listado de los 58 edificios civiles que cita el Marqués de Cruilles, muchos ocupan su propia parcela y no tienen problemas de localización. Otros se sitúan en alguna planta de un edificio, compartiendo espacio con usos residenciales. Resulta imposible discriminar los distintos usos. No obstante el error que pueda aportar a nuestro cálculo lo consideramos asumible.

Los datos se resumen en el cuadro nº1



Los resultados confirman algunos extremos ya conocidos: el 16% de la superficie de la ciudad ocupada por los conventos, un sexto del total. Y aportan comparaciones sorprendentes. El reparto del suelo entre residencia y resto de actividades al 50%, es un parámetro coincidente con las más solventes propuestas disciplinares para la ciudad moderna. Lo mismo se puede decir de la necesidad de espacio para la circulación, situado en un 24%. Son estándares urbanísticos consolidados en la legislación urbanística a lo largo del siglo XX. La gran diferencia radica en la inexistencia de espacios verdes. Los que hay, se destinan a usos productivos, industria y cultivos. Las clases pudientes gestionan su esparcimiento en sus villas y posesiones extramuros. Las clases populares ni tienen ese hábito ni exigen ese espacio a la ciudad. Por otra parte el tamaño de la ciudad es, todavía, suficientemente pequeño como para que la relación con la naturaleza (rio-mar-huerta) sea suficientemente cercana.



CUADRO DE EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN
1787-1950
FUENTES: censo Floridablanca- Padrón municipal - INE

	origen datos								
	plano	Vecindario 1866			plano				
	superficie	habitantes	familias	viviendas	parcelas	viv/par	familia/par	viv/ha	hab/ha
Mar	499.257	20.640	4.535	4.761	1.231	3,9	4,3	95,4	413,4
Serranos	287.252	14.259	3.118	3.250	841	3,9	4,4	113,1	496,4
S. Vicente	420.178	22.987	4.987	4.857	1.557	3,1	4,7	115,6	547,1
Mercado	254.050	17.077	3.727	3.986	1.530	2,6	4,3	156,9	672,2
total Valencia (1)	1.460.737	74.963	16.367	16.854	5.159	3,3	4,4	115,4	513,4
total Valencia (2)		87.770	19.080	19.080		3,7		130,7	600,9
total Valencia (3) 1873		108.817	23.656	23.656		4,6		162,0	744,9
total Valencia (4) 1887		126.806	27.567	27.567		5,3		188,8	868,1

fuentes: (1) habitantes intramuros según Padrón de vecinos 1866 sin contar los que viven en comunidades
 (2) habitantes intramuros según Padrón de vecinos 1866 contando los que viven en comunidades
 (3) habitantes excepto arrabales según Nomenclator de 1873
 (4) habitantes excepto arrabales según Nomenclator de 1887

Cuadro nº 2

6.2 La densidad habitativa

El proceso de concentración poblacional es un fenómeno que se inicia a partir de mitad de siglo en la mayoría de las ciudades europeas meridionales. Valencia sigue el mismo patrón. Como se observa en la gráfica, los datos del censo de Floridablanca de 1787 y el Padrón Municipal de 1866, nos indica un estancamiento del conjunto de la población ligeramente superior a los 100.000 habitantes. A partir de este momento, se distinguen dos tramos claros de crecimiento. El primero hasta 1920, en que se rondan los 250.000 habitantes, y el segundo, con una tasa de crecimiento aún superior, hasta 1950, cuando se superan los 500.000 habitantes. Es oportuno por tanto que nos propongamos establecer la densidad habitativa antes del inicio del gran crecimiento, coincidiendo con la fecha del plano de 1865, y poder establecer los niveles de congestión alcanzados con el incremento poblacional.

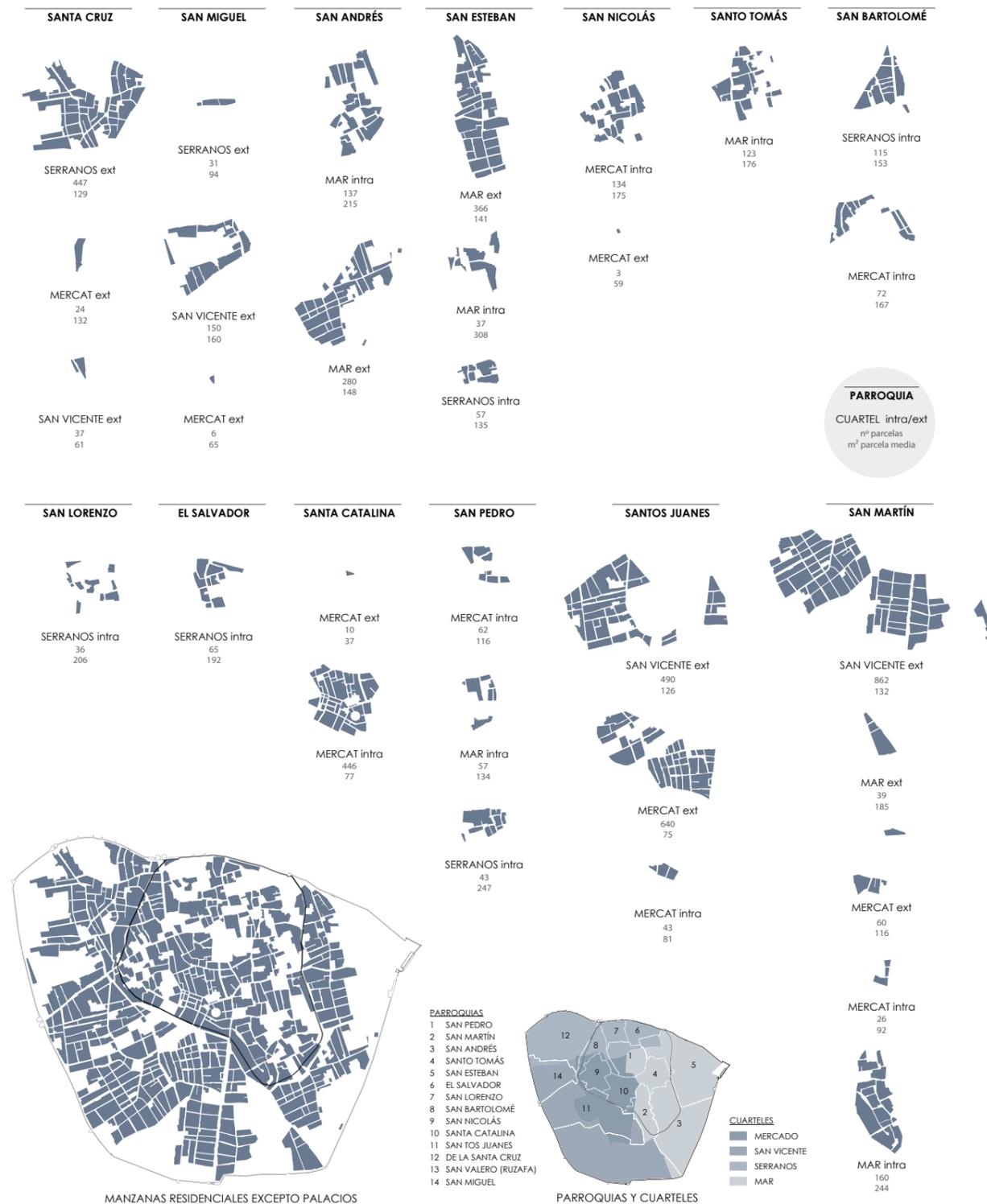
La gráfica indica la población del conjunto del municipio. Necesitaremos precisar la población intramuros. Utilizaremos para ello los datos conocidos del vaciado del Vecindario de 1866, extraídos por J. Azagra en su ya mencionada publicación. Añadiremos a la tabla los datos del número de parcelas cuantificado en nuestro plano con los resultados del cuadro 2.

Si tomamos los datos de la población excluidos los acogidos en colectividades, obtendremos la densidad habitativa por cuarteles referida al parcelario residencial. Destacamos en primer lugar los 513,4 hab/ha de la Valencia amurallada, que se convierten en 600,9 hab/ha si consideramos los comunitarios. Datos similares a Madrid e inferiores a Barcelona en las misma época, como comenta el propio Azagra. El dato de viviendas y familias es similar, aunque en los barrios artesanos y comerciales -Mercado y San Vicente- hay más familias que viviendas, al revés que en los barrios residenciales, donde sucede lo contrario, aunque son cifras asimilables. El coeficiente de habitantes por familia es de 4.6.

En segundo lugar destacamos la densidad de 115,4 viv/ha, que se corresponde con una media de 3,3 viviendas por parcela. Consideremos como situación de partida la ciudad representada por Tosca en 1705, de predominio absoluto de los tipos de vivienda unifamiliar, ya sea la casa-obrador, la casa acomodada, o el palacio urbano. Si consideramos, además, la gran estabilidad de la estructura parcelaria, podemos hacer una hipótesis ideal, en la que las 5.159 parcelas se correspondían con similar número de viviendas. El proceso de densificación, sobre la misma estructura parcelaria, llega a 1866 con un coeficiente de 3,3 viviendas por parcela. Teniendo en cuenta un alto porcentaje de plantas bajas destinadas a actividades económicas, el incremento se absorbe con la aparición de las viviendas de escalerilla, es decir, incrementando la altura hasta tres o cuatro plantas, subdividiendo la planta para albergar a más de una familia.

parcelas de uso residencial (excepto palacios)		nº parcelas	sup total parcelas	sup parcela media
parroquia	cuartel/muralla			
SANTA CATALINA	MERCADO ext	10	370	37
SAN NICOLÁS	MERCAT extra	3	177	59
SANTA CRUZ	SAN VICENTE ext	37	2.252	61
SAN MIGUEL	MERCAT ext	6	390	65
SANTOS JUANES	MERCAT ext	640	47.688	75
SANTA CATALINA	MERCADO intra	446	34.386	77
SANTOS JUANES	MERCAT intra	43	3.471	81
SAN MARTÍN	MERCAT intra	26	2.380	92
SAN MIGUEL	SERRANOS ext	31	2.914	94
SAN MARTÍN	MERCAT ext	60	6.946	116
SAN PEDRO	MERCADO intra	62	7.205	116
SANTOS JUANES	SAN VICENTE ext	490	61.558	126
SANTA CRUZ	SERRANOS ext	474	61.263	129
SAN MARTÍN	SAN VICENTE ext	862	113.449	132
SANTA CRUZ	MERCADO ext	24	3.162	132
SAN PEDRO	MAR intra	57	7.632	134
SAN ESTEBAN	SERRANOS intra	57	7.703	135
SAN ESTEBAN	MAR ext	366	51.440	141
SAN ANDRÉS	MAR extra	280	41.574	148
SAN BARTOLOMÉ	SERRANOS intra	115	17.564	153
SAN MIGUEL	SAN VICENTE ext	150	24.053	160
SAN BARTOLOMÉ	MERCAT intra	72	12.003	167
SAN NICOLÁS	MERCAT lintra	134	23.484	175
SANTO TOMÁS	MAR intra	123	21.692	176
SAN MARTÍN	MAR extra	39	7.219	185
SALVADOR	SERRANOS intra	65	12.507	192
SAN LORENZO	SERRANOS intra	36	7.431	206
SAN ANDRÉS	MAR intra	137	29.426	215
SAN MARTÍN	MAR intra	160	32.740	244
SAN PEDRO	SERRANOS intra	43	10.632	247
SAN ESTEBAN	MAR intra	37	11.393	308
TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES (excepto palacios)		5.085	666.104	131

Proyectando los datos de la población intramuros de 1873 y 1887, considerando que se mantiene el ratio de 4,6 personas/familia, Los incrementos de la ratio viv/parcela se incrementan a 4,6 y 5,3 respectivamente. A pesar de todos los errores, que seguro tiene la estadística, los índices corroboran que se había alcanzado el límite natural de densificación del parcelario. Es conocido que en zonas del casco se estandarizaron soluciones de reedificación de hasta cinco plantas, nunca seis o siete, pero no alcanzó al conjunto del tejido. Lo que nos indica este dato es que parte del incremento fue absorbido por las nuevas parcelaciones “alegales” en el perímetro del casco.



6.3 la segregación socio-espacial deducida de la estructura parcelaria

La estructura parcelaria nos puede aportar un dato de interés en el estudio del tejido urbano. Hemos avanzado una descripción teórica de los tres tipos de vivienda presentes en la ciudad. La cuantificación exacta de cada grupo en 1865 es imposible por la intensidad del proceso de sustitución del último siglo. No obstante podemos hacer una hipótesis basados en un dato fundamental: el tamaño de las parcelas. Con algún matiz, podemos establecer que es un dato revelador de la naturaleza de las viviendas.

Al describir las agrupaciones homogéneas en el perímetro cristiano, hemos visto cómo se puede establecer una parcela tipo por ámbitos espaciales. Procederemos ahora a hacer lo mismo clasificando las parcelas por su superficie, pero agrupándolas según un criterio espacial. Organizaremos el espacio según las tendencias socio-económicas que la evolución histórica ha consolidado. Durante cinco siglos la ciudad se organizó administrativa y económicamente alrededor de las parroquias. La subdivisión original pretendía dotar de una forma equilibrada a cada una de ellas, tanto en sus dominios intramuros como extramuros. La evolución posterior marcaría grandes diferencias socio-espaciales para cada una de ellas. La reforma borbónica de 1769 establecería el sistema racional de cuarteles, vigente en 1865. Por último, hemos descrito como se construye históricamente el tejido urbano, con un clara diferencia entre el espacio dentro y fuera de la muralla árabe. En consecuencia dividimos el espacio urbano según estos tres factores: primero la pertenencia a la parroquia, después al cuartel, y, por último la condición de estar dentro o fuera del recinto árabe. La ciudad queda dividida en 31 sectores espaciales distintos. Para cada sector contamos el nº de parcelas residenciales, excluyendo los palacios. Las superficieamos y calculamos la superficie media de parcela por sector.

Obtenemos una radiografía que traza el perfil socio-económico de la ciudad basado en parámetro del tamaño de la parcela.

El resultado es esclarecedor. La media de las parcelas residenciales urbanas es 131 m2. Realizamos cinco cortes: El primero, con las más pequeñas -por debajo de los 115 m2-, pertenece a los distritos comerciales y artesanales que rodean el Mercado y la Lonja. Se corresponde con el espacio natural de la casa-obrador. El segundo hasta los 135 m2 recoge toda la franja de los crecimientos cristianos en la banda oeste del casco. Son los asentamientos artesano-industriales más tardíos. Hasta los 160 m2, un tercer grupo que contiene la parroquia de San Bartolomé intramuros y los crecimientos cristianos extramuros del este. A partir de aquí los barrios más



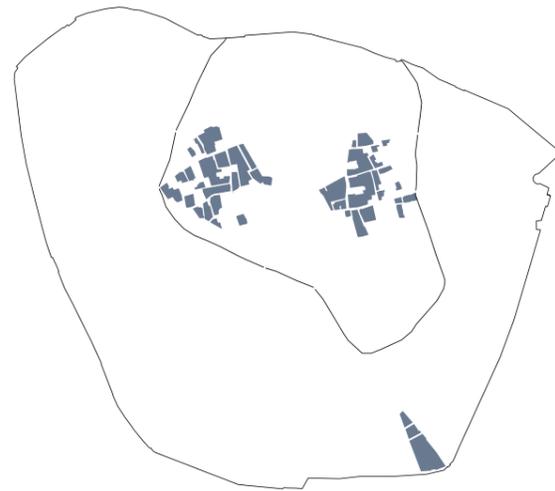
$5 < 115 \text{ m}^2$



$115 \text{ m}^2 < 5 < 135 \text{ m}^2$



$135 \text{ m}^2 < 5 < 160 \text{ m}^2$



$160 \text{ m}^2 < 5 < 200 \text{ m}^2$



$200 \text{ m}^2 < 5$



SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL

nobles de la ciudad. Hasta los 200 m² las parroquias de San Nicolás y Santo Tomás intramuros. Por último, por encima de los 200 metros cuadrados los más tradicionales asentamientos burgueses y nobiliarios, las parroquias del Salvador, San Esteban y San Lorenzo. Si trazamos en el plano una hipotética línea que separe los tres primeros de los dos segundos, obtendremos una invisible frontera física que dividirá socio-económicamente la ciudad y su entorno los crecimientos de los siguientes cien años.

1

LA FORMA DE LA CIUDAD HEREDADA

2

La Forma de la Ciudad Burguesa

2ª PARTE LA FORMA DE LA CIUDAD BURGUESA

En el capítulo precedente, hemos descrito las necesidades de expansión de una ciudad con su tejido residencial saturado, y una estructura viaria obsoleta. Se hizo necesario liberarse del corsé murario y crecer. La ciudad burguesa invadirá su espacio circundante.

El territorio tiene su propia estructura, que condicionará -y en ocasiones guiará- el crecimiento. Para estudiarlo, analizaremos cuales son las estructuras territoriales sobre las que este se va a producir. Utilizaremos los tres planos escogidos, que representan tres momentos claves del desarrollo (1821, 1883 y 1944), y que nos servirán para entender la evolución urbana.

1 EL PLANO DE CRISTOBAL SALES DE 1821

la estructura del territorio previa al proceso de industrialización

1.1 El proceso de antropización

Dentro de los espacios creados por el hombre, la edificación es una parte, relevante, pero no única. La acción de fundar un asentamiento, es secundaria respecto a la necesidad primaria de reconocer el territorio y organizar un sistema estable de producción de alimentos. Analizar el territorio, supone tener en cuenta cómo el hombre equipa su ambiente para la vida en sociedad.

La presencia de un núcleo urbano, es una consecuencia del sistema de recorridos, y de actividades productivas implantadas por sus habitantes. El espacio existente entre las ciudades no es un vacío de estructuras, al contrario, la propia ciudad es el efecto, y no la causa, de la existencia de dichas estructuras.

En primer lugar el hombre controla el territorio con unas estructuras de enlace extraurbanas, y establece unas estructuras primarias de producción, construidas sobre la naturaleza primigenia. Progresivamente se va modificando el medio natural, incluyendo cada vez estructuras más artificiales, alterando más la naturaleza. Cada una de las sucesivas estructuras, recibe a las estructuras originales como una especie de segunda naturaleza, reutilizándolas y asumiéndolas en la estructura posterior.

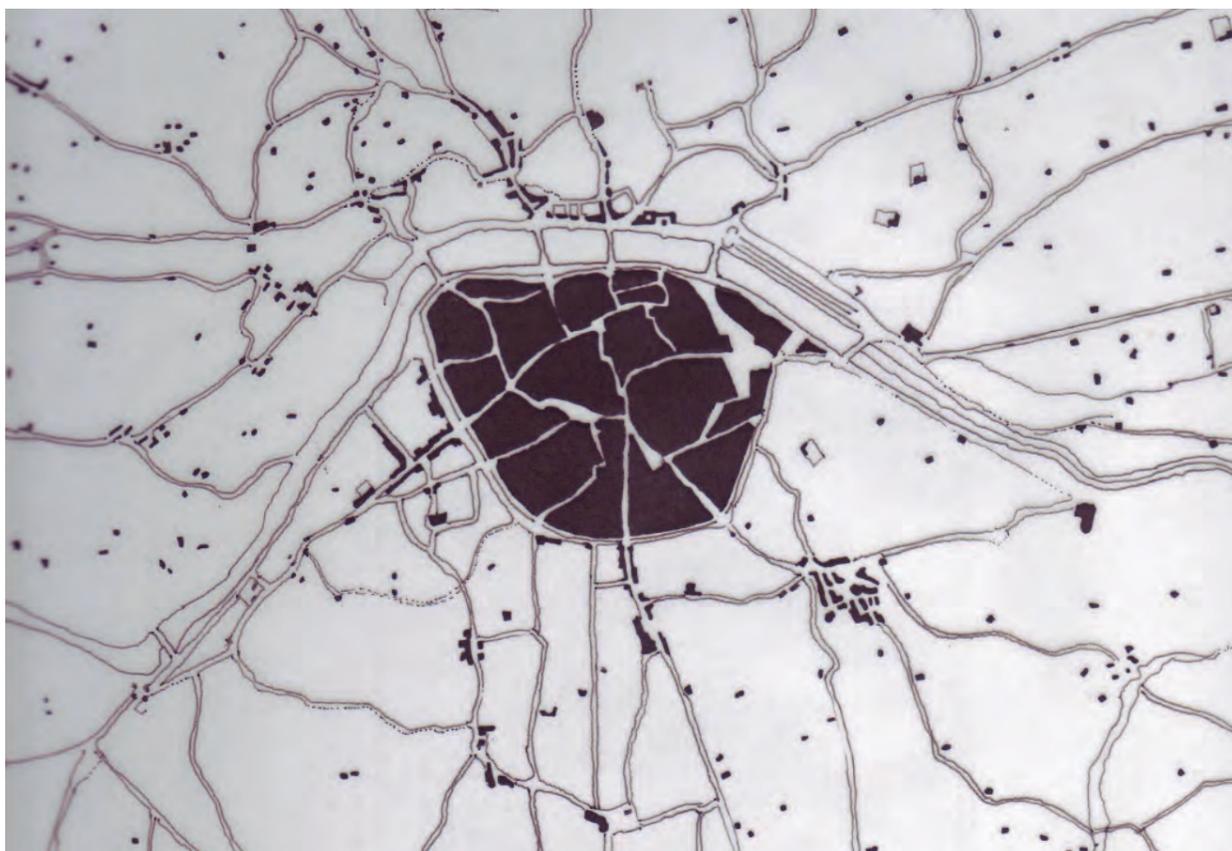
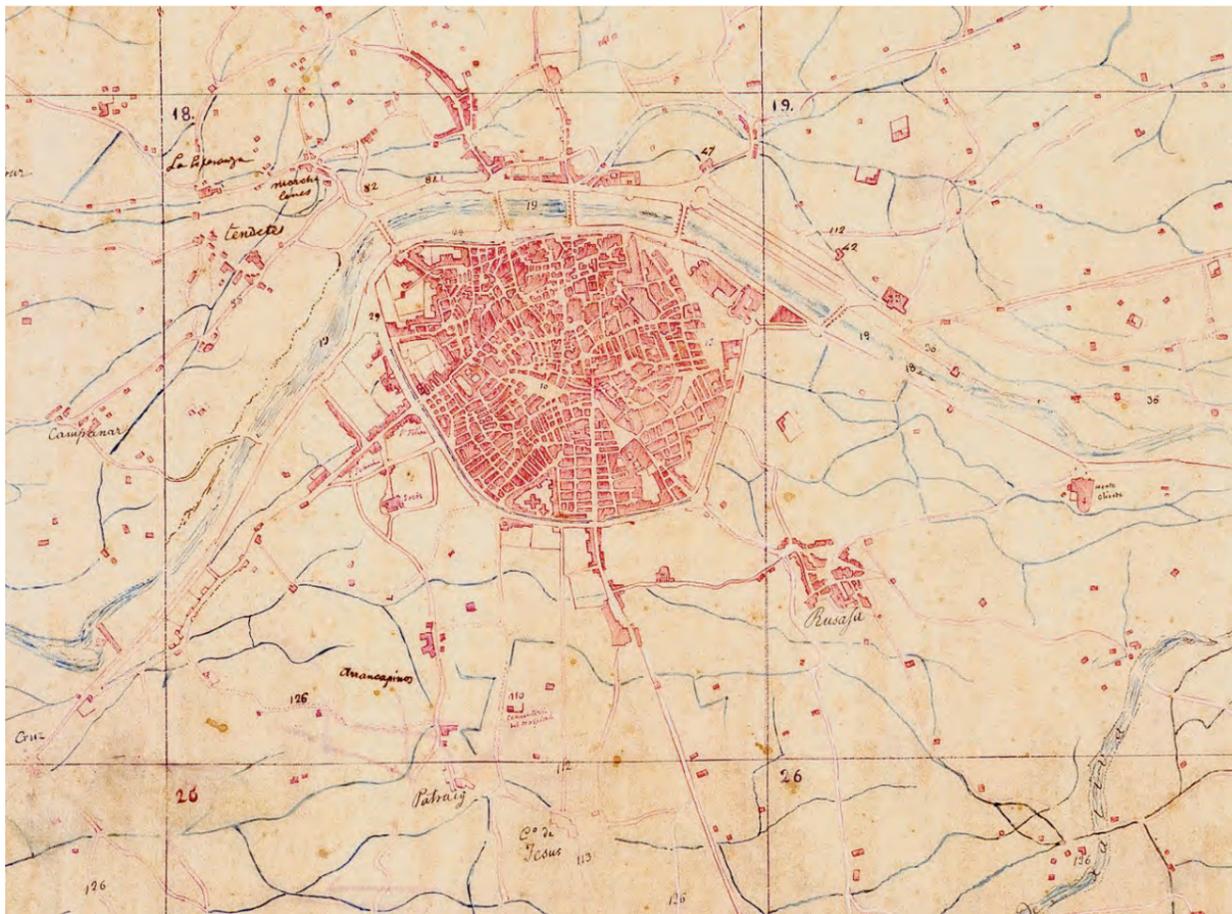
El plano de Cristóbal Sales es un excelente documento del grado de antropización alcanzado en el territorio a principios del s XIX, en el que todavía se pueden leer las estructuras primarias originadas con el asentamiento romano, consolidadas en época musulmana, y utilizadas, casi sin alteración, durante el antiguo régimen. Nos proporciona precisa información sobre el estado previo al proceso de industrialización decimonónica.

◀ 62

◀ 63

Detalle del plano de **Cristobal Sales**, aunque impreciso topográficamente, es el primer plano del siglo XIX con información completa, detallada y fiable sobre la red de caminos y acequias de la periferia de la ciudad.

Plano sintético calcado sobre el anterior en papel vegetal, elaborado por el autor, en el que se puede distinguir mejor la tupida red de caminos representada





1.2 Geografía del llano valenciano

El río Turia sale a la llanura costera formando un abanico aluvial, cuyo aporte sedimentario, desde el pleistoceno, ha generado el solar valenciano. Esta franja de terreno, entre el rápido declive de la meseta central y las aguas del mediterráneo, de fértil suelo y dulce clima, constituye una unidad geográfica con excelentes condiciones para el desarrollo de actividades agrícolas, y el asentamiento humano.

El relieve dibuja un arco convexo orientado hacia el este. Los primeros pobladores de la ciudad, se asentaron en el centro de este espacio, aprovechando el encuentro entre el trazado del río, y el corredor natural norte sur que discurre paralelo a la costa. Sobre la llanura confluyen una serie de valles, que constituyen las rutas naturales que se abren en abanico hacia el interior, enlazando la meseta, con la gran espina dorsal de comunicaciones del corredor mediterráneo. Esta situación estratégica fue utilizada por Roma en su colonización, fundando en 138 ac la que sería su ciudad más importante en el territorio valenciano.

Con la romanización se produce una ordenación del territorio basada en la consolidación de una red de comunicaciones, y la creación de un sistema jerárquico de asentamientos (colonias, ciudades y municipios), vinculados a un sistema de explotación agrícola -las centuriaciones- que forma una estructura territorial de características reconocibles.

La estructura creada por Roma, llega hasta la islamización sin demasiadas alteraciones. Del periodo musulmán, Valencia sale reforzada como capital de la gran llanura central, y se convierte en la capital del Reino fundado por Jaime I en 1238, capitalidad cultural, económica y administrativa, que no ha abandonado desde entonces.

1.2.1 Los tres paisajes valencianos

Los historiadores y cronistas han consolidado la idea de una valencia feliz, paraíso terrenal, gracias a la fertilidad de su huerta. Así lo podemos encontrar en las descripciones de botánicos ilustrados, como Cavanilles, de geógrafos, como los hermanos Reclús, o de viajeros ilustres, como el británico Townsend quien en 1787 hace la siguiente descripción:

“...la tierra no descansa en el fértil valle de Valencia, pues cuando se recoge una cosecha, el labrador comienza a labrarla para la siguiente. Labran con un caballo, y al hacerlo nunca persiguen más que pulverizar el suelo. El apero que utilizan está admirablemente calculado para este objeto, si consideramos que remueven la tierra ocho o diez veces al año (...) la tierra está dividida en tablas alargadas y completamente llanas que cubren de agua.”



Tres distintos paisajes componen el conjunto agrario: la huerta tradicional, los huertos de cítricos, y los campos de arroz. Cada uno ocupa su propio espacio, claramente definido, y depende de un tipo de riego: el agua del Turia, tomada de los azudes y canalizada por sus acequias, para la huerta; las aguas subterráneas, extraída con motores, para los cítricos y el agua de la albufera, para el riego de los arrozales.

La huerta

El cultivo más característico es la huerta tradicional. Ocupa la mayor parte del llano, entre la marjal y el secano. Tiene su razón de ser en la tupida red de acequias de origen romano, consolidadas por los árabes. Se practica el policultivo, con dos o tres rotaciones anuales, sin dejar descansar la tierra y con abonado intensivo. El cultivo tradicional exige un trabajo manual diario, ayudado por animales de tiro y arrastre, y con un fuerte vínculo del agricultor con la tierra.

La gran productividad de la tierra, permite vivir a una familia entera de un trozo de terreno relativamente pequeño, lo que, unido a las sucesivas particiones hereditarias, configura un dibujo de la propiedad de arriendo minifundista. El paisaje construido, está constituido por un conjunto de pequeñas parcelas, servidas por las acequias, y comunicadas por la red de caminos. Los campos forman tablas separadas por caballones. Los caminos sirven tanto a los cultivos como a las alquerías que, en régimen de arriendo o en propiedad, están homogéneamente distribuidas por toda la superficie.

Según nos describe Cavanilles, en su *Observaciones sobre la Historia Natural, Geografía, Agricultura, población y frutos del Reyno de Valencia*, publicado en 1795, en esa época la huerta tenía una producción destinada al consumo y supervivencia de la población. Dominada por el trigo -lo más consumido-, el maíz, las judías, y otras hortalizas. Como productos complementarios a los de consumo humano, las moreras y el cáñamo para abastecimiento de la industria local. A partir de mediados del XIX, con la incorporación del guano (1845), la mejora de las comunicaciones marítimas y terrestres, y las innovaciones tecnológicas, se da el salto de una agricultura de subsistencia hacia una agricultura comercial y especulativa, con mayor ámbito de distribución. Aparecen cultivos hasta entonces desconocidos, como la patata, la cebolla el cacahuete y el tabaco, variedad de productos que ha pervivido hasta nuestros días.

La red de acequias, auténticos caminos de agua, está constituida por las ocho históricas acequias del Turia, Cuatro que parten del margen izquierdo: Moncada, Tormos Rascanya y Mestalla; y cuatro desde el margen derecho: Quart, Mislata, Favara y Rovella. A finales del s XIX se incorporó una última, la acequia del Oro, desde un azud cercano a la desembocadura, para aprovecharlos excedentes del río. Todas ellas se dividen y subdividen en innumerables brazos irrigando más de 10.000 hectáreas de huerta.



Los arrozales

Los campos de arroz dominan la banda costera, aprovechando las insalubres marjales. El origen de su cultivo se debe a los árabes, quienes ya lo exportaban a otros países mediterráneos. Es un cultivo practicado casi en monopolio por los valencianos, hasta la reciente incorporación de los arrozales del delta del Ebro y del Guadalquivir. Siempre ha existido polémica sobre la conveniencia de su cultivo cerca de asentamientos urbanos, debido a la mortandad producida por las fiebres palúdicas de sus aguas estancadas.

En la franja norte, desde Valencia a Puçol, entre 1753 y 1862, se pusieron en cultivo 6.800 hanegadas (565 ha) de arrozales. En el ámbito de la albufera, gracias a los acuerdos del Real Patrimonio, dueño del lago, con los enfiteutas, se ganaron al lago 23.000 hanegadas (1.911 ha) entre 1773 y 1862, llegando a las 40.000 hanegadas (3.324 ha) en 1920. El esfuerzo necesario para tal labor de aterramiento fue muy considerable, si tenemos en cuenta que para terraplenar una hanegada, hacen falta unos 1.200 Tm de tierra, que se manejaron con medios y tecnología limitados.

Los huertos de cítricos

La banda de cultivo de secano paralela a la línea de costa, por encima de la cota de 50 metros marcada por la acequia de Moncada, está dominada por las plantaciones de cítricos. Los árabes ya cultivaban un naranjo amargo como ornamento de sus jardines. En el s XVI se introdujo el naranjo dulce, traído por los portugueses de China, cuyo cultivo no era sistemático, aunque sí conocido y consumido en la Corte. A finales del s XVIII, ilustrados de Alcira y Carcaixent, comienzan a utilizar zonas de secano para plantaciones de naranjos, irrigadas con pozos con extracción de tracción animal. El proceso de industrialización, la instalación de bombas de vapor en los pozos de riego, y las posibilidades de exportación masiva a través del recién construido puerto, lo convirtieron en una inversión muy rentable. Desde entonces su superficie no dejó de crecer a expensas de la huerta tradicional alcanzando su máxima extensión en la segunda mitad del s XX.

El cultivo de la naranja tiene un carácter distinto al de la huerta. Su origen no es histórico, tiene un carácter netamente especulativo. El propietario no necesita ser agricultor. Es un cambio de escala económica. El fruto se vende en el mismo árbol a través de intermediarios para la exportación. La dimensión de la unidad productiva es mayor y su desarrollo, vinculado a la naciente burguesía, va acompañado habitualmente por la construcción de masías con la doble función de control y apoyo de la producción y recreo familiar. El huerto cerrado, en oposición a la huerta



abierta, con su edificación principal elevada, dominando el paisaje, centrada con el eje de acceso flanqueado por palmeras, caracterizan unos de los ámbitos de paisaje más propios del territorio valenciano.

1.2.2 El control de la vega del Turia

El marco territorial de la ciudad de Valencia es su huerta que, en sentido estricto, es el espacio dominado por las ocho acequias del Turia (López Gómez). La ciudad ha sido el centro de un espacio organizado alrededor de la fértil vega del río Turia, cuyo escaso e irregular caudal ha exigido la creación de un sistema muy elaborado de reparto de agua, y una ordenación jurídica compleja. La actividad del hombre durante siglos, ha dotado a este espacio de unidad y personalidad. Ciudad y huerta se deben mutuamente su existencia y desarrollo.

El componente base del sistema territorial de la vega valenciana es el asentamiento agrícola o, dicho en terminología local, la alquería. Una alquería es un complejo de edificios habitados, y directamente relacionados con la producción agrícola de su entorno. Los pueblos constituyen el siguiente escalón. Los podemos definir como un conjunto mayor de edificios habitados y destinados a actividades productivas secundarias y terciarias, ligadas a su propio territorio, y al de diversas alquerías circundantes. A la cabeza de este conjunto se encuentra el núcleo urbano principal como centro de intercambio, dirección, relación y encuentros.

El núcleo urbano de Valencia controla un extenso radio de acción territorial, que comprende varios pueblos -núcleos protourbanos-, y sus respectivos conjuntos de alquerías. La evolución de la economía de mercado ha supuesto la división del trabajo y la necesaria especialización del sistema de intercambios. Como consecuencia del reparto de los papeles económicos se produce una jerarquización del conjunto de los asentamientos.

Las vías de comunicación responden a esta jerarquía: en un primer nivel podemos incluir a los caminos carreteros a Madrid -por Albacete- el de Barcelona, concebidos como caminos para el paso de vehículos con ruedas, y el de Madrid por Cuenca, este de herradura. Los tres detentaban la categoría administrativa de "provinciales" y, como tales, fueron programados en las mejoras de infraestructuras de Carlos III en 1761. Su firme era de piedra partida tipo macadán. En este grupo podríamos incluir, por su importancia territorial, el camino del Grao.

En un segundo nivel incluimos los caminos que, con un trazado radial, unen la capital con los pueblos de su entorno directo. Y por último, tenemos la tupida red de caminos que sirve de comunicación al sistema de alquerías. Para justificar la jerarquización de la red viaria territorial, hemos utilizado la precisa descripción de Madoz en su ya citado "Diccionario Estadístico...".

propiedad de nobleza y clero en la comunidad de regantes de Faitanar y Bennager

AÑO	NOBLEZA		CLERO		TOTAL	
	superficie		superficie		superficie	
	Hg	%	Hg	%	Hg	%
1841	4.001	29,7	1.765	13,1	5.766	42,8
1887	2.470	17,8	90	0,6	2.560	18,5
1927	843	6,2	81	0,5	924	6,7

Cuadro 1

tamaño de las propiedades del clero y nobleza en la comunidad de regantes de Faitanar y Bennager

AÑO	> 20 ha		de 10 a 20 ha	
	nº propietarios	% total	nº propietarios	% total
	1794	8	80	10
1887	4	40	2	20
1927	1	33	2	20

Cuadro 2

domicilio y tamaño de las propiedades en la comunidad de regantes de Faitanar y Bennager

domicilio de los propietarios	1887			1927		
	% s/ total propietarios	superficie media	% s/ sup total	% s/ total propietarios	superficie media	% s/ sup total
huerta	9,36	5,27 hg	2,29	15,47	7,85 hg	8,85
pueblos	63,18	8,2 hg	24,02	71,06	8,06 hg	41,76
Valencia	27,46	57,90 hg	73,69	13,47	50,30 hg	49,39

Cuadro 3

1.2.3 Estructura parcelaria y de la propiedad

Desde finales del siglo XVIII, existen suficientes datos como para hacerse una idea bastante aproximada de la estructura de la propiedad. Eugenio Burriel, en su trabajo sobre la huerta valenciana², utiliza como fuente los Padrones de Regantes de las acequias, con los que se establecen los cánones de cequiage y el panorama que nos transmite, es el de una tierra en manos de terratenientes rentistas, residentes en el casco urbano, y alejados de las preocupaciones del trabajo diario de la agricultura. El campesinado, por su parte, está constituido mayoritariamente por colonos cultivadores de heredades ajenas.

La nobleza y la iglesia han poseído, durante siglos, la mayor superficie, y las fincas de mayor tamaño. En la segunda mitad del siglo, se inicia el cambio decisivo, disminuyendo progresivamente su importancia. Sirvan como ejemplo los siguientes cuadros, realizados en base a la propiedad de las acequias de Bennager y Faitanar, y que, a los efectos de este trabajo, consideramos extrapolables al conjunto de la huerta. Las fechas son suficientemente ajustadas a las de la colección de planos que hemos elaborado.

El cuadro 1 nos muestra claramente la progresiva decadencia de la nobleza como clase dirigente, con el paralelo ascenso de la burguesía ciudadana, favorecida por la desvinculación de los mayorazgos, y la práctica desaparición del clero, fruto de las desamortizaciones eclesiásticas. El siguiente cuadro 2 nos demuestra que sus propiedades tienen la característica de ser además las de mayor tamaño.

Los datos de la comunidad de regantes nos dan la apreciable información del tamaño de las propiedades, y el domicilio de los propietarios. Si los ordenamos según tengan la residencia, en las alquerías de la propia huerta, en los pueblos periféricos, o en la ciudad de Valencia, obtenemos el siguiente cuadro³:

En 1887 los habitantes de la ciudad, siendo un cuarto del total de propietarios, poseen casi tres cuartos de la tierra. Además, la superficie media de sus campos es de 58 hg, siete veces superior al tamaño de la de los habitantes de los pueblos. La presencia del pequeño propietario, residente en la propia huerta, es testimonial, poseyendo parcelas mucho más pequeñas. El dominio de la ciudad es abrumador. Los datos de 1927 nos demuestran que la situación de dominio se mantiene, aunque se percibe un progresivo trasvase de la propiedad hacia los vecinos de los pueblos, paralelo a la consolidación del minifundio. Para Burriel, el abandono de la huerta por parte de los propietarios de la ciudad, se complementa con su avance en las zonas de secano del S y SW, reconvertidos en naranjales.

Podemos concluir que, históricamente, se ha tratado de una huerta de colonos, cultivadores de las tierras de rentistas vecinos de la capital. El régimen de tenencia preferido para las fincas grandes del clero y la nobleza, es el arrendamiento,



entregado a familias que las cultivaban, durante generaciones, como si fueran suyas. Para los propietarios residentes en los pueblos, es normal el arriendo para las fincas superiores a 3 ha. Por debajo de esta superficie, lo más habitual es el cultivo directo. La aparcería, sistema de explotación con reparto entre colono y propietario de un porcentaje de la cosecha, de origen bizantino e introducida por los musulmanes, tuvo cierta importancia en el medievo, siendo puramente testimonial en tiempos modernos.

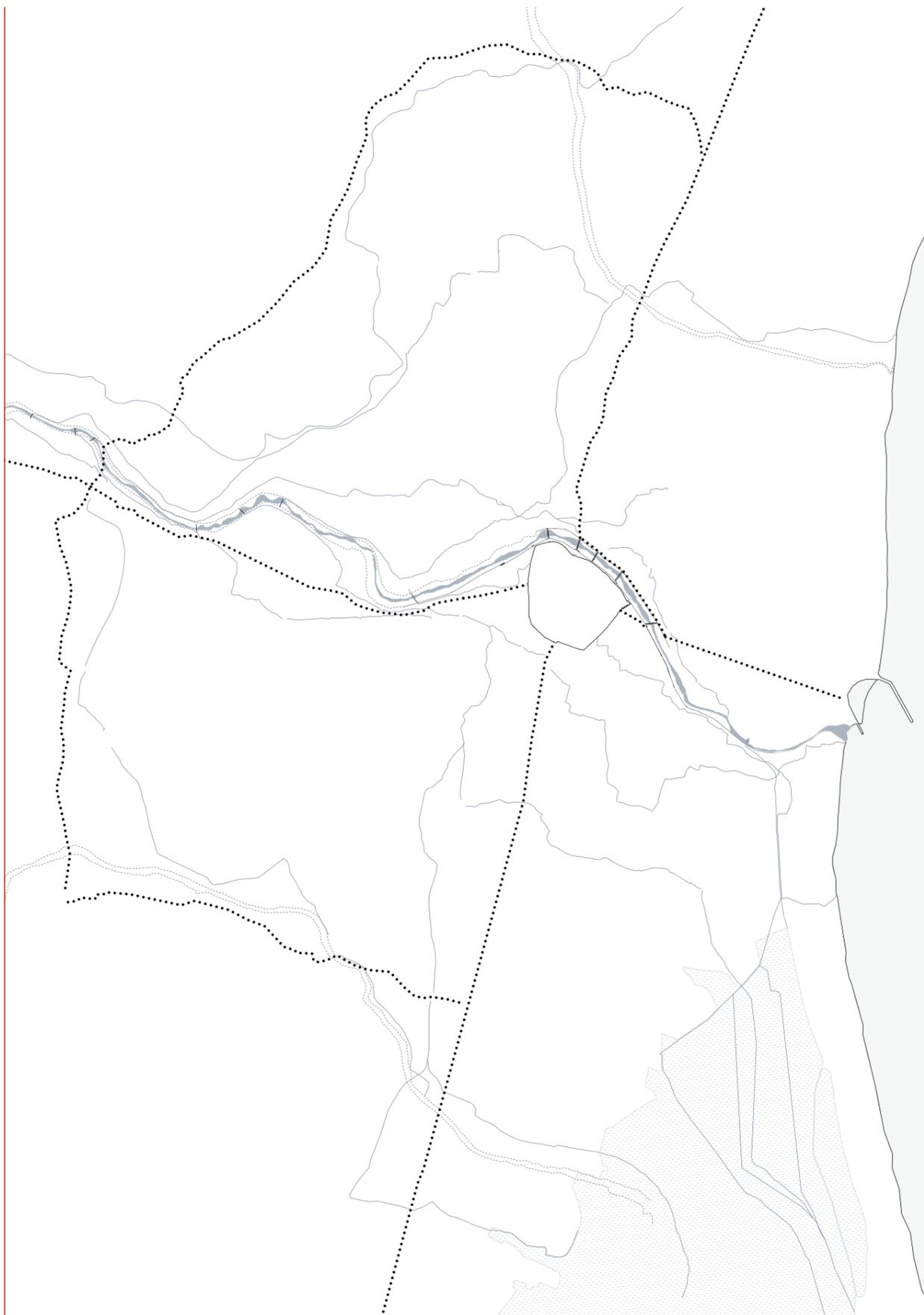
1.3 LA ESTRUCTURA TERRITORIAL DE LA CIUDAD EN 1821

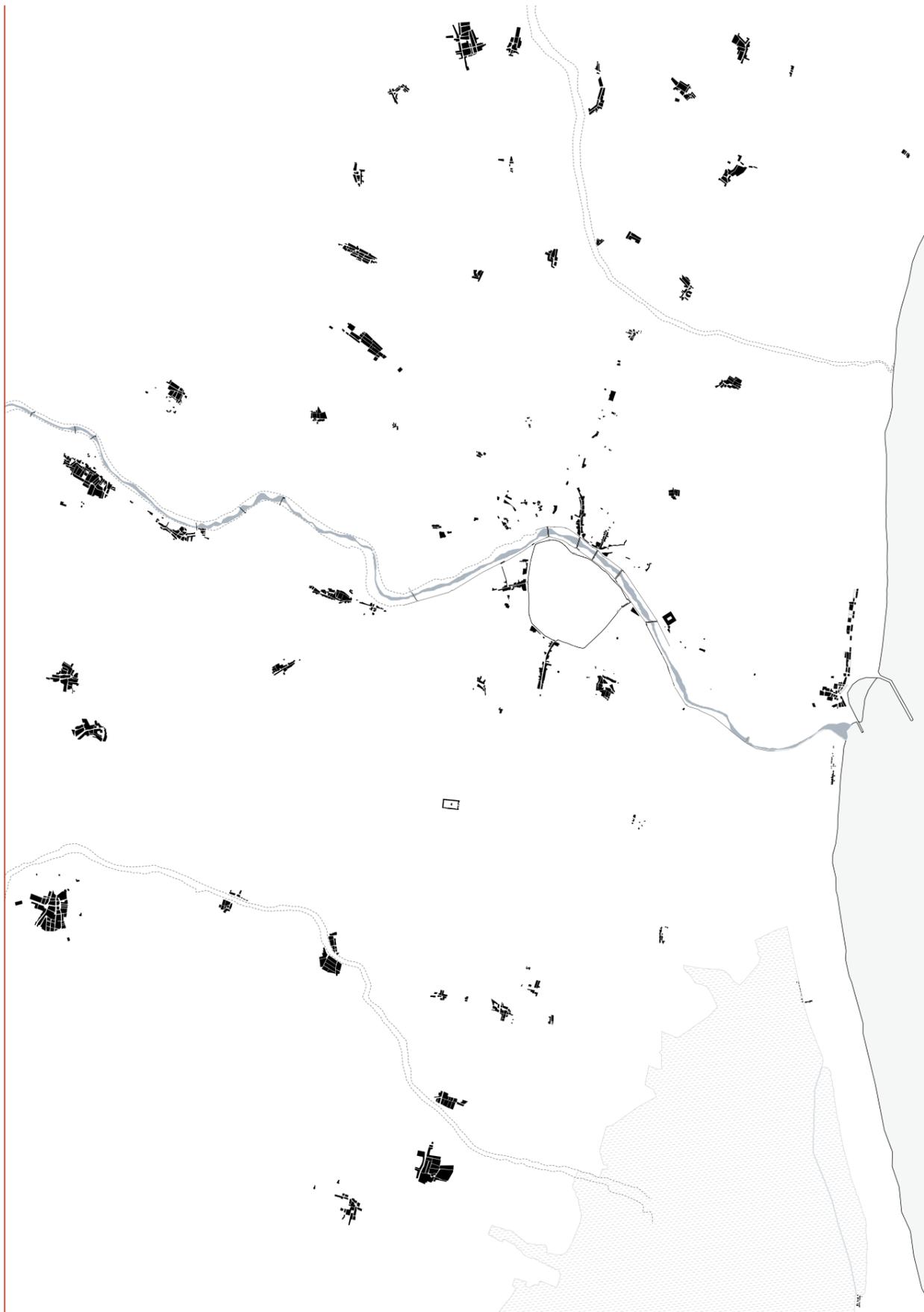
Podemos concluir que el sistema territorial de la ciudad de Valencia, está enmarcado en los grandes accidentes naturales -el arco montañoso, el río y la línea costera-. Está recorrido por una red de circulaciones primarias, en las que domina la antigua vía augusta como eje norte sur. Tiene su origen en la forma en la que durante siglos sus habitantes han desarrollado un sistema de producción agrícola, basado en el aprovechamiento de las inestables aguas del Turia. Se corresponde con el paisaje de huerta que hemos descrito, dominado por la ciudad, que ejerce su control sobre el conjunto de pueblos que la rodean. Los caminos vecinales que los unen entre sí y con la ciudad, son las arterias por las que discurre su vida, enlazando una constelación de alquerías con su red capilar de caminos y de ramales de acequia, cuya métrica se ajusta a la estructura parcelaria minifundista.

Hemos definido su tipo territorial, que concuerda con la conciencia de pertenencia al lugar que sus habitantes tienen, en un momento histórico determinado, y que se concreta en la forma de recorrerlo, de producir sobre él y de asentarse en él.

Esta idea supone la existencia de una modularidad, una cantidad de territorio, que cada hombre acepta como la escala en la que ejerce su propia vida, y a la se siente íntimamente ligado. Esta modularidad, en el ámbito natural del trabajo agrícola, es el camino que se puede recorrer a pie en un día, es decir la Legua, que en Valencia equivale a 6,03 km. En la época del transporte pedestre, es la medida del ámbito natural de intercambio económico. No es extraño que en la primera rúbrica de los Fueros valencianos, se estableciera un perímetro de una legua de radio, medido desde las puertas de la ciudad, como término municipal. Este ámbito implicaba un mismo estatuto administrativo, jurídico, y fiscal para todos los lugares incluidos en ella. Quedaba definida así la Particular Contribución de la ciudad de Valencia.

En el Fuero XXXV, Jaume I otorga todas las acequias de la vega a los habitantes de la ciudad de Valencia, sin servidumbre ni tributo, a excepción de la Acequia Real de Moncada, que quedaba para sí, hasta que Pedro III en 1268 la dono a los regantes. Quedaba así diferenciada la gobernanza de ambos conjuntos. La historia posterior queda marcada por continuos litigios con una causa común: las continuas





72

1821 Estructura territorial Núcleos urbanos



73

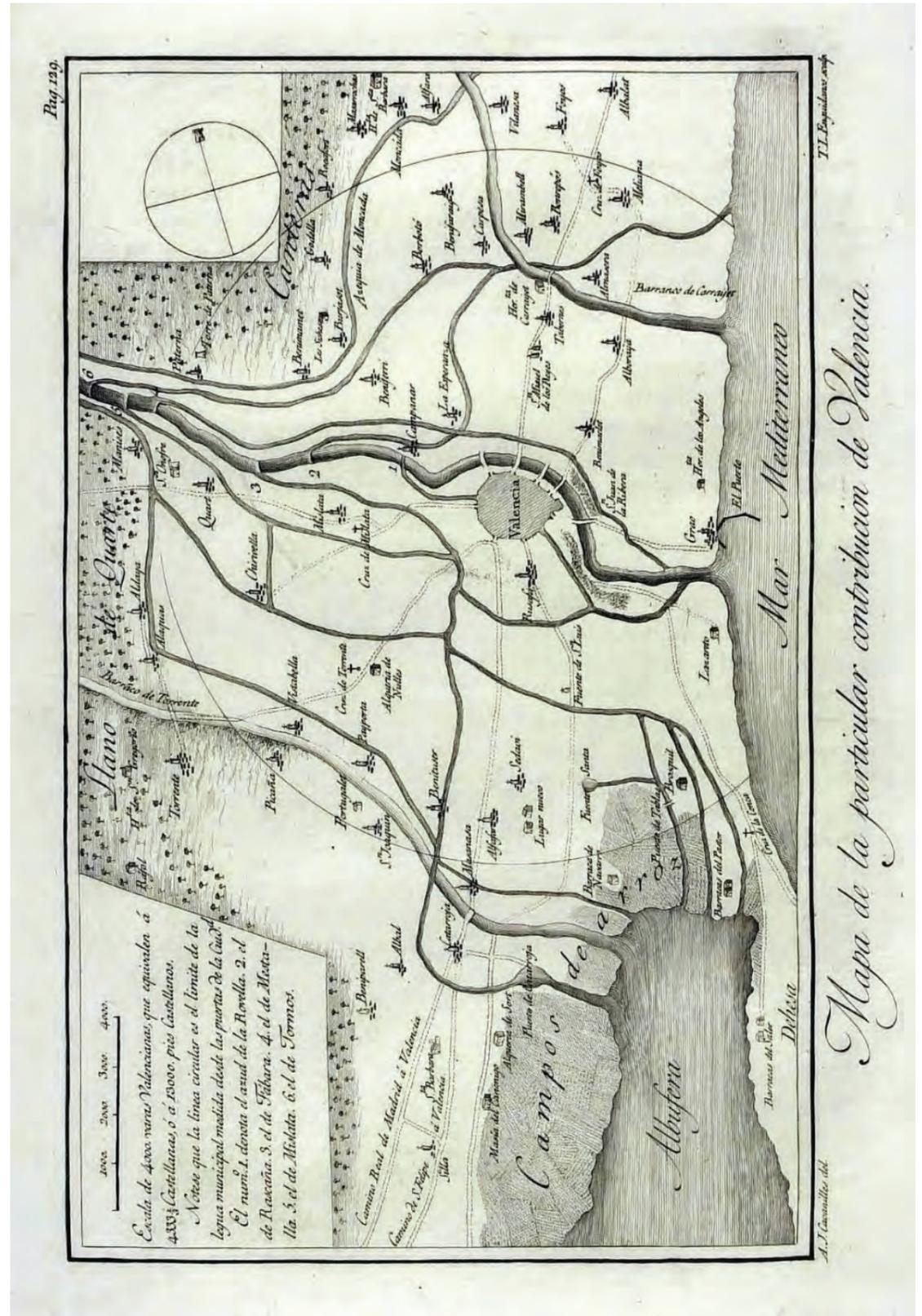
1821 Estructura territorial plano de síntesis

sequías y el miedo a los abusos de los regantes del curso superior del río, y teniendo como actores principales a la ciudad de Valencia y los regantes de las acequias, defendiéndose conjuntamente, por ser sus habitantes los mayores propietarios de dichas tierras.

Cristóbal Sales dibuja por primera vez el perímetro de la particular contribución con criterios topográficos. Es una representación descriptiva, no ideal, como las anteriores de Cassaus de 1694 o el de Cavanilles de 1795. En este último, se realiza el trazado con la exacta geometría de un círculo de una legua de radio. La delimitación del plano de Sales, nos revela el resultado de numerosos pleitos de carácter territorial entre los particulares, los municipios, la corona, y los señoríos, discutiendo por el espacio que quedaba dentro de sus dominios respectivos. Como muestra, los largos litigios entre la ciudad y el marqués de Boyl, por la posesión de las marjales de Alfafar, o las tareas de deslinde de la Albufera, tras su reversión al real Patrimonio. En la deformación del círculo ideal, se observa el espacio “jurídico” ganado por la acequia Real de Moncada sobre la ciudad de Valencia, y la penetración hacia la ciudad del eje del camino real de Montroy.

El concepto de modularidad, justifica la elección de la mencionada Particular Contribución de Valencia, como ámbito de referencia para la elaboración de los planos de síntesis del análisis territorial, ya que lo consideramos como el espacio directamente afectado por la vida cotidiana de intercambios, relaciones, y encuentros, entre el núcleo central y su entorno.

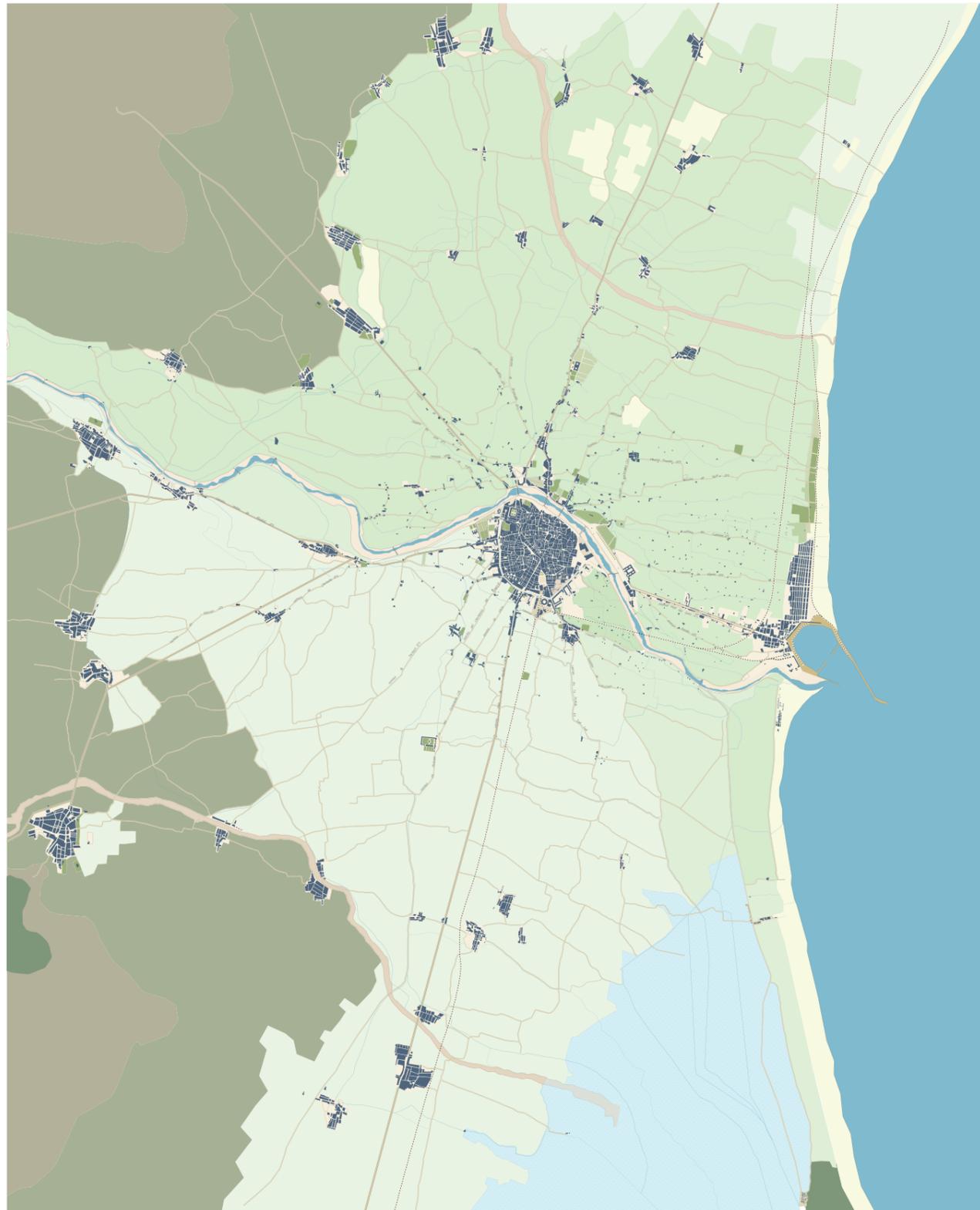
En una escala mayor, podemos considerar las relaciones de intercambio entre distintas ciudades. Cada una de ellas con su propio ámbito de influencia. Entonces tomaremos como módulo la distancia recorrible en un día con vehículos de tiro, es decir, entre 25 y 30 km. Esta distancia y las dificultades orográficas, son las que marcan la modularidad entre núcleos urbanos independientes, y que tienen el carácter de nodos económicos. En el caso del llano valenciano, dibujan una corona con este radio y con centro en Valencia: Sagunto, Liria, Chiva, Alcira, Sueca... y una segunda corona al doble de distancia, unos 60 Km, con los centros urbanos mayores: Castellón, Requena y Gandía.



74
 ▲ 75

Particular Contribución de Valencia Versión de Cavanilles 1795.

En el dibujo se representa el trazado ideal de Cavanilles y el real dibujado por Sales, mostrando la evolución del estatuto jurídico fruto de siglos de pleitos



2 EVOLUCIÓN ENTRE LOS PLANOS DE 1821 Y 1883

El tejido residencial producido en la fase de formación del estado liberal

2.1 Contexto del desarrollo urbano entre 1821 y 1884

2.1.1 Los cambios en la estructura territorial

La comparación entre los planos de 1821 y 1883, nos muestran la evolución de la estructura territorial en un periodo de aproximadamente 60 años. Dos generaciones, que han visto cómo se mantiene el sistema económico, basado en la agricultura y el comercio, y como se produce el mencionado transvase de propiedad hacia la nueva clase emergente.

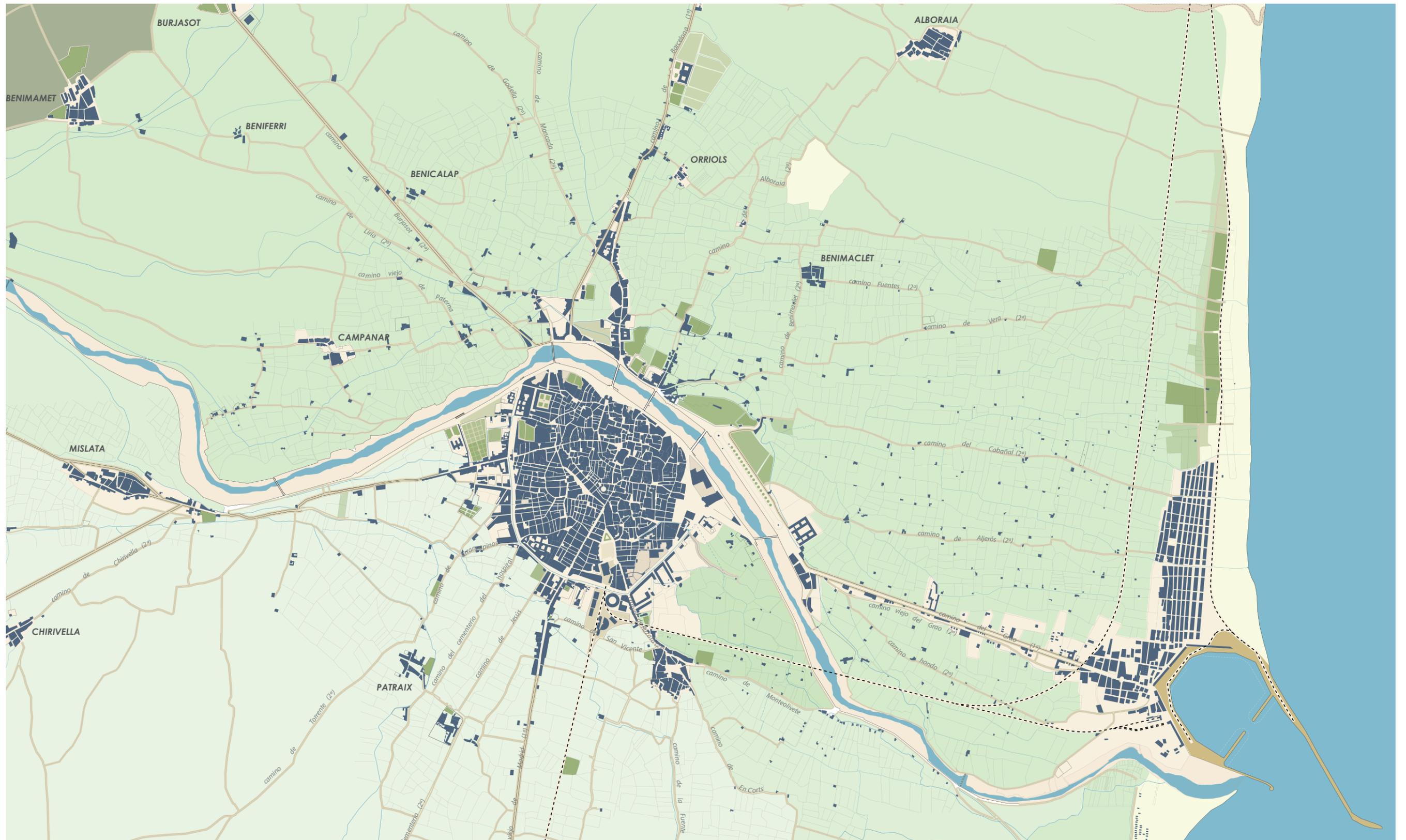
En ese contexto, la mejora de la economía está directamente relacionada con las posibilidades de circulación y transporte de mercancías. La mejora e implantación de nuevas infraestructuras, es el origen de un fuerte crecimiento económico. Los dos grandes hitos serán la ampliación del puerto y la incorporación del ferrocarril a la escena valenciana.

El puerto

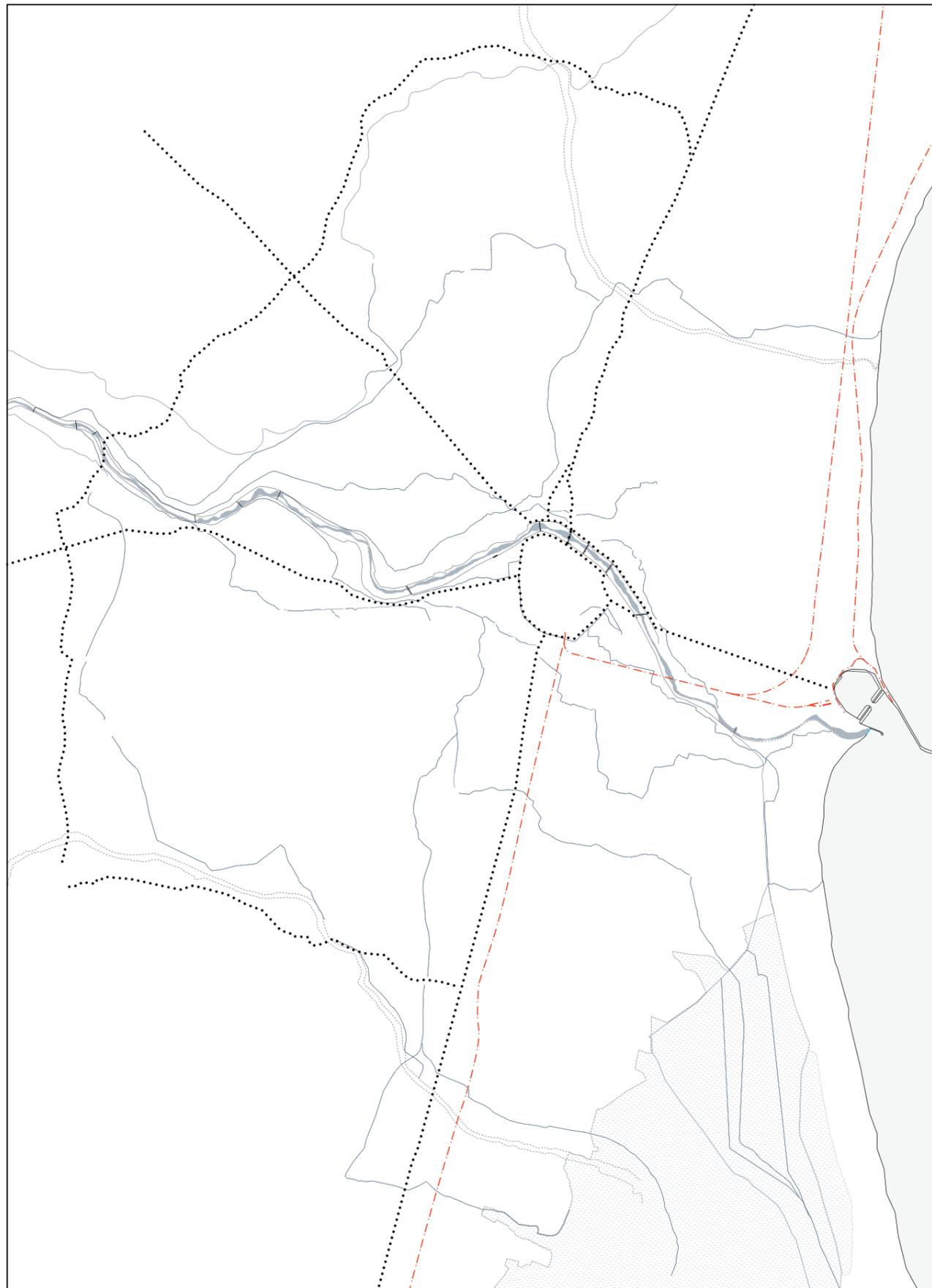
El acceso al puerto había sido mejorado con el nuevo camino al Grao de 1787 -última gran obra colectiva del antiguo régimen- junto con el proyecto de diques de Manuel Mirallas de 1798, que es el que recoge el plano de 1821. La obra nunca funcionó correctamente, produciéndose constantes aterramientos. Como dice Madoz en 1852 *“El Puerto de Valencia no es digno de tal nombre, tal es el deplorable estado en el que se encuentra...”*. En 1852, el Ingeniero de Caminos Juan Subercase presentó el proyecto que será la base del actual, y que es el dibujado en el plano de 1883. Aprobado el proyecto y conseguida la contrata por José Campo, se iniciaron las obras con la construcción de una línea férrea para transportar la piedra desde las canteras del Puig. Emplazado en una playa sin abrigo alguno, carente de condiciones naturales, el puerto de Valencia es una obra totalmente artificial, llevada a cabo por la necesidad de dar servicio a la economía de la ciudad. Supone un esfuerzo notable, solo justificable por una voluntad firme y decidida del conjunto de la sociedad.

El ferrocarril

En 1850 tuvo lugar la primera exportación de naranjas con destino a Liverpool. Los motores de vapor permitían la plantación sistemática de cítricos en el secano, y la producción se disparó. El nuevo panorama económico necesita sustentarse en una buena red de comunicaciones. Se mejora la red de caminos, tanto



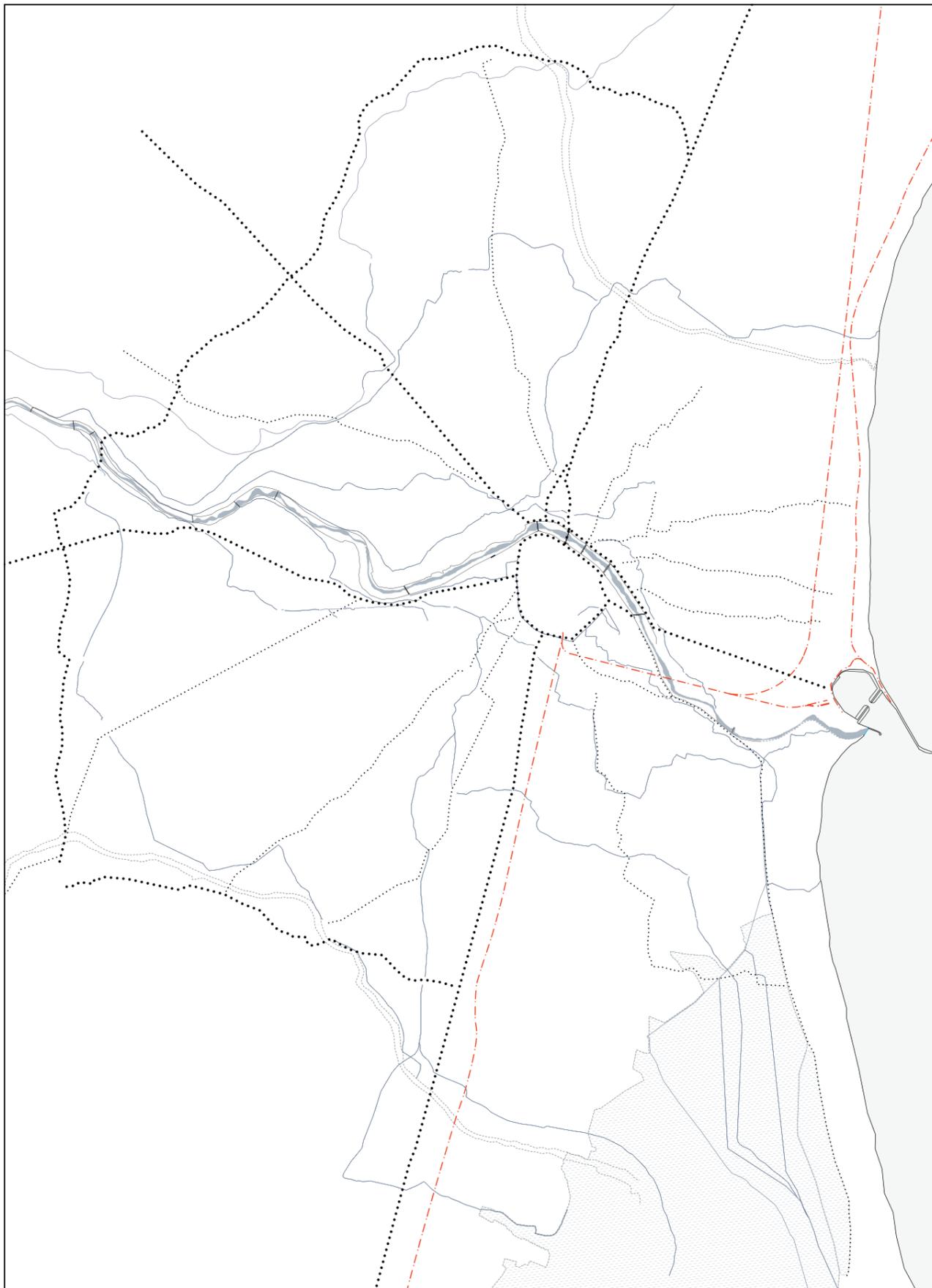
77 Plano redibujado sobre el Topográfico de 1883. 1: 25.000 Vista Parcial, con el mismo ámbito que el levantado por Corfina en 1899, con un ensayo del parcelario elaborado de varias fuentes



de primer orden como de segundo orden, y sobre todo se incorpora el medio que representa el espíritu de la época: el ferrocarril.

La línea Valencia-Grao nace en 1852, obteniendo la concesión el omnipotente José Campo. La primera línea de tranvía se establece en 1876 con el mismo trayecto. El ferrocarril será un elemento determinante, que afectará a todas las escalas urbanas. Para situar la estación se aprovechan los terrenos que deja disponibles la desamortización del convento de San Francisco. El conjunto conventual está formado por un jardín delantero, el edificio claustal, y un huerto trasero que linda con la muralla. El jardín triangular, de 5.000 m², es objeto de un fuerte litigio y es cedido a la ciudad. El edificio, de 12.000 m² de planta, se convierte en cuartel de caballería e infantería. En el huerto de 23.000 m² el ingeniero J. Beaty, que asesora a Campo en la construcción de la línea, construirá el edificio de pasajeros.

La estación es un edificio con una gran carga simbólica, representa el progreso de la sociedad, la movilidad, el método, y la organización, pero también el ruido, y la suciedad. Será lugar de llegadas y salidas, de encuentros, y de todo tipo de eventos, fomentando la promiscuidad social. Nada representa mejor los vértigos del siglo. Su localización ocupa una gran superficie en una posición urbana privilegiada, creando barreras físicas que aún hoy padecemos, y será el motivo principal del desplazamiento de la centralidad urbana hacia el sureste. Su localización es, a nuestro juicio, el factor determinante en el desarrollo de la forma urbana en los siguientes 100 años.



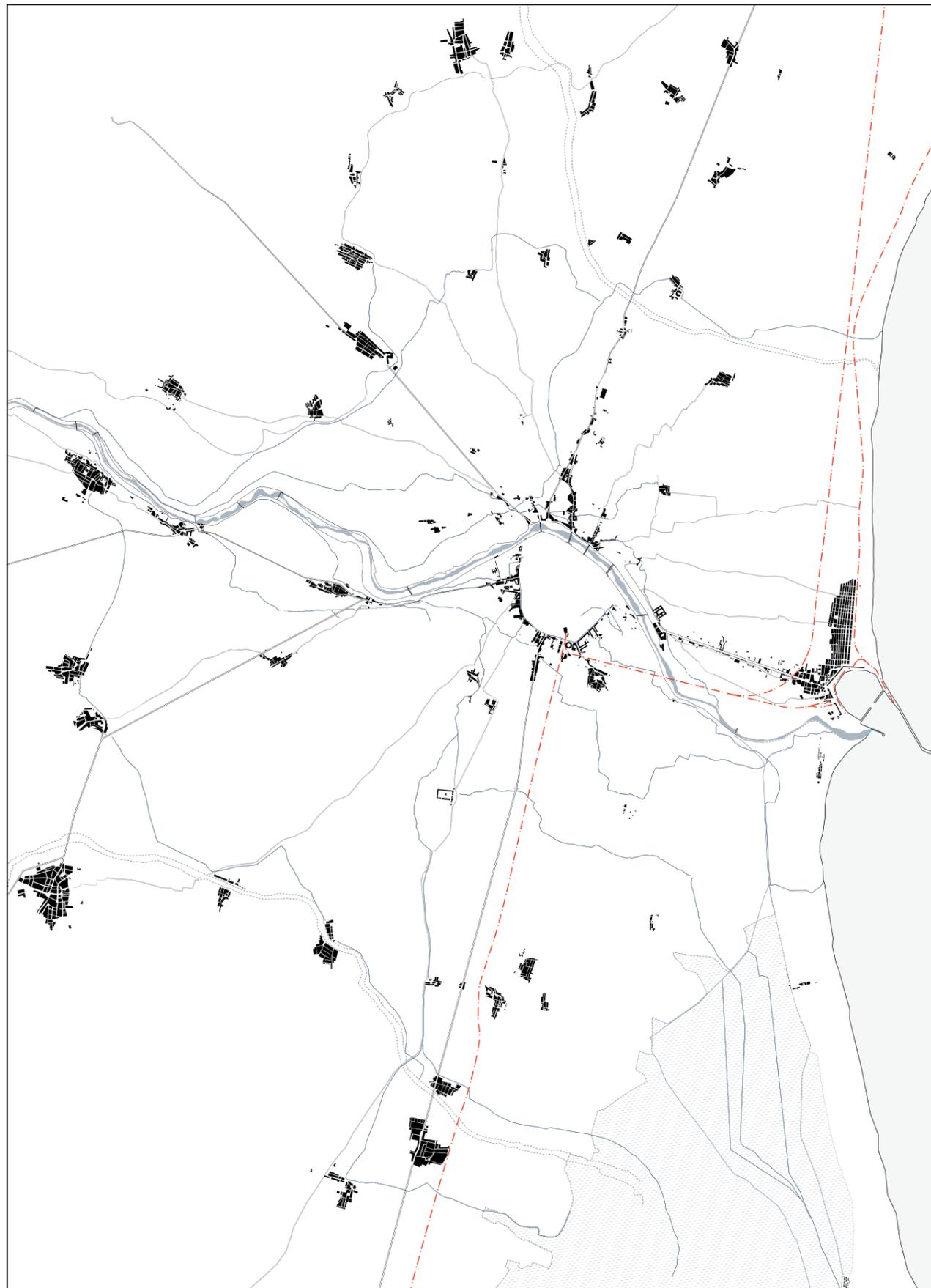
79

1883 Estructura territorial red primaria de comunicaciones y acequias



80

1883 Estructura territorial Núcleos urbanos



2.1.2 Obsolescencia del tejido residencial y necesidad de expansión

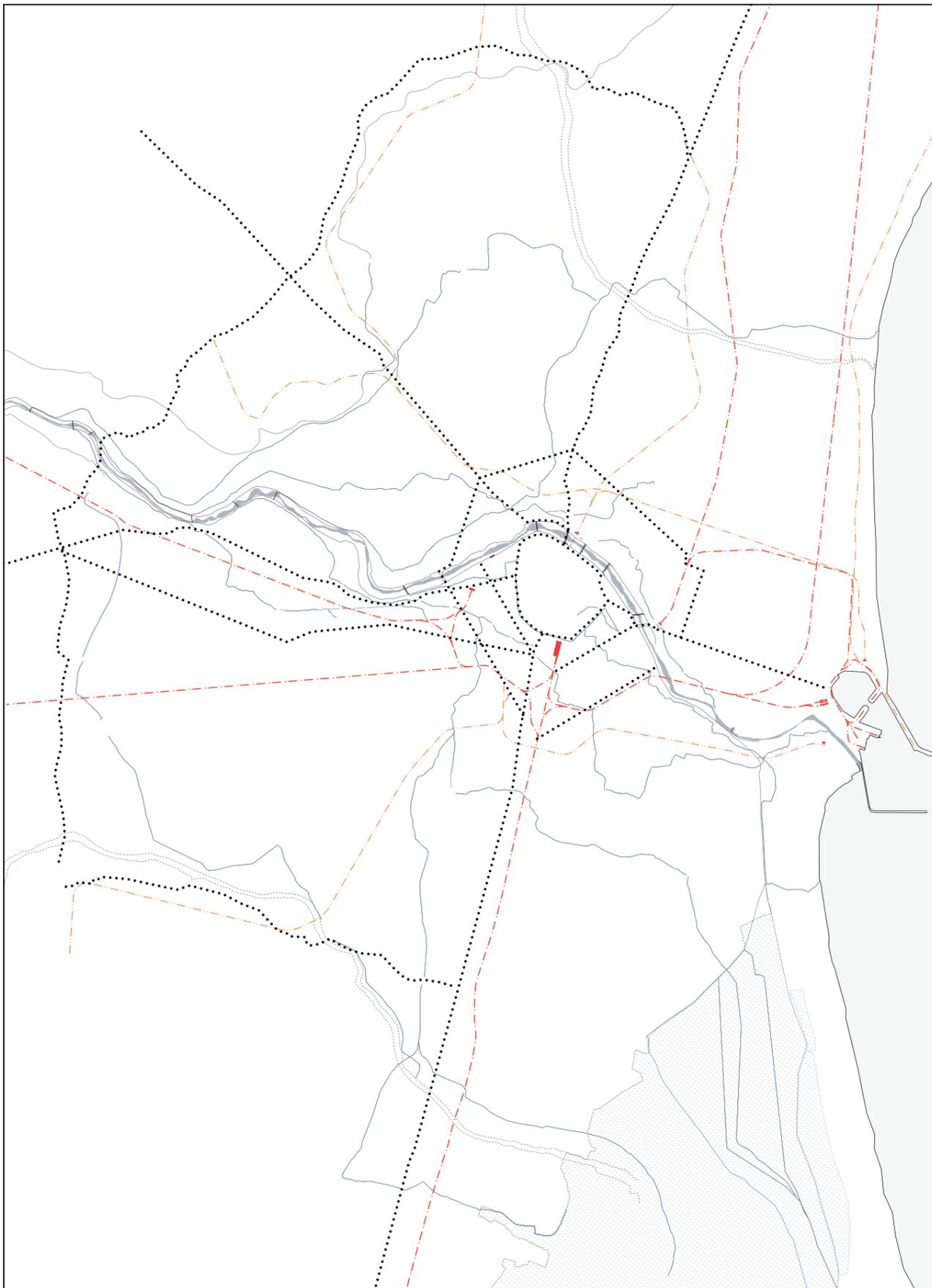
A mediados de siglo las condiciones de la residencia no eran distintas a las de otras ciudades europeas, gran presión demográfica, caserío insuficiente, pésimas condiciones de higiene, y desbordamiento de las rentas de alquiler. La ciudad amurallada ha quedado obsoleta. Se hace necesaria una respuesta urgente. El tejido residencial se renueva intensamente durante la primera mitad del siglo, según el proceso de densificación que hemos descrito, a la vez que se suceden las propuestas de urbanización exterior. La casa de renta como tipo residencial básico, y la calle como soporte necesario para su agregación serán los protagonistas del nuevo escenario urbano. Veamos las características de este proceso.

2.1.3 El marco político y económico en el periodo de formación

Se puede considerar el constitucionalismo de Cádiz como una anunciación, la revelación de la existencia de un nuevo porvenir a conquistar. Pero su recorrido es corto y el calado efectivo de sus ideales, en el conjunto de la ciudadanía realmente escaso. El periodo del absolutismo de Fernando VII, es un auténtico paréntesis anclado en el pasado. Es pues a partir de la muerte de Fernando VII en 1833, con las dos regencias y el reinado de Isabel II, cuando se inicia efectivamente el proceso de reconversión de la sociedad española. Es un periodo convulso e inestable, con una lucha feroz entre liberales y moderados, para modelar la estructura social y política. En un periodo de menos de setenta años, se aprobaron o discutieron hasta nueve textos constitucionales distintos, sin que se pueda afirmar que los gobiernos, capitanes generales y gobernadores, respetaran de hecho, ni su letra ni su espíritu. Se sucedieron más de un centenar de gobiernos, en los que el dominio militar fue absoluto. Espartero, Narváez y O'Donnell, dominaron la política española entre 1837 y 1868; y Serrano entre 1868 y 1874, una vez liberado de la competencia de Prim.

En Valencia, las tensiones políticas del periodo, se sintetizan en el apoyo urbano al liberalismo, y el rural al carlismo. El Barón de Herbés, corregidor de Valencia, proclama a Carlos IV en Morella, pero acaba fusilado por las tropas reales. En 1837 las tropas de Cabrera fusilaron a 37 oficiales en los silos de Burjassot, y se detienen ante las murallas de Valencia defendida por las milicias dirigidas por el Conde de Almodovar. En 1839 el abrazo de Vergara entre Maroto y Espartero pone fin a la primera guerra Carlista. Se produce una lucha de poder entre liberales, moderados, y progresistas. La lucha tiene como escenario preferente la ciudad de Valencia.

Se vota en cortes moderadas la Ley de Ayuntamientos, fuertemente centralista, que imponía la elección, por parte del ministro de gobernación, de alcaldes de capitales de provincia. La regente firma la ley en Barcelona, y acude a Valencia,



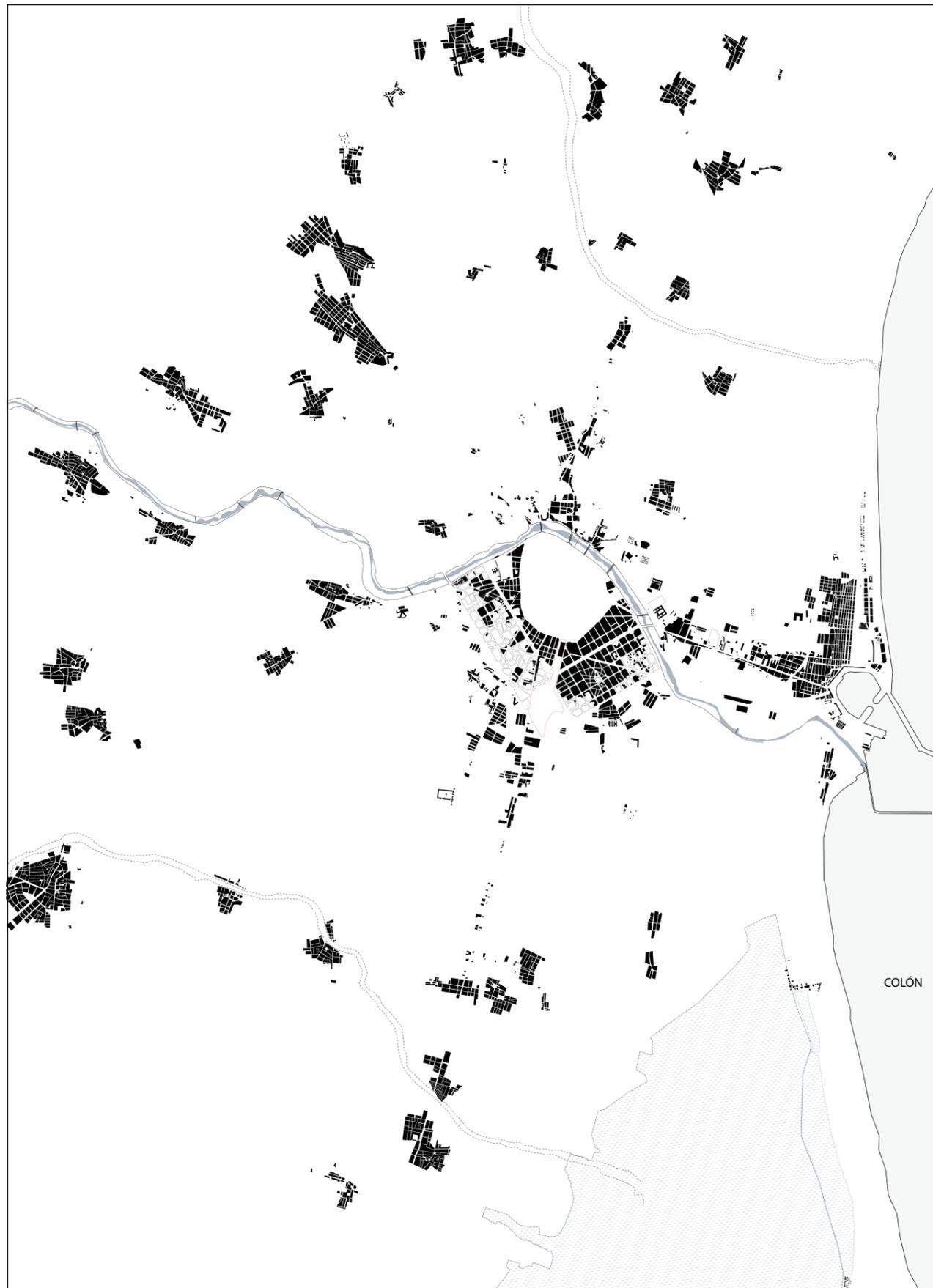
82

1944 Estructura territorial red primaria de comunicaciones y acequias



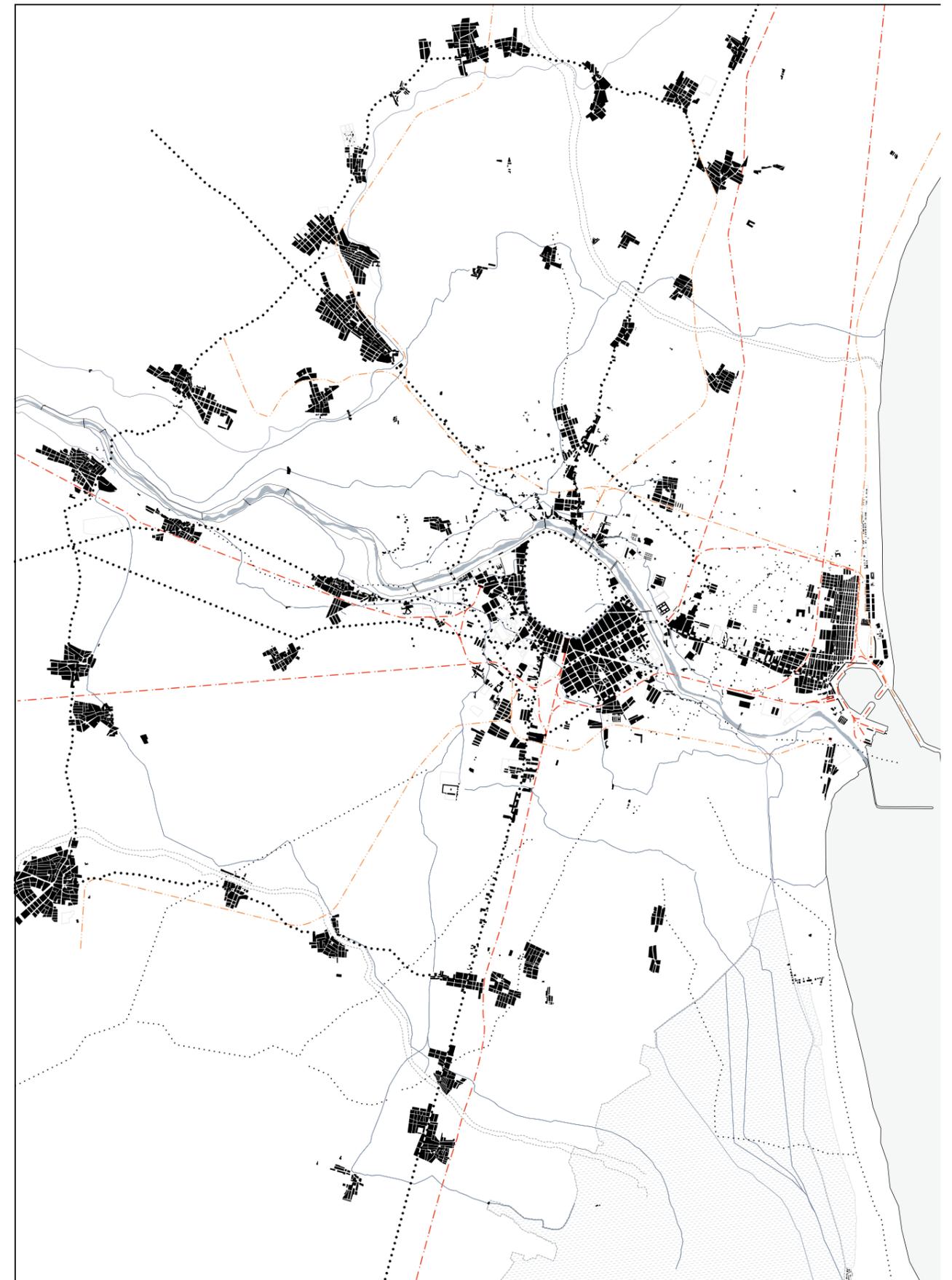
83

1944 Estructura territorial Red primaria y secundaria de comunicaciones⁹



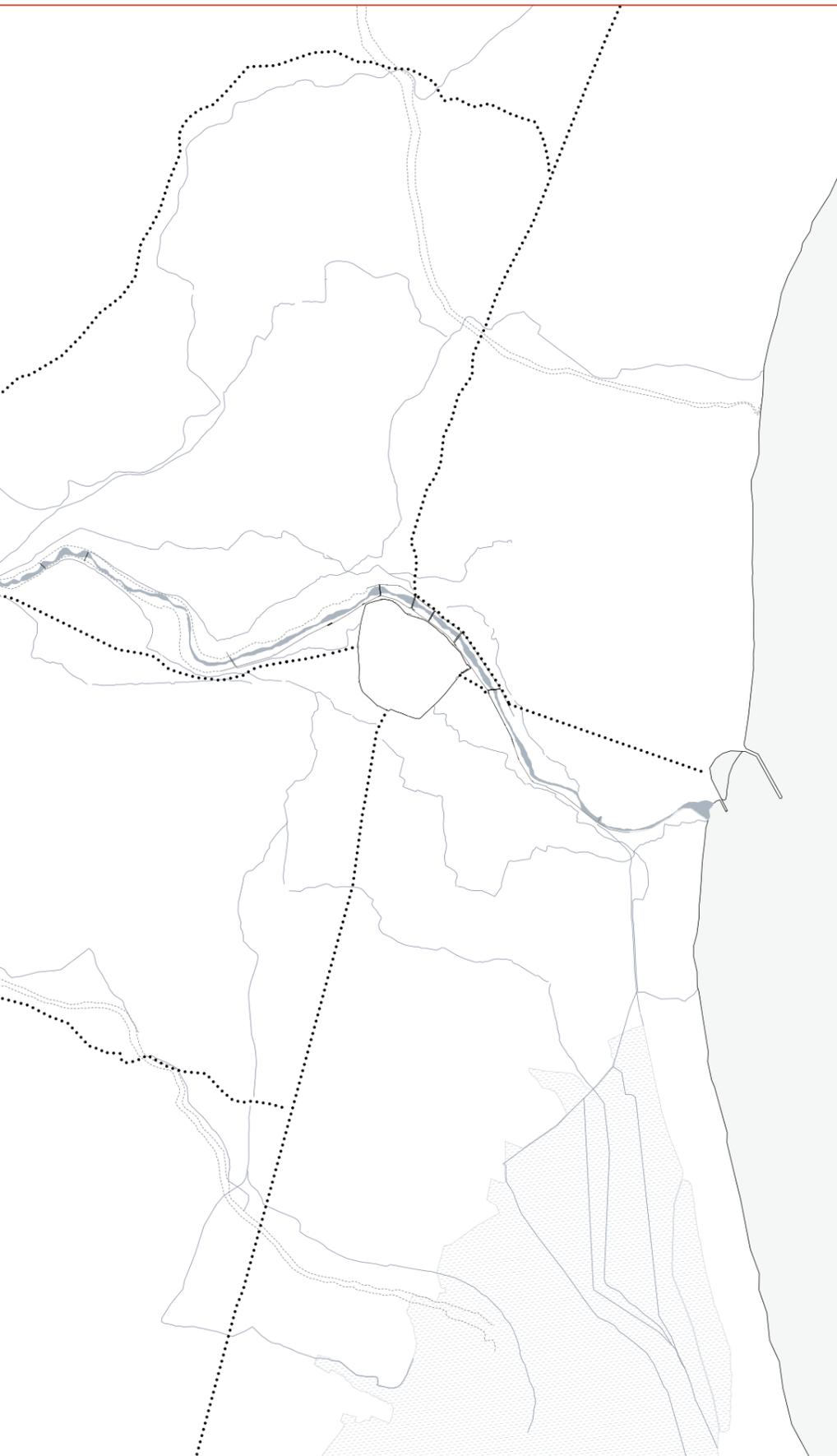
84

1944 Estructura territorial Núcleos urbanos

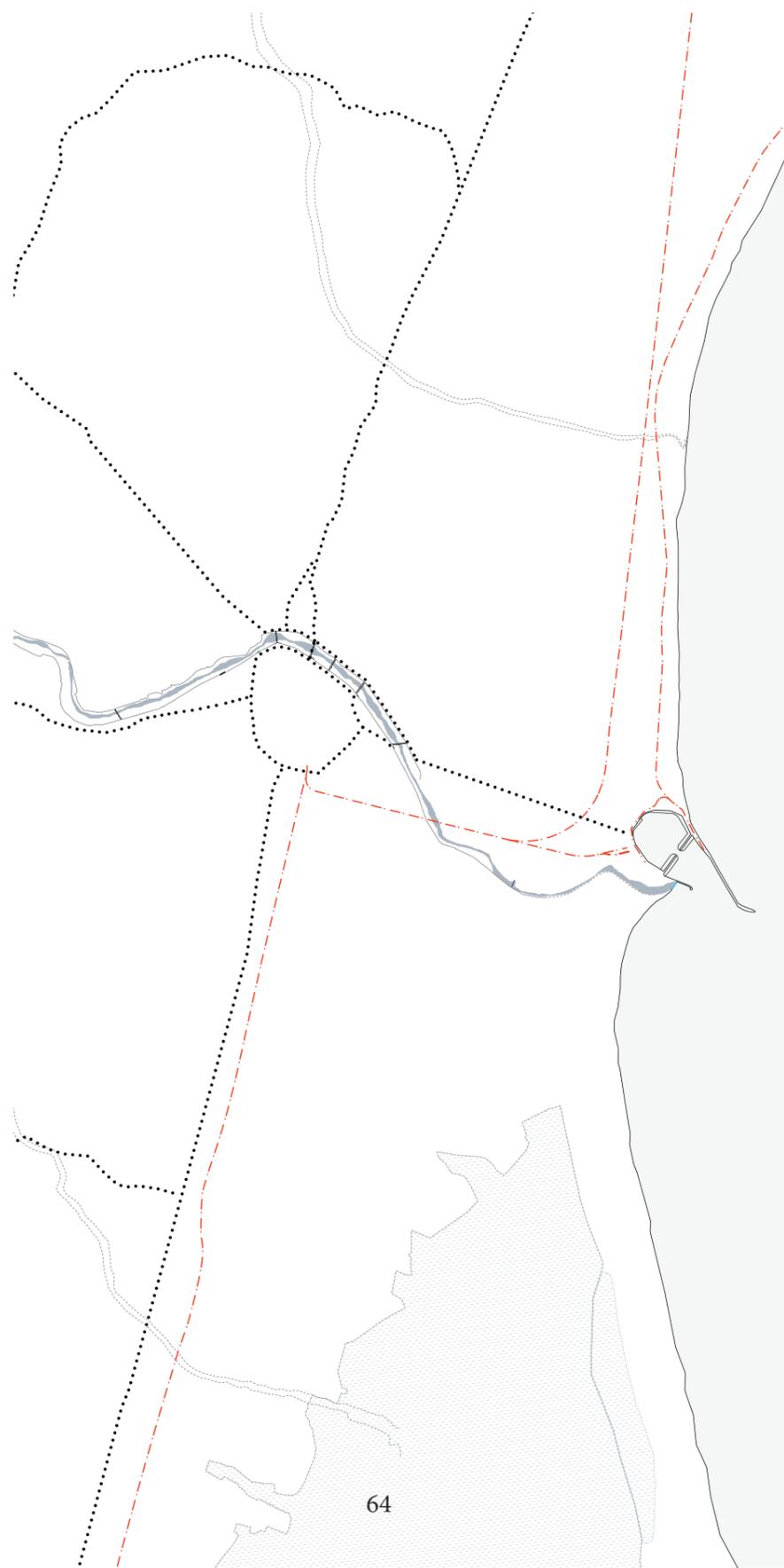


85

1944 Estructura territorial Plano de síntesis

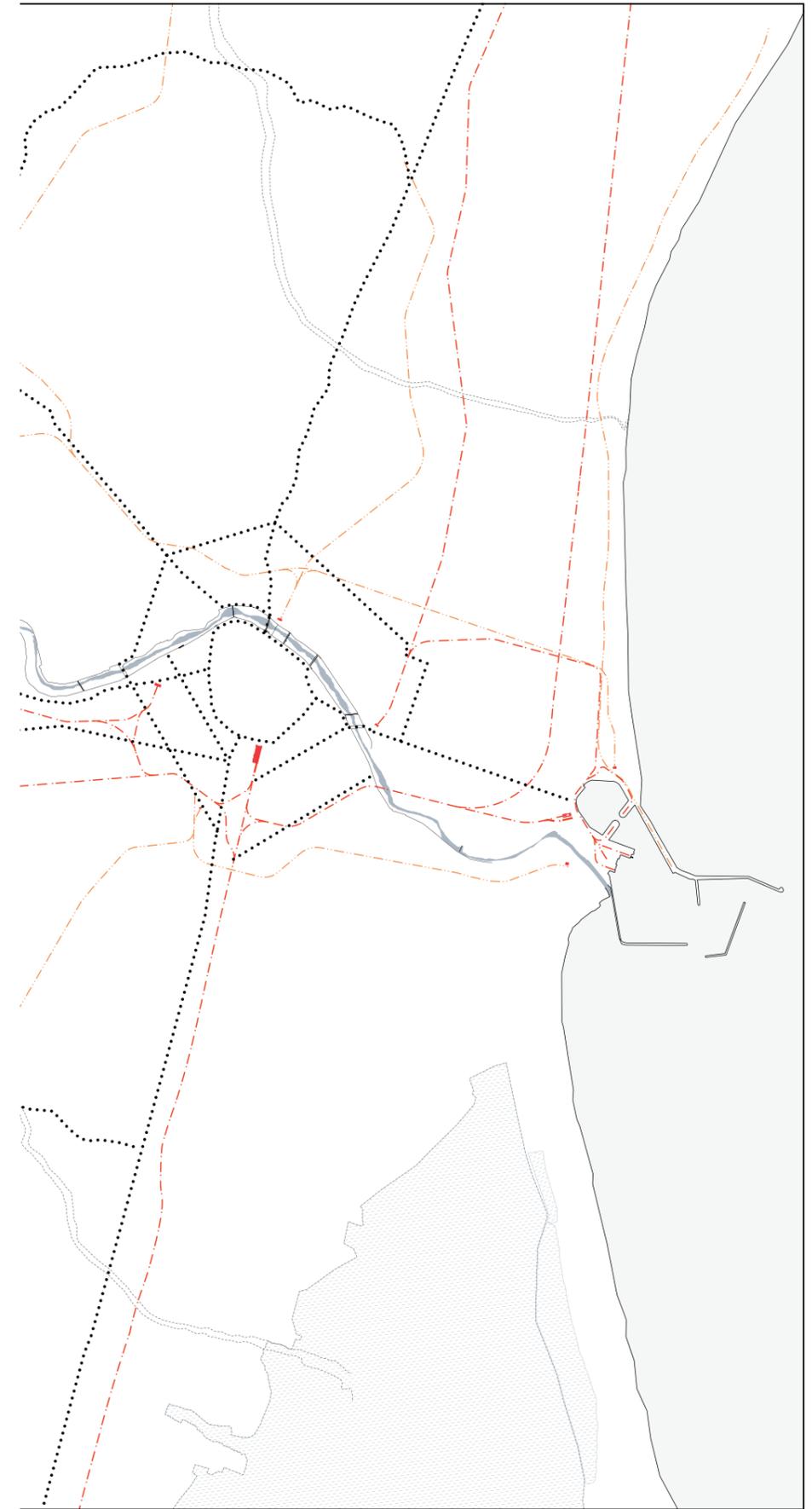


86

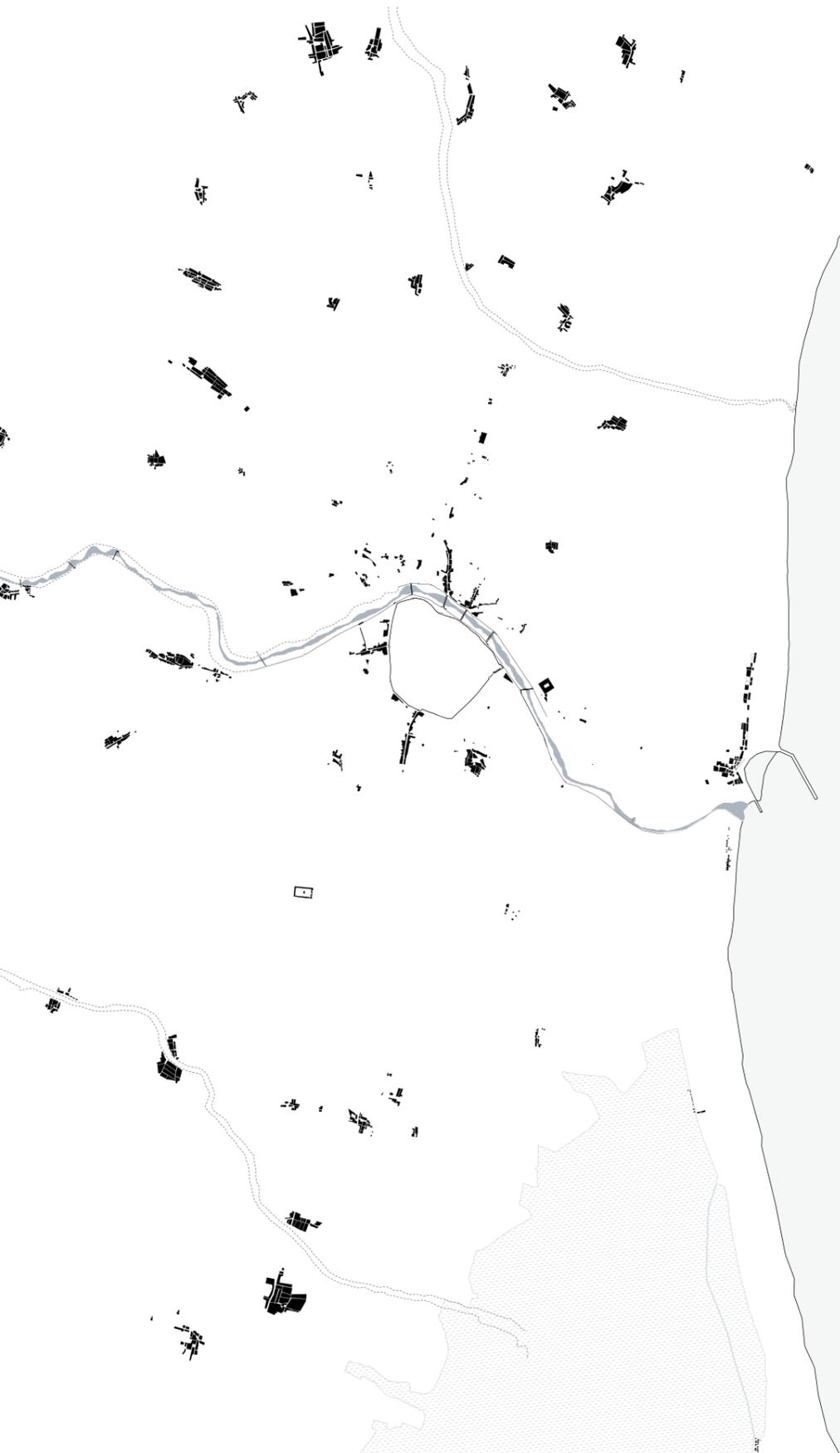


64

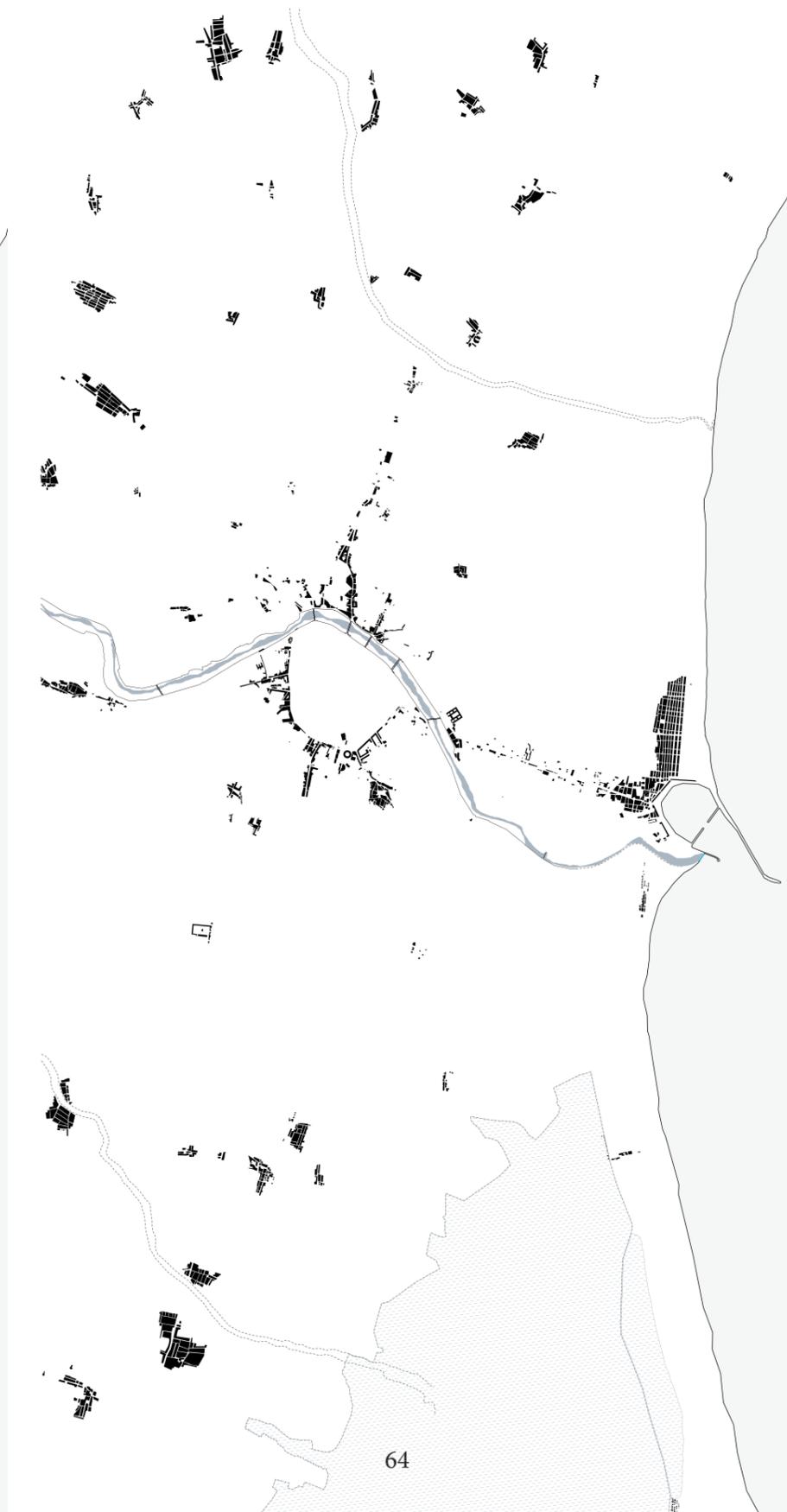
87



88

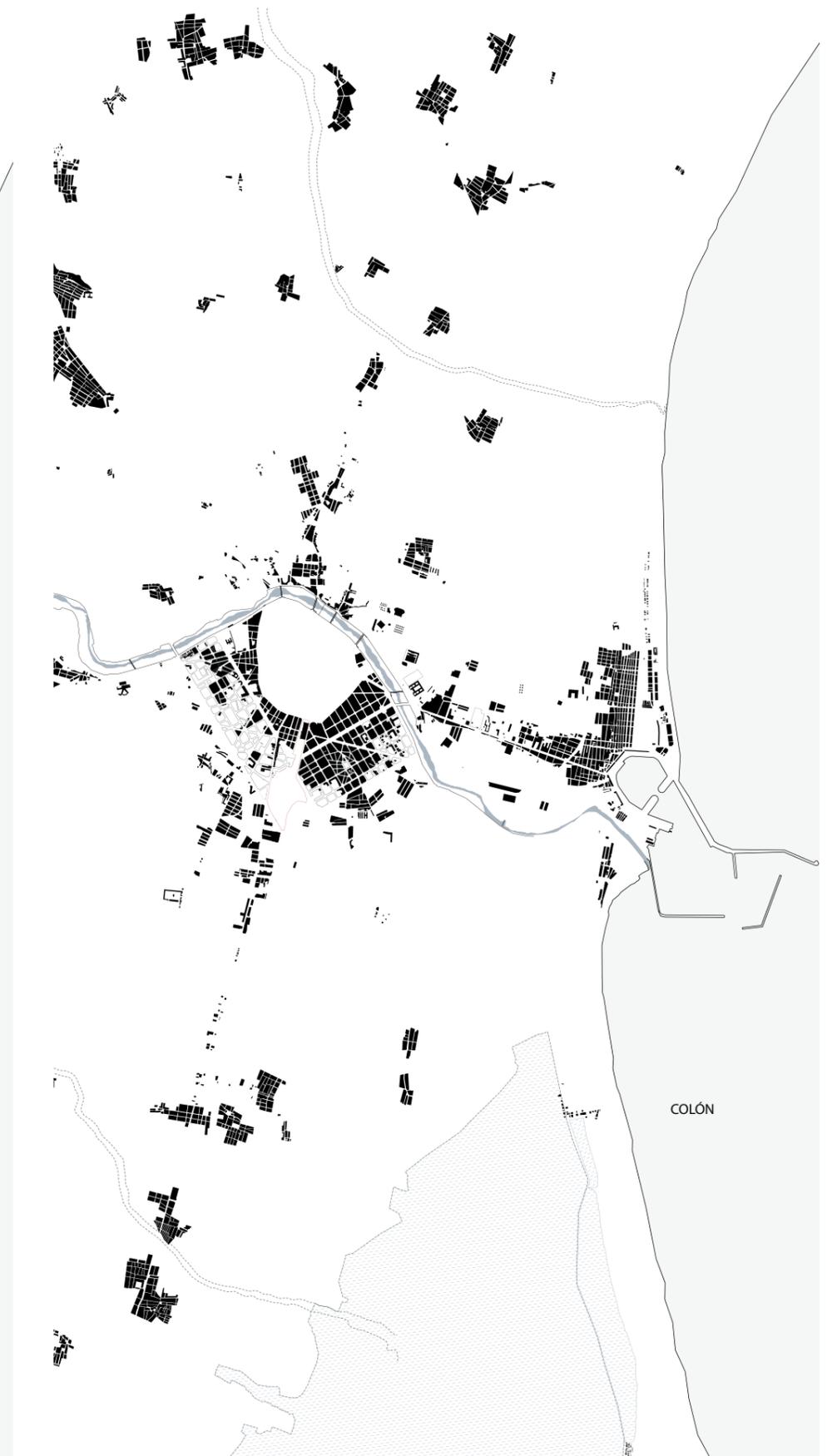


89



64

90



91



donde se aloja con las infantas en el palacio de Cervelló. El Capitán general de Valencia, O'Donnell, y las autoridades eclesiásticas, rinden homenaje a la regente, pero no el Ayuntamiento de talante progresista. Se formaron Juntas Revolucionarias por todo el país, y la regente M^a Cristina, impotente, entregó el poder a Espartero. El Moderado O'Donnell abandonó la Capitanía, y marchó a Francia. Espartero fue recibido en Valencia en olor de multitudes, convirtiéndose en el regente. La revolución progresista de Espartero, concluyó con la vuelta de Narváez, tras el triunfo electoral de los moderados en 1843, que con un ejército organizado en Valencia, marchó a Madrid, iniciando la contrarrevolución moderada, coincidiendo con la mayoría de edad de Isabel II.

En estas elecciones saldrá elegido alcalde de Valencia el joven José Campo. La figura de Campo es ilustrativa de este primer periodo, por representar la cabeza del nuevo grupo económico, que consolidó su posición de primacía, vinculada expresamente al poder municipal. Promovió la creación de la Sociedad Valenciana de Fomento, como herramienta necesaria para llevar a cabo inversiones financieras de cierta magnitud. Como hemos visto, todos los grandes negocios de la época estaban ligados a su persona. Economía y política tienen, en este momento de formación del estado liberal, los mismos actores. El poder económico pasa por obtener el control directo de las nuevas instituciones políticas.

2.1.4 El marco jurídico en el periodo de formación

La acumulación de excedentes de la agricultura y el intercambio mercantil son el origen de las primeras empresas industriales. La disponibilidad de dinero, vinculada al sistema bancario, es su inicial alimento. El riesgo de empresa y el juego financiero, necesitan un cuadro institucional que garantice su defensa, ante agentes que puedan alterar las reglas de juego. El acuerdo entre todos los participantes en el juego económico es esencial, y un principio comúnmente admitido.

El estado de derecho suministra el marco necesario, al garantizar los derechos civiles de igualdad de todos los ciudadanos. Constituye la base del desarrollo económico. Es un pacto que va más allá de ligar a una élite social determinada, alcanzando al conjunto de la sociedad.

Esta es la esencia de la fortísima carga ideológica del pensamiento liberal, cuyos principios de libertad económica, participación en la vida política, derechos ciudadanos y limitación en la intervención del estado, son una referencia constante en el debate cultural, afectando a todas las esferas sociales y económicas. En el conjunto de Europa tiene un carácter laico y racionalista, apoyado en el positivismo científico. España no es ajena a este proceso general aunque, como es obvio, tiene sus propias particularidades.



En el ámbito jurídico, es un periodo lleno de hitos, que jalonan la lenta disolución del régimen feudal. De un esfuerzo legislador fundamental para perfilar las nuevas reglas de juego. En 1836 se promulga la 1ª Ley de Expropiación forzosa. También en 1836 se inicia el proceso desamortizador con la de Mendizábal, que afecta al clero regular; siguiendo en 1841 con la de Espartero, que afecta al clero secular; y finalmente en 1855 la de Madoz, que afecta a los bienes de propios. La liberalización de los alquileres urbanos se produce con la Ley de Inquilinato de 1842, hecho fundamental para entender el mencionado proceso de apropiación privada del espacio urbano (los alquileres rústicos se liberaron en 1813). A estas leyes, que suponen la disolución de los vínculos feudales de la propiedad, le acompaña un esfuerzo legislador en la conformación del aparato administrativo. La Ley de Ayuntamientos de 1845, la creación de la Juntas Consultivas de Policía urbana en 1852, la creación del Servicio de Arquitectos Provinciales y de Distrito en 1858, la intervención de las Academias de Bellas Artes y demás órganos consultivos, forman el aparato encargado de gestionar el nuevo cuerpo legislativo. Especial interés tiene la cambiante potestad decisoria a cargo del Ministerio de Gobernación y el de Fomento, y la soterrada lucha competencial entre el cuerpo de ingenieros y el de arquitectos.

Con el advenimiento del estado liberal sobre la base de la policía urbana, se articulará el conjunto competencial municipal. La construcción del estado de derecho, iniciada con las cortes de Cádiz, establece una primera división entre el poder estatal y el municipal, precisando los criterios con los que se debe ejercer este último (art. 321). Como relata Posada Herrera en sus “lecciones de administración” de 1834, el poder municipal debe atenerse al principio de legalidad, por lo que debe ejercerse a partir de una reglamentación previa, delimitadora de su alcance y contenido, que tomará el nombre de Ordenanzas Municipales. La actividad municipal tendrá un carácter preventivo y sancionador de la reglamentación, haciendo especial hincapié en los aspectos de orden público, acorde con la sensibilidad liberal: seguridad, tranquilidad, salubridad y ornato. Quedan fuera de su esfera la realización de obras públicas y la prestación de servicios. En la primera mitad de siglo se producen distintas disposiciones legales que van conformando la esfera de la legalidad municipal: Instrucción para el Gobierno económico-político de las provincias de 1813; el Decreto para el Gobierno económico-político de las provincias de 1823; y las leyes de Ayuntamientos de 1840 y 1845.

Tiene especial interés el conflicto de intereses entre la legislación militar y la municipal. España es un país en guerra durante la práctica totalidad del s. XIX. La guerra contra la invasión napoleónica primero, y las guerras carlistas después, condicionan la vida de un país, donde la presencia militar es absoluta en todos los campos. La legislación sobre fortificaciones y plazas fuertes, tendrá prevalencia sobre consideraciones urbanísticas locales, y Valencia, considerada plaza fuerte, verá fuertemente condicionado su crecimiento por criterios de defensa militar.



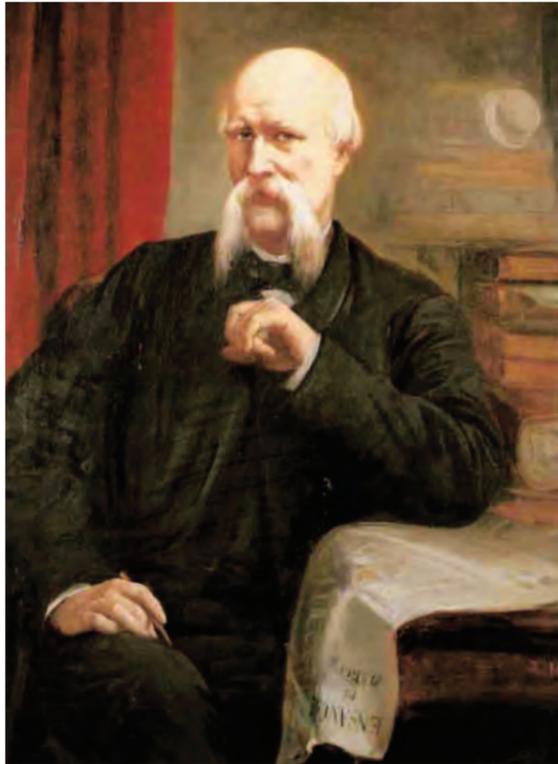
2.1.5 La polémica entre arquitectos e ingenieros como indicador del clima cultural y profesional

Durante siglos la ingeniería civil la habían llevado a cabo los arquitectos y maestros de obra. El ingeniero, como profesional especializado en la construcción de obra pública, es una figura que surge en el siglo XIX. En 1744, la monarquía ilustrada, funda en Madrid la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, el mismo año que se funda en París la *École des Ponts et Chaussées*. Los ingenieros españoles deberían esperar 50 años más para tener escuela propia. Durante el reinado de Isabel II, el cuerpo de ingenieros al servicio del Estado, fue uno de los motores de la modernización de España. Son los responsables de la mejora de las carreteras, de los puertos y de la introducción del ferrocarril. Al igual que en otros países, eran la vanguardia de la civilización.

Los arquitectos, disfrutaron de una posición privilegiada desde la creación de las distintas academias, pero observaban con alarma la creciente preponderancia de los ingenieros. En 1845, una Real Orden otorgó el control de las obras públicas a los ingenieros, dependientes del Ministerio de Fomento. La respuesta de los arquitectos fue inmediata, y se produjeron un sinnúmero de protestas, escritos, y artículos defendiendo el honor herido por la pérdida de las atribuciones. Se iniciaba así una larga diatriba en la que se discutía acerca de la nula formación técnica de los arquitectos, y el escaso conocimiento sobre la comodidad y ornato de los edificios de los ingenieros. La polémica encerraba, básicamente, un problema de atribución de competencias e intrusismo profesional. Su resolución inicial tuvo una consecuencia, que a la postre, resulto trascendental para el futuro de nuestras ciudades: la asignación a los ingenieros de la responsabilidad del trazado urbanístico de las ciudades, junto con la prohibición de edificar todo tipo de inmuebles.

En el fondo, el problema planteado, va mucho más allá de las simples atribuciones. Radica en la pretendida oposición entre arte y ciencia. Los ingenieros, libres de la responsabilidad de defender y transmitir la secular herencia de las bellas artes, supieron encontrar la expresión, simple y poderosa, de las nuevas técnicas y materiales. Mantuvieron una actitud intelectual inmaculada, que abordó los problemas desde el positivismo científico, y fueron capaces de encontrar soluciones adecuadas al espíritu de la época. Hay dos figuras que representan, mejor que nadie, la importancia del Cuerpo de Ingenieros a lo largo del s. XIX: Práxedes Mateo Sagasta, e Ildefonso Cerdá.

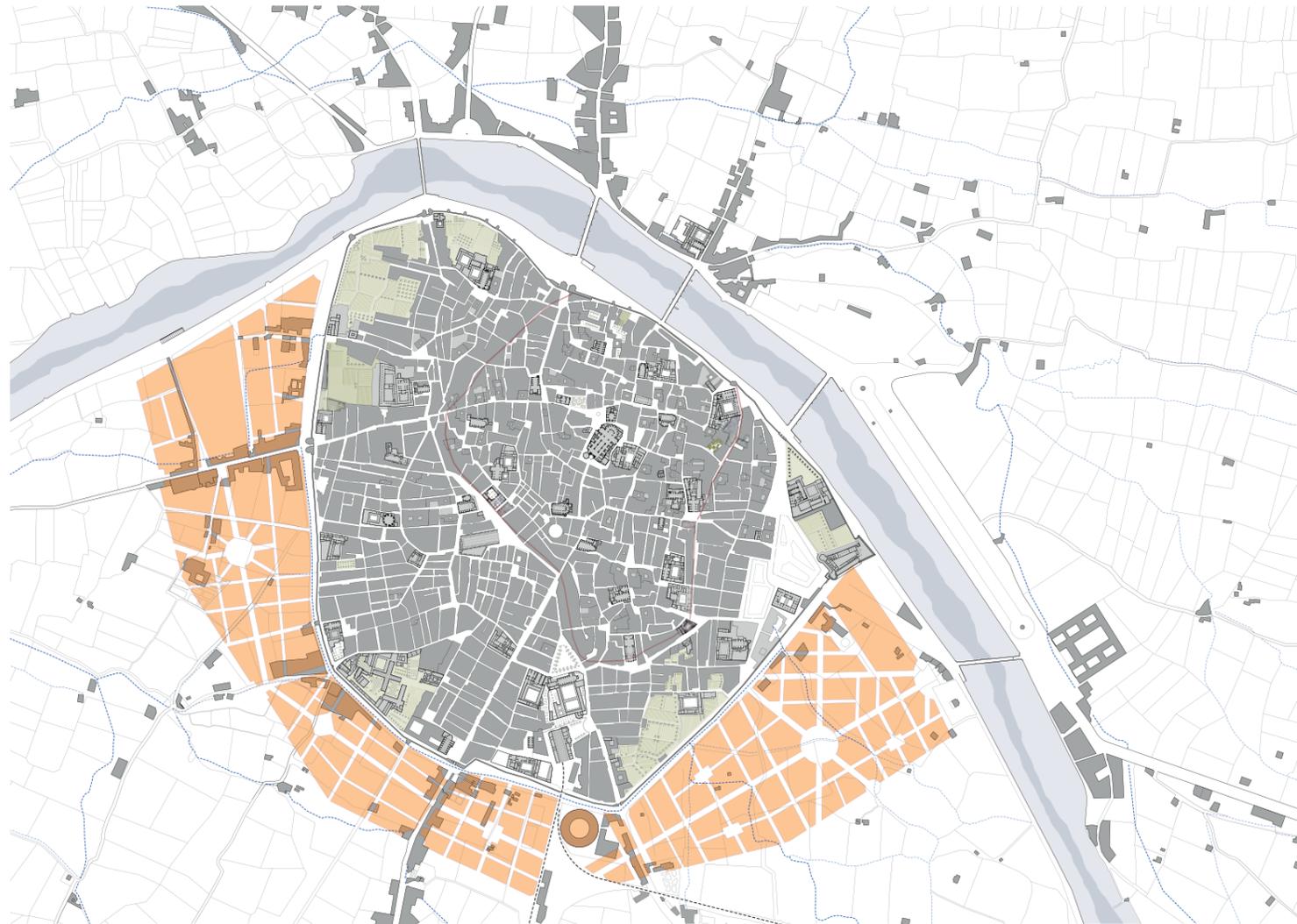
La obra de Cerdá es monumental. En 1859 presenta su *Teoría General de la Urbanización*, en cumplimiento del encargo gubernamental del Plano de Barcelona. Su trabajo es, en realidad, la formulación de una ciencia, que sienta las bases de una



nueva disciplina. Es un acercamiento, desde el positivismo científico, al problema del crecimiento de las ciudades. Una teoría global, sostenida en las conocidas cinco bases: una base técnica, que recoge los avances científicos de la arquitectura, la ingeniería, la estadística, la geografía...; una base económica, que considera la viabilidad financiera de las operaciones urbanísticas; una base legal, que regula los derechos y deberes de la Administración y los propietarios; una base administrativa, que permite a los funcionarios gestionar ordenadamente la construcción de la ciudad; y por último, una base política, encargada de armonizar lo deseable con lo posible. Cerdá anticipó propuestas de gestión económica, que se adoptarían decenios después, como la forma de tratar las plusvalías urbanísticas, la gestión por compensación y cooperación, o la venta de viviendas a plazos.

Cerdá representa lo mejor de un grupo social emergente, que lideró el impulso de una modernización basada en el progreso y la razón. Su ascendente sobre sus colegas fue enorme. Y su capacidad de articular una teoría completa creó el marco en el que se desarrollará el urbanismo español. Fuertemente influido por su obra, el gobierno redactó la Ley de Ensanche de Posada Herrera de 1861. Las protestas de los propietarios hacia el texto legal fueron tan duras que el gobierno retiró la ley. Se perdió así la posibilidad de disponer del mejor y más avanzado texto urbanístico de la época.

Sagasta fue un liberal revolucionario que llegó al Congreso en 1854, para no dejarlo hasta su fallecimiento en 1903. En 50 años, fue Presidente del Gobierno en siete legislaturas alternas. Su contradictoria trayectoria política, ilustra la deriva ideológica de los progresistas españoles que, partiendo de un radicalismo revolucionario, acabaron integrados en el poder establecido. Sagasta estuvo a punto de ser fusilado por Martínez Campos en Sagunto, y murió aclamado por Alfonso XIII. En ese tránsito se perdió gran parte de la capacidad transformadora que el progreso proporcionaba. La obra pública y las infraestructuras eran su vanguardia. Los Ensanches, como obra pública, eran parte de esa vanguardia, y también compartieron su destino. El contenido inicial de la obra de Cerdá, se fue diluyendo, convertido, como veremos, en instrumento del poder económico.



2.2 LA COLONIZACIÓN DEL TERRITORIO MEDIANTE TRAZADOS INDEPENDIENTES

2.2.1 los primeros planteamientos: el Plan de Ensanche de 1858

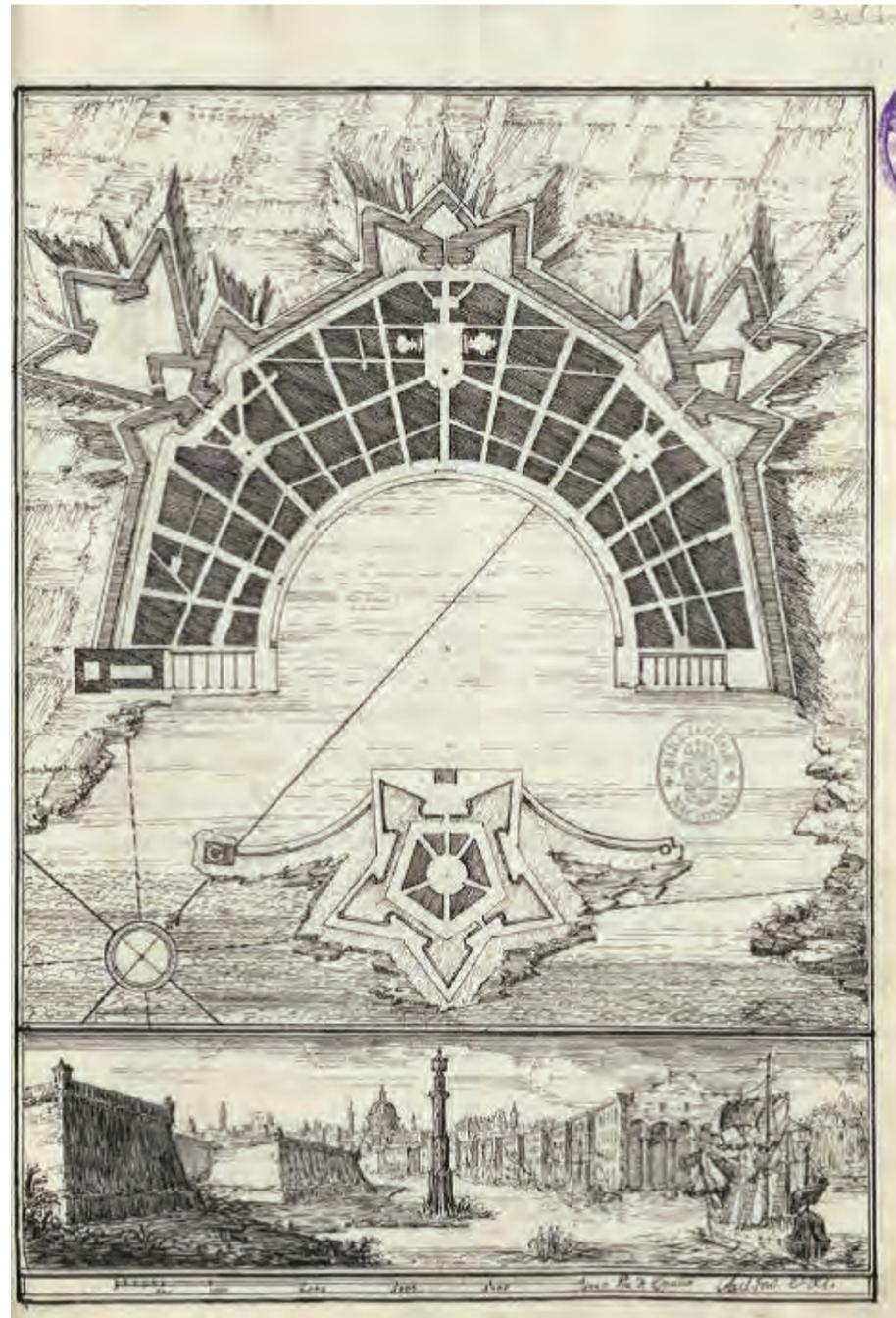
El Plan del 58, es el primer intento serio de ordenar el exterior de la ciudad, canalizando la presión inmobiliaria. Monleón, Sancho y Calvo, formados en la Academia de San Carlos, realizan un ejercicio plenamente académico. Sustituyen las murallas por una ronda de 25 metros, y delimitan, con una nueva muralla, un perímetro concéntrico con el existente, limitado por el arco del cauce del río. Ordenan una superficie cercana a las 90 ha, con forma de “estola tendida” según palabras de la propia memoria.

El primer gesto que destacamos del trazado, es la voluntad de respetar cinco caminos de la estructura primaria territorial. Nombrándolos de oeste a este son: el camino de Quart; el camino de Torrent; el eje de San Vicente; el ferrocarril; y el camino de Ruzafa. Se subdivide así el espacio ordenado en cinco zonas o barrios que se tratan con autonomía.

El siguiente paso aborda el diseño de las cinco zonas. Cada barrio se genera a partir de una gran plaza, diseñada con una geometría distinta, con la intención de conferirles identidad propia. Las plazas centrales de barrio, son un muestrario de recursos académicos. Los modelos morfológicos adoptados, constituyen un repertorio completo de los sistemas compositivos barrocos. Plazas en cruz, en estrella, o en cuadrado. Recurso al tridente, y a la formación de plazas, que enfatizan las nuevas puertas de la ciudad.

Por último, para dar unidad al conjunto, se traza un eje central de 16 metros, que ata todas las plazas entre sí, recorriendo longitudinalmente el anillo de la ordenación. El eje central no se puede considerar como eje generador del conjunto. Al contrario. Es el resultado de la necesidad de unir, “a posteriori”, los distintos barrios. El difícil acuerdo entre el eje y las manzanas en algunos tramos lo demuestra. Los autores pensaron primero en el barrio, como unidad de promoción, y después en el resultado del agregado. La forma del espacio público asume una desconocida preeminencia jerárquica. Las manzanas residenciales quedan subordinadas al dominio del trazado viario, verdadero generador de la forma.

El barrio más importante es el situado al este de la ciudad. Su composición toma el arranque del Puente del Mar, como centro geométrico de una plaza semicircular, y de un tridente de calles de 16 metros. Una de estas vías, perpendicular al camino de Ruzafa, es el eje central del Plan que, además, articula también el barrio. Sobre él se sitúa la gran plaza central de 120 metros de diámetro, en forma de estrella de seis puntas. Como muestra de su importancia, se prevé la colocación de un obe-



lisco en honor de Isabel II. Alrededor de ella y de tres plazas cuadradas menores se organizan 48 manzanas todas distintas en tamaño y forma.

El siguiente barrio se sitúa entre las vías del tren y la calle San Vicente. Se organiza alrededor una plaza cuadrangular central, dibujada en el cruce del eje central de la ordenación y de otro perpendicular, ambos de 16 metros de sección. Alrededor de la plaza se organizan 16 manzanas irregulares, en cuatro filas y cuatro columnas.

El tercer barrio se organiza con el mismo criterio. Sobre el eje central de la composición, se dispone una plaza romboidal, girada de manera que los ejes de las dos vías centrales coinciden con las diagonales de la plaza. El centro de gravedad de la ordenación se desplaza hacia el camino de Torrent reconociendo la importancia de la Puerta del Hospital. Las 18 manzanas irregulares se distribuyen en cuatro filas y cuatro columnas.

Entre el camino de Torrent y el de Quart, se sitúa el cuarto barrio. En este caso, la plaza central, dispuesta como las demás sobre el eje de la ordenación, tiene forma de polígono regular de ocho lados. Figura que se consigue gracias a ocho manzanas irregulares, de pequeñísima dimensión. En total, el barrio, cuenta con 27 manzanas de tamaño y forma muy dispar.

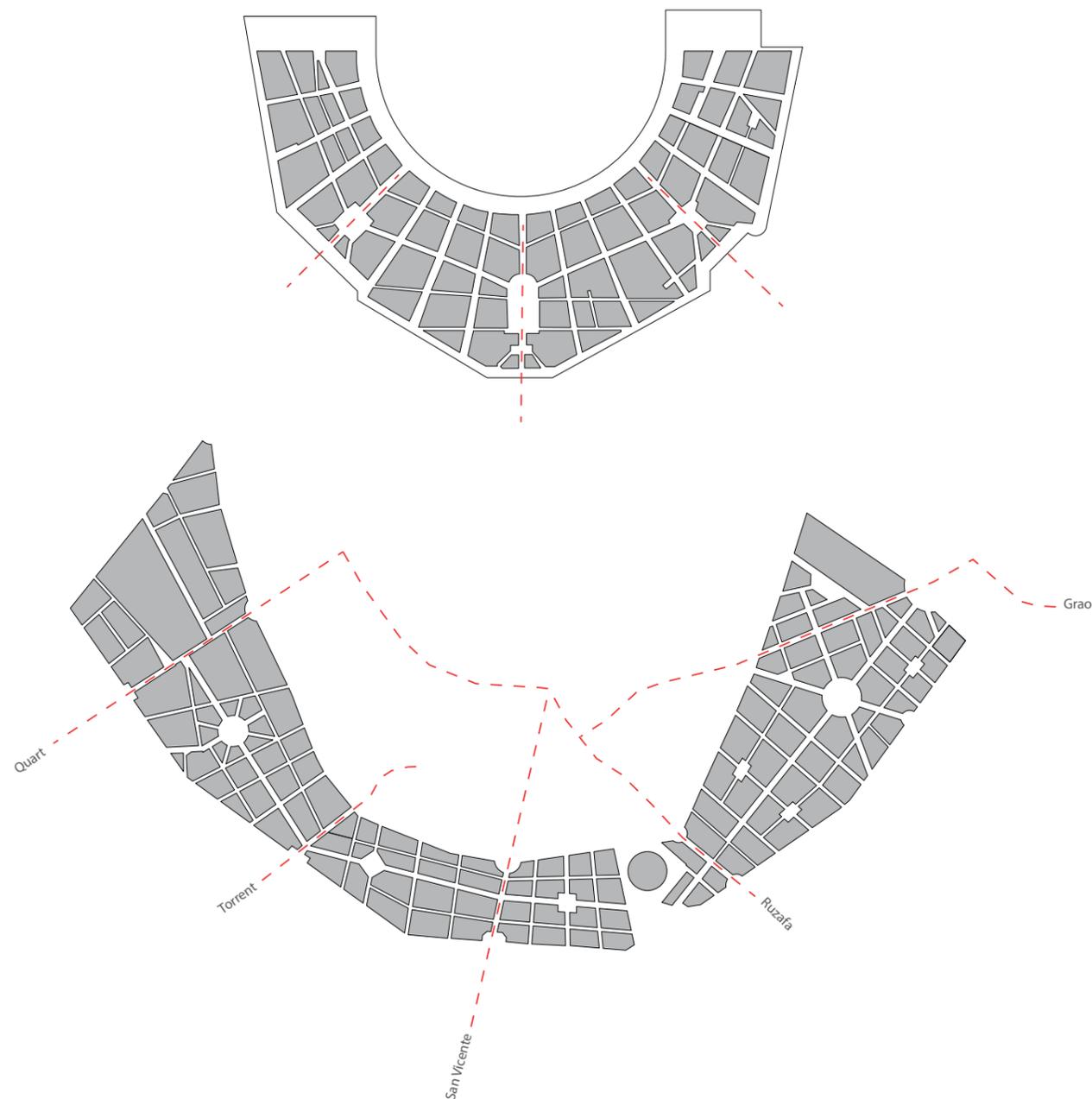
El último barrio está limitado por el camino de Quart y el río. En este caso el motivo central es el Jardín Botánico, que se toma como final compositivo del eje central. El gran tamaño del Jardín impide mayores florituras compositivas, y se resuelve troceando en 11 manzanas, similares a sus vecinas.

En resumen: el ensanche de 1858, es una respuesta técnica a la necesidad de expansión, que se formula desde el plano. Como proyecto, es incompleto. La forma urbana se diseña desde el espacio público, poniendo el énfasis en el dibujo. Es una consecuencia de la formación académica de sus autores. Un exceso de formalismo, con escasa conexión real con los aspectos sociales y económicos y, sobre todo, sin una idea, aunque sea somera, de cómo se gestiona su construcción. En la memoria del Plan podemos encontrar una voluntad explícita de reproducir la zonificación socioeconómica de la ciudad antigua. Los autores describen claramente el deseable destino de cada barrio, y lo justifican, en función de su proximidad con los viejos barrios colindantes: el este para las clases acomodadas y el oeste para las clases trabajadoras.

Para entender cuál era el estado de la cuestión, desde el punto de vista de la disciplina, resulta interesante, consultar de nuevo el tratado de Herosilla y Sandoval. El Director de Arquitectura de la Academia, nos dibuja, en el Capítulo VIII su tratado, una ciudad portuaria ideal. Las analogías son muy claras. La ciudad ideal, envuelve el mar, del que depende, y se organiza en un sistema de calles radiales volcadas hacia la dársena portuaria. Se configuran una serie de barrios alrededor de

Ciudad Portuaria Ideal. Tratado de Herosilla y Sandoval (1750)

Herosilla nos propone dos versiones de ciudad ideal. La primera es una versión de la ciudad ideal del Renacimiento. La segunda una ciudad portuaria que tiene en el su origen y su razón de ser. Si sustitimos el mar por el casco antiguo de una ciudad amurallada, podremos realizar las oportunas comparaciones formales.



plazas centrales con distintas geometrías. Dichas plazas se sitúan en la confluencia con una radial que, además, lleva a las puertas de la ciudad. Un eje longitudinal atraviesa la composición, atando las plazas. La ciudad tiene 75 ha. El ensanche del 58, 97 ha. La similitud es sorprendente. La ordenación se realiza desde el trazado, subordinando las manzanas construidas al espacio público.

Para Hermosilla, la forma más bella de plaza es la circular:

“La perfectamente redonda juzgo la más hermosa de todas, y aún la más cómoda para la vista de los espectáculos, que acostumbramos nosotros presentar en tales sitios; siendo el único reparo que puede oponerse a esta figura que los edificios con que se forma quedan sujetos a unos ángulos que incomodan y deforman mucho las habitaciones; pero teniendo este inconveniente el remedio de emplear los ángulos en escaleras, oficinas ocultas, y otras facilísimos no privaría yo por este motivo a un pueblo de la gran hermosura que le daría una plaza de esta perfectísima figura.”

Toda una declaración de principios. El tejido construido debe someterse al trazado viario.

El Documento de 1858 con el beneplácito municipal fue enviado para su aprobación al Ministerio del ramo y fue devuelto en 1862 con informe negativo.

2.2.2 La tramitación administrativa del Plan de 1858

El Plan fue devuelto a toriles por el Gobierno de Madrid. El órgano ejecutor fue la Junta Consultiva de Policía Urbana y Edificios Públicos. El Plan es remitido a la Junta en febrero de 1861, la cual evacúa informe –negativo– en julio de 1862. El informe es esclarecedor del clima cultural en ese momento preciso.

Recordemos que en 1855 el gobierno encarga el Ensanche de Barcelona, en 1857 el de Madrid, y en 1860 la Reforma Interior de Madrid, todos ellos a Ildelfonso Cerdá.

La junta, dependiente del Ministerio de Gobernación, fue creada en 1852, siendo ministro el valenciano Manuel Bertrán de Lis y Ribes. Nació con una función consultiva de ámbito estatal y carácter netamente centralista. La tarea consultiva la ejercía habitualmente la Academia de Bellas Artes, limitada al campo “artístico”. Lo que hace singular la función de esta Junta, es que se constituyó con la misión de supervisar los criterios de aplicación de la dispersa normativa existente. Se pretendía acumular suficiente experiencia y un cuerpo doctrinal capaz de generar una normativa general, realista y de alcance para el futuro. La medida se acompañó con la creación del Cuerpo de Arquitectos Provinciales en 1858, para reforzar la competencia técnica de los Ayuntamientos. Su existencia dependió de los vaivenes políticos: suprimida en 1854, restituida en 1857, y definitivamente suprimida en 1865. Es decir, instaurada por los moderados de Bravo Murillo, de carácter centralizador, eli-

Comparativa entre la Ciudad Portuaria Ideal del tratado de Hermosilla de 1750, y el Proyecto de 1858

Las similitudes entre los recursos compositivos son evidentes. En el modelo se articulan tres barrios organizados alrededor de sendas plazas, con un viario principal longitudinal que los entrelaza. Las plazas se sitúan en la prolongación de los caminos principales de acceso y salida a la ciudad, reforzados con tres ejes primarios transversales. Cada plaza tiene su propia personalidad, para caracterizar al barrio, y pequeñas diferencias del trazado secundario matizan la simetría.

En la adaptación valenciana la idea central es definir claramente los distintos barrios, separados por los caminos principales, el eje longitudinal de atado resulta forzado. La voluntad de organización parcial se impone sobre la idea global del Proyecto.

84 U 1963



Señora.

El Alcalde que suscribe Presidente del Ayuntamiento Constitucional de la Ciudad de Valencia Sr. D. N. de S. M. con el debido respeto expono: Que promovido en esta Capital el oportuno expediente para el ensanche de la misma porque así lo reclaman hoy las necesidades de la Población y el aumento de sus habitantes, se confió a los trabajos necesarios a las personas que cuyo más a propósito para su desempeño en el ramo de Arquitectura. Los designados han desempeñado a propia su cometido de una manera tan digna y honrosa que todos ellos han merecido bien de la Corporación Municipal, y su desinterés y abnegación ha llegado hasta el extremo de haber realizado aquellos sin reportar honorarios de ningún género. La importancia de los planos levantados, sus minuciosos detalles, la redacción de la memoria, y todo cuanto concierne a una obra de tanta impor-

minada, en el bienio progresista descentralizador de Espartero, y así sucesivamente. Tuvo la capacidad de abordar desde un punto de vista eminentemente técnico el foco del problema urbano contemporáneo: los Proyectos Generales de Alineaciones.

Su legado se resume en las “Bases Sobre Alineaciones De Calles”, redactado en 1853 para Madrid. Son un intento de dotar de contenido doctrinal, la realización de los planos geométricos en el conjunto del Estado. Reconocen los múltiples factores a considerar, en el trazado de alineaciones. Defienden el “sagrado” respecto a la propiedad privada y, concededores de que intervenir en la ciudad es alterar el valor de las propiedades, introducen el concepto del bien común, que debe ser igualmente considerado. Por último introducen las condiciones de salubridad como ineludible criterio de diseño.

Las bases avanzan un ideal urbano en el que, por primera vez, se racionalizan ciertos conceptos:

- La calle es el receptor de la vialidad y debe estar dimensionado en función del tráfico. En consecuencia los mejores trazados son los rectilíneos y su unidad de medida será el carruaje.
- Las manzanas deben diseñarse de manera que produzcan parcelas de relaciones adecuadas. La mejor forma es la rectangular con unas dimensiones ideales que sitúa entre 150 y 200 pies para el lado corto y entre 300 y 500 pies para el lado largo (42-56 m, para el lado corto, 84-140 m, para el largo). La parcela ideal es la que su profundidad es mayor o igual a dos veces el frente de fachada. Esta disposición permite la disposición de 2 bandas de parcelas paralelas y define una parcela ideal de 38-50 pies de fachada y 75-100 pies de fondo (10-14 metros de fachada y 20-28 metros de fondo), con superficie entre 200 y 390 m².
- La salubridad debe contemplarse en el diseño de las calles que deben ser amplias y en función de los vientos dominantes. Deben disponerse patios interiores de manzana para que respiren las casas y construirse abundantes jardines.

La importancia de estas consideraciones aumenta si tenemos en cuenta que son anteriores a la publicación de la Teoría General de Cerdá (1859), y contemporáneas a la labor de Haussmann en París, prefecto desde 1852. Por otra parte, propuesta del tipo de manzana residencial, proviene del reconocimiento de la forma de la ciudad heredada, con su agrupación de tipos a dos bandas. La dimensión propuesta de las parcelas, es mayor que las medias que hemos calculado para la casa obrador. Se intuye que la experiencia acumulada en el ensayo del nuevo tipo de casa de renta, lleva a aumentar el frente de fachada para permitir la agrupación de dos viviendas por planta, pasando de las medias de 6-7 m a los 10-14 m propuestos

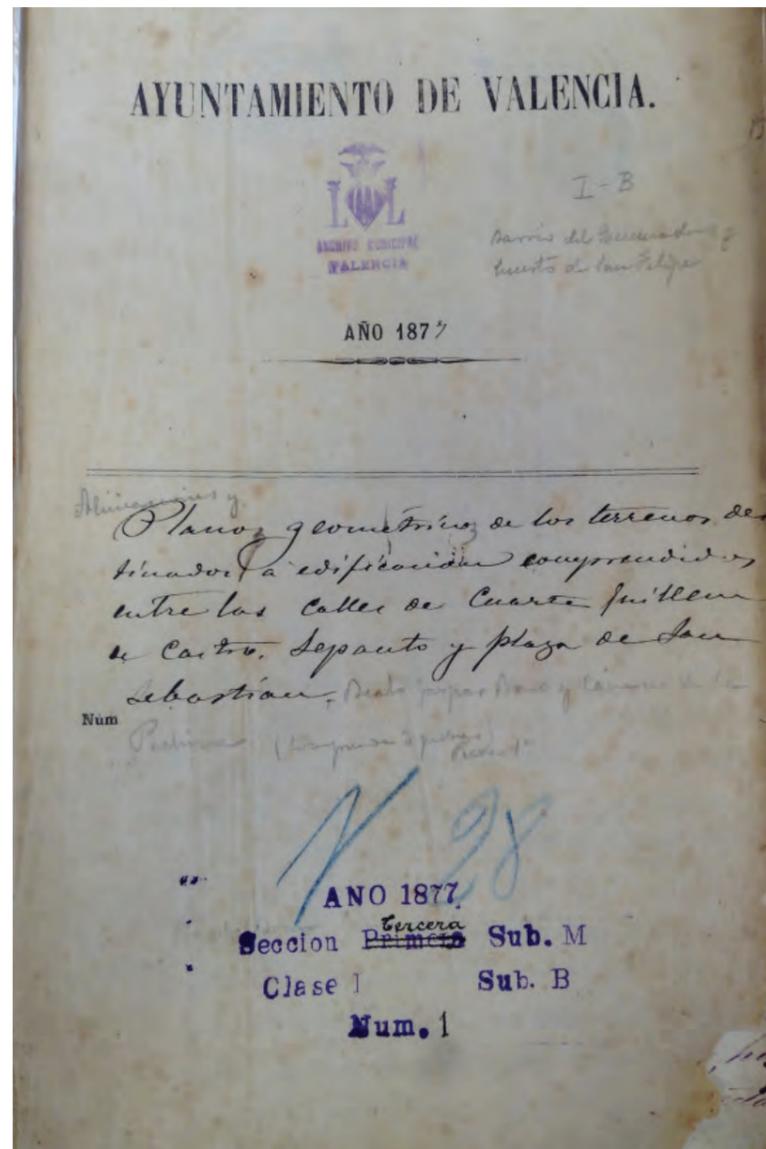
ahora. Como veremos más adelante, estas dimensiones son las que asumirá el nuevo tipo adoptado en el Ensanche.

El informe del Plan de 1858 que realiza la Junta, es una aplicación de estos principios, como se puede ver en el enunciado de sus exigencias:

- Con carácter general, solicitan que el Proyecto de Ensanche se planifique, de manera conjunta, con las operaciones de renovación urbana del interior el casco. Consideran inviable su gestión por el único sistema de expropiación forzosa. Aplicando el estándar utilizado por Castro en Madrid, de 40 m² por habitante, consideran que el ámbito de las 100 ha es escaso para el crecimiento de 100.000 habitantes previsto, que debería llegar a las 400 ha, incluyendo las 150 ha del casco existente.
- En cuanto al trazado, lo critican por no responder a los criterios de tráfico: demasiadas calles y excesivas direcciones, proponiendo que el perímetro poligonal se reduzca a tres tramos rectos. La forma y dimensión de las manzanas es muy variable, impidiendo la agregación estandarizada de edificios. Proponen su regularización y aumento de tamaño, para permitir albergar solares mayores y, en consecuencia, edificios más grandes.
- En nombre de la salubridad pública, exigen mayor tamaño de manzanas, permitiendo la aparición de espacios libres de aireación y ventilación de las viviendas. Critican la falta de jardines, y proponen que el dimensionamiento de la sección de las calles se realice en proporción a la altura de las casas.

A la vista del informe el Ministro de Gobernación, Posada Herrera, devuelve el Proyecto al Ayuntamiento, para su modificación. El proyecto quedó congelado. Se tiene noticia de una versión corregida de 1868, cuyos pormenores desconocemos.

Mientras la tramitación administrativa seguía su curso, la presión inmobiliaria, renacida tras el parón revolucionario, supo encontrar su propia vía para llevar adelante sus proyectos: los Planos Parciales de Alineaciones.



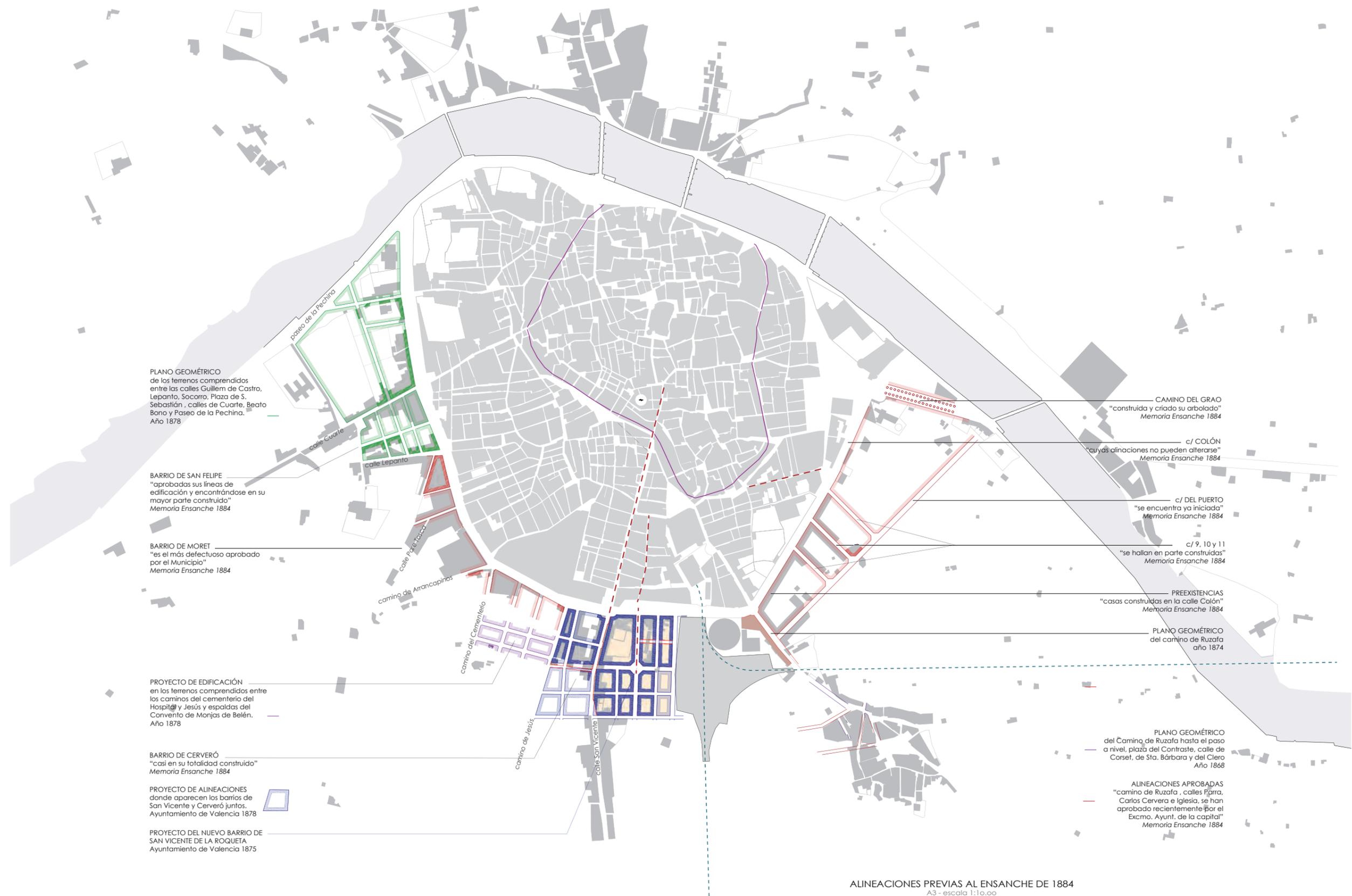
2.2.3 Los Planos de Alineaciones aprobados antes del Plan de 1884

Con la complicidad municipal, se utilizó la discutible figura de los Planos Geométricos de Líneas Parciales, cuya aprobación era competencia exclusivamente municipal. Se obviaba así la necesidad de amparo de un Plan global, que el espíritu de las Leyes de Ensanche de 1864 y 1876 y sus respectivos Reglamentos exigían. Se iniciaba un proceso de ordenación independiente de la supervisión de la Administración Central.

Para comprender este proceso, hemos extraído toda la información disponible en el Archivo Histórico Municipal, referente a la aprobación de líneas, en el periodo comprendido entre el informe de 1862 y la redacción del Plan de 1884. El resultado lo dibujamos sobre la base de nuestra planimetría, y obtenemos un plano de síntesis de la actividad urbanizadora en este periodo.

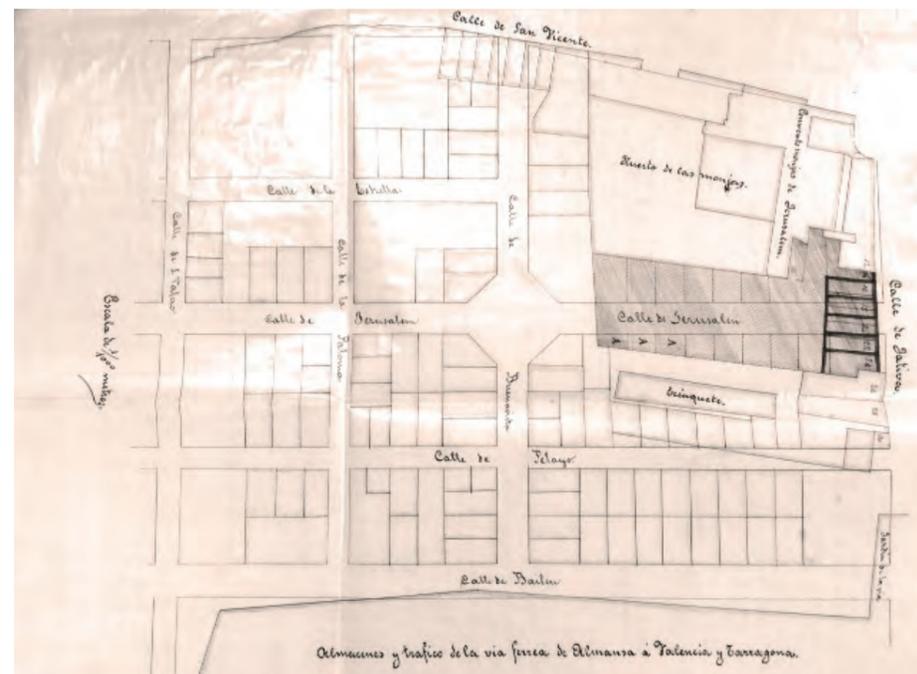
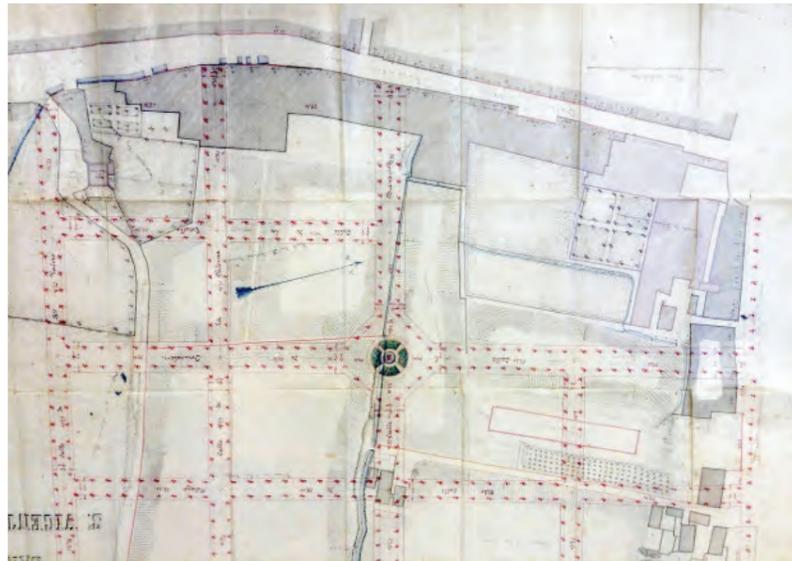
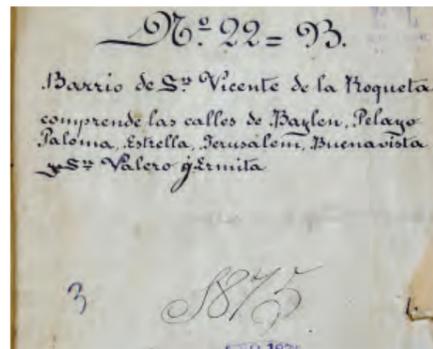
La conclusión es significativa: el 55% de las manzanas edificables, en el momento de redactar el Plan de 1884, tenían líneas aprobadas. Y, además, las alineaciones del 45 % de las manzanas restantes están, en gran medida, condicionadas por las líneas aprobadas. Poco margen de diseño tuvieron Calvo, Ferreres y Arnau en la confección de su trazado.

Veamos pormenorizadamente cada uno de las aprobaciones parciales.



101 CONJUNTO DE PLANOS GENERALES DE ALINEACIONES aprobados antes que el Plan de Ensanche de 1884

Se han superpuesto sobre el plano de 1865, todas las alineaciones aprobadas y que condicionaron el trazado definitivo del Plan. Como se puede ver la superficie ordenada es casi el 50%. Por otra parte se puede observar como los barrios siguieron la división prevista en el Plan de 1858



Barrios de San Vicente de la Roqueta y Cerveró

El 2 de Noviembre de 1875, siendo alcalde el Conde de Almodóvar, el Arquitecto de Distrito Joaquín María Calvo, presenta a la Comisión de Policía urbana el Proyecto de Alineaciones del Barrio de San Vicente de la Roqueta. La iniciativa municipal, responde a las numerosas solicitudes de alineaciones, realizadas por los propietarios de los terrenos. En la memoria del Proyecto, se justifica la oportunidad de la intervención, por la cercanía a la carretera de la Corte, y por la gran atracción que el ferrocarril ejerce sobre su entorno.

La memoria facultativa, justifica el respeto a las preexistencias de las calles de San Vicente y Játiva, y la propiedad del ferrocarril. Hace mención, también, al camino de Ruzafa a San Vicente, que toma como límite inferior. La disposición de las manzanas deja intactos el convento de las Monjas de Jerusalén y el ermitorio de San Vicente, que da nombre al barrio, y para el que crea una plaza en el acceso.

El barrio se organiza según dos ejes perpendiculares. El principal es normal a la calle de Játiva, y se conecta con la ciudad, dando continuidad a la calle Renglons. El segundo, una la calle San Vicente con la parcela del ferrocarril. En su encuentro, se diseña la plaza principal, achaflanando las manzanas recayentes, y se ornamenta con una fuente y un jardín. Los ejes principales son de primer orden, con 14 metros de latitud, el resto de calles son de segundo orden, con 10 metros.

La Comisión de Policía Urbana aprueba el Plano el 19 de noviembre. El expediente, tiene varios documentos adjuntados con posterioridad a esta fecha. Con fecha de febrero de 1878, y firmado por Francisco Ribes, aparece un plano de alineaciones, en el que las líneas del barrio de S. Vicente, se completan con las del vecino barrio de Cerveró. Es la primera constancia documental que encontramos en el Archivo de dicho barrio. El plano propone una corrección de líneas en la calle Troya, dándole continuidad con el eje transversal de barrio vecino (calle Buenavista). En febrero de 1878, el Arquitecto de Distrito presenta otro Plano de Líneas, en el que desaparece la calle de segundo orden, que partía en dos el solar del Trinquete.

Las manzanas resultantes son rectangulares. Se disponen con el lado corto paralelo a la Calle Játiva. Están pensadas para albergar dos bandas opuestas de parcelas. Los anchos varían entre 40 y 50 metros. En un último plano -sin firma- se plantea una subdivisión parcelaria que resulta significativa, por darnos la clave de la idea de edificio que se prevé implantar. Se dibuja una parcela tipo de 10 metros de frente y entre 20 y 25 metros de profundidad, entre 200 y 250 m² de solar. Si las comparamos con el parcelario del casco antiguo la superficie está por encima de la

- ◀ 102
- ◀ 103
- ◀ 104

AHM 1875 Originales del primer Plano Geométrico redactado por el propio Ayuntamiento para el Barrio de San Vicente

Como se había previsto en 1858, el Barrio cubre el espacio entre San Vicente y el ferrocarril. Un conjunto de manzanas organizadas por el cruce de dos ejes que conforman una plaza central. El eje longitudinal pretende continuar la calle Arzobispo Mayoral. Las manzanas siguen la práctica tradicional de posibilitar la agregación de dos bandas de parcelas. La parcela tipo es similar a las parcelas medias que se hacen intramuros para el mismo producto inmobiliario.

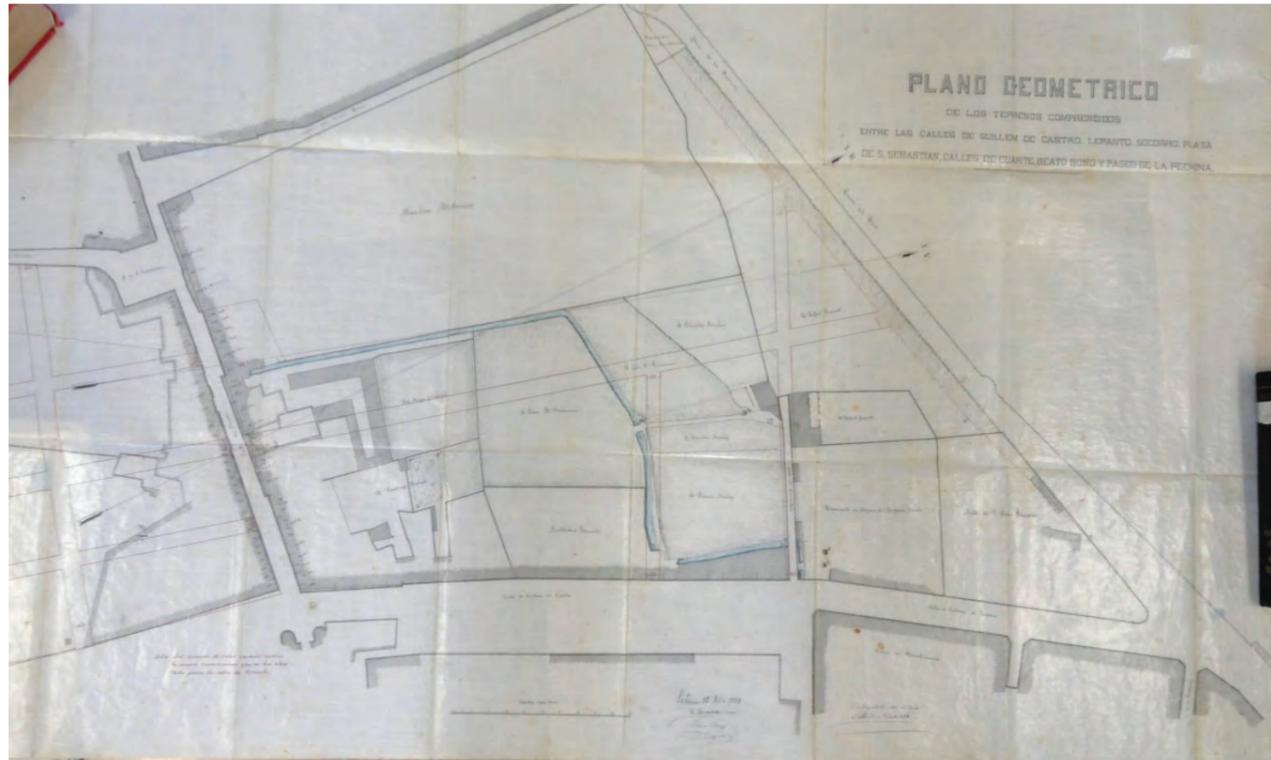
media. Se prefigura un producto inmobiliario de calidad medio-alta.

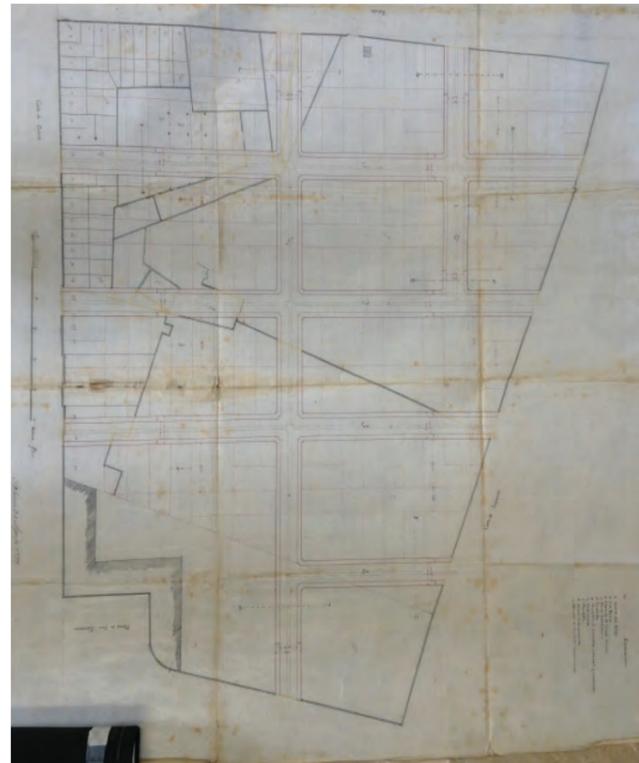
Barrios de San Felipe y Quemadero

El 30 de agosto de 1877, el maestro de obras Mariano Sábado, presenta el “Plano Geométrico de los terrenos destinados a edificación comprendidos entre las calles de Cuarte, Guillem de Castro, Lepanto y Plaza de San Sebastián”. Como promotores se presentan Santiago Dupuy de Lôme y Ricardo Hueso, “propietarios de edificios y terrenos sitios extramuros de la torres de Cuarte”. Dupuy de Lôme dice tener aprobada “la apertura de una calle en su propiedad llamada de San Felipe” -documento que no hemos podido encontrar-, el segundo, como vecino del primero, dice sumarse a la iniciativa. El proyecto define unas alineaciones dentro de la propiedad disponible. Este proyecto consiste en un plano básico de parcelación cuyo único objeto es viabilizar parcelas para edificar. Una retícula regular, con calles de un único ancho de 9 metros. La manzanas son rectangulares, con su lado corto perpendicular a la calle Cuarte, reconociendo su jerarquía viaria. Están concebidas como contenedor de una parcela tipo de 105 m² con siete metros de frente y 15 de fondo. Estamos dentro del abanico de las medias parcelarias de los barrios populares del casco antiguo. Se prefigura un producto inmobiliario muy claro: la vivienda de baja renta.

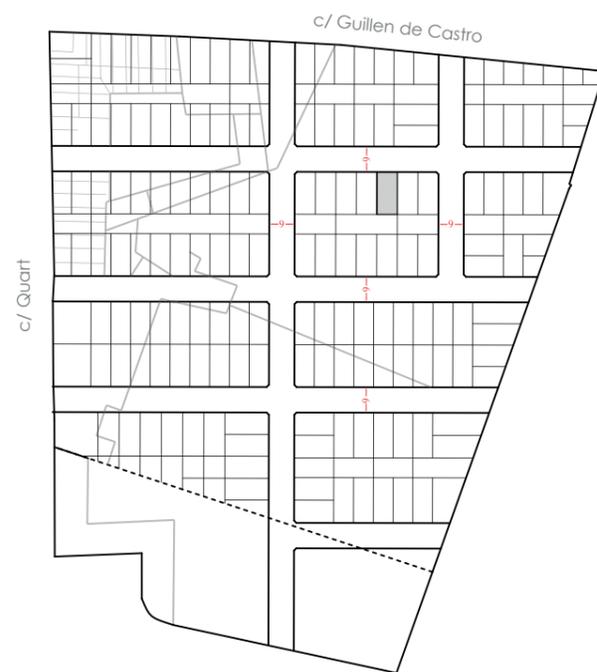
Posteriormente, el 12 de noviembre del mismo año, un conjunto de propietarios de los terrenos al norte de la calle Cuarte (R. Balmes, M. Moya, R. Fourrat, T. Muñoz y R. Nuñez), presentan unos planos firmados por el maestro de obras Vicente Bochons, y solicitan la parcelación de sus terrenos. Finalmente el 12 de julio de 1878 el Arquitecto Mayor, Vicente Marzo, y el de Distrito Antonio Martorell, haciéndose eco de ambas propuestas, presentan las alineaciones definitivas, con una solución conjunta del barrio de San Felipe y Quemadero.

La solución municipal toma como base la propuesta de Sábado. Respeto los caminos estructurales de la calle Lepanto, Cuarte y Guillem de Castro, ya asumidos en el Plan del 58, incluyendo el camino histórico del Quemadero. Se traza una calle paralela al límite del jardín Botánico, y perpendicular a la calle Cuarte, que actúa como eje longitudinal interno del conjunto. El resto de calles se distribuyen en retícula con los mismos principios que el proyecto original, dando lugar a manzanas de unos 35 metros de profundidad, adecuadas para agrupar dos bandas de parcelas. En el lado norte se trazan únicamente dos calles, respetando las grandes propiedades existentes: el matadero, el convento del Corpus Christi, el asilo de San Juan Bautista, y el Jardín Botánico.





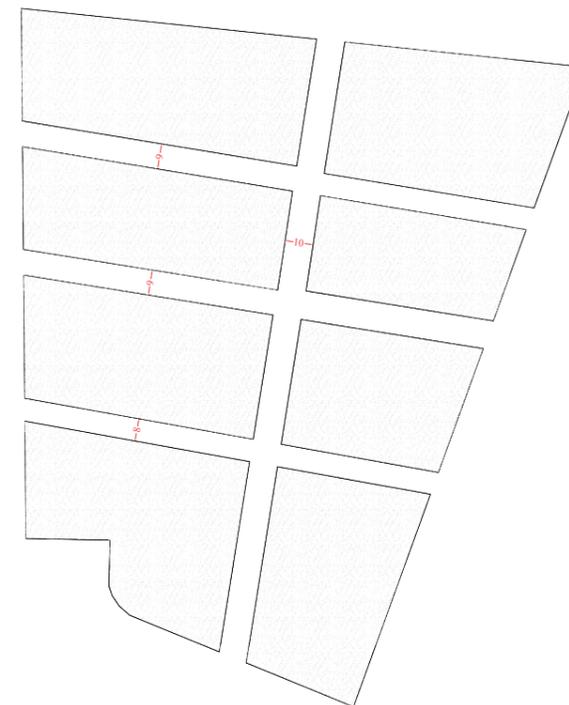
PROPUESTA DE ALINEACIONES 1877



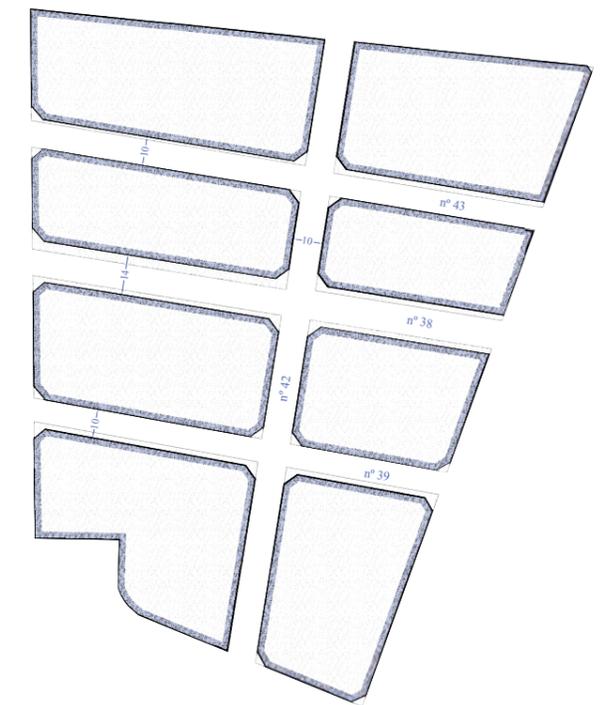
ALINEACIÓN Y PARCELACIÓN ACTUAL



ALINEACIONES PREVIAS AL ENSANCHE



ALINEACIONES DEL ENSANCHE DE 1884 SOBRE LAS ALINEACIONES PREVIAS

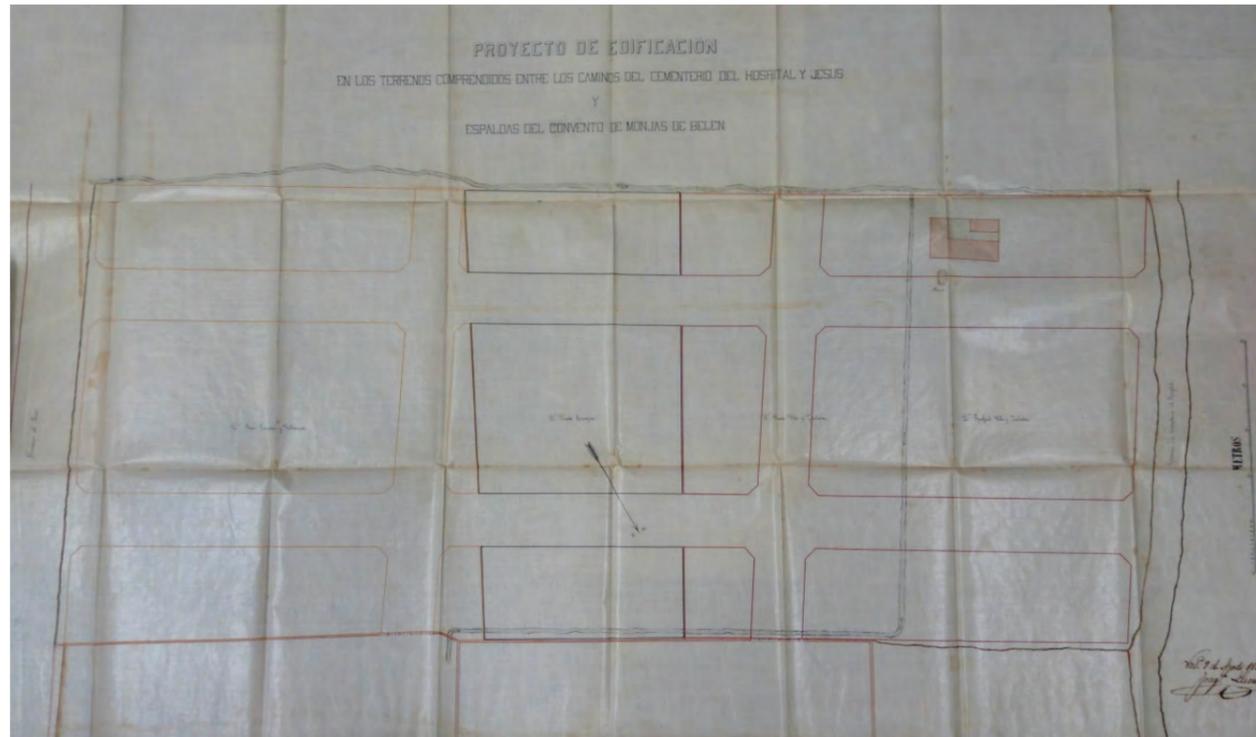


◀ 106

107 **AHM** 1877 Originales del Plano Geométrico de la promoción del barrio de San Felipe y Quemadero. plano de parcelación propuesta

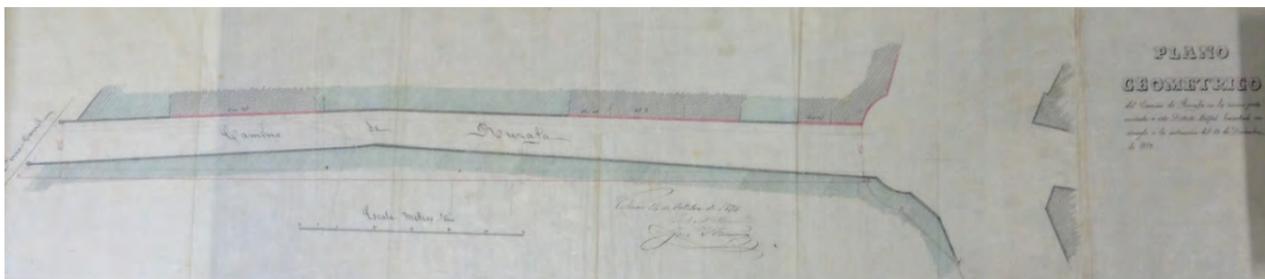
La propuesta supone una idea precisa de promoción inmobiliaria, con parcelas de 7x15, similar a la del Barrio de San Vicente que, parcialmente, se llevaría a cabo.

Entre la propuesta inicial y la aprobada por el Ayuntamiento, se aumenta la anchura de las calles y se achafлана, tímidamente, las manzanas



Terrenos comprendidos entre los Caminos de Jesús y Cementerio del Hospital

Con fecha de 9 de agosto de 1878, y firmado por el maestro de obras Joaquín Lucas, se presenta para su aprobación el proyecto de “Edificación de los terrenos comprendidos entre los Caminos de Jesús y de Cementerio del Hospital”. El Proyecto ordena una parcela de más de dos hectáreas, tangente al camino de Jesús, por el que se pretende realizar la comunicación. Se trata de un sencillo ejercicio de trazado, con dos calles de parcelación perpendiculares al camino de Jesús, y otras dos perpendiculares a las primeras. Se generan tres manzanas de 38 x 64 metros, con su lado corto paralelo a la calle Jesús, y seis medias manzanas enfrentadas a ambos lados de las primeras. El ancho de la manzana, permite agrupar dos bandas opuestas de parcelas de 19 metros de profundidad, sin que tengamos información de su frente. Es una operación cuyo fin es viabilizar las parcelas, sin ninguna preocupación por su integración urbana. No consta que fuera aprobado. El plano de 1883 no muestra que se ejecutara ninguna edificación con dichas alineaciones. En todo caso el Plan trazado en 1884, presenta una partición sensiblemente parecida.



Plano geométrico del Camino de Ruzafa

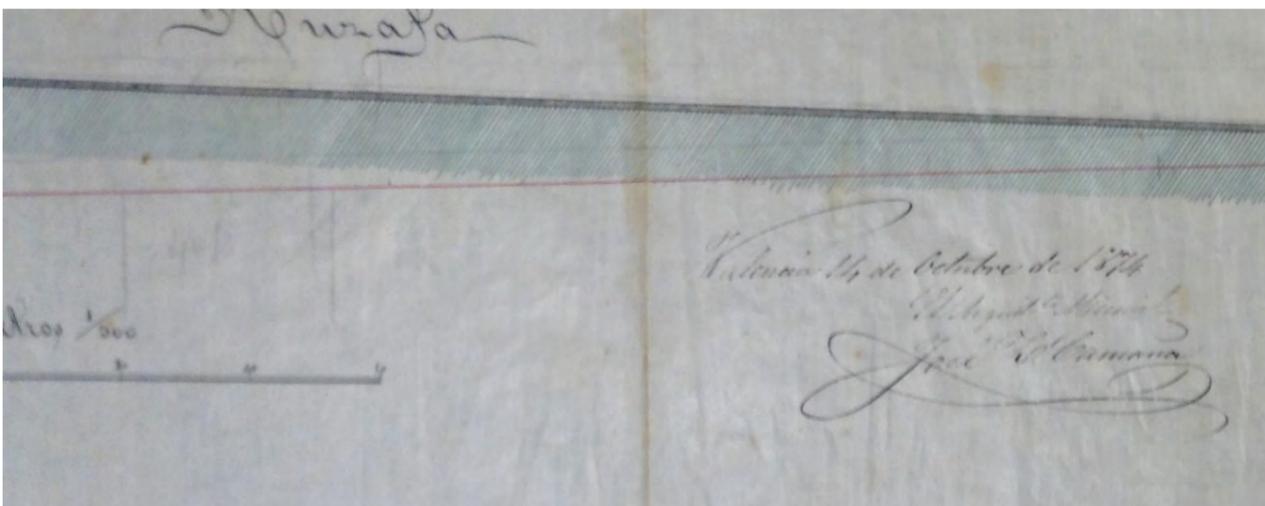
En diciembre de 1868, se levanta el Plano Geométrico del Camino de Ruzafa a Valencia, hasta el paso a nivel, Plaza del Contraste, Calle del Corset, de Santa Bárbara, y del Clero. Y en octubre de 1874, el Plano Geométrico del tramo restante, hasta la Calle Játiva, firmado por José Zacarías Camaña. Este segundo proyecto, define el firme del camino, y traza las alineaciones de las dos fachadas. La suroeste respeta las seis edificaciones existentes, quedando definida en dos tramos rectos. La alineación noreste, se corrige, y se resuelve según una única línea recta. En el eje de esta fachada, se ven dibujadas dos líneas que coinciden con la embocadura de la futura calle del Puerto. El diferente tratamiento gráfico de las líneas, no deja claro en qué momento se dibujaron, si son coetáneas, o si se utilizó este plano para cumplir la orden de la Comisión de Policía urbana 1878, de hacer efectiva la alineación de la calle del Puerto. En todo caso es el primer testimonio gráfico que encontramos de un hecho de extraordinaria importancia: el replanteo definitivo del eje, ideado en el

◀ 108

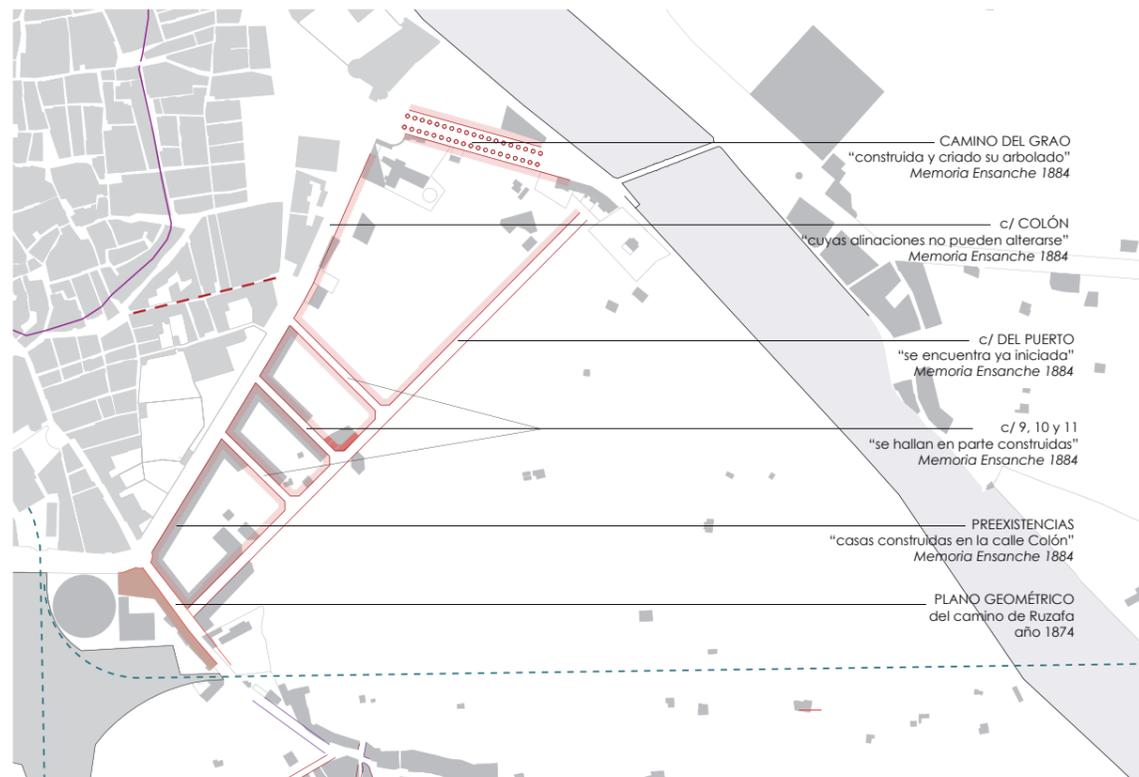
◀ 109 y 110

AHM 1878 Originales del Plano Geométrico de la promoción del barrio entre los caminos de Arrancapins (Cementerio) y Jesús. No se llevó a cabo, pero la solución del Plan de 1884 asumió la partición a tres manzanas. La propuesta supone una idea precisa de promoción inmobiliaria, con parcelas de 7x15, similar a la del Barrio de San Vicente que, parcialmente, se llevaría a cabo.

AHM 1878 Originales del Plano Geométrico del Camino de Ruzafa. En la ampliación inferior se observan los trazos a lápiz de la embocadura de la Calle del Puerto. Es el primer documento gráfico que hemos encontrado en el que se decide la alineación que ordenará el futuro Ensanche



Plan de 1858, a partir del que se ordenará la ciudad durante el siguiente siglo.

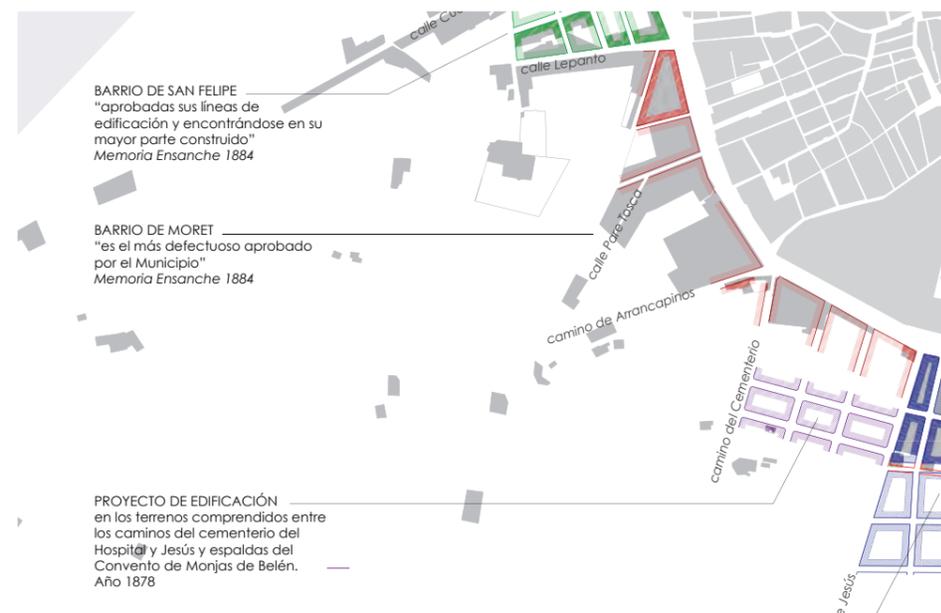


Alineaciones aprobadas en los Barrios de Moret y Colón según la descripción de la memoria del Plan de 1884

Entre 1874 y 1884, las actas municipales nos dan noticia de la aprobación de varias alineaciones, de las que no se dispone de documentación gráfica. Para informarnos sobre ellas, recurrimos a la Memoria del Proyecto del Ensanche, aprovechando la precisión con que los redactores las describen. La razón de tan profusa descripción, es la imposición de máximo respeto a las alineaciones aprobadas previamente, impuesta por el Programa del Concurso.

Según dicha memoria en el barrio de Colón antes de 1884 se encuentran construidas, iniciadas, o tienen alineación aprobada, siete calles: la Ronda (Colón), el Camino del Grao (Navarro Reverter), la Calle del Puerto (Cirilo Amorós), el Camino de Ruzafa y las calles nº 9, 10 y 11 (Pizarro, Hernán Cortés e Isabel la Católica). El grado consolidación de la edificación con acuerdo a estas alineaciones es bastante alto y se puede comprobar observando el plano topográfico de 1883. La Ronda y el Camino de Ruzafa están prácticamente colmatados, y bastante avanzada la construcción de los frentes del resto de calles, sobre todo a partir de los encuentros con la Ronda y el Camino de Ruzafa.

El barrio de Moret es el resultado de una parcelación del huerto del mismo nombre, situado entre el camino de Arrancapinos (viejo de Torrente), y la calle Lepanto (de la Verónica). Consiste en varias calles de parcelación, con la calle Juan de Mena (calle Gitanos) como colector principal, que albergaron promociones de vivienda destinada a los trabajadores de la seda. Según la descripción de la memoria "...es el más defectuoso de cuantos existen aprobados por el municipio,..., ni está razonada la disposición de las calles, ni las mezquinas amplitudes de éstas responden a las necesidades del tránsito y exigencias de ornato o aspecto exterior en armonía con la importancia de la Ciudad de Valencia". Ponen como ejemplo la calle Padre Tosca, una de las pocas que eliminan en su propuesta de viario, y cuyas alineaciones, como curiosidad, han permanecido vigentes hasta 2007. En esas fechas se encontraba prácticamente colmatado por la edificación.



◀ 111

◀ 112

Dibujo sobre el plano de 1865

Ante la falta de documentos gráficos para definir las alineaciones de estos planos geométricos utilizamos la descripción literal de la Memoria del Plan de 1884

3 EVOLUCIÓN ENTRE LOS PLANOS DE 1883 Y 1944:

El establecimiento definitivo de las reglas de juego

3.1 CONTEXTO DEL DESARROLLO URBANO ENTRE 1884 Y 1944

3.1.1 Política y economía: la estabilidad de la Restauración

El 29 de diciembre de 1874 el general Martínez Campos se pronuncia en Sagunto e inicia un proceso que concluiría con la restauración Borbónica. El triunfo se debió en gran medida al círculo Alfonsino, compuesto por prohombres de la política valenciana, como Cirilo Amorós, Casa-Ramos, Cáceres, y el Conde de Almodovar. Se sabe que Martínez Campos estuvo en el despacho de Amorós el día anterior al pronunciamiento. Es difícil distinguir quien estaba con el levantamiento y quien con Cánovas, que se pronunció en contra. No obstante las élites, vertebradas por el moderantismo durante el reinado de Isabel II, si no estaban de acuerdo, tampoco lo veían con malos ojos, como su líder, el Marqués de Campo, que veía con cierta complacencia la contención a los desafíos revolucionarios. Valencia fue la cuna de la Restauración borbónica, y con Alfonso XII en el trono comenzó la construcción del nuevo orden socio-político, reflejado en la Constitución de 1876.

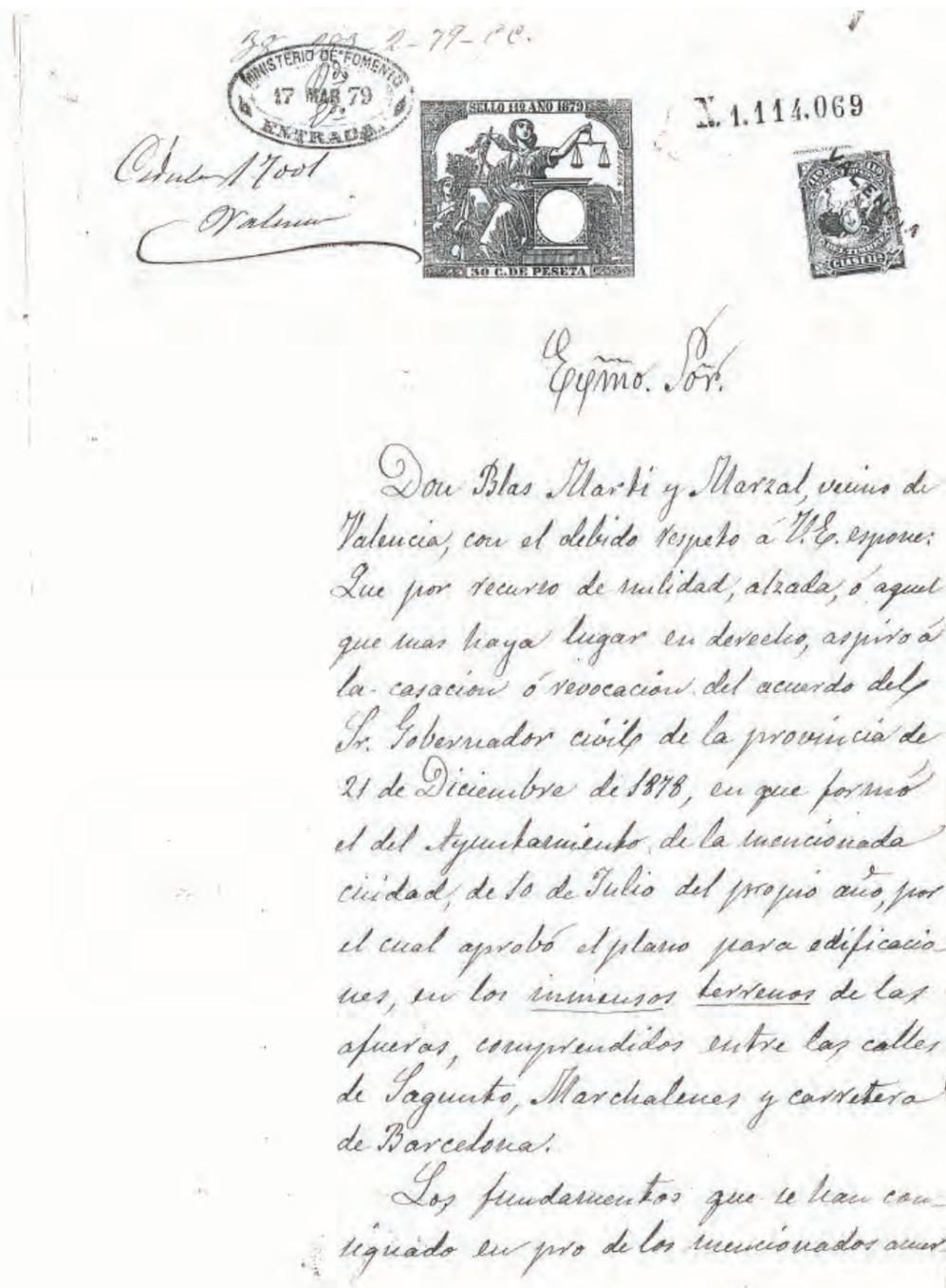
Este nuevo orden, vigente durante más de dos décadas, fue el que consolidó el estado liberal. En este periodo se fijarán definitivamente las premisas, legales, políticas y económicas, con las que se construirá el nuevo tejido residencial de la ciudad. El sistema, diseñado por Cánovas, se basaba en un pacto de alternancia no democrática entre dos únicos partidos, el liberal y el conservador. Los fundamentos del canovismo fueron tres: Monarquía borbónica, Iglesia católica y Gobierno dirigido por unas élites, sustentadas en el amiguismo y el clientelismo.

El sistema bipartidista consiguió mantenerse estable hasta final de siglo, dejando fuera del juego político a las fuerzas políticas a derecha e izquierda de ambos partidos. En Valencia, el eje de la política estaba constituido por el Ayuntamiento y el Gobierno Civil. El Ayuntamiento estaba controlado por las camarillas locales de los dos partidos tradicionales, que ejercían su gran poder de manera discrecional, compartiéndolo con su red clientelar. Como estructura de poder no es, en el fondo, distinta a la de la época del moderantismo. Pero hay diferencias de forma, que a los efectos de este trabajo, es importante destacar. En la época de la formación del estado



◀ 113

AHM 1883. Curioso plano en el que se superponen los límites impuestos por el Programa, con propuestas para el trazado de la circunvalación para controlar el impuesto de Consumos, antecedente del futuro Camino de Transitos. Existe una gran confusión entre las distintas tareas que puede asumir el viario respecto a la construcción del tejido, la circulación rodada y la barrera fiscal.



liberal, poder económico y presencia política son inseparables. No es una sorpresa que el regidor José Campo, esté presente en un total de nueve comisiones municipales, las más importantes, aquellas que afectaban a la transformación de la ciudad. Según se va consolidando el sistema burgués, el aumento del volumen y complejidad de los negocios, exige mayor dedicación. La implicación política directa, se hace más difícil, y los puestos relevantes se van poblando, poco a poco, de un grupo “técnico” de profesionales liberales, que actúa como una clase de servicio, actuando por delegación. Dentro de este grupo, tienen especial relevancia arquitectos y abogados que citaremos repetidamente a lo largo del texto. Cirilo Amorós, Antonino Sancho, Sebastián Monleón, por ejemplo, son profesionales cuyo capital técnico les hace ser requeridos y cuyos servicios les proporcionan prestigio social. El protagonismo de los arquitectos en esta intermediación es evidente. Gracias a su relación con el poder político, no solo ocupaban los cargos de designación municipal, copaban también la actividad privada.

Paralelamente a la complejidad de los negocios burgueses, también crece la estructura administrativa. El funcionariado pasará del servicio directo al poder, a servidores públicos, en la medida en que la sociedad se vaya democratizando. La capacidad de intervención real de los técnicos se irá incrementando lentamente.

La crisis de 1898, podrá en evidencia el sistema de la Restauración. El modelo de liberalismo oligárquico no estaba preparado para afrontar los retos de una sociedad de masas. En 1900 Valencia llega a los 215.000 habitantes. Los grandes sectores sociales –de izquierdas y de derechas– que el sistema había excluido del panorama político, irrumpieron violentamente para quedarse.

Desde final de siglo Valencia es una ciudad de voto genuinamente republicana, sin olvidar la irrupción de los carlistas y católicos. La figura central de la política valenciana es Vicente Blasco Ibáñez. Su partido fue hegemónico en la ciudad hasta la proclamación de la II República– con el paréntesis obligado de la Dictadura de Primo de Rivera–. Sus bases eran el nuevo proletariado urbano y el antiguo artesanado. Pero también asalariados, oficinistas y profesionales, una creciente clase media que estaba modificando el perfil socio-económico de la ciudad. Nuevos actores en una urbe que crecía a un ritmo incesante, y que necesitaban buscar su sitio en el tejido residencial de la ciudad.

3.1.2 El marco jurídico en el periodo de la consolidación liberal

En el periodo de consolidación del estado liberal, la pugna entre el derecho individual y el bien común, se inclinó más hacia el primero, y tuvo como consecuencia la retirada de la Ley de Posada Herrera de 1861. En 1864, con Cánovas como ministro de Gobernación, se aprobó la Ley Retortillo, de perfil netamente liberal.

Don Andrés Charques y Berol

Abogado del Ilustre Colegio de esta Ciudad y Secretario del Excmo Ayuntamiento de la misma

Certifico: Fue entre los particulares del acta de la sesión ordinaria del cinco de este mes, hay el que á la letra dice así: "Se dió lectura íntegra á la luminosa memoria que presenta la Comisión de Ensanche, acompañando el programa á que han de ajustarse los planos de dicha mejora, con sujeción al Reglamento dado en diez y nueve de Febrero de mil ochocientos setenta y siete para la ejecución de la Ley de ensanche de poblaciones de veintidos de Diciembre de mil ochocientos setenta y seis; y el Excmo Ayuntamiento reconociendo la bondad y perfección legal del referido trabajo de la Comisión, lo aceptó en todo y acordó elevarlo al Excmo Sr. Ministro de Fomento á los efectos de aprobación que determina los artículos segundo y tercero del citado Reglamento.

Después de esta votación ya

El objeto central de la Ley es el abaratamiento de los alquileres, desinteresándose de los problemas de gestión y ordenación. Se puede considerar como una herramienta para el fomento de la edificación. El peso de la construcción de la urbanización recae sobre la administración, y el propietario, libre, decide en función del mercado si construye o no. La iniciativa privada se consolida como motor del proceso, sin obligaciones públicas urbanísticas.

La obtención del suelo viario se realiza por declaración de utilidad pública y expropiación. Los servicios públicos, alcantarillado, aceras, empedrados, alumbrado..., corren a cargo del ayuntamiento, y se financian con un presupuesto especial del Ensanche. La conservación y mantenimiento se carga a los presupuestos ordinarios. Los recursos se obtenían por contribución territorial de cada Zona de Ensanche y recargos especiales de hasta el 60% sobre la contribución, hasta cubrir necesidades.

Es un sistema con múltiples imperfecciones, que generará hábitos especulativos y deformaciones que marcarán el desarrollo de los Ensanches. Las iniciativas edificatorias son individuales, sin previo respaldo municipal en las expropiaciones de calles. No se institucionaliza ningún tipo de asociación de propietarios para regularizar sus propiedades. La financiación está basada en la construcción, no en el suelo, con lo que los Ayuntamientos tenían que financiarse con cargo a futuros, y dependiendo de la efectiva edificación posterior. En el caso de ciclos inmobiliarios al alza, las Comisiones se apoderaban de la plusvalía y especulaban con ella. Que distinto del sistema financiero previsto por Cerdá, de pago de suelo de las calles en especie y contribución directa a la urbanización.

El sistema se fue perfilando. La ley de Ensanche de 1876 introdujo algunas modificaciones, aunque mantuvo lo esencial. Se suprimieron las zonas de Ensanche. Se sustituyeron las juntas de propietarios por Comisiones políticas. Para el caso de iniciativa particular, se impuso la cesión obligatoria del 1/5 de la superficie de parcela, o el pago de su precio, para la obtención de las calles, bajo amenaza de expropiación.

En 1892 se aprueba una nueva Ley, con nuevas modificaciones, como la cesión de la mitad de la superficie de las calles, mejoras en la financiación con rebajas de 25 y 30 años en la contribución, o la creación de Juntas de Propietarios temporales. En principio esta Ley era de aplicación a Madrid, extendiéndose en 1900 a Valencia.

Este es, en definitiva, el marco jurídico que estableció las reglas de juego con las que se construirá el tejido residencial entre la aprobación del Plan de 1884 y 1946. Esta producido por la necesidad de legitimación del orden constitucional liberal. Para poder concretarse requiere basarse en una teoría urbanística capaz de racionalizar las operaciones urbanísticas. En principio el edificio legal se construye sobre la obra de Cerdá. Pero la lucha política diluye las ideas iniciales,

consolidándose una versión pervertida del original.

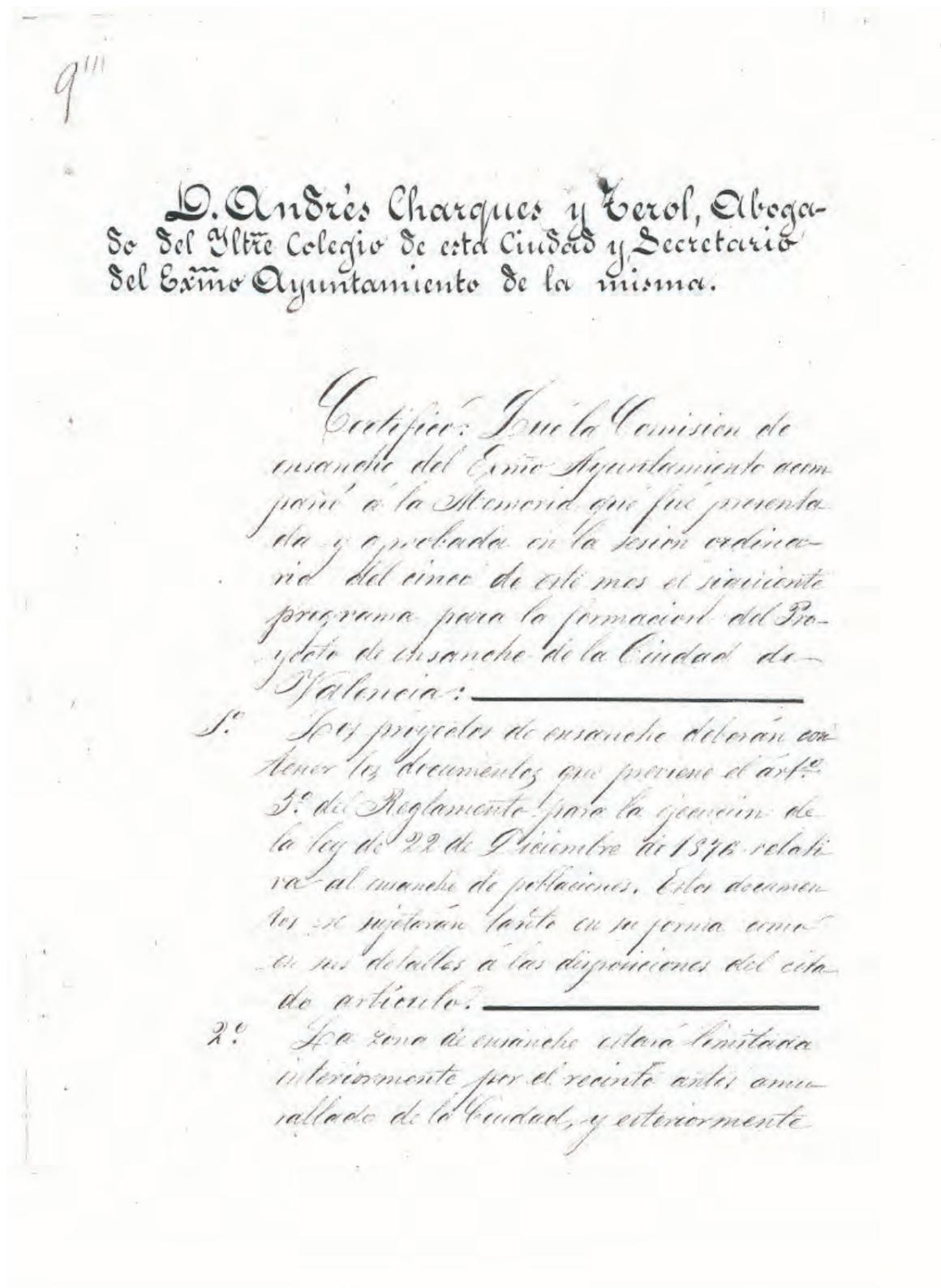
3.2 EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DEL ENSANCHE DE 1884

Utilizando la técnica de la alineación parcial, entre 1874 y 1882, se concedieron 330 licencias de edificación en el conjunto de los barrios descritos. No es de extrañar, que tal volumen de producción inmobiliaria, no contentara a todos por igual. El Estado liberal se sustenta en el establecimiento de unas reglas universales, aceptadas por todos, y esta situación de irregularidad legal no dejaba de ser comprometida.

El 28 de enero de 1879 Ramón Mascarós, y otros 23 ciudadanos, firman un escrito dirigido al Ministro de Fomento, advirtiéndole de la irregular situación, y suplicando impida que el Ayuntamiento continúe permitiendo la actividad urbanizadora sin la aprobación del Gobierno. El escrito, muy bien razonado, denuncia a los traficantes de solares que, incumpliendo la R.O. de 20 de enero de 1860 sobre apertura de alineaciones de calles, obtienen su beneficio, sin proceder a la cesión obligatoria de suelo, ni a la ejecución de la urbanización, o, exigiendo cuantiosas indemnizaciones para dicha cesión, que acaba costando el Ayuntamiento, perjudicando todo ello los intereses de sus administrados. La exposición es contundente, y refleja un descontento que debía ser bastante generalizado.

En marzo del mismo año Blas Martí y Marzal eleva otra protesta al Ministro de Fomento en parecidos términos e igualmente bien fundado. En este caso se protesta por barriadas que aparecen en el entorno de la calle de Sagunto, promovidas por Diego Musoles “especulando con el valor del suelo, sin proceder al alcantariado y sin líneas aprobadas en un Plan conforme a Ley”. Cita una serie de planes de ampliación que se están llevando a cabo en el Estado conforme a Ley: Alicante, Santander, Santoña, Tarragona, Madrid... ciudades en las que han presentado Proyectos de obligada supervisión por el Gobierno. Aunque el recurso se desestimara, el Gobierno insta a resolver, de una vez por todas, la indefinición urbanística del nuevo crecimiento. Numerosas debieron ser las protestas, y tensa la situación entre los propietarios.

En consecuencia se decidió poner fin a la irregular situación. El 24 de mayo de 1882 reunida la Comisión de Ensanche formada por El Alcalde José M^a Sales, Francisco Serrano Larrey, Federico Cuñat, Julián López Chávarri, Enrique Moret y Vicente Alcayne, se presenta el Programa para la formación del Proyecto de Ensanche de la ciudad de Valencia. El seis de Junio de 1882 el secretario del Ayuntamiento Andrés Charqués y Terol, certifica la aprobación en sesión ordinaria de la “luminosa memoria presentada”, y el agradecimiento unánime de la Corporación al autor de



304-122-4-82-CP.

Dirección gen. de obras p^u.

11 Construcción Civil

Madrid 17 Agosto 1882.

Sr. Gobernador civil de la provincia de
Valencia.

Y. S. = Examinado el Programa para el ensanche de esa Capital ha resultado esta Dirección gen. que se modifique en los terminos siguientes: 1^o que conservando la Situacion en su situacion actual se autoriza á ella el proyecto de ensanche. 2^o que el ancho de 8^m que se fija como minimo para las calles transversas sea un limite minimo. 3^o que la altura de 15^m asignada á la edificacion en las calles de tercer orden rija así mismo para las de segundo. 4^o que ademas del espacio que para grandes patios en el centro de cada manzana se asigna en el

dicho trabajo que resultó ser Julián López Chavarri.

López Chávarri fue un Oficial de Ingenieros y catedrático de química y física de la Universidad de Valencia. Ostentó la presidencia de la Real Sociedad Económica de Amigos del País y fue fundador del Colegio de Ingenieros Industriales de Valencia. Tuvo una activa vida política Vinculada al Partido Liberal. Diputado por Guadalajara, Senador de Reino y Gobernador Civil de Gerona. Amigo personal de Sagasta. Durante su estancia en Valencia compaginó la docencia con su cargo de concejal. Por sus servicios se le concedió el marquesado de López-Chávarri.

En el contexto de estos años no nos extraña descubrir el perfil del responsable del texto. Un ingeniero ilustrado, con suficiente mundo como para conocer de primera mano el clima cultural de la capital. Con suficientes amistades para ser representante político y codearse con la élite socio-económica, de la que acabaría formando parte. Es su doble condición, técnica y política, la que le confiere la suficiente autoridad para darle forma al Programa que dibujará Valencia.

El Programa se elabora en cumplimiento del art. 3 del Reglamento, que desarrollaba la Ley de Ensanche de 1876. La redacción duró tres años. El texto fue aprobado en junio y remitido en agosto del mismo año a la Dirección de Obras Públicas.

En abril de 1883, con la firma del presidente de la Comisión, José M^a Sales, se publican las bases del Concurso Restringido, que concluiría con la redacción del Plan de Ensanche de Calvo, Ferreres y Arnau. El Programa es toda una declaración de intenciones, que anuncia una nueva forma de gestionar la ciudad, en consonancia con el clima político de la restauración.

3.2.1 El Programa del Ensanche de 1882

Contiene 4 puntos que serán, efectivamente, los que condicionarán la forma de la ordenación. El programa acata, 20 años más tarde, las directrices del informe de la Junta Consultiva de Policía Urbana:

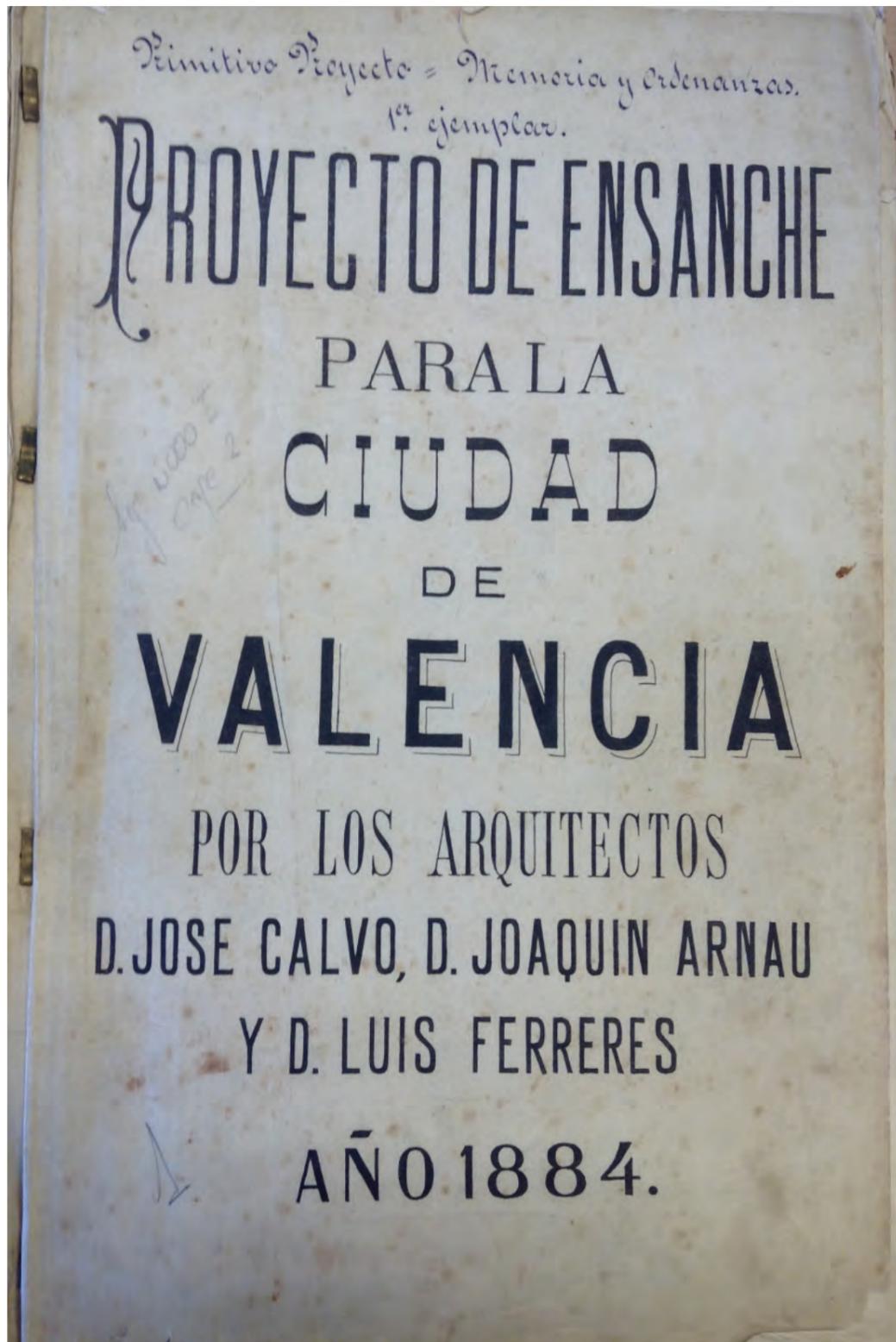
Reduce a dos las direcciones del perímetro, que serán dos vías rectas de circunvalación de 50 metros de latitud. Una paralela a la calle del Puerto, a la distancia conveniente, y otra, normal a esta, desde un punto situado en el pretil del río, a 174 metros al oeste del aranguez de la rampa de la Pechina. Se incluirá el poblado de Ruzafa, insertándolo en un rectángulo, uno de cuyos lados coincidirá con la calle de Pizarro.

Se incluirá un jardín público, en la confluencia de las vías de circunvalación.

Establece los criterios generales de las alineaciones:

1. Deberán ser continuación de las calles del antiguo casco
2. Se deberán respetar los caminos existentes de importancia;
3. Se respetarán los cinco barrios con alineaciones aprobadas
4. Se unirá el puente del Mar con la prolongación de la calle Juan de Austria
5. La ordenación reconocerá la importancia de la Estación de ferrocarril, intentando relacionarse con ella.
6. Los criterios de vialidad establecen un sistema jerárquico de calles, con cuatro niveles: 16, 12, 10 y 8 metros, e introducen el chaflán obligatorio, como solución universal de encuentro con una longitud mínima de 4 metros.
7. El proyecto contemplará el diseño de la red de saneamiento y los perfiles de las calles.
8. Define exactamente la imagen pública del tipo edificatorio consentido: “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 que se componga con el bajo, de manera que aparezca un solo piso y un desván, 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 para los principales, y 3,50 para los restantes, sin que el 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”. Como excepción se permite la realización de “hoteles”, retranqueados de las alineaciones.
9. Los criterios de salubridad se concretan en la obligación de “... dejar libre un patio central, que mida por lo menos el 25% de la superficie que aquella ocupa. Además de este patio central, cada solar o casa deberá tener una superficie descubierta, para luz y ventilación, que no baje del 12% de su respectiva área.”

Los seis primeros puntos condicionarán el plano, que no podrá más que consolidar la labor de las iniciativas parciales, iniciadas en la década anterior. Su efecto más importante, será la consolidación de un estándar de manzana rectangular y achaflanada, y con dos juegos de dimensiones en función de su localización: regulares en la zona de Colón, con el lado corto de unos 80 metros, que permitirá, por primera vez, la agrupación de parcelas a cuatro bandas; y en la zona de Guillén



de Castro, manzanas sensiblemente regulares, con el lado corto menor de 40 metros, permitiendo la tradicional agrupación a dos bandas.

La octava condición define la organización del edificio desde la fachada, es decir, desde su imagen pública, estableciendo una composición académica tripartita: un zócalo unitario compuesto por el bajo y el entresuelo; un cuerpo con dos o tres pisos tipo, y un remate con desván y cornisa. Representa el desiderátum burgués de la casa de renta jerarquizada. La combinación de la novena condición, que tiene su origen en la corrección de las malas condiciones de salubridad, y la particular geometría de las manzanas, que surge del trazado, proporcionará el último parámetro que prefigura el tipo arquitectónico, al fijar los límites de la profundidad edificable.

3.2.2 El trazado del Ensanche

La Memoria del Plan de 1884 deja bastante claro que Calvo Ferreres y Arnau, no se sintieron demasiado satisfechos llevando a cabo el cometido encargado por el Ayuntamiento. En numerosas ocasiones se quejan del escaso margen de maniobra que, tanto las exigencias del Programa, como el alto grado de urbanización alcanzado, les deja:

“...imponen limitaciones y ocasionan dificultades insuperables algunas veces, obligando a adoptar no las soluciones reconocidamente mejores, sino las posibles, las más ventajosas y económicas que permite la disposición del terreno a mitad urbanizar, que forma la casi generalidad del comprendido Ensanche”.

También expresan su discrepancia respecto al mantenimiento de la de la Estación de Ferrocarril en su actual ubicación.

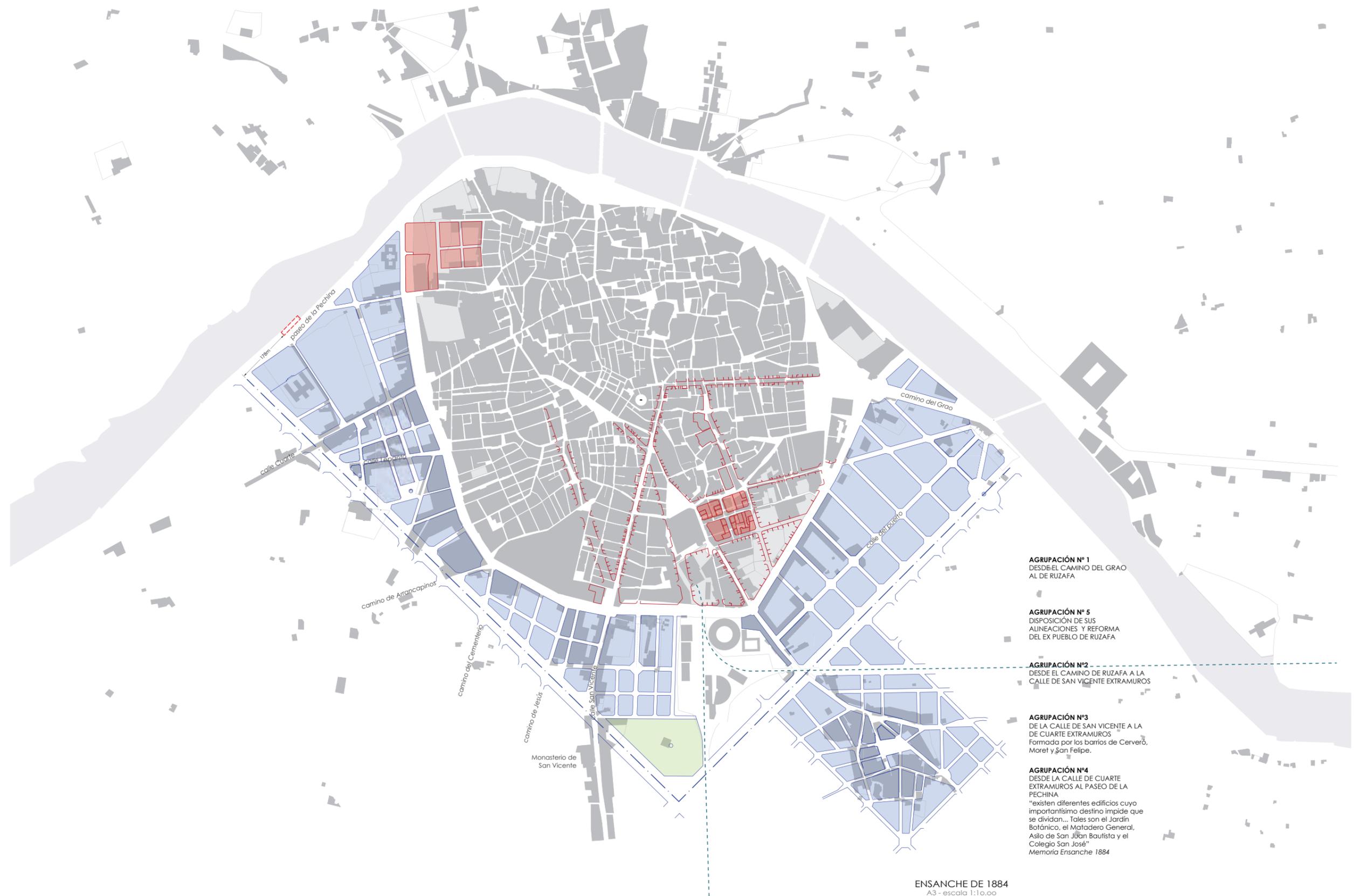
“...nos vemos obligados a manifestar los obstáculos que supone a la buena disposición del trazado...”

“Protestando nuevamente del respeto que nos merecen las decisiones de la Superioridad, no hemos podido evitar las indicaciones que anteceden...”

Proponen su traslado al encuentro de las Grandes Vías, para evitar los inconvenientes circulatorios, y la discontinuidad que produce entre los barrios. Su propuesta incluye una nueva avenida, entre la Estación y la plaza del Ayuntamiento, solución que se está barajando para ordenar los terrenos del Convento de San Francisco y que, como más adelante veremos, y a efectos del tejido residencial, son operaciones complementarias.

Con este panorama, las decisiones de trazado que toman se resumen así:

- El trazado de la Gran Vía del este es una línea, paralela a la de la calle del Puerto, por el punto que afecta lo menos posible al ferrocarril y al casco de Ruzafa.



AGRUPACIÓN N° 1
DESDE EL CAMINO DEL GRAO
AL DE RUZAFÁ

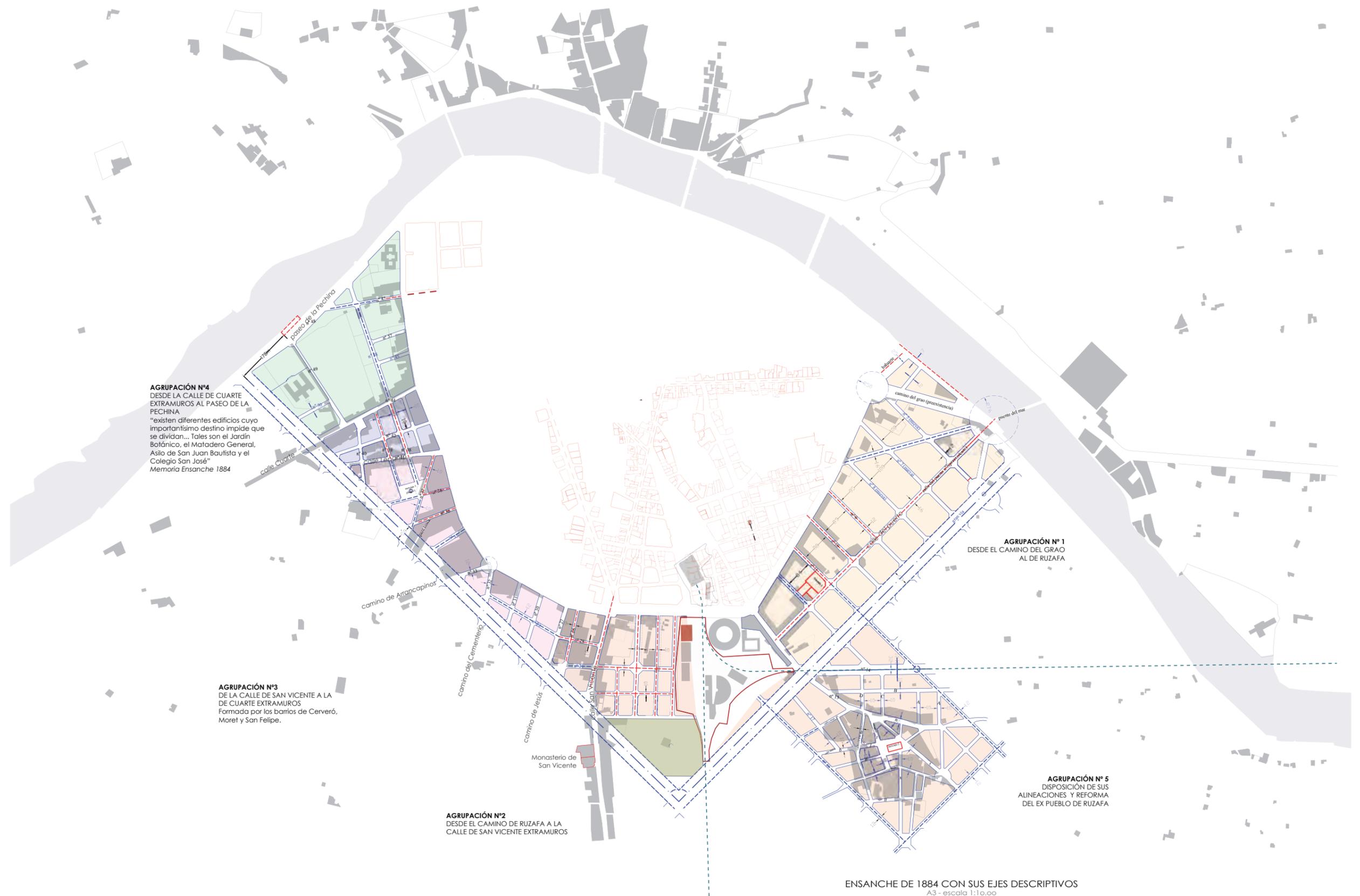
AGRUPACIÓN N° 5
DISPOSICIÓN DE SUS
ALINEACIONES Y REFORMA
DEL EX PUEBLO DE RUZAFÁ

AGRUPACIÓN N° 2
DESDE EL CAMINO DE RUZAFÁ A LA
CALLE DE SAN VICENTE EXTRAMUROS

AGRUPACIÓN N° 3
DE LA CALLE DE SAN VICENTE A LA
DE CUARTE EXTRAMUROS
Formada por los barrios de Cerveró,
Moret y San Felipe.

AGRUPACIÓN N° 4
DESDE LA CALLE DE CUARTE
EXTRAMUROS AL PASEO DE LA
PECHINA
"existen diferentes edificios cuyo
importantísimo destino impide que
se dividan... Tales son el Jardín
Botánico, el Matadero General,
Asilo de San Juan Bautista y el
Colegio San José"
Memoria Ensanche 1884

ENSANCHE DE 1884
A3 - escala 1:10.000



120 Resumen de los criterios geométricos adoptados en el trazado del Ensanche



- Confirman el trazado del tridente del Puente del Mar como principal gesto escenográfico del proyecto.
- Concluyen la formación regular de las manzanas de la zona de Colón, manteniendo la anchura aproximada de 90 metros de las ya aprobadas, y prolongándolas hasta la Gran Vía, resolviendo, además, la continuidad con las calles Lauria y Pascual y Genís.
- En la zona de Guillem de Castro completan las alineaciones existentes, conformando manzanas "...en cuanto es posible, regulares y de áreas proporcionadas al probable destino de las edificaciones."
- Regularizan y ensanchan las principales vías de penetración, como Quart y San Vicente, y definen un repertorio jerárquico de calles de 50, 16 12, 10 y 8 metros.
- Definen, por primera vez en un nivel de planeamiento no ejecutivo, las instalaciones urbanas, con un alto nivel de precisión. Alumbrado, alcantarillado, canalización del Valladar, red de agua potable, rasantes, y pavimentación, son consideradas consustanciales con el hecho urbano, y por lo tanto obras exigibles en el proceso de construcción de la ciudad.
- La distribución de equipamientos contemplada en el Proyecto no es más que la expresión voluntariosa del ideal colectivo de la época. La sociedad no está estructurada todavía para que los servicios públicos constituyan su columna vertebral. La solidaridad social solo existe en forma de caridad cristiana, y la educación está prácticamente en manos de la Iglesia. Como dato indicativo, en la memoria se incluyen los templos de culto en el apartado de equipamientos.

Los redactores proponen como estándar deseable la necesidad implantar 11 escuelas de instrucción primaria, sin ubicación específica; tres mercados, que con cierto retraso acabarán ejecutándose, y un parque en la confluencia de las grandes vías, que aún hoy es una asignatura pendiente de la ciudad. Todas estas previsiones, dependen de las vicisitudes de la disponibilidad económica municipal, o de la iniciativa privada, que los irá incluyendo de forma coyuntural, y nunca programada. Como las infraestructuras, cuyas concesiones como el gas (de José Campo), el agua potable, o la red de tranvías, fueron objeto de deseo de la burguesía local, y origen de grandes negocios. El proyecto, en definitiva, es fiel reflejo de la sociedad de la Restauración, y cualquier comparación con estándares actuales de equipamientos, es completamente estéril.

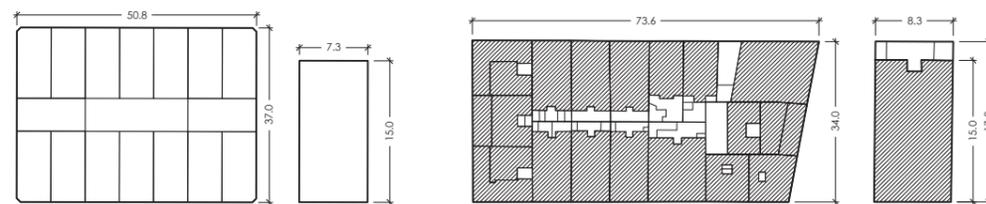
◀ 121

◀ 122

AHM Originales del Plan de 1884. Se conserva una copia en pésimo estado

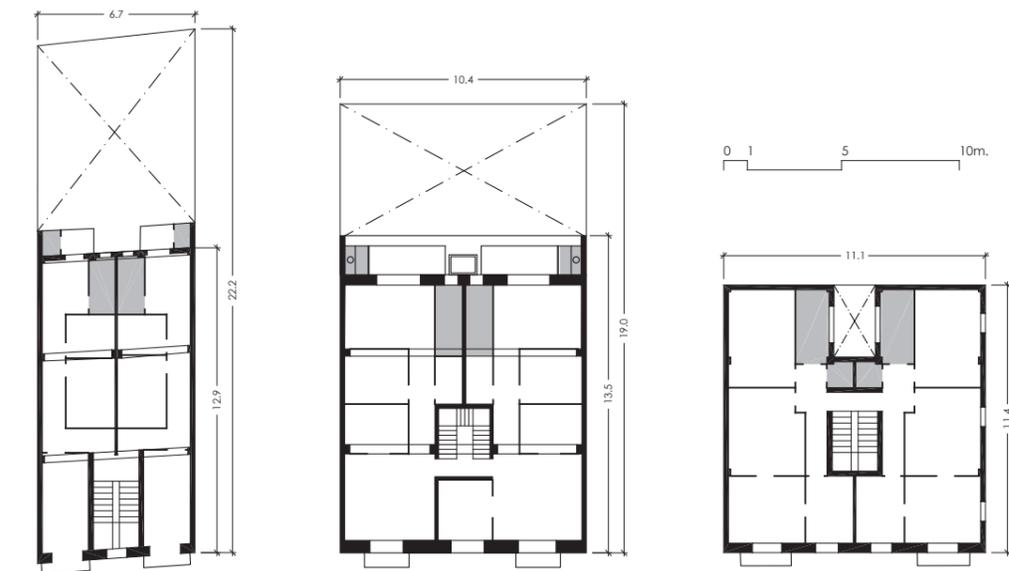


ENSANCHE 1884. AGRUPACIONES 2, 3 y 4



MANZANA Y PARCELA TIPO.
PROPUESTA DE ALINEACIONES. BARRIO SAN FELIPE
1877 - MARIANO SÁBADO, MAESTRO DE OBRAS

MANZANA Y PARCELA TIPO. (calles Borrull, Turia, Lepanto y Monserrat)
CATASTRAL ACTUAL. BARRIO SAN FELIPE



ANTECEDENTE TIPO DOMINANTE
Doctor Monserrat, 6
FELIPE LABRANDERO, 1882

TIPO DOMINANTE
Botánico, 4
FELIPE LABRANDERO, 1885

TIPO DOMINANTE ADAPTACIÓN A LA ESQUINA
Borrull, 7
FELIPE LABRANDERO, 1883

3.2.3 Consecuencias de la aprobación del Plan: el proceso de construcción del tejido residencial

El Plan establece definitivamente las reglas de juego que, aunque imperfectas, regularán la mayor parte de la edificación residencial en las siguientes décadas. Permitirá, además legalizar la producción inmobiliaria que, durante una década, la burguesía local había distraído del control del Gobierno central.

La primera consecuencia es de alcance territorial, y se produce gracias al trazado de los dos grandes ejes, que ordenarán durante las siguientes décadas el futuro de la ciudad. El par de ejes ortogonales de 50 metros, que forman las Grandes Vías, está pensado, en origen, como un canalizador del tráfico pasante desde y hacia el puerto, como barrera de control fiscal y, en última instancia, como paseo en el límite de la ciudad. Téngase en cuenta que el Impuesto de Consumos, muy importante para una ciudad de economía comercial, como Valencia, está en vigor entre 1845 y 1920 fecha en la que se introduce el impuesto progresivo sobre rentas urbanas. Su trazado, no responde voluntariamente a una idea de articulación territorial, sino a la de límite, con una voluntad más cercana todavía a la idea de contención que a la de extensión. El paso del tiempo ha demostrado que, como consecuencia no buscada, las grandes vías -con su ancho de 50 metros y su longitud superior al kilómetro- resultaron adecuadas para convertirse en elementos articuladores de las extensiones posteriores de la ciudad y, aún hoy, siguen manteniendo su vigencia, y constituyendo elementos característicos de la forma de la ciudad.

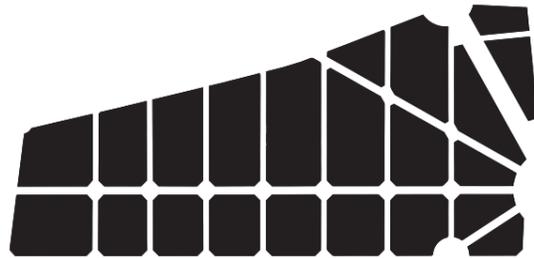
Una segunda consecuencia, es la consolidación del modelo de manzana, con edificación a cuatro bandas y esquinas achaflanadas, que se convertirá en la unidad básica sobre la que se producirá la recomposición fundiaria.

En tercer lugar, se aprueban unas ordenanzas de edificación, vigentes durante 25 años, que regulan el volumen general del edificio y codificarán un tipo de fachada jerarquizada y estable durante suficiente tiempo como para fijar la imagen urbana, identificable aún hoy en día.

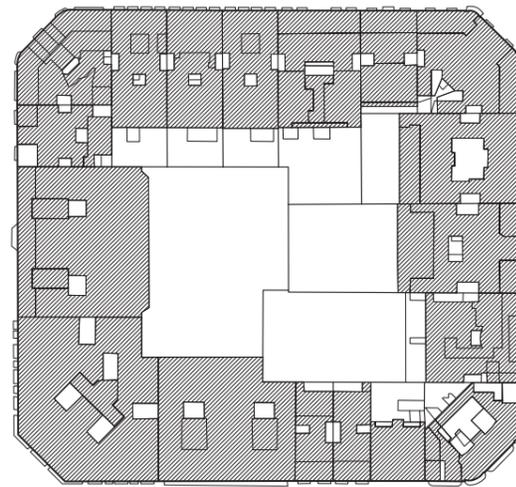
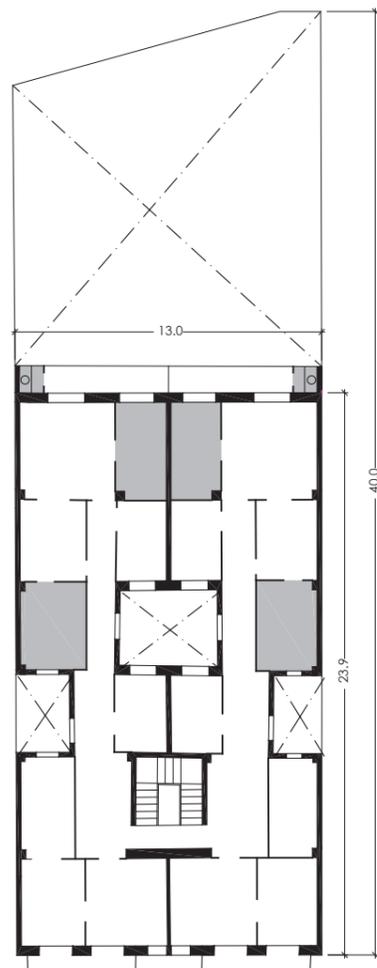
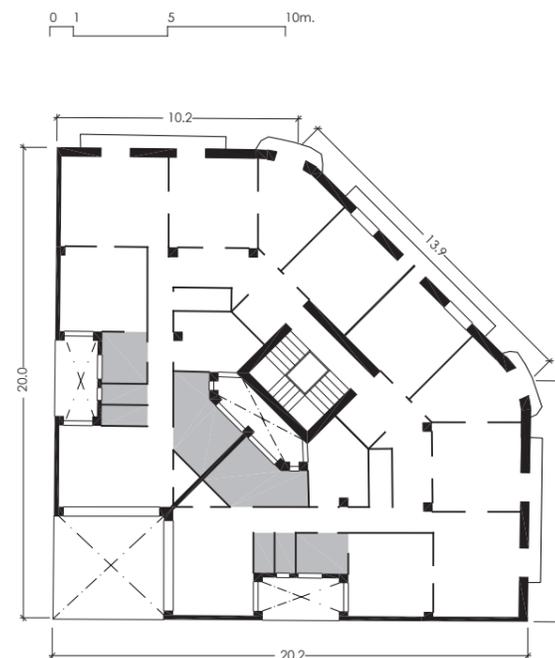
Por último, se da forma a las exigencias de salubridad, propias de la sensibilidad higienista de la época, mediante la obligación colectiva de los propietarios de la manzana, de dejar libre un 25% de su interior, y la individual de cada propietario, de dejar un 12% libre en cada edificio. Pronto se evidenciará que el cumplimiento de la exigencia colectiva, generaba numerosos conflictos, provocando agravios comparativos en función de la forma de cada parcela, y resultando muy complicada el acurdo

TEJIDO RESIDENCIAL DE LA ZONA DE GUILLÉN DE CASTRO

El trazado resultó absolutamente condicionado por los Planes Geométricos aprobados. La labor de los redactores consistió en dar coherencia al conjunto. El resultado es consecuencia de los trazados que todavía manejaban sistemas de agrupación de parcelas a dos bandas. En el esquema se muestra los tipos constitutivos y la manzana resultante, comparando la parcelación propuesta en 1877 con la actual.



ENSANCHE 1884. AGRUPACIÓN Nº1

MANZANA TIPO
CATASTRAL ACTUAL
calles Cirilo Amorós, Jorge Juan, Gran Vía y Conde de SalvatierraTIPO BASE ENSANCHE DE COLÓN
Conde Salvatierra, 35
FRANCISCO ALMENAR, 1922TIPO BASE ESQUINA
Cirilo Amorós, 66
MANUEL PERIS, 1914-19

exigido de pactar la regularización y alineación entre particulares.

En el Archivo Histórico Municipal, se pueden encontrar numerosos casos en los que el Ayuntamiento deniega licencia por incumplimiento de dicho precepto, y el propietario solicita aclaración sobre la alineación interior. La solución que se propone para facilitar el proceso es que los Arquitecto municipales dibujen todas las alineaciones exteriores e interiores de las manzanas, de manera que el propietario solo tenga que aportar la justificación del cumplimiento del 12% libre dentro de la parcela, y aportar el plano de la fachada.

El 16 de junio de 1894, el Arquitecto Mayor Antonio Ferrer Gómez, envía a traslada a la superioridad, para su aprobación, de los planos de alineaciones interiores de la zona de Colón, Ruzafa y Guillén de Castro. Consisten en tres planos de considerables dimensiones, en los que se dibujan a escala 1:300 cada manzana, con su alineación interior acotada. La operación consiste en trazar unas líneas interiores, paralelas a las de fachada, liberando en el interior el 25% de la superficie total de la manzana, con la premisa de conseguir bandas edificables de la misma profundidad en cada lado de la manzana. La distinta forma de las manzanas, produce diversidad de profundidades edificables. El abanico del fondo edificable va desde los 14 hasta los 29 metros, con una media que ronda los 25 metros. La profundidad fijada en 1894, se mantendrá en las siguientes ordenanzas de 1912, 1925 y 1929, siendo uno de los factores que consideramos clave para el establecimiento del tipo arquitectónico, que más adelante definiremos.

Respecto al régimen jurídico, la construcción de la ciudad queda regulada según el pacto recogido en la Ley de Ensanche y en su Reglamento, aprobado en 1876. Donde se establece un proceso inmobiliario en tres fases, que permanecerá invariable durante décadas. Veamos cuales son estas tres fases:

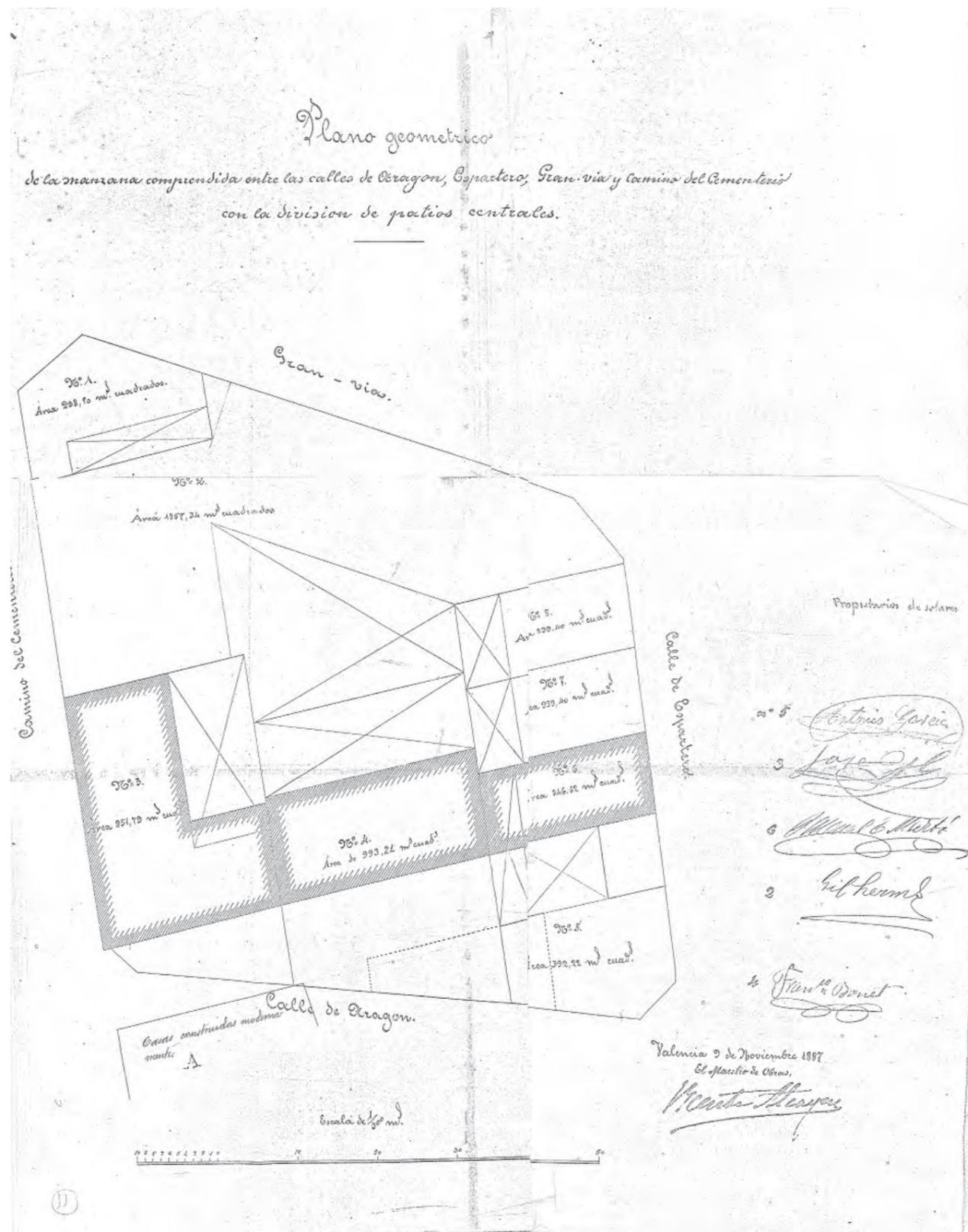
1ª fase: aprobación del plano regulador

De todas las técnicas del urbanismo del XIX, el plano regulador es la que mejor define la idea de ciudad que tenían los principales agentes urbanos. Su dibujo divide el suelo en los dos componentes físicos y jurídicos básicos: el suelo público y el suelo privado. El espacio continuo de la red de calles y plazas, expresión de lo colectivo, y su negativo, el conjunto de manzanas discontinuas, en las que se concretan todos los derechos individuales.

La forma del trazado ha ido evolucionando durante el siglo. Concebida en principio como un gesto técnico, es responsabilidad de los arquitectos depositarios del bagaje cultural del arte civil. Con la afirmación del mercado inmobiliario, el trazado evoluciona hacia su condición de herramienta de intermediación para la producción inmobiliaria. En primera instancia, el objeto central del diseño es el

TEJIDO RESIDENCIAL DE LA ZONA DE COLÓN

El trazado tenía menos condicionantes territoriales, al estar más libre de edificación y de vías primarias. El trazado previo de la calle del Puerto y las conexiones perpendiculares desde esta con el casco, permitieron unas manzanas de una anchura (87 m) hasta entonces desconocida. Por primera vez se ensaya la manzana a cuatro bandas, que resultaría el modelo definitivo a seguir. Los tipos edificatorios responden a la mayor profundidad edificable y a la consolidación del chaflán como solución, primero de tráfico y más tarde de jerarquía espacial.



espacio público. Posteriormente el protagonismo lo asume la manzana, entendida como contenedor de edificios. El espacio público será el residuo. El peso de la composición se desplaza desde las escenografías barrocas hacia la regularidad hipodámica. La unidad básica de esta fase, tanto desde el punto de vista formal como del funcional, es la manzana. La labor primera del trazado será la de viabilizar manzanas edificables.

2ª fase: recomposición fundiaria y obtención de solares

El plano regulador supone una considerable alteración del estatuto jurídico de la propiedad. La parcelación rústica debe recomponerse, y se inicia un conflicto entre los intereses públicos y privados. Las reglas de juego se precisan en los artículos 31 y 40 del Reglamento de la Ley de Ensanche de 1874, donde se regula las expropiaciones, la cesión voluntaria de terrenos, y el establecimiento de los servicios de la vía pública por los propietarios.

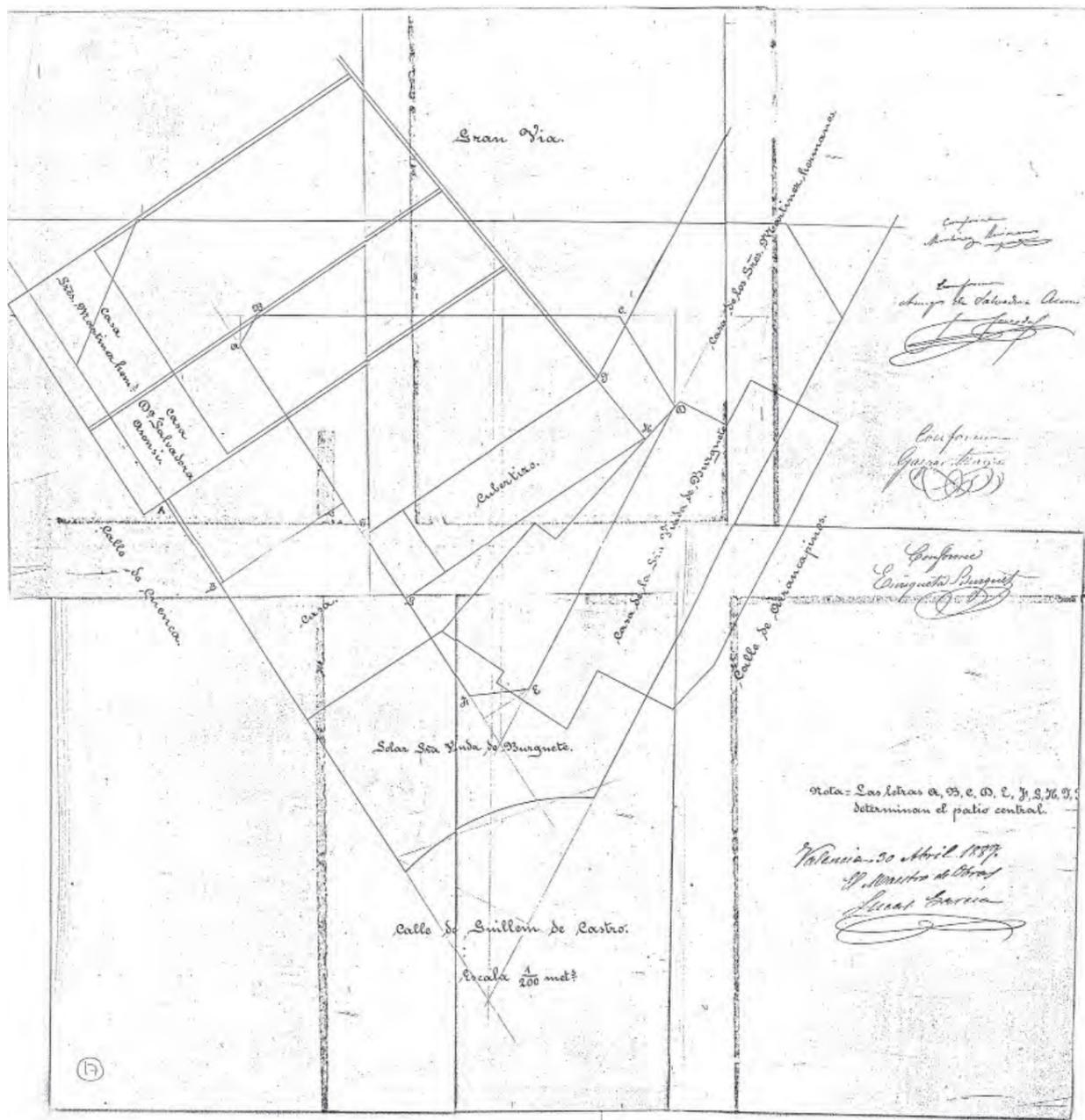
“El ayuntamiento procurará que las expropiaciones se realicen de acuerdo con los interesados, conciliando hasta donde sea posible los derechos de estos con los de la Administración... Para esto siempre que se acuerde abrir una calle plaza o paseo convocará a una reunión a los propietarios en cuyos terrenos haya de edificarse... Los acuerdos que se adopten unánimemente por los que concurren sobre cesión de la quinta parte del terreno y sobre el precio de lo que deba pagarse en su caso son obligatorios para todos los propietarios con fachada sobre estas nuevas vías”

“Cuando los dueños de terrenos soliciten la apertura de una calle de las proyectadas... podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación necesaria según la Ley y a la construcción de la misma calle, si aquellos anticipan los fondos necesarios para la indemnización y demás gastos, con el compromiso de no reintegrarse sino con los productos procedentes de los edificios que tengan fachada a dicha calle hasta que estén establecidos todos los servicios en los demás de aquella zona.”

En la práctica, la construcción de la ciudad queda sometida al garantismo de la propiedad privada. Prevalece el acuerdo privado entre partes sobre la autoridad municipal. Este proceso tendrá como consecuencias la descoordinación entre obras y servicios, la sectorización de intervenciones, y el fomento de la especulación que definirán el urbanismo durante este largo periodo de tiempo.

En el AHM podemos encontrar numerosos “planos geométricos de manzana”, dibujados a escala 1:200 o 1:100 en los que se establecen las alineaciones de fachada, las alineaciones interiores liberando, el 25% del interior de manzana, y la subdivisión en solares adjudicados a cada propietario. Los planos están firmados por un maestro de obras o arquitecto, y por los propietarios conformes con el acuerdo.

La recomposición fundiaria concluye con la adjudicación de solares, y supone una primera operación especulativa. El valor de las propiedades rústicas se convierte en valor de cambio urbano, con la cesión de la quinta parte de la propie-



dad, y sin la obligación de implementar los servicios urbanos, función delegada en el Ayuntamiento.

La operación de división del suelo, presupone el establecimiento previo de la unidad económica susceptible de transacción. La parcela es el soporte de la edificación, y sus dimensiones deben ser adecuadas para la futura implantación del tipo edificatorio. Los planos geométricos de manzana nos demuestran que, cuando se realiza la recomposición fundiaria, existe una idea previa del futuro edificio, que se concreta según el ancho de fachada y la superficie de parcela. La regularidad de la manzana contribuye a la estabilidad del tipo, y ambas a la seguridad de la operación económica. El estudio de los expedientes del AHM, que más adelante desarrollaremos, nos confirmarán un dato importante: los propietarios de los solares y de los edificios son estadísticamente distintos, es decir, se producirán distintos trasvases de propiedad entre la propiedad rústica original y el propietario urbano final. La parcela edificable es la unidad básica de esta segunda fase.

3ª fase: construcción del edificio residencial

La noción de solar supone la existencia de unas condiciones mínimas de urbanidad. Estas condiciones evolucionarán con el tiempo, haciéndose más exigentes. En el plan del 84, se establece de hecho que, una vez obtenida la condición jurídica de solar, la única condición física necesaria sea la accesibilidad. Una calle abierta, y con los límites entre público y privado delimitados, es suficiente para construir. Los servicios irán llegando de una forma coyuntural, dirigidos por el propio mercado inmobiliario, que establecerá sus prioridades.

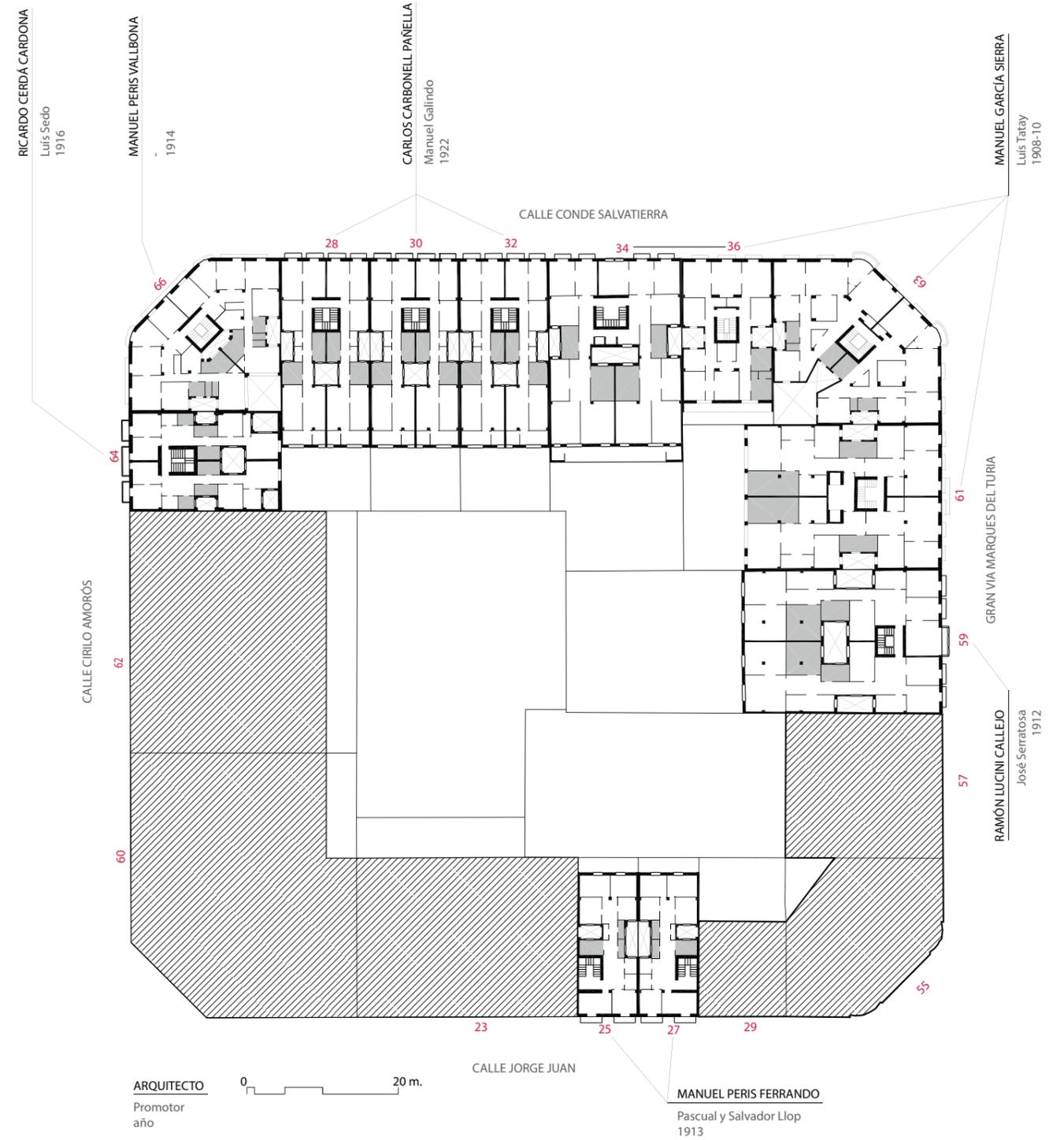
La construcción del edificio residencial privado es la colmatación del proceso. Como hemos avanzado, la división de solares presupone la existencia de un tipo edificatorio ideal, concebido en función de la optimización del producto inmobiliario. La producción residencial privada ya estaba prefigurada en el Programa del Plan y consiste en un edificio entre medianeras, con dos viviendas por planta, cinco alturas y cuya profundidad edificable está limitada por la obligación de liberar el interior de manzana. Este tipo residencial lo podemos considerar como la unidad básica de producción inmobiliaria. Es una unidad económica ajustada a la demanda, y destinada a producir rentas de alquiler con un riesgo calculado. Esta inversión es compatible, en ocasiones, con la construcción de la vivienda propia del inversor, que buscará siempre la mejor ubicación dentro del edificio. En el caso de buscarse una inversión de mayor cuantía, no se modificará el tipo por otro con más viviendas, o de mayor tamaño, sino que se utilizarán más unidades del mismo tipo ya consolidado. Son numerosos los casos que encontraremos en los que, el mismo inversor, construye varios edificios con un mismo proyecto, y con una cadencia temporal ajustada al éxito inmobiliario de la precedente. El tipo edificatorio es la unidad básica de esta última fase.



1887 . PLANO DE RECOMPOSICIÓN FUNDIARIA

Maestro de obras: Mariano Sábado
 Propietarios firmantes: Ángel pardo, José Antonio Sempere, J. Andrés y Gabia y Sr. Javeres

127



ARQUITECTO 0 20 m.
 Promotor
 año

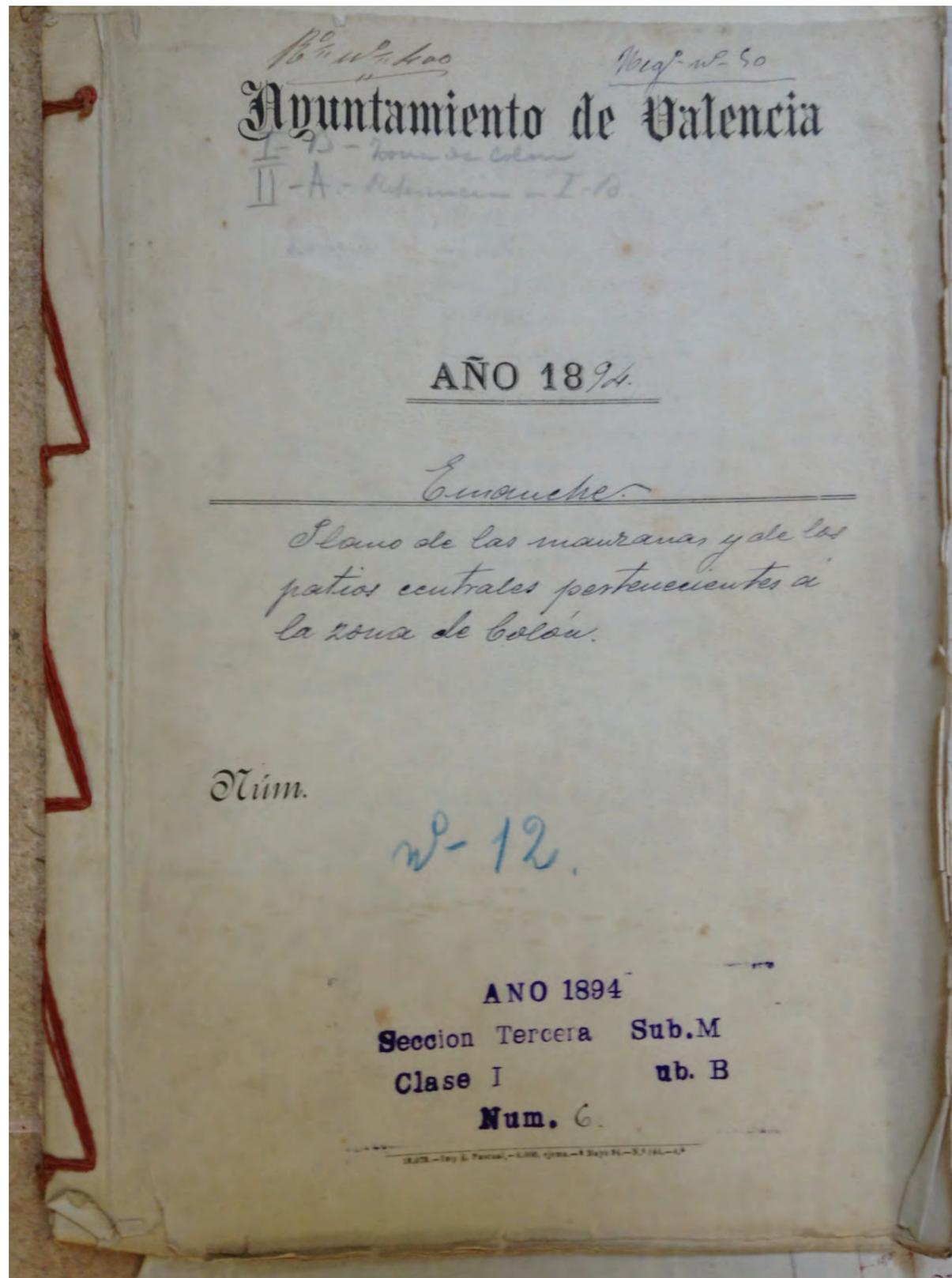
MANUEL PERIS FERRANDO
 Pascual y Salvador Llop
 1913

MANZANA GRAN VÍA, CONDE SALVATIERRA, CIRILO AMORÓS Y JORGE JUAN
 Plantas de viviendas

128

Las tres fases del sistema de producción inmobiliaria: Trazado, recomposición parcelaria, y edificación

Manzana Gran Vía, Conde Salvatierra, Jorge Juan y Cirilo Amorós



129



130
131

AHM. 1894. Trazado de las alineaciones interiores de las manzanas.
Manzana Gran Vía, Conde Salvatierra, Jorge Juan y Cirilo Amorós

Para resolver los múltiples conflictos respecto a las alineaciones interiores y al porcentaje de liberación interior de la manzana, el Ayto. determinó todas las alineaciones. Estos planos resultaron determinantes para consolidar el tipo residencial, al mantener fija la alineación posterior.

Paralelamente se solicitó la modificación de los artículos 8 y 9 del Plan para que la falta de acuerdo entre propietarios no paralizara las iniciativas particulares

3.3 LA ELECCIÓN DE LA NUEVA CENTRALIDAD DE LA PLAZA DEL AYUNTAMIENTO

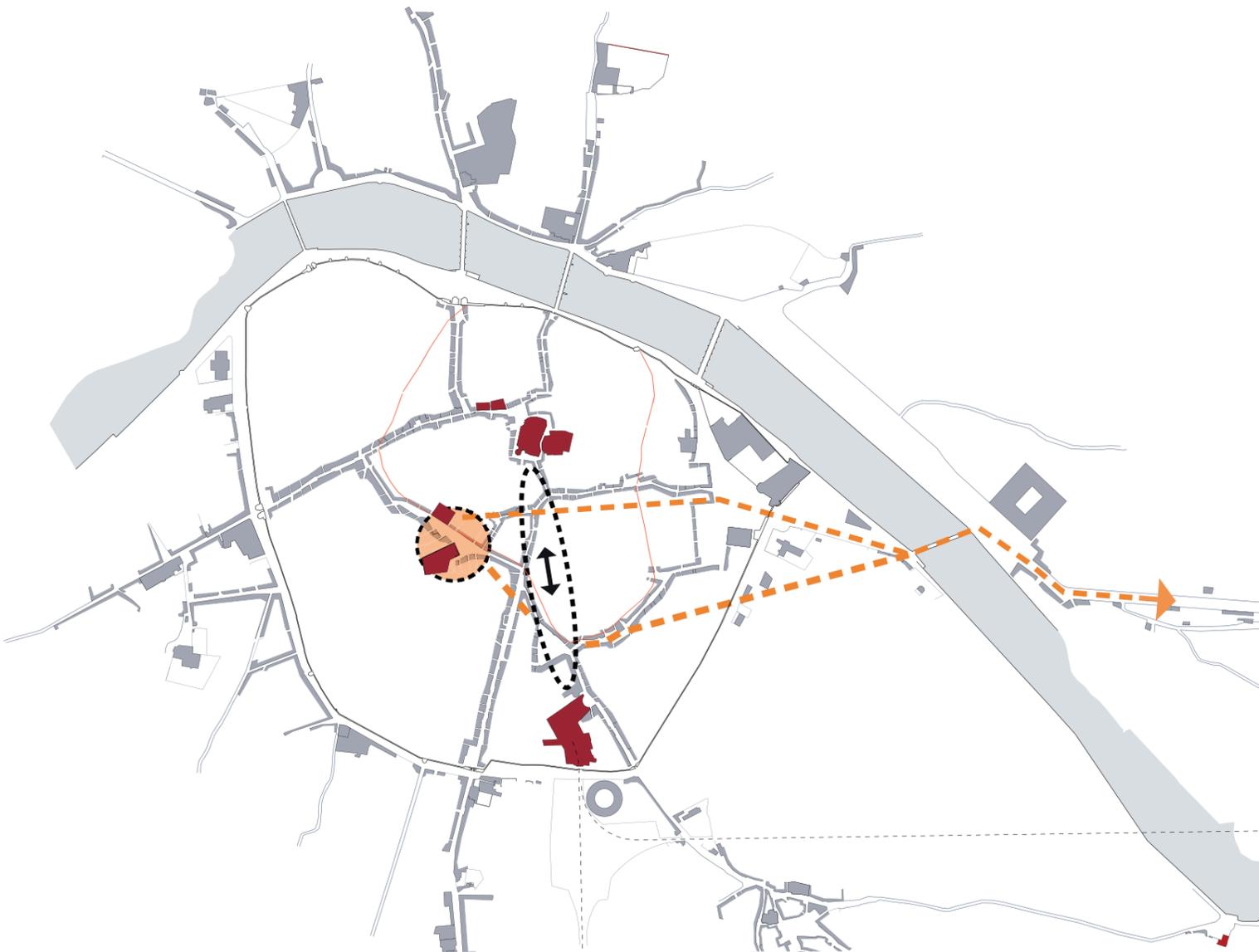
El proceso de producción del tejido residencial tiene dos vertientes. Una es la ocupación del perímetro agrícola, que acabamos de describir. La otra es la sustitución de la edificación existente intramuros. La vieja propiedad inmobiliaria había ido cambiando de manos con el proceso desamortizador, y la nueva clase dominante, necesitaba rentabilizar su nuevo patrimonio. En el caso de las intervenciones sobre el tejido existente, la revalorización se produce tanto por la recualificación socio-económica sectorial, como por las mejoras del espacio público. Son las llamadas operaciones de Reforma Interior.

Las grandes operaciones urbanas como la apertura de plazas o las nuevas avenidas, reproducen los esquemas morfológicos de la ciudad medieval, aunque a una escala mayor, con un carácter menos institucionalizado y más utilitario. La sociedad burguesa necesita una diferenciación exacta entre el espacio público y el privado. La relación del ciudadano con la ciudad se establece en términos de titularidad de la propiedad y no de uso como antes. Como es lógico, el proceso de revalorización es muy complejo y responde a una lucha de intereses contrapuestos.

Hay un hecho que nos puede ser muy útil para ilustrar este proceso: La discusión sobre la ubicación del nuevo Ayuntamiento.

En 1854 ante la ruina de la antigua sede de la plaza de la Virgen, el consistorio se traslada provisionalmente a la Casa de la Enseñanza, en la calle de la Sangre. Se iniciaba el expediente para tratar sobre la reubicación del edificio. El debate tuvo gran repercusión pública y se prolongó durante décadas. En realidad el fondo del asunto transcendía del mero establecimiento de la casa consistorial. Se estaba dirimiendo la revalorización del espacio urbano. En el esquema estructural de la ciudad heredada, si dibujamos un eje virtual que una la Catedral y el convento de San Francisco, estamos definiendo el eje de la centralidad. Articula el resto de elementos estructurales, como la calle del Mar, la Rambla de Predicadores, San Vicente y la Plaza del Mercado.

Durante siglos la centralidad se situó en el extremo norte, en el entorno de la Catedral. Con el crecimiento y las transformaciones del XIX, poco a poco el centro de gravedad se fue desplazando hacia el extremo sur. En 1874 con el derribo de la manzana triangular (nº 5 del plano de Ferrer) en el cruce de San Vicente y Mar, se ampliaba la plaza de la Reina. Durante el último tercio del siglo, el tramo



◀ 132

Las dos tensiones presentes en la elección del nuevo centro urbano. La plaza del mercado es el corazón de la vida económica, y su conexión con el puerto la incógnita a resolver. La centralidad basculaba entre la Catedral y la Estación. La ubicación del Ayuntamiento resolvió la ecuación en favor de los espacios del sureste, decidiendo el futuro de la ciudad.

comprendido entre esta plaza y la de Cajeros se constituyó en el centro del comercio de lujo y de la vida social de la ciudad. La Calle Zaragoza por el norte, y la Bajada de San Francisco por el sur, prolongaban este centro hacia los dos polos, Catedral y San Francisco.

La ubicación del Ayuntamiento era una de esas decisiones que inciden sobre la recualificación del espacio. De ahí el interés del debate. Las opciones que se barajaban se pueden resumir en dos: Situarlo en el entorno de la Catedral o disponerlo en el entorno de San Francisco. O para ser más exactos, en el entorno de la Estación de Ferrocarril. Esta segunda opción fue tempranamente enunciada por el propio Antonino Sancho en su ya citado texto de 1855 sobre las reformas de Valencia:

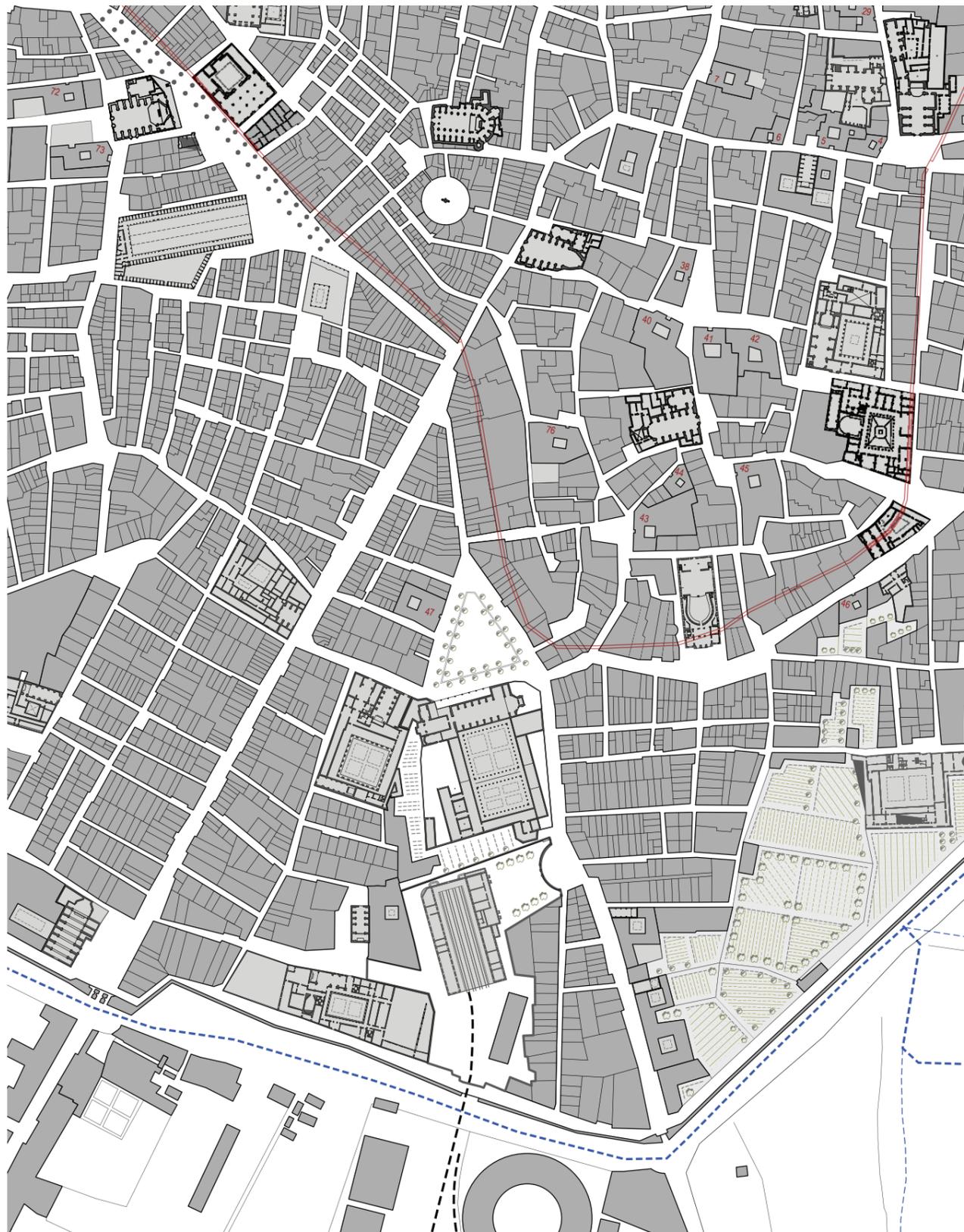
“...y no hay otro (lugar) para nosotros mejor (...) que el perteneciente al convento de San Francisco (...) que necesitamos, en una palabra, no atender a lo que es Valencia en 1854, sino a lo que será en el orden probable de las cosas en 1870, a su aumento de población, a la necesidad de su ensanche, y a su tendencia en extenderse en busca del puerto y del ferrocarril, que son los dos elementos que han de darle vida. Para entonces, pues, debemos procurar que la ciudad ostente sus Casas Consistoriales en el barrio de más animación y movimiento y en sitio, si no por el pronto el más noble y encentrado, el que tiene mayores posibilidades de llegar a serlo.”

Antonino es clarividente. Nos habla del puerto y del ferrocarril -instalado hace solo dos años- como los motores de futuro. Y relaciona ambos con la estructura espacial de la ciudad. El objetivo fundamental de la vialidad es conectar el centro con el puerto, y el centro debe estar vinculado a la estación.

La otra posición está representada por el activo concejal Tomás Falcó. En las Actas municipales de 1865, consta su encendido alegato en defensa de una intervención drástica en el centro histórico:

“Valencia, pues, se ahoga, se muere (...) ¡Qué hacer! Penetrar, abrir, romper hasta llegar al corazón mismo de la ciudad, llevando en pos los gérmenes de vida que tanto necesita.”

Es evidente que Falcó conocía las profundas transformaciones Haussmannianas del centro de París, admiradas en toda Europa. En 1876 presenta una completa memoria sobre reforma y ensanche de Valencia. Sus soluciones son opuestas a las de Sancho. Para él, el nuevo centro debe estar en la plaza de la reina, junto a Santa Catalina, cruce de las cuatro calles principales, y el Ayuntamiento, junto a la Lonja. La conexión con el puerto se realiza por la calle del Mar. La idea nunca se llevará a cabo. Lo que sí ha quedado de ella es la apertura de la calle de la Paz, retomada por Falcó en 1878, sobre una iniciativa municipal planteado ya en 1868. La idea del centro cívico vinculado a una gran plaza situada entre la Catedral y la plaza de la Reina, será también elaborada por Ferreres y por Aymamí en sus respectivos planos de Reforma Interior. En sus planteamientos la nueva plaza serviría también para conectar el mercado y el puerto, gracias a una nueva avenida que cortando la trama,



une la plaza con el este de la ciudad.

La evolución de los acontecimientos dio la razón a Sancho, iniciándose la formación del nuevo centro urbano de la ciudad, gracias, sobre todo, a la atracción de la Estación.

Evolución de la Plaza

a) la obtención de los terrenos del convento

La actual Plaza del Ayuntamiento, es uno de los cuatro espacios que hemos definido como estructurales a lo largo de la historia de la ciudad. Los ocho distintos nombres que ha tenido en seiscientos años, constituyen un singular memorando histórico: San Francisco, Espartero, Isabel II, Libertad, Castelar, Caudillo, País Valenciano y Ayuntamiento.

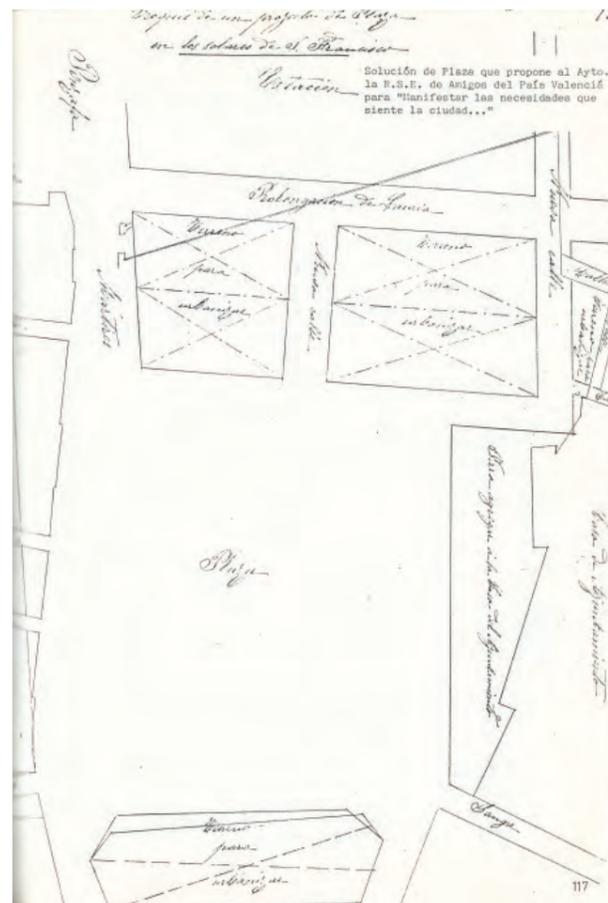
El rey de Valencia Abu-Zeit, disponía de una gran casa de recreo fuera de las murallas, cerca del arrabal de La Boatella, lugar donde mandó degollar, en 1228, a dos franciscanos, S. Juan de Perusa y S. Pedro Saxoferrato. Al ser derrotado por el rey de Denia, Zayan, huyó a sus posesiones de Segorbe, pidiendo amparo al rey Jaime I, convirtiéndose al cristianismo con el nombre de Vicente. Cuando el Rey Jaime entró en Valencia donó, en presencia del propio Zeit, las antiguas posesiones de este a los monjes franciscanos, en desagravio por el martirio de los monjes.

Los Franciscanos levantaron un convento en los terrenos cedidos. Estaba dividido en tres partes. Un jardín delantero, con forma de triángulo equilátero de 5.000 m². El edificio, siguiendo el esquema conventual de las órdenes mendicantes, tenía doble claustro, y ocupaba una superficie de 12.000 m². El tercer cuerpo era un gran huerto, lindante con la muralla cristiana, de 23.000 m².

En 1835 fue desamortizado y entregado al ejército. En 1851 la nueva estación de ferrocarril de Campo, ocupa la parte destinada a huerto. En 1875 el Ayuntamiento solicita la devolución de los solares de San Francisco, comenzando una larga lucha por su posesión con el Gobierno de Madrid. El trasunto de la lucha les enfrenta al ministerio de hacienda, que pretende obtener el mayor beneficio convirtiéndolo en solares. La balanza solo se inclinaría a favor del municipio gracias a un Ministro Valenciano, Juan Navarro Reverter, que autorizó la cesión en usufructo en 1897. La titularidad se obtendrá definitivamente en 1908.

En el transcurso de los 33 años que duro la gestión de los terrenos, se sucedieron distintas propuestas de urbanización cuyo análisis resulta de interés.

En 1884 el Ayuntamiento aprueba el “*Anteproyecto para la formación de una gran avenida en el solar de lo que fue convento de San Francisco*”. El plano, sin firma, es una parcelación de los terrenos con el objeto de subastarlos y viabilizar económicamente la transacción de los terrenos con hacienda. El triángulo superior, antiguo



jardín delantero, se considera integrado ya en la ciudad como plaza. El edificio de la Estación se mantiene. Se corrige ligeramente la alineación de la calle Lauria, y se centra la ordenación en una plaza semicircular que tiene como foco el nuevo acceso a la Estación.

El sistema de agregación parcelaria se realiza por bandas de edificación opuestas. Se obtienen 23 parcelas dispuestas en tres bandas, las dos primeras conforman una manzana entre Sagrario de San Francisco, la nueva avenida de 25 metros, la plaza triangular y una nueva plaza en el antiguo acceso a la Estación. La tercera banda se agrega a la manzana inconclusa de la Casa de la Enseñanza, resolviendo la fachada. Hay dos tipos de parcelas resultantes. Las 7 de esquina, irregulares, jerarquizadas por posición y forma y con una superficie media de 500 m². Y las 16 del interior de las bandas, rectángulos regulares de 12,5 x 28 metros, y una superficie media de 350 m². El objeto del plano define su contenido. Las parcelas dibujadas representan la situación del mercado en 1884. El tamaño de las parcelas menores es homologable con la parcela tipo que, en esas fechas, se está estableciendo en el Ensanche de la zona de Colón. Las parcelas más grandes quedan bastante por encima de esa media.

Las gestiones con Madrid continúan, y la propuesta queda en saco roto. En 1893, el arquitecto municipal Antonio Ferrer Gómez, realiza una nueva propuesta que se aprueba en Comisión. La ordenación es similar en cuanto a la confección de las manzanas. Una manzana exenta y una banda de edificación que completa la fachada de la manzana de la Casa de la Enseñanza. Existe una menor jerarquización del espacio público, manteniendo el antiguo acceso a la Estación.

Lo que ha cambiado es el sistema de agregación. La experiencia de la parcelación del Ensanche ha calado, y en esta ocasión la manzana se diseña a cuatro bandas, con una mayor uniformidad en el tamaño de las parcelas. Todas son sensiblemente similares, de 17.5 metros de fachada por 28 de profundidad, y unos 480 m² de superficie.

La solución es pragmática. Hacienda exige la maximización de la superficie destinada a parcelas edificables y la menor cesión de viales públicos. Se ampara en la obligación legal de destinar el beneficio de la venta de cuarteles, a satisfacer la deuda del Ministerio de Guerra con el de Hacienda.

En este estado de cosas interviene la prestigiosa Real Sociedad Económica de Amigos del País (RSEAP), y se dirige al alcalde Zabala en los siguientes términos:

"... Valencia no tiene una plaza regular; Valencia carece de una Casa Consistorial y una plaza hermosa, y podría sin gran sacrificio tener una casa de la ciudad magníficamente emplazada aprovechando la de la Enseñanza que hoy ocupa. Algún sacrificio exigiría por parte del Estado en pro de Valencia..."

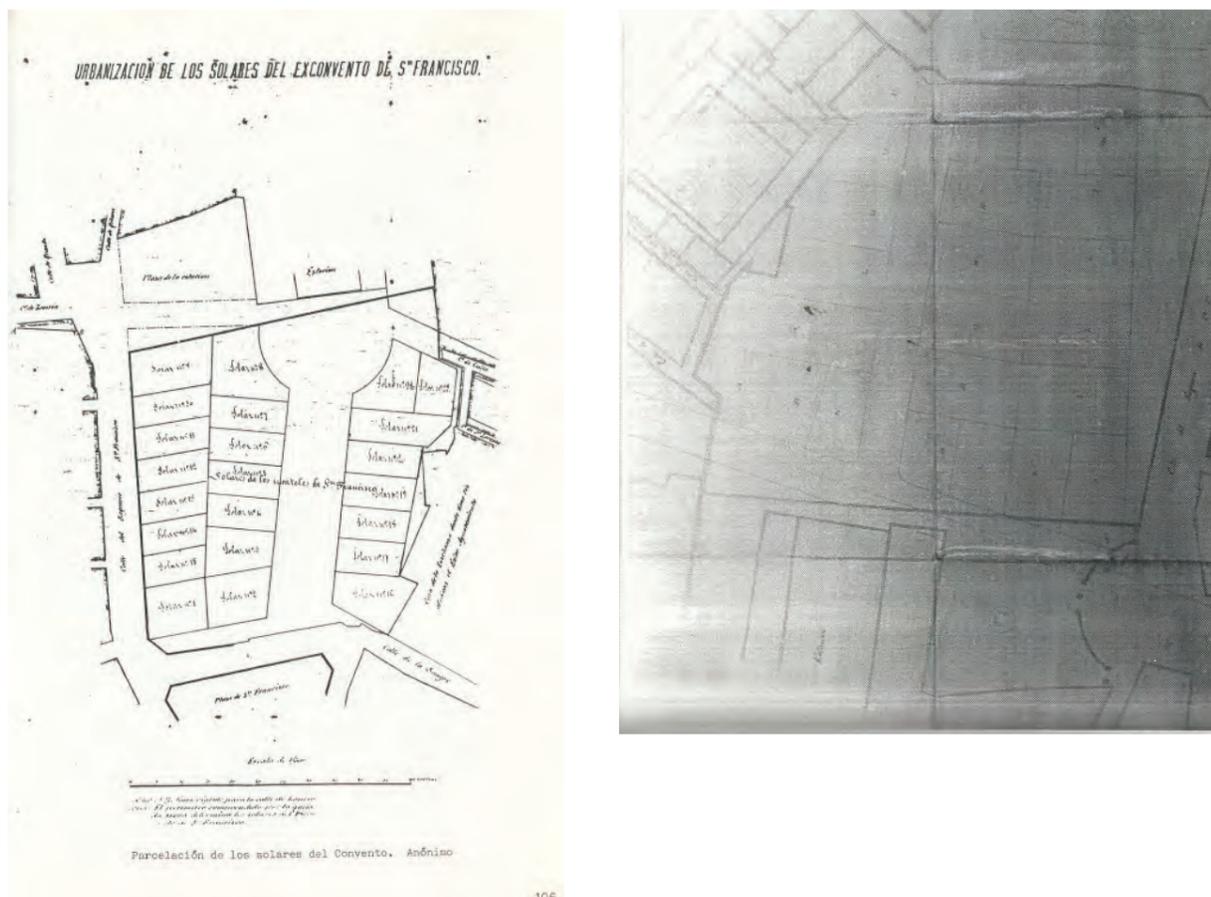
- ◀ 134
- ◀ 135
- ◀ 136

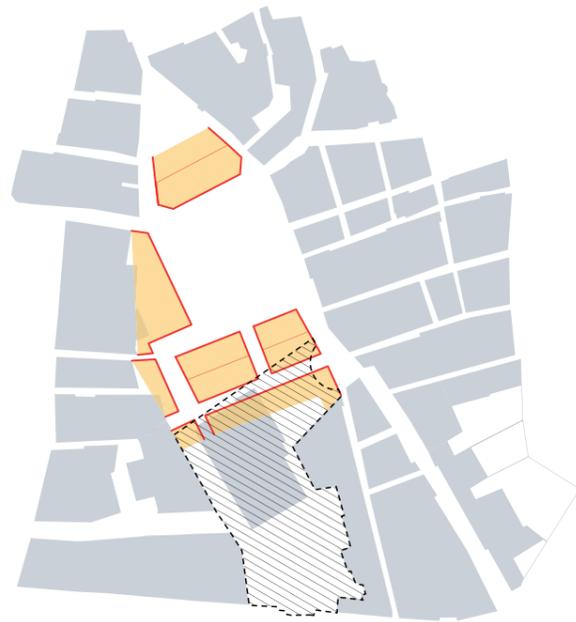
[AHM Plano de la propuesta de la Real Sociedad Económica de Amigos del País](#)

[AHM Plano de la propuesta Municipal de 1884](#)

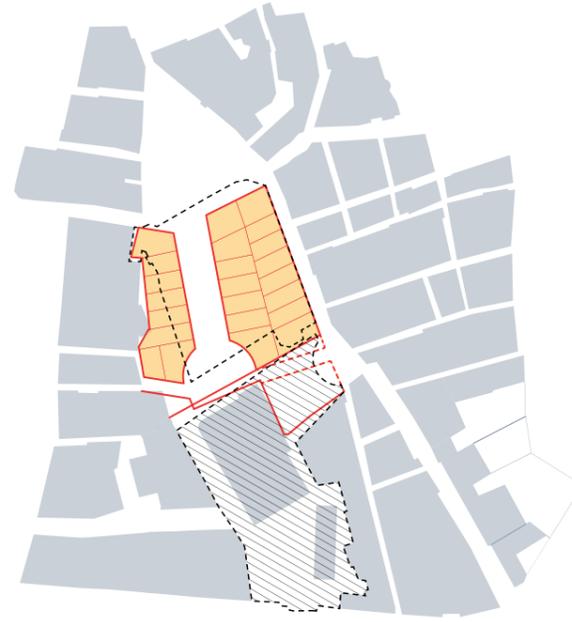
[AHM Plano de la propuesta Municipal de 1893](#)

[\(imágenes extraídas de la tesis inédita de José Antonio Vivó, 1987\)](#)

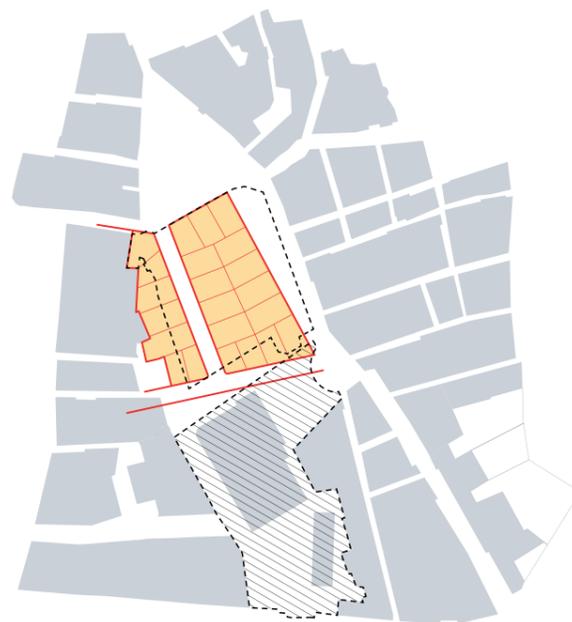




SOLUCIÓN DE PLAZA QUE PROPONE AL AYUNTAMIENTO LA R.S.E. DE AMIGOS DEL PAÍS VALENCIÀ PARA "MANIFESTAR LAS NECESIDADES QUE TIENE LA CIUDAD.."



PARCELACIÓN DE LOS SOLARES DEL EXCONVENTO DE SAN FRANCISCO. ANÓNIMO



PROPUESTA DEL AYUNTAMIENTO SOBRE PARCELACIÓN DE LOS SOLARES DEL CONVENTO. REDACTADO EN ABRIL DE 1893 POR EL ARQUITECTO ANTONIO FERRER GÓMEZ

Se enuncia por primera vez la opción de obtener un Ayuntamiento digno, ampliando la Casa de la Enseñanza, volcado sobre una gran plaza. La RSEAP, presenta un plano de su propuesta. En esta ocasión la manzana de la Enseñanza se completa con el edificio Municipal, que preside una gran plaza cuadrangular flanqueada por tres manzanas de casas. La ordenación se concibe desde el espacio público, y las manzanas residenciales ni siquiera están parceladas, no están pensadas como receptoras de tipos concretos, tienen la única función de configurar el espacio público.

El impacto de esta idea fue lo suficientemente importante para que el Consistorio solicitara a Madrid la cesión del convento, al menor coste posible, y sin la necesidad de subastar el terreno para solares edificables. Los duros trámites concluyeron en 1897, gracias a la intervención del Ministro de Hacienda valenciano Navarro Reverter, con la cesión en usufructo y gratuita de los solares del convento, destinados a la Casa Consistorial, calles, y plaza, sin necesidad de someterlos a pública subasta, con la obligación de mantener siempre su exclusivo destino público.

Con el triunfo de la iniciativa municipal, la nueva centralidad de la ciudad queda definitivamente establecida. La forma espacial que adoptará, dependerá de otros dos factores: la reforma del barrio de Pescadores y el traslado de la Estación a la calle Játiva.

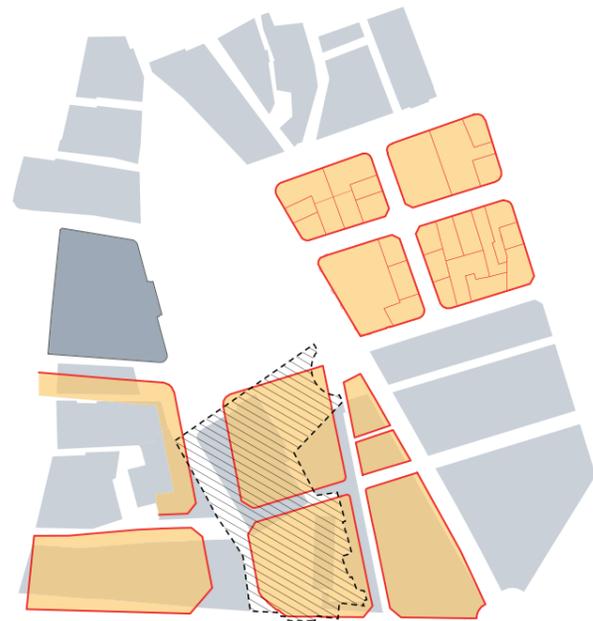
b) La reforma del barrio de Pescadores

El origen del barrio se remonta a la concesión por parte de Jaume I de unos terrenos en el Camino de Ruzafa a los "hòmens de barca", es decir, a la Marina. Como indica la rica toponimia, Pescadores, Barcas, Nave, Bonaire..., el barrio fue sede y residencia de los oficios del mar. Con la desaparición del sistema gremial, el barrio entra en decadencia, encontrándose en el último tercio del XIX completamente degradado. Como gráficamente relata el cronista Almela i Vives, el barrio de Pescadores había pasado a convertirse en el barrio de pecadores. La recualificación del mercado inmobiliario, no podía permitirse tener un inmenso lupanar en una ubicación, que las distintas estrategias de reformas estaban convirtiendo en central.

Se tiene noticia de intentos de reforma en 1877, que no prosperaron. La calle Pascual y Genís se abrió en 1883, anunciando el futuro enlace con el Ensanche, y aislando definitivamente el barrio. Nos consta que en 1884 la municipalidad sigue discutiendo sobre la necesidad de urbanizar el barrio. La obtención de los terrenos no se consiguió hasta 1906, momento en el que se iniciaron los derribos. Sobre el trazado de la ordenación, solo consta la pública discusión entre concejales acerca de si deberían trazarse calles en forma de cruz o de aspa, es decir, manzanas rectangulares, a la manera de Cerdà, o triangulares, a la manera de Haussmann. Gano la primera opción, es decir el diseño de manzanas rectangulares achaflanadas como las ensayadas en el Ensanche de Colón.

- ◀ 137
- ◀ 138
- ◀ 139

Dibujo de las tres propuestas anteriores



PLANO REFORMA INTERIOR DE VALENCIA.
PLANO GENERAL, APROBADO POR REAL ORDEN DE 21 DE AGOSTO DE 1911

Las cuatro manzanas resultantes de la ordenación, tienen un tamaño medio de 70 x 50 metros. Se subdividen en 27 parcelas de las cuales 24 son, en origen, residenciales. El tamaño medio de las parcelas es de 18 metros de fachada x 21 de fondo, con una superficie media de 360 metros cuadrados. Estos datos nos proporcionan el perfil del producto inmobiliario que se diseña. Por una parte demuestran algo que es obvio: la sustitución tipológica de las casas de escaleta por la nueva casa de renta. Pero también demuestran algo, que veremos con detalle en la próxima Parte: la promoción tipo del entorno de la Plaza del Ayuntamiento tiene un perfil socio-económico más elevado que la promoción tipo de la nueva ciudad del Ensanche.

c) El traslado de la Estación a la calle Játiva

José Campo consiguió que le fuera transferida la concesión de la línea Játiva-Grao, y la estación se inaugura en marzo de 1852. La apuesta por el ferrocarril supone, como para cualquier empresa, minimizar los riesgos de la inversión. Y para garantizar su éxito, los empresarios deciden llevar la Estación lo más cerca posible del usuario. En 1852 Valencia es todavía una ciudad amurallada, compacta y sin demasiado suelo libre. La disponibilidad del huerto del convento de San Francisco era una oportunidad única. El edificio se encaja contra los muros del Convento, aprovechando al máximo el espacio, y creando su acceso principal por un lateral recayente al histórico Camino de Ruzafa.

El ferrocarril entró a codazos en la trama urbana. Se encajó como pudo, ocupando el lugar de uno de los edificios de la estructura primaria de la ciudad. Poco a poco fue ejerciendo su influjo, convirtiéndose en uno de los factores relevantes de la transformación urbana. Pero la compañía de Caminos de Hierro del Norte, actuaba en esas transformaciones desde una posición de superioridad, y sus intereses no siempre coincidían con los de la ciudad.

Para entender la importancia de la Compañía baste saber que en 1867, de las 20 mayores empresas de ámbito estatal por capital desembolsado, 14 eran empresas ferroviarias, y los Caminos de Hierro del Norte era la tercera del país con unos activos de 95 millones de pesetas. En 1913 pasó a ser la segunda, con unos activos de 242.5 millones, y en 1917 la primera, con 1.882 millones, (Carreras, A. y Tafunell, X. (2005)). Un poderoso y difícil vecino para los deseos de reformas municipales.

Hemos visto como los primeros intentos de planificación del Ensanche exterior, ponen en cuestión la localización de la Estación. Se cuestionan los inconvenientes de todo tipo que genera sobre el conjunto urbano, y sobre todo la fractura que supone entre los barrios a ambos lados de las vías. La Compañía, observa los acontecimientos referentes al trasiego de titularidad de los solares del convento, y calla. Y cuando ve afectados sus intereses, actúa. Cuando en 1894 se produce la



cesión definitiva de los solares al Ayuntamiento, este elabora una propuesta de reordenación de la plaza firmada por el arquitecto Municipal Antonio Ferrer. Como sea que afecta a la propia Estación el Alcalde recibe un escrito de la Compañía:

“Ha llegado a noticia de esta Compañía usufructuaria (...) el proyecto de ese Ayuntamiento, de abrir una plaza en los solares del ex convento de San Francisco, cuyo proyecto según noticias comprende la ocupación no solo de la plaza o patio de la Estación de dichas líneas en esa localidad, sino del mismo edificio de viajeros. Como tanto este edificio como aquella otra dependencia forman parte integrante de las expresadas líneas, que son obras del Estado, de utilidad pública, declarada por las leyes, esta compañía no puede menos de acudir a Vs velando por los intereses de Estado, oponiéndose terminantemente a la ejecución de dicho proyecto...”

Daba igual que en realidad el proyecto de Ferrer afectara únicamente a 143,46 m² del patio de la estación. Era una demostración de fuerza. La condición de “Interés Público”, era un blindaje demasiado poderoso, incluso para el tercer Ayuntamiento de España.

Desde la redacción del Plan del Ensanche de 1884, el consistorio barajaba la razonable opción de llevar la estación al exterior del cruce de las nuevas Grandes Vías, evitando así los indeseables cruces en una circulación cada vez más intensa. En 1898 la empresa acepta estudiar la propuesta y redacta un proyecto del ingeniero Vicente Sala, que recogía la idea municipal, uniendo el edificio con la plaza del Ayuntamiento a través de una gran avenida de 30 metros. La propuesta no tiene el respaldo popular, que prefiere la cercanía de la Estación al centro, y es abandonada.

Las largas negociaciones concluyen en 1904, cuando se aprueba como ubicación el solar actual, junto a la Plaza de Toros. El proyecto de ordenación de los terrenos que se liberan se establece por una comisión mixta Ayuntamiento-Empresa en la que esta última impone sus criterios. Se creará una avenida de 32 metros, que una la plaza con la Estación, de manera que su eje coincida con el de la fachada del nuevo edificio, y de forma que su alineación sea tangente al torreón de la derecha de la fachada en construcción del Ayuntamiento. Se prolongarán las calles Lauria y Ribera hasta dicha avenida. Se trazarán dos calles transversales de 10 metros entre la avenida y el paseo de Ruzafa.

Con esta ordenación se perdió definitivamente el sueño enunciado por la RSEAP, de que Valencia tuviera una plaza regular, presidida por el Ayuntamiento. Los 32 metros de la avenida, amplitud solo superada por las Grandes Vías, desestructuraban un espacio ya de por sí irregular. Ambos edificios, Estación y Ayuntamiento, quedaban mirándose de reojo a través de un espacio desproporcionado e indefinido.

A la postre el gran triunfador fue la Compañía, que gestionó la operación al ritmo que le convino- la cesión de los terrenos para la apertura de la avenida Marqués de Sotelo se realizó finalmente en 1926-, y obtuvo al final del proceso un importante volumen de solares edificables, que gestionó su filial,

◀ 141

J. Goerlich, 1934 perspectiva de la casa para Tomás Liern

En las perspectivas de su primera época, a Goerlich le gustaba introducir como referencia, bien definido, algún edificio vecino tradicional. El contraste entre ambos evidencia el carácter de “modernidad” de su propia obra. Es un buena imagen de como su arquitectura se imponía sobre la existente que, para él, no merecía mayor consideración. A partir de los años 40 el entorno pierde definición en sus perspectivas, convirtiéndose en una referencia abstracta.



la Inmobiliaria Valenciana. La gestión de los terrenos por una empresa de ámbito nacional y de esa importancia, supuso la aparición en Valencia de agentes de una escala hasta entonces desconocida. Como fenómeno paralelo y como consecuencia del efecto de nueva centralidad de la plaza, en los años 20 se introducen en su entorno nuevas tipologías edificatorias. Se trata de edificios de gran tamaño, de uso exclusivo, destinados a actividades terciarias. Son las sedes de las instituciones que representan a la nueva sociedad modernizada. El edificio de Correos y Telégrafos, el Banco de España o el edificio de oficinas de Telefónica. Algunas empresas construyeron edificios en los que establecen sus sedes, combinando la inversión con el uso residencial. No obstante la actividad terciaria no fue mayoritaria en la zona hasta bien entrado el siglo XX. La sustitución de la edificación se apoyó fundamentalmente en la residencia, siendo el resto de los usos complementarios, aunque tuvieran una importantísima función en la labor de recualificación espacial.

El plano de la reforma Interior de Aymamí, de 1909, recoge el resultado global de la ordenación. La configuración definitiva del tejido residencial incorpora dos nuevas manzanas al renovado conjunto del barrio de pescadores. Completa también, el trazado del ensanche en los terrenos vecinos a la Plaza de Toros, con las nuevas calles de Alicante, Castellón, Segorbe y General San Martín. En total seis nuevas manzanas, que se gestionarán con el mismo sistema de producción inmobiliaria que las del Ensanche.

Si se observa en conjunto el desarrollo que hemos descrito, se puede concluir que, desde el punto de vista de la construcción del tejido residencial, la urbanización de la gran parcela propiedad del ferrocarril, supone la fusión del tejido intramuros y extramuros. Supone una homologación tipológica de ambos ámbitos. Propiciada por la liberación de espacio que supuso la desaparición del Barrio de Pescadores y de la Estación, y que permitió construir tejidos similares. Ambas zonas, Ensanche y Centro reformado, son el objetivo de la promoción inmobiliaria, aunque con el claro liderazgo del Centro, cuyos viviendas y edificios mantienen un estándar más alto. Sus viviendas serán más grandes y estarán mejor valoradas.

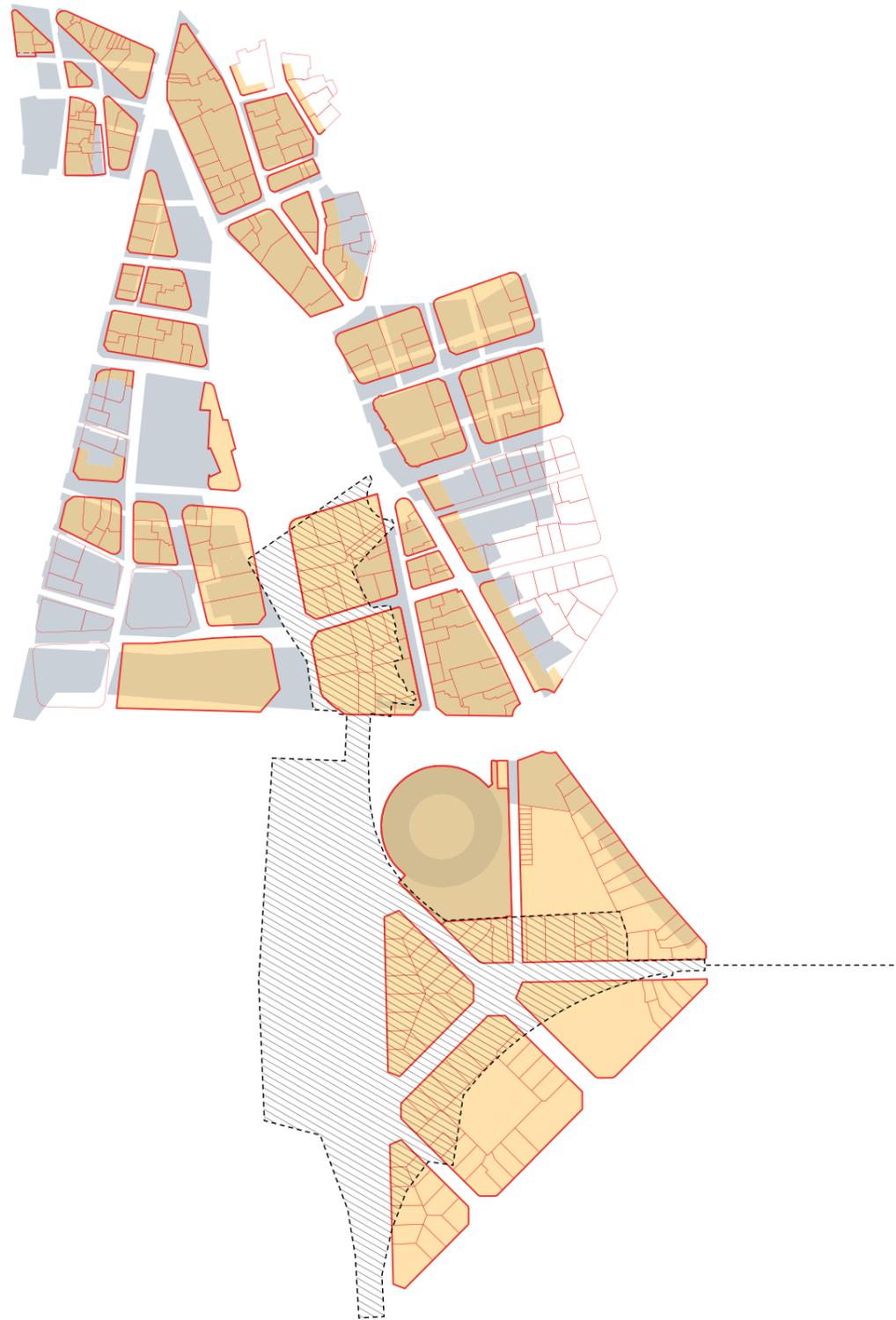
4 la configuración definitiva de la plaza y su entorno

La configuración definitiva de la imagen del nuevo centro se deberá fundamentalmente a Javier Goerlich Lleó. Hijo del Cónsul del Imperio Austro-Húngaro. Estudió en Madrid y Barcelona, donde obtuvo el título en 1914. Discípulo reconocido de Luis Ferreres, en cuyo estudio trabajó simultaneando los estudios. Arquitecto del Ministerio de Hacienda en 1918, con plaza en Valencia desde 1920. Académico de la Academia de San Carlos en 1927 y posteriormente de la de San Fernando, San Telmo, San Jorge... Fue una figura decisiva en su tiempo, tanto por su influjo sobre la profesión, como por sus intervenciones directas sobre la ciudad, ya que consiguió

◀ 142

El resultado de las reformas.

Imagen tomada desde la calle Sedassers, donde se ubicó el Convento de la Merced, centro del barrio artesanal medieval, dominio de la vivienda menestral. El cambio de escala producido es brutal.



plaza de arquitecto municipal en 1922, llegando a ser Arquitecto Mayor en 1931, en sustitución de Carlos Carbonell Panella.

Para comprender su ideario urbano recurrimos a su discurso de recepción como Director de Número leído en el Centro de Cultura Valenciana en 1949, con el título: *“Como Entendemos y sentimos el Plan de Ordenación Urbana de la Zona Histórico-Artística de nuestra ciudad”*. Goerlich nos da una visión de la ciudad que, por otra parte, debió ser ampliamente compartida por la profesión en ese momento. Comienza por una encendida defensa de la protección, argumentando que muchas ciudades pueden tener grandes y modernas avenidas, buenos jardines, buenos servicios, pero:

“lo que puede causar emoción al visitante sensible o preparado es poder pasear por pavimentos de calles romanas (...), tratar cotizaciones en la misma sala gótica en que lo hacían los mercaderes del siglo XV; o poder tocar los muros del arsenal en que se construyeron las naves gloriosas de Pedro el Grande.”

Matizando después su concepto de patrimonio: concibe en la ciudad tres recintos: el histórico-artístico, los alrededores del mismo y la zona de ensanche. El recinto histórico se limita al trazado de la muralla árabe, donde los monumentos deben ser conservados, debidamente “ambientados”, es decir, conservando también la trama residencial que los envuelve. Sin embargo el espacio entre murallas *“contiene también esplendorosos monumentos que debemos conservar aprovechando la “ganga” o casas viejas de este recinto, para permitir el enlace de la zona histórica con la ciudad moderna”*. Más adelante precisa:

“... (en ocasiones) lo histórico-artístico, constituye tan solo elementos aislados con un entorno de interés liviano o mezquino, que en algunos casos estorba y molesta a la buena presentación de aquellos. Nuestra zona antigua ofrece el caso corriente de una ciudad vieja que paulatinamente y como corresponde a un organismo vivo y de naturaleza robusta y pujante, ha seguido a través de los tiempos renovándose y desarrollándose.”

Goerlich tenía una idea monumental del patrimonio. Para él la arquitectura menor, doméstica y ambiental, sobre todo la localizada dentro de lo que llamó zona de transición, no merecía ningún respeto. Era firme defensor de la sustitución *“bien ambientada”* de parte de la vieja construcción siempre que sirva para implantar alguna exigencia del desarrollo de la vida moderna:

“... y no podemos perder de vista que la obra arquitectónica ha sido y debe seguir siendo en todo momento la expresión de civilización y cultura dominantes en el tiempo en que se creó. En consecuencia, toda nueva construcción que venga a reemplazar a otra derruida, no debe ser nunca una imitación de lo desaparecido, sino una expresión del momento de su erección, si bien su emplazamiento exija al concebirla el respeto a las condiciones del ambiente en que debe existir.”

Estos textos los escribe en la madurez de su trayectoria profesional, y resumen la actitud con la que acometió, treinta años antes, las reformas del entorno de la plaza del Ayuntamiento. En 1927 acomete la urbanización de la Calle Juan Lorenzo;

◀ 143

Dibujo resumen de las intervenciones provocadas por el cambio de centralidad y el traslado de la Estación

Las manzanas resultantes se realizan con los mismos supuestos técnicos, con los mismos promotores y por los mismos arquitectos. Deben considerarse como una unidad urbanística con el Ensanche

la urbanización de las calles Ribera y Santa Clara; y la de la Sangre y En Llop. En 1928 redacta el Proyecto de Urbanización de la Bajada de San Francisco, y el de la Avenida M^a Cristina, junto al de urbanización de la Calle San Vicente entre Sangre y Centelles. De 1929 es la reforma de la Calle Moratín.

En dos años se transforma completamente la imagen de la plaza y su entorno, basada en los principios que el mismo enuncia: saneamiento, vialidad y estética. El saneamiento se consigue eliminando calles y casas estrechas e inundadas, sustituyéndolas por vías más anchas, aireadas y soleadas. La vialidad se mejora proporcionando al tráfico vías amplias que unan los núcleos de actividad y faciliten la expansión comercial y económica, y, por último, la estética de los edificios debe corresponderse con la cultura de su tiempo.

Todas las reformas de alineaciones fueron llevadas a cabo por el régimen de expropiación, con un proceso lento y complicado. El resultado final fue la obtención de un conjunto de solares sobre los que se edificaron los productos inmobiliarios más valiosos -desde el punto de vista arquitectónico y económico- de la década de los años 30.

Como hemos visto el impulso reformador se extendió hasta traspasar el cinturón de ronda, formando un conjunto que, desde el punto de vista del tejido residencial, será ya siempre unitario con el Ensanche.

3.4 EL TRAZADO DE MORA COMO UNIVERSALIZACIÓN DE LA FORMA DE PRODUCCIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL

Si comparamos los planos territoriales de 1883 y 1944, observamos que, paralelamente al proceso de construcción del tejido residencial, se produce otro fenómeno de transcendencia: la expansión del control territorial de la ciudad. Sus consecuencias son una nueva ampliación del puerto, la multiplicación de la red de ferrocarril, y dos proyectos que marcarán las directrices territoriales del futuro: El camino de tránsito y el Paseo de Valencia al Mar. Ambos surgen del ámbito técnico, de la Sección de Caminos.

En 1898, Casimiro Meseguer firma, como Director de Caminos, el plano del nuevo camino de tránsito, concebido como nuevo cinturón fiscal, que perimetra la ciudad más allá de las grandes vías. En 1893 se aprobó el proyecto del paseo de Valencia al Mar. Ambos proyectos son de una magnitud desconocida hasta entonces. El paseo al Mar tiene 3 km de longitud y 100 m de ancho, y el Camino de Tránsito, de 30 metros de sección, una longitud total de 12 kilómetros. Si sumamos la anexión de 18 núcleos urbanos, entre 1870 y 1900, al término municipal, entenderemos el cambio de escala de los fenómenos urbanos producido con el cambio de siglo.



◀ 144

Dibujo del trazado del Plan de Mora realmente ejecutado.

La zona Norte ordenada por Mora no se construyó con el sistema de producción pactado en 1884. Se desarrollaría con los nuevos supuestos de 1946. En la imagen el grado de colmatación real en 1944, cuando todavía queda vacante mucho suelo afectado por el parón de la Guerra Civil, y que se completaría en el siguiente ciclo inmobiliario

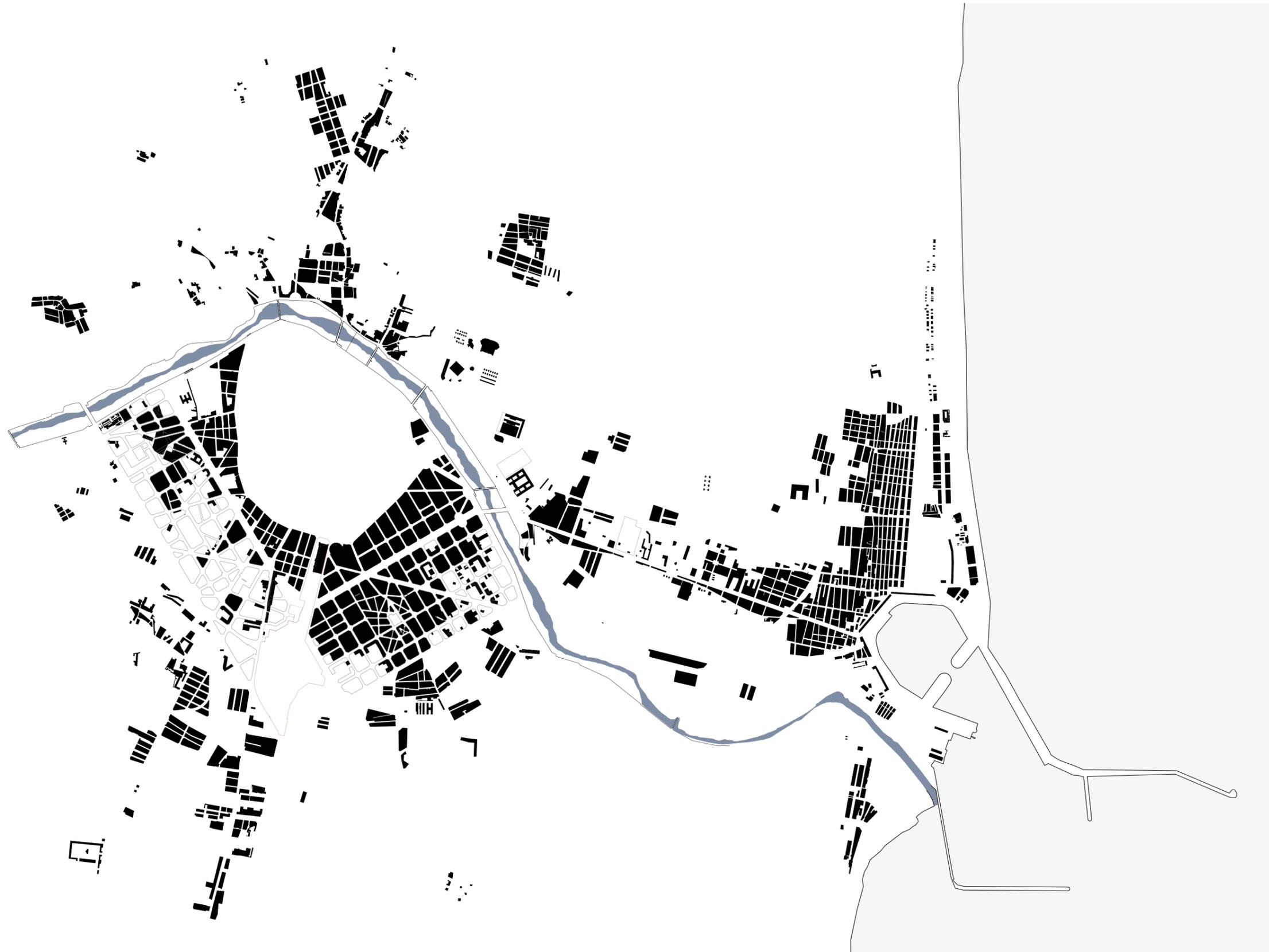
Las 100 ha del Plan aprobado en 1887 se mostraron insuficientes para conducir crecimientos del 2.5% anual. Así lo constata el propio Ayuntamiento que presenta en enero de 1889 un Programa de Reestructuración y Ampliación del Ensanche existente. Se estaba preparando la colonización de los terrenos del este en dirección al Puerto, lo que da sentido al ambicioso proyecto de Valencia al Mar.

La formulación definitiva de la nueva expansión tuvo como resultado final el Proyecto de Ensanche redactado por Francisco Mora en 1907, modificado y aprobado definitivamente en 1912. La diferencia entre ambas versiones, radica en un importante recorte de su extensión. En la versión definitiva el límite de la ribera sur se limita al anillo de tránsitos, y por el norte ni siquiera lo alcanza.

Como se observa en el plano de 1944, la edificación efectiva en el lado norte fue casi inexistente, mientras que los dos rectángulos del lado sur no llegaron a colmatarse, antes de la aprobación del Plan de 1946. Sus 220 hectáreas fueron suficientes para canalizar el mercado inmobiliario.

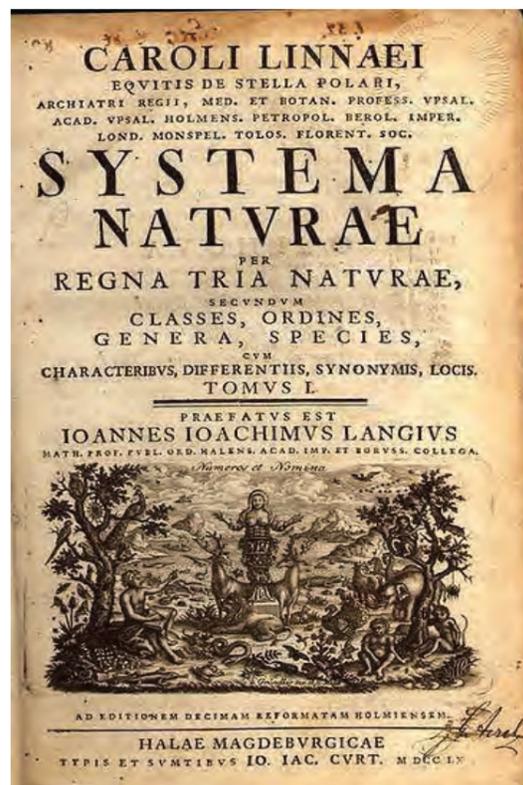
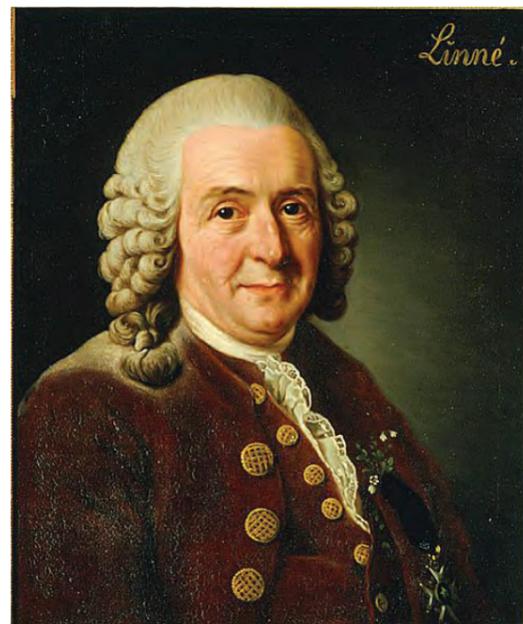
El Trazado del Plan de Mora, es un ejercicio de continuidad respecto al Plan de 1884. Su misión es prolongar la retícula, manteniendo las dimensiones de manzana ensayadas en la zona de Colón del anterior Ensanche, respetando coyunturalmente el trazado de los caminos principales y la red ferroviaria, lo que produjo cierta irregularidad en la zona oeste. Nada nuevo en cuanto a procedimiento. El Plan es la definitiva consolidación del sistema de producción inmobiliaria concebido décadas antes. Fue una herramienta útil, hecha a medida y con el beneplácito del promotor tipo. Las Ordenanzas consolidaron el modelo arquitectónico con ligeros aumentos de la altura de los edificios. Cuando la presión inmobiliaria del boom de los años 20 lo hizo necesario, unas nuevas Ordenanzas, en 1925 y 1929, modificaron, ahora sí de manera importante, la edificabilidad en altura, pero sin alterar un ápice el modo de producción del tejido.

La universalización del sistema de expansión por continuidad reticular, se mostró eficaz para absorber el crecimiento residencial, pero absolutamente incapaz de resolver las necesidades que el nuevo marco territorial apuntaba. No estaba a la altura de las circunstancias. La aparición de la edificación abierta, como nuevo tipo edificatorio, ensayado en los grupos de vivienda obrera, acabaría desautorizando el modelo. Pero son circunstancias que quedan fuera del límite temporal de este trabajo.



145 Grado de consolidación del tejido residencial en 1944

3ª PARTE ESTUDIO DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL



MODIFICACION DEL SISTEMA DE LINNEO POR CAVANILLES.

Un estambre.....	1. Monandria.
Dos.....	2. Diandria.
Tres.....	3. Triandria.
Cuatro.....	4. Tetrandria.
Cinco.....	5. Pentandria.
Sis.....	6. Hexandria.
Siete.....	7. Heptandria.
Ocho.....	8. Octandria.
Nueve.....	9. Enneandria.
Diez.....	10. Decandria.
Más de diez estambres libres ó reunidos en más de dos cuerpos.....	11. Polilandria.
Por los filamentos en un cuerpo.....	12. Monadelphia.
Por los filamentos en dos cuerpos ó en uno con flores amariposadas.....	13. Diadelphia.
Por los enteros en un cuerpo cilíndrico, habiendo muchas sacelitas en cada receptáculo.....	14. Syngenesia.
Apenas visibles ó ocultos.....	15. Cryptogamia.

1 CONSIDERACIONES SOBRE LA NOCIÓN DE TIPO

1.1 Origen del concepto

El concepto de tipo surge con la necesidad de clasificación inherente al conocimiento científico. Se suele citar a Lineo como primer creador de un sistema de clasificación sistemático, aplicado al estudio de plantas y animales en su "Systema Naturae" de 1735.

En 1832 Quatrémere de Quincy, fiel al espíritu de la época, traslada el concepto de tipo a la cultura arquitectónica en su "Dictionnaire Historique de l'Architecture", haciendo especial hincapié en la diferenciación entre tipo y modelo:

"Se toma entonces la palabra tipo, en la arquitectura, por ciertas formas generales y características del edificio que las recibe."

"El modelo, entendido según la ejecución práctica del arte, es un objeto que se debe repetir tal cual es; el tipo es, por lo contrario, un objeto según el cual cada uno puede concebir obras, que no se parezcan entre sí. Todo es preciso y dado en el modelo; todo es más o menos vago en el tipo"

La elaboración del moderno concepto de tipología edilicia, se la debemos especialmente a la experiencia italiana iniciada por Severio Muratori, quien desde el Instituto de Arquitectura de Venecia desmenuzó con sus alumnos durante 10 años el tejido veneciano, codificando el concepto en su "Studi per una operante storia urbana de Venecia" (1959). Discípulos suyos como Carlo Aymonino y Aldo Rossi extendieron los estudios a otras ciudades italianas como Padova o Milan, racionalizando las distintas experiencias reflejadas en "La formación del concetto di tipología edilizia" (1965).

1.2 El tipo como abstracción

Un tipo es un objeto ejemplar, una construcción abstracta que se utiliza para informar con economía sobre una población amplia de objetos. Para obtenerlo es necesario realizar una operación intelectual reductora, en la que los caracteres individuales se difuminan, para retener únicamente los generales, constituyendo la base de la taxonomía de la familia estudiada.

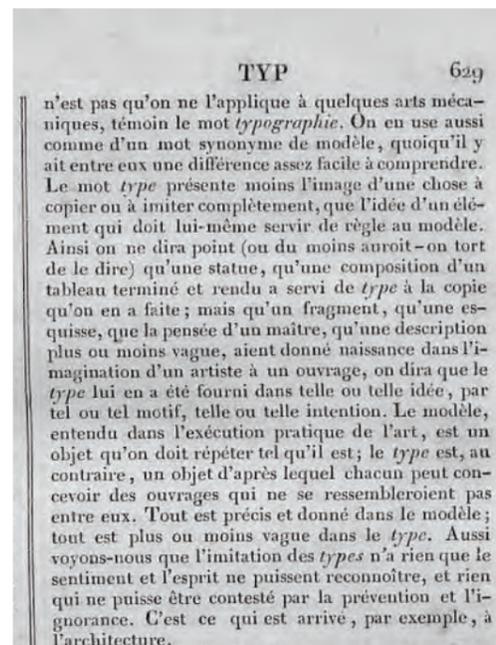
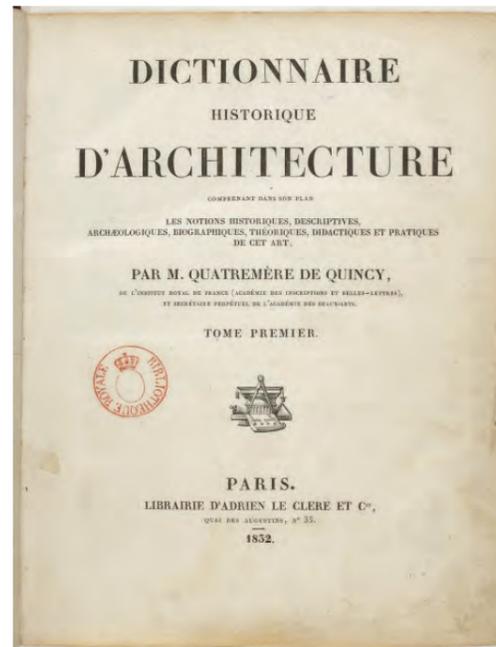
Según la definición del diccionario Le Robert de la lengua francesa, el tipo es el conjunto de caracteres organizados en un todo, que constituye un instrumento de conocimiento por "abstracción racional", y que permite distinguir categorías de objetos o de hechos.

◀ 146

◀ 147-148

Retrato de **Carlos Linneo** por Alexander Roslin, conservado en la Real Academia de las Ciencias de Suecia

Portada de su "Systema Naturae" de 1735, y tabla de Cavanilles modificando el sistema clasificatorio de Linneo



1.3 Tipologías analíticas y tipologías generativas

Siguiendo a Carlo Aymonino, consideramos que el estudio tipológico debe considerarse como una herramienta de trabajo, cuyo objeto es aportar material para el conocimiento de la ciudad. Estudiar la relación entre los tipos residenciales y la estructura urbana es un medio para entender la forma de la ciudad, y su proceso de evolución en el tiempo. El estudio tipológico analítico es operativo, y su propósito es el conocimiento de los tejidos urbanos, del que los tipos son el elemento base agregativo.

Como derivación práctica, un análisis tipológico puede convertirse también en un catálogo de tipos con la voluntad de ser copiado. Su contenido se constituye entonces en referencia obligada de proyecto. Su objetivo el de ofrecer un repertorio, a partir del cual, diseñar edificios con usos específicos. Es el concepto de tipología generativa. Esto es lo que sucedió tras la crisis cultural originada por la desaparición del antiguo régimen, cuando se hizo necesario adaptar la arquitectura al nuevo mundo, y dar forma a las nuevas instituciones de las que se había dotado la sociedad. Es el caso de las nuevas instituciones republicanas francesas. Durand, a principios del siglo XIX, en los cursos de la Escuela Politécnica, ilustra a los jóvenes ingenieros sobre la forma de construir con eficiencia la nueva Francia, a partir de un catálogo de edificios tipo, según su función. Es la primera vez que se codifica un repertorio de soluciones de proyecto, pensadas para la producción en serie. Se había iniciado un camino que cambiaría la cultura arquitectónica para siempre. Visto con perspectiva, la lucidez de Durand modificó definitivamente el concepto de creatividad dentro del proceso de proyecto. En 1802 se publicó su "Recueil et parallèle des edifices de tout genre anciens et modernes..." es el primer ejemplo de la utilización de la tipología generativa.

1.4 Del tipo como concepto apriorístico al tipo como racionalización a posteriori

Si pudiéramos interrogar a alguno de los constructores de las casas que dibujo Tosca en su famoso plano, sería incapaz de explicarnos el "tipo" de casa que estaban construyendo. Para ellos el hecho de construir una casa es un acto intuitivo, lo realiza sin representaciones planimétricas previas, sin proyecto, aceptando la esencia cultural heredada, propia del entorno cultural al que pertenece. Como resume G. Caniggia existe una conciencia espontánea, un modo arraigado del "hacerse una casa". La arquitectura así realizada, debe su existencia a un concepto, o síntesis a priori, existente en la mente del que construye, cuando va a cubrir su necesidad.

Cada casa se corresponde con el concepto de casa vigente en el momento de su construcción, gracias a un conjunto de conocimientos integrados, asumidos globalmente en cada sociedad, para satisfacer la necesidad de la residencia. Ahí ra-

◀ 149

◀ 150

Portada del "Dictionnaire" de Quatremère de Quincy publicado en 1832

Página 629 en la que define el concepto de tipo arquitectónico

dica el origen de la semejanza que encontramos en los productos terminados y que podemos identificar, clasificar y etiquetar como tipo de edificación. A esa conciencia espontánea, a esa forma de construir, lo llamamos tipo apriorístico. Si con posterioridad observamos críticamente estas semejanzas y hacemos el esfuerzo intelectual de codificarlas, obtendremos las reglas que constituyen el tipo “a posteriori”.

El tipo es el concepto del edificio realizado. No es únicamente su distribución, ni su fachada, ni su sistema constructivo, es todo a la vez. La globalidad del conjunto de componentes del tipo es resumible en la conocida triada vitruviana: firmitas, utilitas y venustas.

1.5 Acotación cronológica de los grandes cambios en la evolución del tipo residencial Valenciano

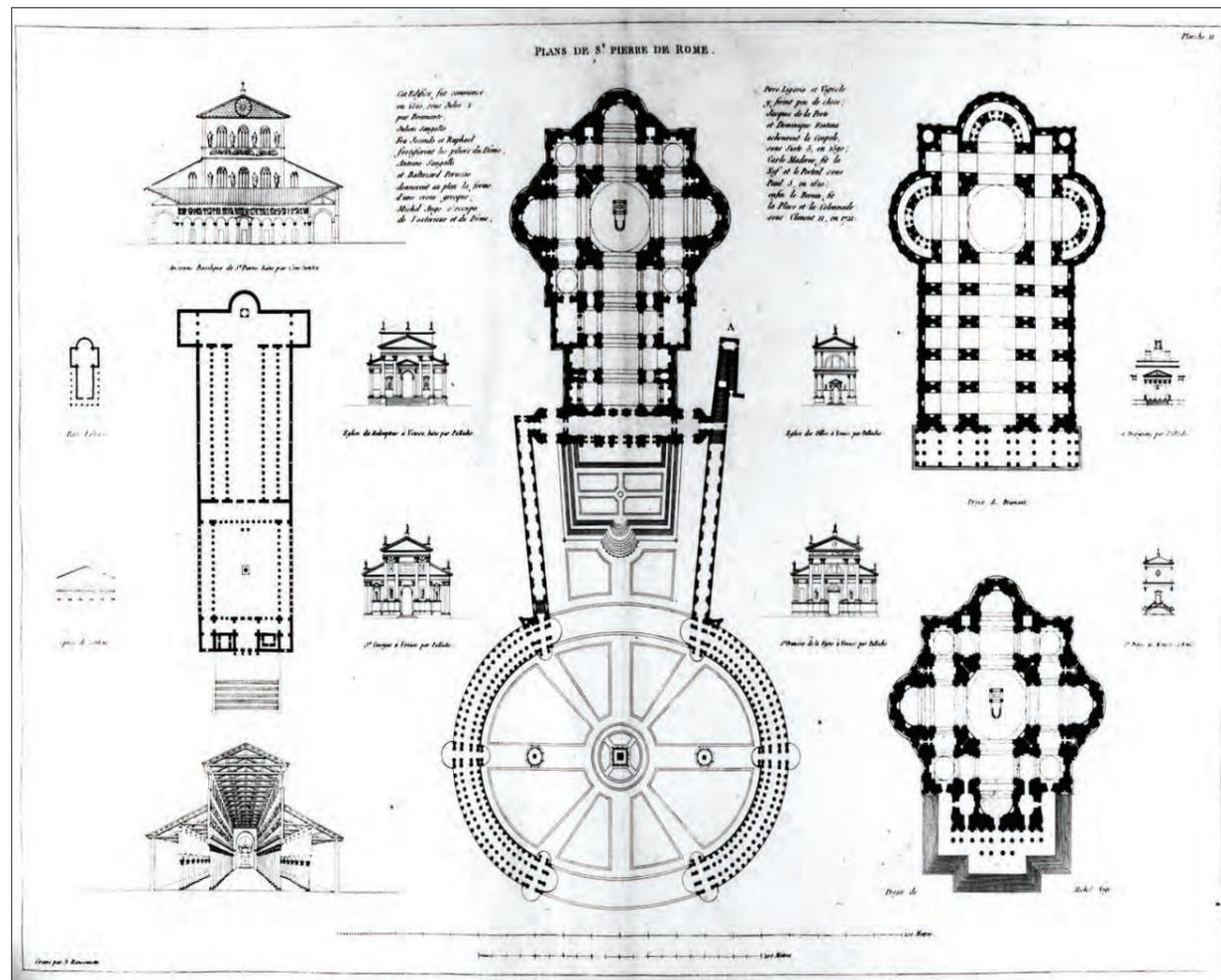
Por definición los tipos residenciales son estables en el tiempo. No obstante es posible encontrar cambios en su evolución, no siempre producidos al mismo ritmo, pero legibles. Es necesario establecer los intervalos temporales en los que esos cambios se pueden detectar con claridad. A cada intervalo le corresponderá un tipo consagrado que será, por lo tanto, un producto estable en el tiempo y asumido por la sociedad que lo crea.

A grandes rasgos, y a los efectos del presente estudio, podemos distinguir cuatro grandes tipos mayoritarios, consagrados a lo largo de la evolución del tejido residencial valenciano: la vivienda nuclear musulmana; la casa menestral cristiana; la casa de renta, y los bloques de edificación abierta.

La casa patio fue el tipo estable durante los cinco siglos de cultura musulmana. La conquista cristiana supuso su sustitución, radical y traumática, por la vivienda menestral, elaborada por los maestros de obra como base del tejido residencial, y encajado, no sin violencia, sobre la urdimbre viaria árabe.

Cinco siglos más tarde, a partir de finales del siglo XVIII, con el inicio de la descomposición del sistema feudal, se va sustituyendo el saber tradicional de los maestros de obras -y su producción de carácter artesanal- por una producción codificada a través del influjo de la academia y de la reglamentación edilicia. El cambio acompañará a la eclosión de la casa de renta como elemento base constitutivo de la ciudad del XIX.

Por último el siglo XX introducirá el último tipo residencial de la mano del Movimiento Moderno: la edificación abierta.



2 LA NUEVA TIPOLOGÍA: LA CASA DE RENTA

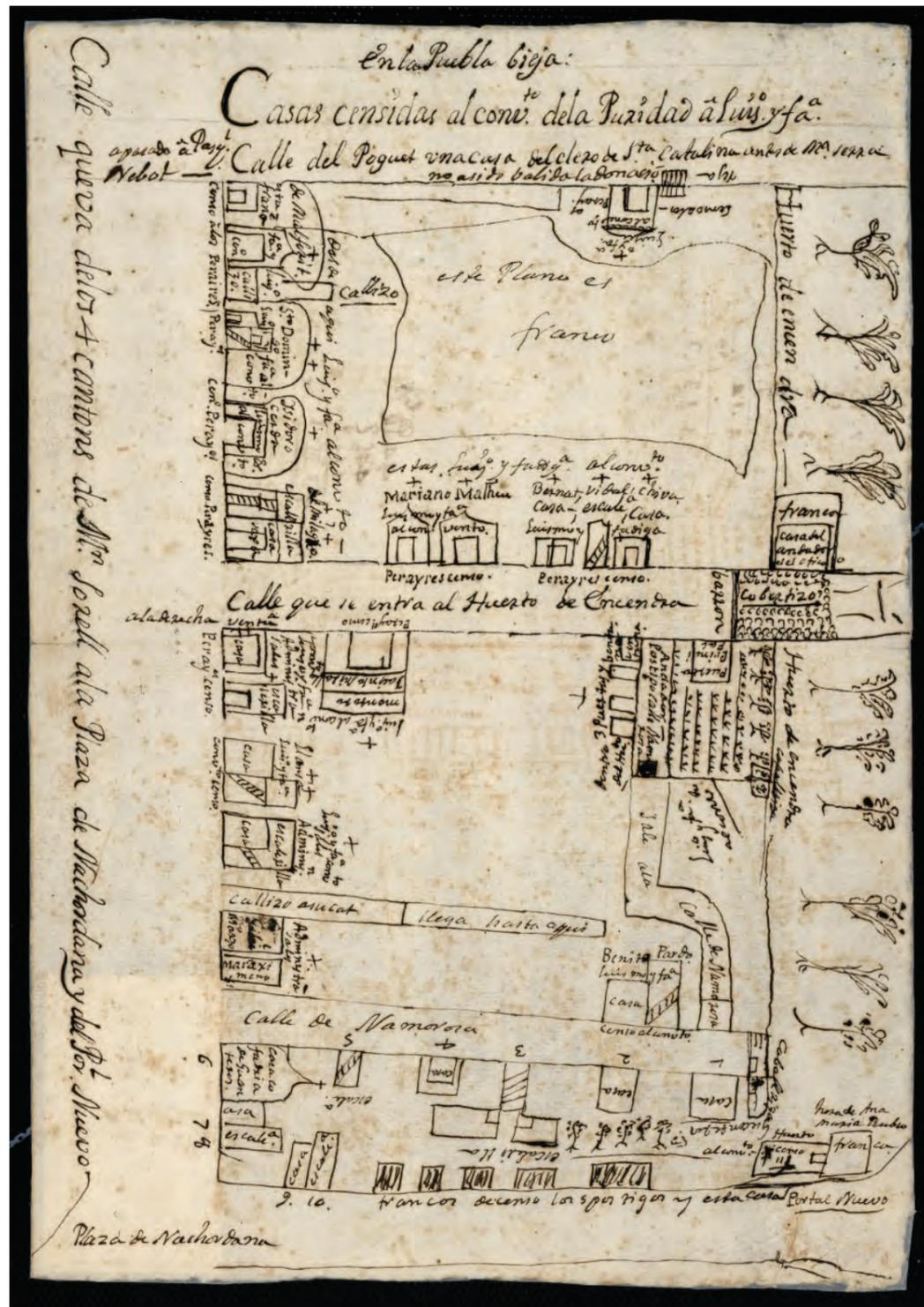
2.1 La transición desde la casa obrador a la casa de renta: las casas de "escaleta"

Las consecuencias de la densificación

La industrialización supondrá el progresivo aumento de la población dentro de un recinto acotado por las murallas. La comparación entre las representaciones de la ciudad de principios del s. XVIII y de principios del s. XIX, nos muestran la permanencia de los espacios vacantes -destinados a huertos-, que solo se irán ocupando bien avanzado el siglo. Entretanto, al mantenerse la estructura de manzanas, calles y espacios libres, el aumento de la población no podía absorberse más que densificando el caserío existente. En Valencia la reedificación fue la fórmula utilizada en la primera mitad del XIX para resolver el problema del alojamiento. Conocemos el dato que nos da Juan Luis Piñón, contabilizando 1.876 expedientes municipales de reedificación o renovación urbana en la primera mitad de siglo. Joaquín Azagra ha estudiado los expedientes para el periodo 1840-1872, contabilizando 2.733. Es difícil saber con exactitud el alcance de las obras a las que se refieren los expedientes, siendo probable la ocultación de renovaciones completas para evitar los obligados retranqueos. En todo caso, y a los efectos de nuestro trabajo, lo notable es constatar que, si nos referimos a las 5.159 parcelas que hemos contabilizado en 1865, el 53 % del parque inmobiliario intramuros se transformó con mayor o menor intensidad en las décadas centrales del siglo. Transformación que fue de la mano de la rectificación de alineaciones y de las reconstrucciones encubiertas. La renovación urbana debería esperar unos decenios más.

Valencia tiene una fisonomía de ciudad comercial e industrial, pero de industria no fabril, basada en unidades pequeñas, pero activas y adaptables. El crecimiento se basa en la agricultura, el comercio y una robusta artesanía, vinculadas al consumo urbano. En ese contexto la construcción participa de la expansión comercial, siendo utilizada como reinversión de beneficios. Pero también como motor de beneficios indirectos debidos a las contratas de servicios, las obras de urbanización, los alquileres, y el aumento del consumo.

Las desamortizaciones y las transacciones libres desplazaron la titularidad del parque inmobiliario hacia la burguesía comercial, que se fue adueñando de la ciudad. La propiedad, desamortizada y desvinculada, necesitaba rentabilizar la inversión de capital obteniendo un interés basado en la necesidad de alojamiento de la población creciente. La casa de renta fue la respuesta, y la Ley de liberalización de alquileres de 1842 el complemento jurídico necesario.



◀ 152

Plano de finales del XVIII, custodiado en el ARV, en el que se describen las propiedades del Convento de la Puridad en el entorno del huerto de En Sendra. La mayoría de casas son casas de escaleta, y sus propietarios pertenecientes al gremio de los perayres.



La evolución de la sociedad produce la división del trabajo, y la especialización de funciones económicas y sociales con relaciones cada vez más complejas. El mundo artesanal dará paso, poco a poco, al industrial, en el que se pierde el estrecho vínculo medieval entre trabajo y residencia. Cambios que modificarán, definitivamente, la forma de utilizar y concebir la casa.

La presión demográfica, y la necesidad de rentabilizar un patrimonio recién adquirido, propiciaron la creación del mercado inmobiliario. Los cambios sociales y culturales motivaron, a su vez, la aparición de nuevas tipologías residenciales.

Antes de que se dieran las condiciones socio-económicas necesarias para la producción de viviendas plurifamiliar, la presión demográfica estimuló la transformación de la casa obrador, haciéndola capaz de albergar a varias familias. Se alteraba una de sus características fundamentales: la relación del usuario con el edificio. Ya no es suyo o solo suyo, es una vivienda plurifamiliar, compartida por varias familias. La absorción del aumento demográfico se lleva a cabo por dos vías: colmatación o sustitución. En el primer caso se construye sobre el caserío existente, añadiendo plantas o agotando la profundidad edificable, llevando al límite la capacidad resistente de los muros de carga. En el segundo caso se sustituyen las antiguas edificaciones y se ensaya la nueva tipología de la vivienda de alquiler.

Las casas de “escaleta” en las descripciones de Orellana y A. Sancho

En Valencia estas casas transformadas reciben el nombre de casas de “escaleta”. Tenemos dos descripciones literarias. La de Orellana de finales del XVIII, y la de Antonino Sancho de mediados del XIX.

El cronista Orellana, en su “*Valencia antigua y moderna. Historia y descripción de las calles, plazas y edificios de Valencia*”, nos las describe como muy populares en la ciudad entre las clases más desfavorecidas:

“aquella casa que no teniendo zaguán, tiene por lo común tan limitado el terreno, que desde la misma puerta de la calle comienza la escalera angosta para subir... y aunque antiguamente ésta era en figura de espiral o forma circular, enroscándose para arriba en forma de caracol, ya de muchos años a esta parte... se ha dado en fabricarlas sobre plano en cuadrado llamándolas de esta forma escaleras a la castellana”.

Las descripciones realizadas por el cronista y arquitecto Antonino Sancho en su “*Mejoras materiales de Valencia*”, publicado en 1855, es significativa, y nos ayuda, además, a entender la situación del caserío valenciano a mitad del XIX. En primer lugar nos detalla en qué condiciones se produce la reedificación intensiva:

“... y que por falta de orden tengan cabida en la edificación tantos y tan trascendentales defectos y abusos... contrarios al público decoro”

Entiende que los propietarios son los responsables del desaguisado:

◀ 153
◀ 154 ▶ 155



Detalle del plano anterior. El plano tiene carácter de inventario para el control de las rentas. Se cita el nombre del inquilino y el oficio. La manzana es del gremio de los Pelayres. Se dibujan las “escaletillas” para describir a los habitantes del primer piso

Dos imágenes de los ejemplos-tipo que se describen en este estudio: Aluders 3 como modelo de vivienda unifamiliar menestral; y Guillen Sorolla 9, como modelo de transición a la vivienda de renta.



“Tal vez nos fuera fácil demostrar que son debidos en gran parte a las equivocadas ideas que naturalmente abrigan la mayoría de los propietarios, pero temiendo que se nos atribuya que en ello pudiéramos ser guiados por afecciones o miras interesadas nos ceñiremos a denunciarlos...”

Sancho atribuye la responsabilidad de la gran mortandad debida a la epidemia de cólera de 1854 a las espantosas condiciones de habitabilidad que ofrecía el caserío de los barrios pobres:

“...la estremada pobreza con que vive la gente de las clases menesterosas y lo aglomerada que se encuentra en esas habitaciones insalubres que la cobijan.

Para realizar después su descripción de la situación del caserío valenciano por barrios y clases sociales:

“Es innegable que el caserío de Valencia se ha aumentado y mejorado mucho en pocos años, y que en general la clase acomodada y la clase media viven mejor que antes, y con algunas más comodidades; pero téngase en cuenta que estas dos clases juntas, al paso que residen en los barrios más nobles y encentrados, ocupando más de la mitad de la superficie del terreno habitable, apenas llegan a componer la tercera parte del vecindario, mientras que esa otra clase necesitada, tan desatendida y tan digna de consideración, constituye sus dos terceras partes replegada en la otra mitad de la superficie del suelo...”

“Es de advertir también que hay entre los propietarios por desgracia, algunos a quienes domina una desmedida codicia, importándoles poco que los inquilinos de sus casas vivan bien o mal, con tal que de ellas saquen la utilidad que se proponen sea o no proporcionada a la capacidad, al sitio que ocupa, al barrio a que pertenece y a su importancia relativa; unos consiguen el objeto con la mal entendida economía de no reparar los deterioros por graves que vayan siendo; otros verificando remiendos o mezquinas mejoras que aumentan el número de viviendas a fuerza de estrecharlas, pero dando presto para subir excesivamente los alquileres; y no pocos a fe, aprovechando los terrenos con construcciones de las más perjudiciales circunstancias.”

Descripción apasionada, con tintes morales, pero exacta del proceso de la mercantilización de la vivienda y del encarecimiento de los alquileres consecuencia del aumento de la población y la escasez del suelo, percibidos por un cualificado coetáneo del fenómeno.

Prosigue una descripción de los edificios hacinados, en la que encontramos su versión de las casas de escaleta, mencionadas un siglo antes por Orellana:

“Díganlo sino esa multitud de edificios compuestos de las consabidas casas bajas y escalerillas de cuatro y cinco pisos, fundados sobre reducidísimos solares encajados entre otros, no permitiendo reciban sus mal distribuidas habitaciones más ventilación ni otras luces que las que puedan proporcionarse por fachadas, tal vez recayentes a calles lóbregas...”

◀ 156-157

◀ 158-159

Dos ejemplos-tipo de viviendas acomodadas provenientes del s XVIII. Los detalles barrocos delatan su antigüedad. Los dos están en el barrio de Velluters, Maldonado 26 y Recared, 22

Guillén Sorolla, 9 y detalle de la "escaleta". Como cuenta Orellana, al principio eran escaleras de caracol, para reconvertirse en escaleras de cuatro tramos, "a la castellana" como la que vemos en la fotografía.



Testimonio que nos sirve para rastrear los cambios producidos sobre la original casa-obra:

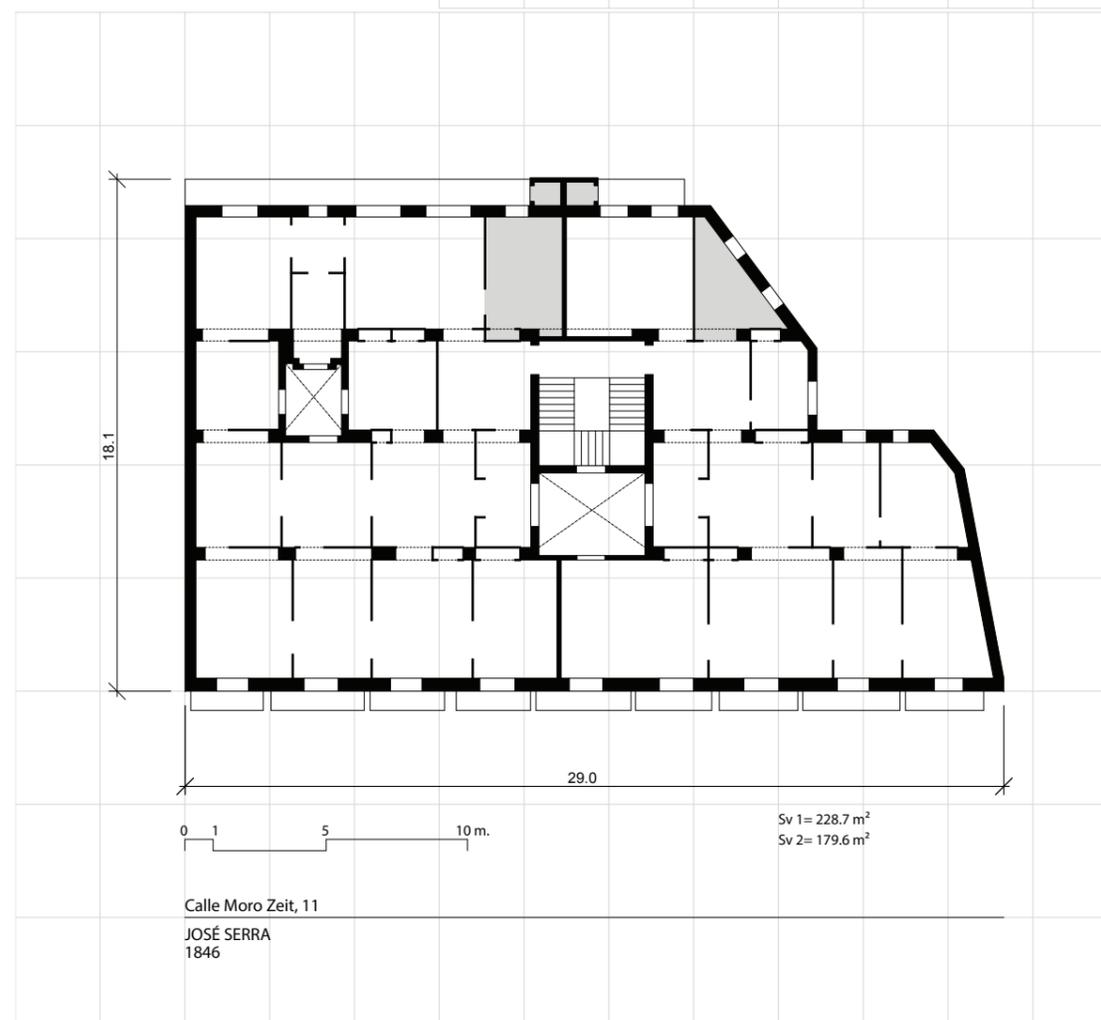
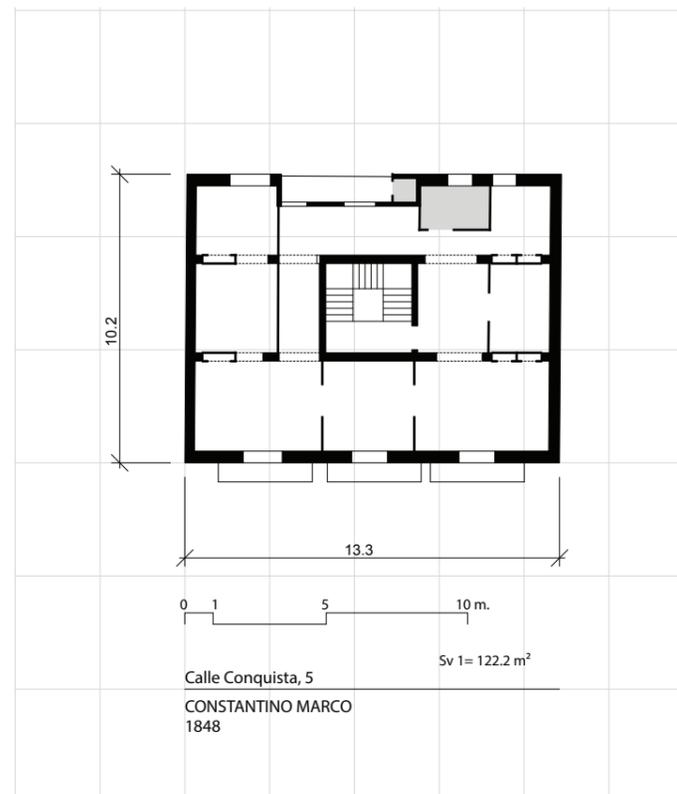
- a. La aparición de la escalera mancomunada de comunicación directa de las plantas altas con la calle, la famosa “escaleta”, independizando el usos de las distintas plantas.
- b. La densificación en altura y en profundidad. En altura por la adición de nuevas plantas llegando a cuatro y cinco, y en profundidad colmatando el espacio de parcela no construido.
- c. Un efecto de la densificación en profundidad, debido a la pequeña dimensión de las manzanas, es la necesidad de introducir luz y ventilación a las piezas interiores. Se generaliza el uso de los patinillos de ventilación, la disposición y tamaño de estos patios será la característica que definirá la evolución del tipo.
- d. Organización en horizontal de la vivienda. El mismo esquema funcional que antes se resolvía en dos alturas debe resolverse en una. El pequeño tamaño del parcelario heredado se demuestra incapaz, en la mayoría de las ocasiones, de asumir el mismo programa en una sola planta. La agregación parcelaria es la única opción y no siempre resultará viable.
- e. Se va produciendo una progresiva especialización del programa de vivienda. La organización funcional se hace más compleja hasta alcanzar estándares actuales. Frente a la ambigüedad de uso de los espacios de la casa antigua, cada función va adquiriendo su espacio propio con un sistema de distribución jerarquizado.

2.2 La aparición la casa de renta como nueva tipología

Asistimos al nacimiento de un tipo, fruto del proceso prueba-error, que originará una serie de cambios y adaptaciones no siempre asumidas en la definitiva maduración del tipo.

Podemos utilizar de nuevo el texto de Sancho para rastrear la evolución de este proceso. Antonino propone tres alternativas tipológicas a la densificación según la clase social a la que van destinadas.

Para las clases menesterosas plantea grandes casas de vecindad con amplios



patios interiores mancomunados y reducidas pero saludables habitaciones servidas por un corredor interior. Esta alternativa tipológica no tuvo ningún éxito como referente. Pero lo que llama poderosamente la atención es la similitud con las propuestas tipológicas que Cerdá publica en el anteproyecto de Ensanche para Barcelona en el mismo año 1855. En el Atlas del Anteproyecto, Cerdá propone para la clase obrera hileras de apartamentos de dos o tres estancias dispuestas alrededor de un patio, con acceso a través de galerías o corredores con dotaciones comunes. En opinión de Joaquín Sabaté (Sabaté, J. 1999) esta circunstancia presupone el conocimiento, por parte de Cerdá, de las experiencias contemporáneas de vivienda obrera en Inglaterra y Francia y de las teorías de los socialistas utópicos. Lo que nos lleva a suponer que A. Sancho bebiera de las mismas fuentes o por lo menos directamente de Cerdá.

En segundo lugar, para las *infinitas familias de artesanos y de la clase media* propone *casas de corto número de inquilinos con habitaciones de bajo precio, si bien reducidas, en lo que cabe, cómodas y decentes, circunstancias que hallamos conciliadas en las construidas recientemente en el huerto de Ensendra, razón por la que anhelamos se impulse la conclusión de este barrio y la formación de otros semejantes en el del Tirador...*

La parcelación del huerto de Ensendra, citada como referente por A. Sancho, es un proyecto del arquitecto Carlos Spain aprobado en febrero de 1851 sobre terrenos propiedad del Conde de Ripalda. La edificación se llevó a cabo en los años siguientes de forma escalonada y a cargo de distintos promotores y arquitectos. Es, por tanto, una operación de especulación inmobiliaria con el suelo primero y con la edificación después, y constituye uno de los primeros ejemplos de sustitución del caserío medieval por los nuevos tipos de vivienda de renta destinada a las “clases medias y artesanales”.

Por último respecto a las *clases acomodadas y de medianos posibles*, considera que el propio interés de los particulares será suficiente para dotar a la ciudad de buenas casa de alquiler. En el texto Antonino no considera necesario darnos ninguna pista sobre qué tipo de edificio es el adecuado para la clase acomodada, pero lo podemos suponer si tenemos en cuenta que él mismo, como promotor, es responsable de la primera operación inmobiliaria conjunta de suelo y edificación realizada en la ciudad años antes. En 1839 Bernardo Lassala, como apoderado de Domingo Skerret, y el propio Sancho, promueve el expediente para levantar una serie de edificaciones sobre el terreno que ocupaba el antiguo convento desamortizado de la Puridad. El proyecto es del arquitecto José Zacarías Camaña, y la obra se concluyó en 1853. Por su propio interés Sancho no debió ser ajeno a ningún pormenor del proyecto, y menos a su configuración arquitectónica. En la distribución de las viviendas de la calle Moro Zeit, podemos todavía percibir la permanencia de las formas antiguas. Se organiza como un damero en el que la piezas se comunican por enfilada. No se ha desarrollado el concepto de distribuidor, persistiendo cierta indefinición funcional. Si que encontramos la secuencia cocina-galería-retrete, que veremos consolidarse

◀ 161 ▶ 162

◀ 163

Fotografía y plantas de dos edificios de una de las primeras y más importantes operaciones inmobiliarias del siglo, concebidas dentro del incipiente mercado provocado por la desamortización



más adelante. Las viviendas son de más de 200 m², suponen un estándar social alto. En la vivienda de la calle Conquista, percibimos la misma forma de distribuir, esta vez con una única vivienda por planta, con la mitad de superficie que las anteriores. En la misma manzana conviven productos inmobiliarios distintos. Lo que nos indica que en los años 40 y 50 el mercado inmobiliario se está formando.

A. Sancho nos confirma, por lo tanto, que tanto la parcelación del huerto de Ensendra como la promoción de la Puridad tienen carácter de ensayos previos.

En resumen: existen varias operaciones de renovación urbana a lo largo del XIX en los que podemos rastrear el proceso de consolidación de los nuevos tipos residenciales: la operación de regularización de la plaza de la Aduana diseñada por Suchet durante la ocupación francesa; la apertura de la plaza redonda en los años 30; la parcelación del convento de la Puridad en los años 50; la parcelación del convento de los trinitarios derruido en los años 70; la apertura de la calle de la Paz, y la parcelación del barrio de pescadores a caballo entre los dos siglos son operaciones realizadas sobre la base de la utilización del edificio de renta. Los prototipos están concebidos y responden al incipiente mercado inmobiliario. Cada uno se dirige a un potencial sector socio-económico, y sobre esta base se irán perfilando los futuros tipos consagrados que aparecerán en los Ensanches y en las grandes operaciones de reforma urbana.

La rectificación de alineaciones y la nueva apertura de calles y plazas será el vehículo a través del cual se implementará el nuevo tipo residencial sobre el tejido existente. No obstante la parcelación medieval y la estructura urbana, cuajada de grandes piezas conventuales, se mostrarán incongruentes con las nuevas propuestas residenciales.

Pronto se comprende que para optimizarse como producto inmobiliario, la casa de renta necesita un parcelario con mayor tamaño, mayor regularidad y calles más amplias y de trazados rectilíneos. Es decir, la nueva arquitectura que surge con la sociedad liberal necesita renovar el tejido heredado.

Se evidenciarán también las limitaciones que el nuevo marco jurídico impone al cambio urbano. El sagrado derecho de propiedad es también un inconveniente para la renovación. El conflicto de intereses entre propietarios ralentizará y muchas veces impedirá cualquier modificación. Tres redacciones distintas de la ley de Expropiación forzosa a lo largo del siglo demostrarán el intenso debate sobre los límites de los derechos individuales y colectivos normalmente contradictorios.

El papel de la nueva administración municipal, como árbitro de la contienda, quedará en entredicho, y no alcanzará capacidad ejecutiva suficiente, para controlar efectivamente el proceso, hasta bien entrado el siglo XX. Las limitaciones de la estructura urbana existente constreñida en su anillo secular se harán evidentes. La

necesidad de expansión fuera de las murallas, muchas veces teorizada, se presentaba como la alternativa razonable. En los nuevos trazados diseñados fuera de las murallas, es donde la nueva arquitectura residencial encontrará la libertad suficiente para desarrollarse, y alcanzará su madurez tipológica. La única operación de renovación urbana que compite con éxito, en la producción del nuevo tejido residencial, será la construcción del nuevo centro urbano, aprovechando los terrenos vacantes dejados por el ferrocarril y el derribo del barrio de pescadores. Como comprobaremos más adelante, los tipos residenciales en ambos casos, Ensanche y entorno de la Plaza del Ayuntamiento, son equiparables.

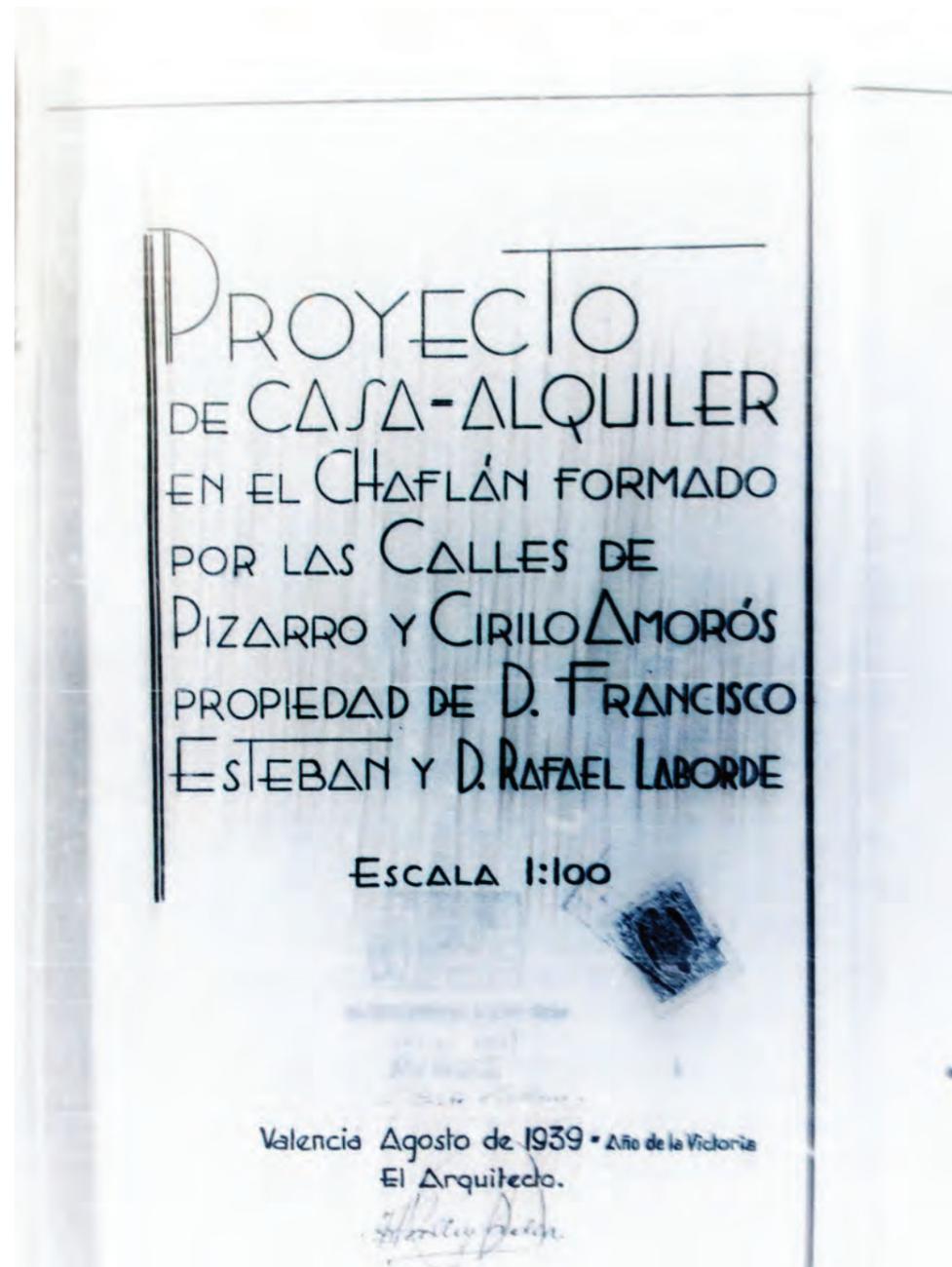
2.3 La vivienda como producto inmobiliario

La consideración de la edificación residencial como producto económico supone que se debe someter a las leyes del nuevo mercado. El producto debe adecuarse al destinatario final y su valía dependerá de varios factores:

En primera instancia tendremos el valor de localización dentro de la estructura urbana. Se irá organizando un mercado del suelo que partirá de los valores consolidados en las centurias anteriores: los barrios artesanales, dedicados a la industria textil y manufacturera, situados en el arco oeste de la ciudad mantendrán su carácter; los ejes comerciales de Cuarte, Bolsería, San Vicente y el entorno de la plaza del Mercado, conservarán la primacía comercial, siendo el tramo Pza. Reina-Cajeros su "milla de oro". El arco este de la ciudad seguirá siendo el preferido para residencia de las clases acomodadas.

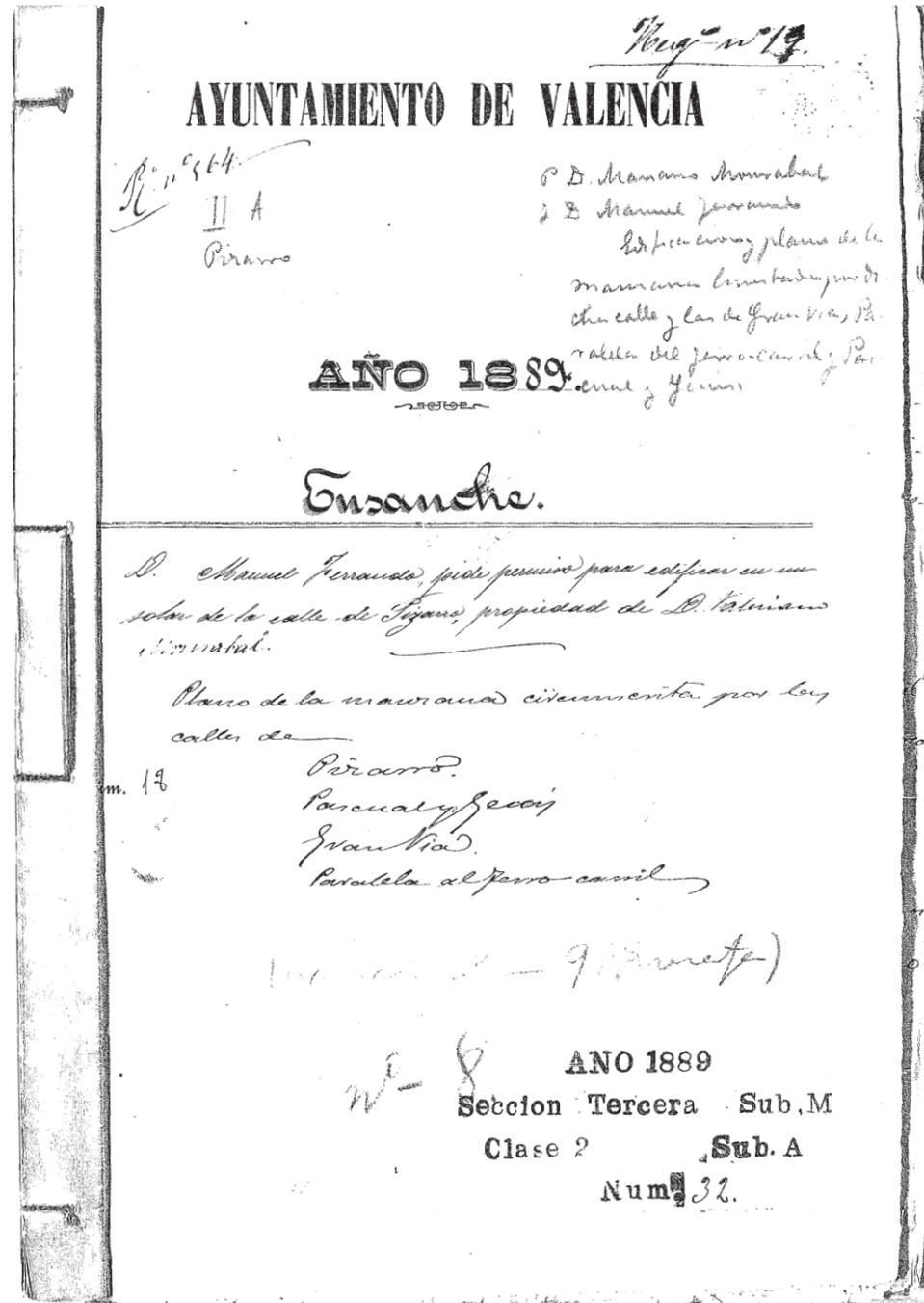
Por otra parte la tendencia natural del mercado es la de crear sus propias expectativas al margen de las naturales. Surgirán las intervenciones tendentes a incentivar nuevos mercados de suelo. Son las operaciones de renovación urbana, al servicio del mercado residencial, con sus obras de mejora, apertura de nuevas calles e introducción de nuevas infraestructuras. La consecuencia más relevante de esta actitud, será el desplazamiento del centro urbano hacia el este a partir de la plaza de Cajeros aprovechando la definitiva desaparición del Convento de San Francisco y la consolidación del eje vertebral de la calle Barcas.

La casa de alquiler renunciará a cualquier característica individual. Es una mercancía que debe poder intercambiarse. Se tenderá a la estandarización de soluciones y a la uniformidad formal. Los lenguajes académicos se mostrarán especialmente adecuados para el nuevo tipo. Se tenderá a diseñar plantas con programas idénticos en todas las alturas. El valor de renta será decreciente con la altura del piso. La excepción a esta regla será la casa construida por el propietario para la doble función de ser su residencia familiar y además producto de renta. Entonces el edificio adopta su forma más conocida: en la planta primera se alojará la familia,



disponiendo, incluso, de una escalera independiente del resto de las plantas. Será el piso con mayor altura entre forjados y con mirador sobre la calle. El resto de las plantas se destinarán a vivienda de alquiler, dos por planta, con valor decreciente en función de la altura. En función de la localización urbana la planta baja se destinará a comercio o, con la solución de semisótano y altillo, a usos terciarios o de servicio de la vivienda.

La sociedad liberal irá perfilándose con el avance del siglo. Se hará más compleja la división de las clases sociales. Entre los dos extremos, el gran burgués y el obrero fabril, se formarán clases intermedias con muchos matices. Funcionarios, creciendo al compás del aparato de la administración, comerciantes y empleados, profesionales liberales y clases de servicio... Son los nuevos componentes de una sociedad que abandona el campo, incrementando sin pausa los habitantes de la ciudad. Son usuarios anónimos con un vínculo nuevo y distinto entre trabajo y residencia. Necesitarán alojamiento y también una serie de servicios urbanos como transporte, asistencia, educación, ocio... La suma de estos factores será el material con el que se construya la nueva ciudad. Pero será nueva de verdad, y se liberará del corsé murario invadiendo el llano valenciano.



3 ELABORACIÓN DE LOS TIPOS RESIDENCIALES DEL ENSANCHE

En este apartado elaboraremos el tipo de la casa de renta como componente esencial del tejido residencial de la ciudad. Hemos definido el tipo como el concepto del edificio construido. Realizaremos una abstracción del tipo "a posteriori", es decir, obtenido por observación de una familia de objetos y extrayendo los caracteres comunes que comparten. Para que el análisis sea válido, el número de objetos debe ser suficientemente amplio y representativo. Los objetos, en nuestro caso, son las casas de renta, y partiremos del análisis de su distribución, su fachada, su sistema constructivo y de todos los componentes que nos permitan obtener una idea de la globalidad del conjunto.

Utilizaremos como principal fuente de información los expedientes producidos en el trámite obligatorio de obtención de licencia de edificación. Dichos expedientes administrativos elaborados, a partir de la creación de la Comisión del Ensanche, por la Sección de Fomento, están custodiados en el Archivo Histórico Municipal. Con motivo de la redacción de los Planes de Protección del Ensanche, en la que tuve la ocasión de participar, se realizó el vaciado exhaustivo de la información disponible de dichos documentos. El resultado fue la obtención de 1358 expedientes, correspondientes al intervalo 1877-1966; y situados dentro del ámbito geográfico de los dos ensanches aprobados, el de 1887 y el de 1912.

El valor de esta fuente es indudable. Los distintos ensanches son, sin duda, el lugar donde se desarrolla la mayor y más representativa parte del tejido residencial de la ciudad en la época estudiada. No es la única zona, es cierto, existe un importante crecimiento vinculado a los poblados marítimos, pero dicho crecimiento no está ligado al núcleo de la estructura urbana, y sigue una dinámica propia, por lo que lo dejamos fuera de nuestro estudio. Sí que entendemos que debe complementarse con el de las grandes operaciones residenciales urbanas intramuros vinculadas a la formación del nuevo centro urbano, como ya hemos anunciado en el estudio de la estructura urbana.

3.1 Tratamiento estadístico de los 1358 expedientes de Policía Urbana

El manejo de información tan abundante exige unas premisas previas que faciliten la labor de análisis. Una primera decisión será el establecimiento previo de distintas zonas de estudio. La casa de renta, como producto inmobiliario, se rige por los principios del mercado, en los que la localización es un factor determinante. Utilizaremos las hipótesis, desarrolladas en los capítulos anteriores, que nos han permitido establecer una división socio-económica de la ciudad. Agruparemos la

información según estos ámbitos de mercado. Definiremos cuatro zonas. Dos en el ámbito del Ensanche de 1887, las ya mencionadas del Ensanche de Colón y el Ensanche de Guillén de Castro, separadas por la parcela de la Estación del Norte, en las que incluimos las manzanas dibujadas por Aymamí en 1910. Otras dos en el Ensanche de 1912; la primera la llamaremos Ensanche de Mora-Colón, limitada por el cauce del río y el trazado de la línea férrea Valencia-Grao, y la segunda, Ensanche de Mora-Ruzafa, entre esta última y la parcela de la Estación. Podemos considerar, apriorísticamente, el Ensanche de Guillén de Castro y el Ensanche de Mora-Ruzafa como los herederos del prototipo de la casa-obrador; y el Ensanche de Colón y el de Mora-Colón como los herederos del prototipo de casa acomodada. Trataremos la información independientemente según esta división y compararemos los resultados para verificar las previsibles diferencias tipológicas.

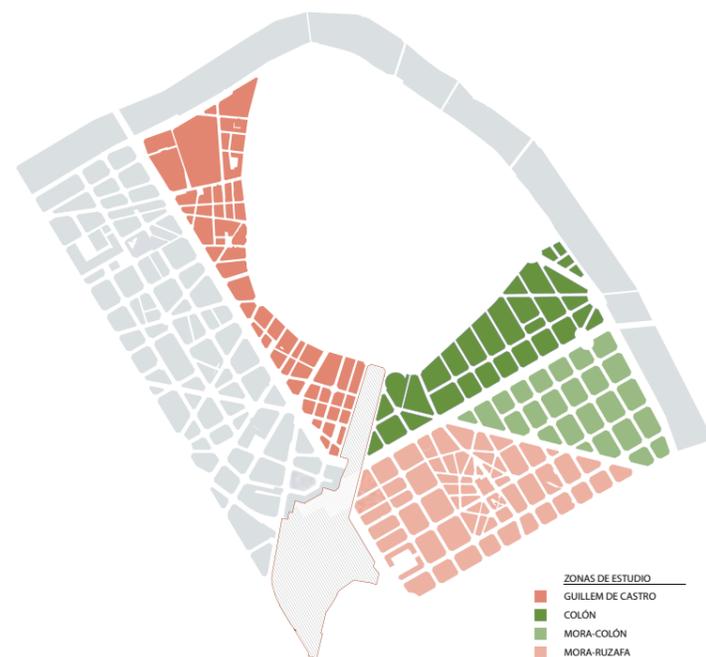
Los datos cuantitativos de la información analizada respecto al volumen total construido, considerando el número de parcelas catastrales actuales, se resumen en el cuadro nº1

Lo que nos indica que el porcentaje entre el número de edificios analizados y el total de parcelas catastrales actuales en cada zona, se encuentra entorno al 50%, lo que nos garantiza la objetividad estadística y la procedencia de extrapolar los resultados sobre el universo de edificios del ámbito.

La información que podemos extraer de cada expediente se divide en primer lugar en datos descriptivos:

- Año de apertura del expediente
- Localización
- Arquitecto o Maestro de Obras responsable
- Propietario solicitante
- Objeto de la solicitud

Y, en segundo lugar, la información gráfica, cuya complejidad ira aumentando con las exigencias de las ordenanzas. Los expedientes de los primeros años aportan siempre el dibujo de la fachada y, a partir de la entrada en vigor de las ordenanzas de 1887, una sección por la primera crujía para justificar el cumplimiento de las alturas. A partir de la modificación de Ordenanzas de 1898, se debe justificar el porcentaje de patios libres, con lo que se añade información sobre la planta, y se dibujan los muros perimetrales sin distribución interior. Es a partir de las ordenanzas del Plan de Mora de 1912 cuando se incluye la presentación de la planta o plantas del edificio con la distribución interior. A partir de las ordenanzas de 1925 se añadirán secciones completas, planos de saneamiento y estructuras.



expedientes de solicitud de licencia de obra AHM								
periodo 1877-1966								
	E. Colón		E. Guillén de Castro		E. Mora-Colón		E. Mora-Ruzafa	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
nº expedientes encontrados AHM	295	50%	296	37%	264	52%	503	41%
nº parcelas catastrales actuales	594		795		507		1221	

relación entre el nº de parcelas catastrales actuales y el nº de expedientes encontrados en AHM

Cuadro 1

◀ 167

Localización de los 1358 expedientes estudiados

tabla del reparto del número de expedientes por zonas, y la proporción de edificios que todavía existen en la actualidad

CALLE	Nºpoli	AUTOR	FECHA	ANCHO FACHADA	PROFUN.EDIFICADA	PROFUNDIDAD PARCELA	SUPER parcela	ENTREMEDIANERAS	REGULAR	nºCRUJIAS	Zhes3_VENTIL.ESCALERA	NºVIV x PLANTA	Nº VIV tot	SUP vivienda
BAILÉN	8	ALMENAR		12,0	16,1	20,9	250,3	G	G	4	P			144,4
borull	11	FELIPE LABRANDERO	1887	10,8	12,6	12,6	137,3	g	g	4	m	2	8	53,0
PELAYO	19	FELIPE LABRANDERO	1882	12,1	13,7	20,8	252,2	G	G	3	M	2	8	69,5
pelayo	41	FELIPE LABRANDERO	1888	14,3	14,9	26,7	372,4	G	g	3	M	2	6	100,6
PELAYO	17	FELIPE LABRANDERO	1882	12,1	13,7	20,7	251,9	G	G	3	M	2	8	69,5
maría llacer	7	FELIPE LABRANDERO	1886	9,6	11,7	15,4	144,6	g	g	3	f	2	6	44,6
maría llacer	5	FELIPE LABRANDERO	1886	9,7	11,6	17,4	167,4	g	g	3	f	2	6	46,7
matemático marzal	16	FELIPE LABRANDERO	1882	12,4	12,3	23,9	293,4	g	g	3	m	2	7	56,6
MATEMÁTICO MARZAL	24	FELIPE LABRANDERO	1883	15,8	10,5	17,2	213,2	G	G	3	M	2	6	65,1
LEPANTO	20	FELIPE LABRANDERO	1883	7,7	14,7	20,6	150,0	g	g	4	f	2	6	39,3
convento jerusalen	9	FELIPE LABRANDERO	1890	11,0	10,5	21,5	151,7	g	g	3	m	1	3	90,1
pelayo	38	FELIPE LABRANDERO	1883	6,1	11,2	19,2	116,9	g	g	3	m	1	3	48,4
convento jerusalen	32	FELIPE LABRANDERO	1892	7,9	15,2	23,1	182,2	g	g	4	f	2	6	51,4
pelayo	40	FELIPE LABRANDERO	1883	6,1	11,2	19,2	115,7	g	g	3	m	1	3	49,5
JUAN DE MENA	14	FELIPE LABRANDERO	1892	12,0	10,8	18,7	194,8	g	g	3	m	2	6	53,9
convento jerusalen	34	FELIPE LABRANDERO	1892	7,8	15,6	23,2	180,6	g	g	4	f	2	6	49,5
lepanto	8	FELIPE LABRANDERO	1880	7,4	19,1	21,6	162,0	g	g	5	m	1	3	97,6
convento jerusalen	36	FELIPE LABRANDERO	1892	7,5	15,1	23,2	162,1	g	g	4	f	2	6	46,0
doctor monserrat	6	FELIPE LABRANDERO	1882	6,7	14,0	21,9	148,1	g	g	3	f	2	6	34,6
cervantes	12	FELIPE LABRANDERO	1880	6,6	16,0	21,0	141,0	G	G	6	M	1	4	69,2
doctor monserrat	12	FELIPE LABRANDERO	1882	7,2	14,0	22,8	151,7	g	g	3	F	2	4	36,6
PADRE JOFRÉ	6	FELIPE LABRANDERO	1889	10,8	8,7	11,3	120,3	G	G	3	M	1	2	72,1
rojas clemente	11	FELIPE LABRANDERO	1892	11,1	13,1	27,7	289,4	g	g	3	m	2	6	68,3
PADRE JOFRÉ	8	FELIPE LABRANDERO	1882	15,0	12,5	16,2	242,9	G	G	3	F	2	4	76,3
san pedro pascual	6	FELIPE LABRANDERO	1895	9,2	12,9	17,5	162,7	g	g	3	f	2	6	46,5
borull	28	FELIPE LABRANDERO	1884	7,0	11,9	13,9	113,0	g	g	3	m	1	3	69,3
botánico	4	FELIPE LABRANDERO	1895	10,0	11,6	17,8	187,2	g	g	3	m	2	6	50,7
MATEMÁTICO MARZAL	27	FELIPE LABRANDERO	1883	10,3	13,2	15,7	162,0	G	G	3	M	2	6	55,2
pelayo	42	FELIPE LABRANDERO - CRI/	1883	8,6	12,8	24,9	186,4	g	g	3	m	2	6	41,4
julio antonio	14	FELIPE LABRANDERO - SÁB/	1892	14,3	7,0	7,0	100,6	g	g	2	f		6	38,1
rojas clemente	10	FELIPE LABRANDERO ALME	1893	8,7	13,2	16,2	140,3	g	g	3	m	2	6	45,1
convento jerusalen	51	LORENZO CRIADO	1935	12,0	14,6	25,4	299,7	g	g	4	m	2	12	71,8
ermita	10	LORENZO CRIADO	1925	12,1	13,5	16,7	194,4	g	g	3	M	2	8	61,5
ESPARTERO	3	LORENZO CRIADO	1923	19,3	9,9	18,5	194,7	g	g	3	m	2	6	81,3
pelayo	44	LORENZO CRIADO	1923	10,3	8,4	18,6	209,8	g	g	2	m	1	4	59,7
fernando el católico	36	LORENZO CRIADO	1922	12,0	13,5	14,7	175,1	g	g	3	pm	2	6	58,8
fernando el católico	38	LORENZO CRIADO	1922	12,0	13,5	14,7	177,4	g	g	3	pm	2	6	58,6
SIMÓN ORTIZ	4	LORENZO CRIADO	1924	12,1	16,1	16,1	192,4	g	g	4	p	2	6	78,9
BAILÉN	20	LORENZO CRIADO	1924	12,0	14,7	20,9	252,3	G	G	4	P	2	8	63,9
fernando el católico	48	LORENZO CRIADO	1924	14,9	12,7	25,7	383,3	g	g	3	m	2	9	82,3
doctor peset cervera	11	MARIANO SÁBADO		11,0	12,8	19,4	186,1	g	g	3	m	2	8	51,0
borull	3	MARIANO SÁBADO		11,6	13,0	17,1	170,1	g	g	3	m	2	8	57,7
julio antonio	20	MARIANO SÁBADO		11,9	13,0	24,1	289,7	g	g	3	m	2	8	63,2
espartero	5	MARIANO SÁBADO		10,2	12,6	15,9	160,1	g	g	3	m	2	6	53,7
lepanto	30	MARIANO SÁBADO		10,3	13,9	18,8	175,6	g	g	3	m	2	6	39,1
pelayo	32	MARIANO SÁBADO		9,5	14,4	19,0	184,4	g	g	3	m	2	6	51,4
gandía	11	VICENTE ALCAYNE	1894	9,0	9,5	14,7	120,2	g	g	3	m	2	6	32,5
gandía	9	VICENTE ALCAYNE	1894	9,4	9,5	14,1	108,2	g	g	3	m	2	6	30,0
maría llacer	3	VICENTE ALCAYNE	1899	8,8	10,4	14,5	125,1	g	g	3	f	2	6	34,5
cervantes	20	VICENTE ALCAYNE	1879	11,2	12,9	19,7	228,0	G	G	4	M	2	6	59,0
cervantes	30	VICENTE ALCAYNE	1886	12,0	12,8	16,8	213,5	G	G	3	M	2	8	58,8
espartero	4	VICENTE ALCAYNE	1899	11,6	15,8	9,8	272,6	g	g	4	m	2	6	90,4
PADRE JOFRÉ	3	VICENTE ALCAYNE	1888	11,1	12,9	24,2	265,4	G	G	3	M	2	6	62,0
espartero	6	VICENTE ALCAYNE	1899	12,4	16,0	23,4	223,5	g	g	3	m	2	6	78,8
espartero	8	VICENTE ALCAYNE	1899	12,2	15,5	39,6	1048,6	g	g	3	m	2	6	71,2
espartero	10	VICENTE ALCAYNE	1899	11,7	14,5	18,7	232,7	g	g	4	m	2	6	68,3
cervantes	16	VICENTE ALCAYNE	1879	6,6	10,6	13,9	79,1	G	g	4	M	1	3	52,3
pelayo	12	VICENTE ALCAYNE	1880	12,1	12,3	15,9	193,5	g	g	3	m	2	6	58,5
pelayo	18	VICENTE ALCAYNE	1879	12,3	14,5	21,4	262,0	g	g	3	m	2	6	74,5
SUMAS TOTALES				629,4	765,1	1132,1	12261,3			193,0		105,0	346,0	3582,9
medias				10,7	13,0	19,2	207,8	0,0		3,3		1,8	5,9	60,7
CALLE	AUTOR	FECHA	ANCHO FACHADA	PROFUN.EDIFICADA	PROFUNDIDAD PARCELA	SUPER parcela	ENTREMEDIANERAS	REGULAR	nºCRUJIAS	Zhes3_VENTIL.ESCALERA	NºVIV x PLANTA	Nº VIV tot	SUP vivienda	
Nºpoli														

Proceso de la información gráfica y alfanumérica

Disponemos, por lo tanto, de las plantas originales en un alto porcentaje de los edificios lo que nos permite dibujar la planta, el alzado y la sección de la fachada con los mismos criterios gráficos. En el caso de ser de la primera época, y no disponer de la planta de distribución hemos utilizado los levantamientos realizados “in situ”, o por adscripción tipológica, utilizando la completa información del plano catastral. La escala gráfica de definición es asimilable a 1:400, suficientemente precisa para representar los pormenores de la arquitectura. En las plantas se diferencian los recorridos comunes de comunicación, y dentro de cada vivienda las piezas destinadas a servicios como cocinas y aseos.

El dibujo nos permite obtener para cada edificio analizado los siguientes parámetros

- Ancho de fachada
- Profundidad edificada
- Fondo de parcela
- Superficie de parcela
- Nº de crujiás
- Nº viviendas/planta
- Superficie de vivienda

Parámetros de carácter objetivo, fácilmente cuantificables, que filtraremos reagrupándolos en función de:

- localización dentro de la manzana: Chaflán o lado recto de la manzana
- referencia a la regularidad o irregularidad de la forma de su parcela
- situación de la escalera en planta
- adscripción estilística de su fachada.

Elaboración de las tablas estadísticas

La elaboración y filtrado de la información nos proporciona una serie de tablas en las que agrupamos los datos según por las zonas que consideramos homogéneas “a priori”, y que manejaremos para definir los tipos.

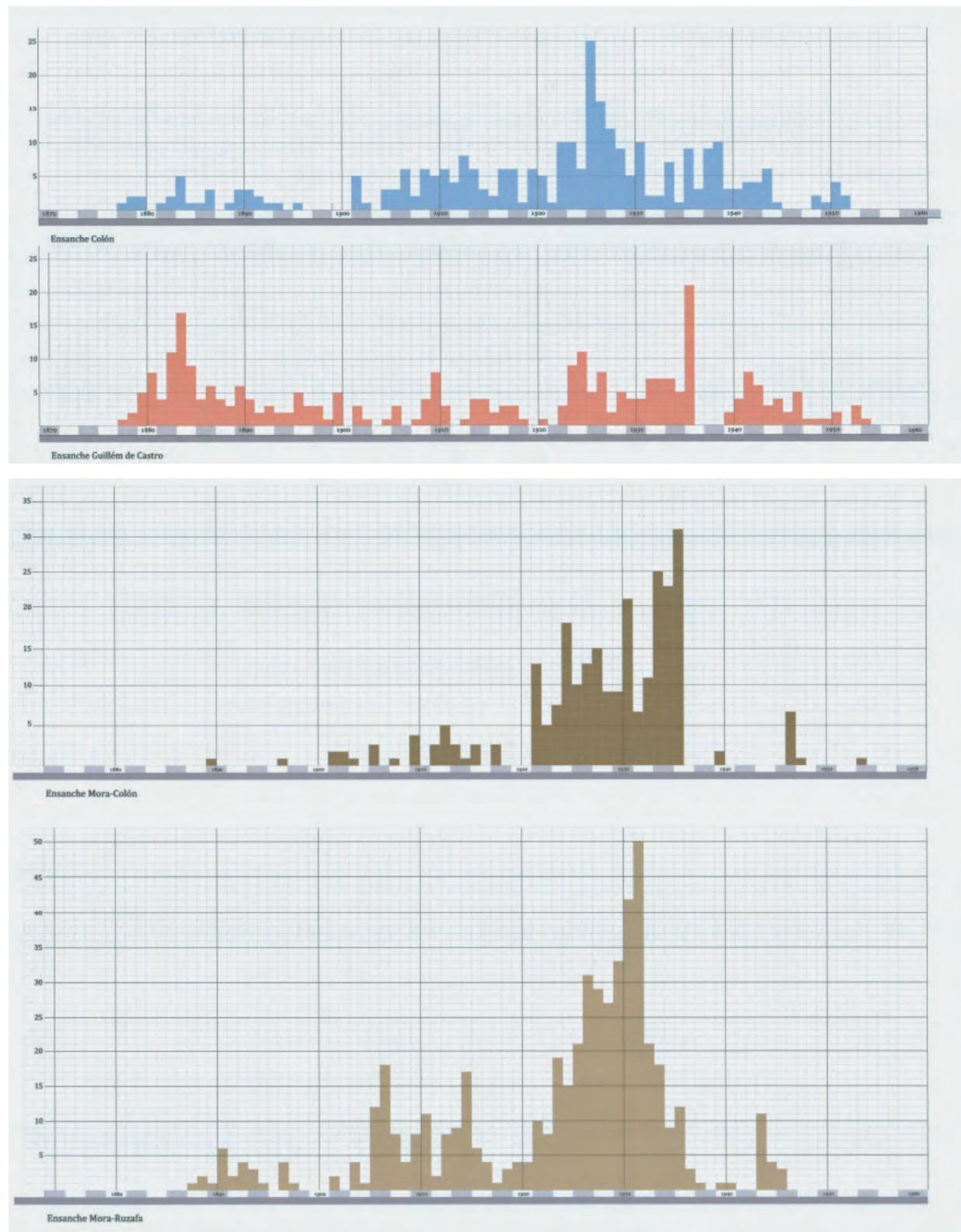
Analizamos primero los datos estadísticos por separado

El ritmo de construcción del Ensanche

Disponer de los datos de emplazamiento y fecha de solicitud de licencia de los 1358 expedientes nos permite ordenar los datos y confeccionar las tablas del ritmo de construcción de la edificación en el Ensanche. Elaboramos una tabla para el conjunto y, de la misma manera que con los datos de propiedad, tablas separadas para las cuatro zonas homogéneas: ensanche de Colón, Guillén de Castro, Mora-Colón y Mora-Guillén de Castro. La gráfica conjunta nos dibuja un perfil de la evolución inmobiliaria residencial entre 1870 y 1955 con tres picos claramente diferenciados. El primero, muy tímido, correspondiente a la década de los años 80 con un pico en el año 1884. Hay que tener en cuenta que se produce antes de la aprobación efectiva del Plan de Ensanche en 1887, y supone la absorción del crecimiento alegal. El segundo, más importante, en la primera década del siglo XX, con un pico en el año de la exposición regional de 1909. Y el tercero, y más importante, centrado en la dictadura de Primo de Rivera con el mayor registro de 82 licencias durante la alcaldía del Marqués de Sotelo.

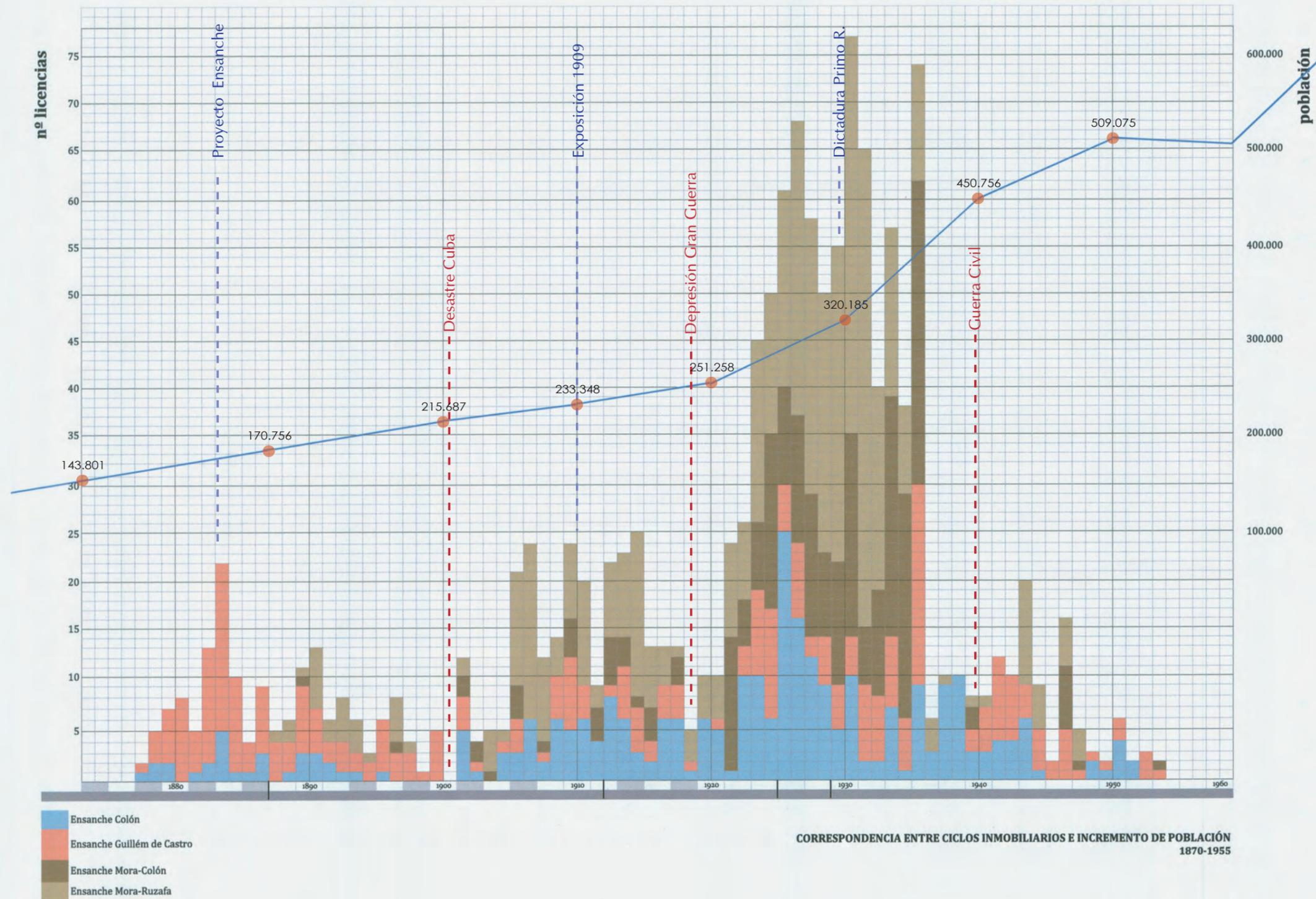
La curva se ajusta a los ciclos económicos globales, lo que nos demuestra la progresiva consolidación del negocio inmobiliario como un recurso más del engranaje económico capitalista. La tendencia general tiene una sólida base en el aumento demográfico y se mueve según los mismos parámetros que los principales sectores productivos valencianos. A los tres picos de producción que hemos indicado le corresponden tres valles recesivos: el primero en 1900, después del desastre de Cuba, único año en que no consta ninguna solicitud de licencia; el segundo en el año 1919, coincidiendo con la depresión posterior a los beneficios de la neutralidad en primera guerra mundial; y la última en 1939, con el final de la guerra civil.

La evolución territorial de los impulsos de crecimiento marcan dos vectores que dirigen las preferencias del mercado: El influjo en forma de cono de la plaza del ayuntamiento y la gran atracción de la reconstrucción del centro urbano, y el eje marcado por la Barcas y Juan de Austria que, como hemos recordado, es uno de los ejes compositivos del trazado del primer Ensanche. El vector resultante de ambas fuerzas coincide con el trazado de la línea férrea de Valencia-Grao, iniciando la tendencia de crecimiento de la ciudad hacia el este que desde entonces nunca ha abandonado.



◀ 169

Gráfica en la que se contabilizan el nº de expedientes de licencia contabilizados cada año, y separados por zonas homogéneas



170 Gráfica conjunta de expedientes de licencia/año. Se ha incluido la gráfica de la evolución de la población, En el periodo 1875-1946 se advierten claramente tres ciclos inmobiliarios. Cada uno de los ciclos tiene un pico y un valle coincidentes con los de las ciclos macro-económicos globales.

Propietarios mayoritarios

ensanche Colón	nº obras
1 Llop, Pascual y Salvador	7
2 Burriel, José	6
3 Cortina, Familia	5
4 Ramos Más, Francisco	5
5 Sánchez Buendía, Ramón	5
6 Chover, Juan	4
7 Serratos, Familia	4
8 Soriano, Salvador	3

256 solicitudes licencia
216 propietarios distintos

195 propietarios = 1 obra	90%
21 propietarios > 1 obra	10%
8 propietarios > 2 obras	4%

Propietarios mayoritarios

ensanche Guillén de Castro	nº obras
1 Aparicio, Eduardo	9
2 Ciscar, Juan	5
3 Adell, José	4
4 Ferrer, Andrés	4
5 Hurtado Mir, Agustín	4
6 Llop, Pascual	4
7 García, Joaquín	3
8 García, Vicente	3

275 solicitudes licencia
220 propietarios distintos

186 propietarios = 1 obra	85%
34 propietarios > 1 obra	15%
8 propietarios > 2 obras	4%

Propietarios mayoritarios

ensanche Mora-Colón	nº obras
1 Noguera, Jose Antonio	16
2 García, Vicente	7
3 Casanova Llopis, Francisco y otros	6
4 Criado Oltra, Lorenzo	6
5 Ferris Olmos, Joaquín	6
6 García Suay, José	5
7 Gómez, Bernardo	5
8 Llop, Pascual	5
9 Raimundo, Vicente	5
10 Salom Sanfeliz, José	5
11 Beneyto, Matias	4
12 Mompó Sales, José	4
13 Pascual, José	4
14 Bayona, Ricardo	3
15 Belenguer, José	3
16 Gamón, Daniel	3
17 Hernández, Ricardo	3
18 Hoyo, Salvador	3
19 Olmos, Jose María	3
20 Ramos, Francisco	3
21 Salom, Luís	3
22 Sánchez Buendía, Ramón	3

258 solicitudes licencia
149 propietarios distintos

102 propietarios = 1 obra	68%
47 propietarios > 1 obra	32%
22 propietarios > 2 obras	15%

Propietarios mayoritarios

ensanche Mora-Ruzafa	nº obras
1 Micó, Lorenzo	14
2 Gardó, Vicente	10
3 Hurtado Mir, Agustín	8
4 Lleó Llavet, José	8
5 Verdeguer, Francisco	8
6 Campoy, Juan	7
7 Añón, Vicente	6
8 Bayona, Ricardo	6
9 Chuliá, Filiberto	6
10 García, Vicente	6
11 Gimeno, Francisco	6
12 Alba Solve, Vicente y José	5
13 Aleixandre, Emilio	5
14 Aparici, Ramón	5
15 Villalba, Alberto	5
16 Blay Climent, Manuel	4
17 Caricio, Blas y Senabre, Vicente	4
18 Esteban López, Román y Julio	4
19 Formosa, Juan	4
20 Salvador Andrés, Francisco	4
21 Serrano Tarazona, Pascual	4
22 Boigues, Pilar	3
23 Boigues, Vicente	3
24 Marco, Vicente	3
25 Miralles, Ramón	3
26 Miró, Lorenzo	3
27 Mocholi, Josefa	3
28 Navarro, Eustaquio	3
29 Olmos Ortega, José María	3
30 Peralt, Francisco	3
31 Porta, Ramón	3
32 Ruiz, Tomás	3
33 Samper, Balbino	3
34 Vidal, Ernesto	3

490 solicitudes licencia
304 propietarios distintos

218 propietarios = 1 obra	72%
86 propietarios > 1 obra	28%
34 propietarios > 2 obras	11%

Los propietarios del Ensanche

En las últimas décadas del XIX, la fórmula habitual de tramitación de los expedientes consiste en que el arquitecto o maestro de obras se dirijan al Ayuntamiento solicitando la licencia, haciendo constar al propietario del terreno. Solo a partir de los años 30 del siglo XX se invierte el procedimiento, y es el propietario quien solicita la licencia, citando al técnico responsable de la obra. Nuestra interpretación es que este cambio de hábitos se debe a dos motivos: En los años 80 el arquitecto es una persona culta, habitualmente más formada que sus propios clientes, y por tanto intermediario necesario entre este y la Administración. Cuatro décadas más tarde nos encontramos con una ciudadanía con mayor autonomía a la hora de afrontar el trámite administrativo personalmente. Por otra parte, existe una evolución en el procedimiento administrativo, hacia la consideración del propietario como sujeto del acto de solicitud, pasando a ser el arquitecto el técnico de apoyo.

El hecho de que en los años 80 y 90, sea muy normal que tanto arquitecto como propietario aparezcan con un solo apellido, dificulta a veces la correcta discriminación de los expedientes. En el caso de los arquitectos hemos recurrido a la verificación de la firma de los planos para identificarlos correctamente. En todo caso debemos constatar que de los 1358 expedientes tratados, hemos podido identificar el propietario en 1279, el 94% del total.

La tabla adjunta nos ofrece el perfil general de los propietarios que entre 1878 y 1954 construyeron en los distintos ensanches. Las 1277 solicitudes de licencia fueron realizadas por 889 propietarios distintos. Lo que nos muestra una gran diversidad en la iniciativa inmobiliaria. La inmensa mayoría son ciudadanos desconocidos, con apellidos que no constan en las listas de mayores comerciantes ni contribuyentes, y que actúan a título personal. De los 889 propietarios distintos, 701 (el 79%), construyeron un único edificio, y 188 (el 21%) más de una obra. De estos últimos solo 72 propietarios acometieron más de dos obras (el 8% del total).

Si analizamos los datos por sectores podemos matizar más el perfil de la propiedad. Atendiendo a la cronología, los primeros ensanches en colmatarse fueron los de Colón y Guillen de Castro. El porcentaje de propietarios con una sola obra es del 90% y 85% respectivamente; y el de propietarios con más de dos obras de 3,7% y 3,6%. Lo más destacable de este periodo inicial es el mayor fraccionamiento de la iniciativa, abrumadoramente individual. En el caso del ensanche de Colón coincide con la época de implantación de la casa de renta que incluye la residencia familiar y, en caso del ensanche de Guillen de Castro la época de la inversión en casas de baja renta para las clases medias.

Respecto al ensanche de Mora, iniciado en las primeras décadas del s. XX, aunque se sigue debiendo mayoritariamente a iniciativas individuales y únicas, se observa un mayor número de propietarios con más de una promoción. Se adivina

una incipiente profesionalización de la promoción. Hemos pasado de un 10 % de propietarios con más de una obra a un 32%, y de estos a un 15 % con más de dos obras. La evolución marca una tendencia hacia la consolidación y profesionalización de un mercado inmobiliario basado en el aumento demográfico.

Los datos nos demuestran que la zona del ensanche Mora-Colón es la que mejor representa la consolidación del mercado inmobiliario burgués. La unidad de inversión define un claro tipo edificatorio. Estadísticamente es un edificio entre medianeras, con un volumen de obra medio de cinco plantas, con bajos comerciales y dos viviendas por planta, lo que suma un total de ocho viviendas. Dicho de otra manera unos 1.300 metros cuadrados construidos. Si el propietario dispone de mayor capital para invertir, no cambiará de tipo, utilizará varias unidades del mismo módulo, con el objeto de controlar los riesgos. Esto permite programar temporalmente el conjunto de la inversión en distintas fases, adaptándose a la respuesta del mercado. Este comportamiento lo vemos reflejado en numerosos expedientes de proyectos gemelos, triples o cuádruples.

El caso paradigmático es el del mayor propietario, José Antonio Noguera, con 16 edificios, concentrados en dos grandes operaciones. La primera en 1905 con un proyecto unitario de tres edificios tipo en la Gran Vía, y la segunda en 1921 con dos proyectos unitarios de 12 edificios tipo en la calle Conde Altea.

Un factor destacable es la notable presencia de sagas familiares en el negocio, como los hermanos Salom, los hermanos Esteban, los hermanos Llop... Confirmando las tesis de Just y Serna, sobre el comportamiento burgués que toma a la familia extensa como unidad económica. Tampoco es extraño encontrar arquitectos que hacen sus incursiones como promotores aprovechando su conocimiento del medio. Tenemos a la familia de Cortina con cinco promociones firmadas por Manuel; a Lorenzo Criado con seis edificios; a Javier Goerlich promoviendo dos edificios, a Carlos Carbonell en solitario o en sociedad con Agustín Hurtado Mir, al que encontramos en el puesto 5º de la lista de propietarios con 12 expedientes.

A lo largo del s XIX el Ayuntamiento de Valencia confecciona listas de propietarios urbanos, con la relación de los inmuebles en propiedad y la estimación de su renta, a los efectos de su estimación fiscal. Joaquín Azagra, utilizando dicha fuente, ha publicado la lista de los 100 mayores propietarios urbanos -referidos al conjunto del municipio- especificando el nº de inmuebles y su renta líquida en pesetas. Disponemos de las tablas de los años 1897-1898 y 1930-1931. Si comparamos nuestras tablas con las suyas llegamos a las siguientes conclusiones. En la tabla correspondiente a los mayores propietarios urbanos de 1897-1898, no encontramos ninguna correspondencia con nuestros listados de propietarios. Dicho de otra manera: ninguno de los mayores propietarios en 1898 lo era por inmuebles situados en las zonas de ensanche. El mayor valor inmobiliario seguía estando intramuros. Sin embargo

Datos completos 1279 solicitudes de licencia con propietario conocido

889 propietarios distintos	
701 propietarios = 1 obra	79%
188 propietarios > 1 obra	21%
72 propietarios > 2 obras	8%

CIEN MAYORES PROPIETARIOS URBANOS EN 1930-1931 totalidad de inmuebles				inmuebles en el ensanche
nº orden	PROPIETARIOS	renta líquida pesetas	nº inmuebles	nº licencias solicitadas 1878-1955
2	Manuel Galindo Escuder	134.098	5	2
3	Test. José Antonio Noguera Pla	121.191	24	16
9	Francisco Navarro Navarro	69.300	6	1
15	Hnos. Martí	53.710	6	6
17	C. Carbonell Penella y A. Hurtado	51.814	5	3+12
21	Julio Campoy Méndez	47.991	18	7
23	F. Antolí Candela	44.325	4	2
24	José Serratosa Mir	43.500	8	3
25	Luis Suay Bonora	42.507	25	2
27	Hnos. Whitte Marfínez	42.390	38	1
51	Manuel Peris Ferrando	31.371	6	?
70	F. Ramón Ginez	27.299	3	1
71	Francisco Pastor Comín	27.148	7	1
77	R. Albiñana Marín	26.128	5	1
79	F. Font de Mora	25.917	6	3
80	José Burriel Benlloch	25.785	5	8
81	F. Ramos Mas	25.530	3	9
85	Amadeo Mortes Lerma	24.570	3	2
87	Matilde Pons Gómez	24.280	3	2
88	Luis Santonja Faus	24.000	1	1
94	Ramón Sánchez Bondía	22.875	8	8
97	Francisco Gimeno Vázquez	22.300	3	9
100	José Mompó Sales	21.730	3	4
Fuente: "Propiedad inmueble y crecimiento urbano: Valencia 1800-1931" Joaquín Azagra Ros				

en la tabla correspondiente a los años 1930-1931 encontramos 23 coincidencias. Y además en puestos altos: Manuel Galindo Escuder es el 2 mayor propietario en todo el municipio, según la renta líquida, debido a sus 5 inmuebles, 4 de los cuales se encuentran en el ensanche; y los herederos de Jose Antonio Noguera, como tercer mayor propietario del municipio, con 24 inmuebles de los que 16 se encuentran en el ensanche. En ambos casos sus inversiones responden al mismo patrón. Están realizadas en los momentos iniciales de los ciclos de bonanza inversora, en 1905. Son burgueses avisados capaces de anticiparse a los movimientos económicos y/o de crear tendencia. El arquitecto de Galindo es Carlos Carbonell, construyendo tres edificios en la calle Conde Salvatierra en 1922, y para Noguera trabajan, Vicente Alcayne, construyendo en Marqués del Turia en 1905, y Francisco Almenar, construyendo en la calle Conde Altea en 1921. Las de Noguera son operaciones que desde el punto de vista económico asumen cierto riesgo por ser las primeras en su entorno, pero que a la larga han supuesto el inicio de la revalorización de sus respectivas localizaciones.

Si contemplamos el municipio en su conjunto los datos nos confirman que, aunque es evidente el paulatino incremento de valor que va alcanzando el Ensanche, el mayor valor patrimonial lo sigue ostentando el centro histórico. Sobre todo si consideramos las grandes y coetáneas operaciones urbanas de la apertura de la calle de la Paz y la formación del nuevo centro ciudadano. En dichas operaciones encontramos a los mismos agentes económicos y a los mismos arquitectos promoviendo y construyendo el mismo tipo residencial, aunque con matices, que más adelante veremos..

Los arquitectos del Ensanche

La documentación nos permite obtener el listado de todos los arquitectos intervinientes y de su periodo de actividad. Los 1358 expedientes están firmados por 110 arquitectos distintos. Pero la carga de trabajo es muy variable. La mitad de los 110 arquitectos solo han firmado el 4% de las obras. El reparto se muestra muy desigual. Confeccionamos una segunda lista reducida con los 20 arquitectos más activos que representan al 18%. Entre ellos acumulan 902 obras, casi el 70% del total. Podemos decir que el conjunto de profesionales que desarrollan la arquitectura doméstica en el Ensanche está dominado por un grupo selecto de arquitectos que son, en última instancia, los verdaderos responsables de su imagen urbana.

Tres de los cuatro más activos, José Peris Martínez, Lorenzo Criado y Alfonso Garín, vinculan su obra a la gran etapa de expansión iniciada en los años 20. El cuarto, Manuel García Sierra, desarrolla su actividad en el periodo de expansión de la primera década del s XX.

En el caso del Maestro de obras más prolífico, José Peris Martínez, realizó 129 obras entre 1921 y 1933, lo que supone una media de más de 10 obras al año, encargadas por 81 propietarios distintos. Se deduce que era un arquitecto con una nutrida agenda de clientes que precisaría una importante infraestructura para poder atender este considerable volumen de trabajo. Es un maestro de obras poco conocido. Nacido en Valencia en 1852, curso estudios en la real Academia de San Carlos recibiendo el título en la década de los 70. Debió desarrollar su actividad fuera de la ciudad donde no se le conoce obra hasta los años 20. A partir de este momento proyecta activamente hasta 1933 año de su fallecimiento. Ignoramos las razones de su éxito profesional. Lo cierto es que si analizamos su obra no encontramos ningún edificio que se salga de lo común. No consta en los catálogos de arquitectura especializados y es difícil encontrar datos biográficos de su trayectoria ¿Dónde residen entonces las razones de su éxito profesional? En nuestra opinión, sus edificios representan el estándar de la inversión inmobiliaria. Casas de renta sin composición jerarquizada. Ninguno de ellas se convierte en residencia de sus propietarios. Son inversión pura, sin gestos excesivos que puedan encarecer la obra y con los recursos decorativos y expresivos acordes con las tendencias del momento. Suficientes para agradar a los futuros inquilinos y satisfacer su necesidad de identidad dentro del escenario de la ciudad burguesa. José Peris representa a un profesional de oficio, que responde a las necesidades del cliente de manera eficaz y económica. Sus obras de mayor interés, como el edificio para Rafael Muñoz en la Calle Castellón 22, pueden considerarse como patrón estilístico de referencia, tanto en la distribución de las viviendas como en la composición de la fachada, y a la elección y tratamiento del conjunto de la ornamentación. No obstante, la mayor parte de su obra es bastante

Los 110 arquitectos del Ensanche					
arquitecto	nº obras en cada zona de estudio				TOTAL
	Colón	Guillén de Castró	Mora Colón	Mora Ruzafa	
1 Peris Martínez, José	13	14	25	77	129
2 Criado Oltra, Lorenzo	11	24	41	46	122
3 García Sierra, Manuel	13	8	8	38	67
4 Garín Ortola, Alfonso	5	4	12	43	64
5 Almenar Quinzá, Francisco	18	6	17	12	53
6 Labradero, Felipe	5	34		3	42
7 Cerdá Cardona, Ricardo	10	11	2	18	41
8 Goerlich Lleó, Javier	25	6	3	7	41
9 Martínez Ortega, Miguel	1	4	28	7	40
10 Peris Ferrando, Manuel	14	9	7	9	39
11 Alcayne Armengol, Vicente	5	16	4	12	37
12 Testor Gómez, José Luis	4	4	15	10	33
13 Cerdá, Vicente	2	6	1	22	31
14 Artal Fos, Emilio	1	2	5	20	28
15 Peset Aleixandre, Mariano	5	13	2	6	26
16 Donderis Tatay, Salvador	5	4	2	13	24
17 Lombart Alegret, Adrián	1	3	7	13	24
18 Carbonell Pañella, Carlos	8	1	3	10	22
19 Rios Cogollos, Juan			9	13	22
20 Guardiola Martínez, Juan	2	1	8	9	20
21 Rodríguez Martín, Vicente	5	1	7	5	18
22 Valls Gadea, Vicente	4	1	2	11	18
23 Costa, Luis	4	7	4	2	17
24 Pascual Gimeno, Salvador	2	2	9	4	17
25 Rieta Sister, Joaquín	4	1	1	10	16
26 Sábado, Mariano	4	10		2	16
27 Bochons Llorente, Vicente	3	5	3	2	13
28 López Aracil, Eugenio	2	2	4	5	13
29 Ribes Marín, Francisco	1	11		1	13
30 Albert Ballesteros, Luis	4	4	1	3	12
31 Viedma Vidal, Enrique	7	1		4	12
32 Miguel, Vicente	1	7		3	11
33 Roig Gimeno, Gerardo	3	2		6	11
34 Burgos Bosch, Eduardo		1		9	10
35 Galiana Araquistán, Salvador	2	4		4	10
36 Martorell Trilles, Antonio	3	2	1	4	10
37 Gómez Dávo, Antonio	7	1	1		9
38 Gosálvez Gómez, Víctor	6		3		9
39 Peris Vallbona, Manuel	4	2	3		9
40 Carles Llamosi, Juan Bautista	2	1	1	4	8
41 Cortina Pérez, José Manuel	8				8
42 Romani Verdguer, Ángel	2	1	2	3	8
43 Borso di Carminati, Cayetano	6			1	7
44 Bueso Bellot, Víctor	3	1	2	1	7
45 Mora Berenguer, Francisco	2		3	2	7
46 Bueso Mallol, Adolfo	1	2	1	2	6
47 Cervera Aranda, Manuel	2	2	1	1	6
48 Cort Botí, José	2	3		1	6
49 Ferreres Soler, Luis	4	1		1	6
50 Bru y Codoñer, Juan Bautista	1	3		1	5
51 García, Lucas	1	4			5
52 Pascual Gimeno, Manuel	2	1	1	1	5
53 Peris Pardo, Julio		4	1		5
54 Rocafull, Salvador		2	2	1	5
55 Sancho Coloma, Luis		4		1	5

56 Arnau y Marimón, Joaquín María	3			1	4
57 Bellot Senent, Julio	1	1	2		4
58 Gimeno, José	4				4
59 Navarro Moscardó, Miguel		2		2	4
60 Pérez, Ricardo				4	4
61 Pons Ibañez, J Ramón	1	2		1	4
62 Ferrando, Manuel	1	1	1		3
63 Ferrer Gisbert, Emilio	2		1		3
64 Gosálvez Navarro, Juan Bautista	2			1	3
65 Herrero Ripoll, Pablo	3				3
66 Ibáñez, Juan Antonio	1	2			3
67 Mora Ortiz, José		3			3
68 Pedrós Ortiz, José	2	1			3
69 Peris Pardo, José		1	2		3
70 Belda, Joaquín María	1	1			2
71 Codes, Rafael	1	1			2
72 Fungairiño Nebot, Alfonso		2			2
73 Gastaldi Albiol, Juan Antonio	2				2
74 Herrero, E				2	2
75 Latorre, Gaspar	2				2
76 Liern Cebriá, Ramón			1	1	2
77 Lleó Serret, Mauro	1	1			2
78 Lluch Soler, Pablo		1		1	2
79 Lucas Tomás, Joaquín		2			2
80 Lucini Callejo, Ramón	2				2
81 Monfort, V	2				2
82 Moreno, Rafael		1		1	2
83 Mustieles Cano, Peregrín	1	1			2
84 Pecourt, Enrique				2	2
85 Roso, Ricardo			1	1	2
86 Tatay, Antonio	1	1			2
87 Urrutia Usaola, Fernando de	2				2
88 Vanteren, Ricardo				2	2
89 Alonso Martos, Francisco	1				1
90 Benet, Víctor	1				1
91 Blanco Mora	1				1
92 Chapa Marí, Domingo				1	1
93 Domingo, Vicente		1			1
94 Ferrer Gómez, Antonio			1		1
95 Ferrer Pérez, Vicente	1				1
96 García, Alfonso	1				1
97 García, Felipe		1			1
98 Gaya, Tomás		1			1
99 Granada, José	1				1
100 Gutiérrez Soto, Luis	1				1
101 Lacal, Carmelo	1				1
102 López, M		1			1
103 Lowestein, Adolfo		1			1
104 Quinzá Gómez, José		1			1
105 Rousillón, Pedro	1				1
106 Sancho, Vicente			1		1
107 Semper Bondía, Enrique			1		1
108 Villa Pedroso, Juan		1			1
109 Vives, J			1		1
110 Zanón Galán, José E.		1			1

1356

Los 20 arquitectos con mayor nº de obras (1878-1954)

		nº obras en cada zona de estudio				TOTAL	periodo
arquitecto		Colón	Guillén de Castro	Mora Colón	Mora Ruzafa		actividad
1	Peris Martínez, José	13	14	25	77	129	1921-1933
2	Criado Oltra, Lorenzo	11	24	41	46	122	1922-1946
3	García Sierra, Manuel	13	8	8	38	67	1903-1915
4	Garín Ortolá, Alfonso	5	4	12	43	64	1926-1941
5	Almenar Quinzá, Francisco	18	5	17	12	52	1908-1935
6	Labradero, Felipe	5	34		3	42	1880-1895
7	Cerdá Cardona, Ricardo	10	11	2	18	41	1912-1919
8	Goerlich Lleó, Javier	24	6	3	7	40	1914-1946
9	Martínez Ortega, Miguel	1	4	28	7	40	1932-1949
10	Peris Ferrando, Manuel	15	9	7	9	40	1893-1930
11	Alcayne Armengol, Vicente	5	16	4	12	37	1878-1912
12	Testor Gómez, José Luis	4	4	15	10	33	1932-1951
13	Cerdá, Vicente	2	6	1	22	31	1903-1912
14	Artal Fos, Emilio	1	2	5	20	28	1924-1935
15	Peset Aleixandre, Mariano	5	13	2	6	26	1923-1946
16	Donderis Tatay, Salvador	4	4	2	13	23	1922-1954
17	Llombart Alegret, Adrián		3	7	13	23	1927-1934
18	Carbonell Pañella, Carlos	8	1	3	10	22	1903-1930
19	Rios Cogollos, Juan			9	13	22	1929-1931
20	Guardiola Martínez, Juan	2	1	8	9	20	1926-1943
TOTALES		146	169	199	388	902	
18%						67%	
(s/ total 110 arquitectos)						(s/total obras)	

ramplona, aunque se diluya con discreción en el telón de fondo de la calle burguesa.

Entre la lista de los 20 encontramos también a arquitectos de reconocido prestigio profesional, con cargos en distintos organismos públicos. Javier Goerlich, Vicente Alcayne, José Luis Testor, Emilio Artal, Carlos Carbonell... La mayor parte de los arquitectos de renombre tienen una sólida carrera en el campo de la arquitectura residencial privada. Y no siempre es su faceta más conocida. No podía ser de otra forma. El factor fundamental del crecimiento de la ciudad es su tejido residencial, aunque la historiografía lo trate, habitualmente, como un campo temático menor.

MANZANA	PARCELA	CALLE	Nºpolicial	AUTOR	FECHA	ANCHO FACHADA	PROFUNDIDAD EDIFICADA	PROFUNDIDAD PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	ENTREMEDIANERAS	REGULAR	nºCRUJÍAS	VENTILACIÓN ESCALERA	NºVIV / PLANTA	Nº total VIV	SUPERFICIE vivienda	ESTILO	EXPEDIENTE	TIPO
8	18	félix pizcueta	13	ALCAYNE	1904	13,64	21,52	25	340,0	g	g	5	pm	1	3	238	a	g	d
12	10	ISABEL LA CATÓLICA	8	ALCAYNE	1906	23,5	30,5	47,5	1068,0	g	g			1	1	600	C	G	
23	19	sorní	29	ALCAYNE	1908	9,9	19,5	37	482,5	G	G	5	PM	1	4	129	H	G	d
23	18	sorní	31	ALCAYNE	1908	12,6	19,5	29,6	330,5	G	G	5	PM	2	8	97	H	G	D
23	20	sorní	27	ALCAYNE	1908	12,7	19,5	26,7	364,1	G	G	5	PM	2	8	102	H	G	D
17	22	JORGE JUAN	7	ALCAYNE	1909	8,5	23	32	202,5	g	g	5	pm	1	3	134	h	G	d
20	12	GRABADOR ESTEVE	14	JAVIER GOERLICH	1914	18,7	28	40	669,4	G	G	5	P	2	10	189	C	G	D
23	16	sorní	35	JAVIER GOERLICH	1922	14,4	17	21,3	260,0	G	G	4	M	2	8	94	C	G	D
11	2	CIRILO AMORÓS	34	JAVIER GOERLICH	1925	9	22,5	31	250,0	g	g	5		2	8	160	a	G	b
21	7	GRABADOR ESTEVE	22	JAVIER GOERLICH	1927	11,4	23,4	26,6	309,0	G	G	6	PM	2	6	103	c	g	s
25	2	cirilo amorós	84	JAVIER GOERLICH	1933	16	17	31	450,0	g	g	5	p	2	12	123	r	G	d
25	3	cirilo amorós	86	JAVIER GOERLICH	1935	15	16	27	413,0	g	g	5	p	2	12	102	r	G	d
22	5	CIRILO AMORÓS	76	JAVIER GOERLICH	1940	19,9	25,5	51,1	1004,4	G	G	6	M	2	15	208	r	G	S
10	26	pizarro	5	JAVIER GOERLICH	1940	21,5	19,5	34	650,0	g	g	4	pm	2	12	150	r	g	
11	14	PIZARRO	31	LABRANDERO	1890	12,5	23	40	250,0	g	g	5		2	4	100	a	G	
11	15	PIZARRO	29	LABRANDERO	1890	12,5	23	40	250,0	g	g	5		2	14	100	a	G	
24	4	sorní	36	LABRANDERO	1893	11,2	16,8	29,8	338,0	g	g	4	m	2	8	89	a	g	b
8	21	félix pizcueta	7	LORENZO CRIADO	1924	10,2	20,5	27,8	284,7	g	g	5	pm	2	8	90	a		d
19	2	cirilo amorós	64	LORENZO CRIADO		13	20	20	262,0	g	g	5	m	2	8	104	c?	g	d
14	13	JORGE JUAN	22	LORENZO CRIADO		14	28	46,5	650,3	G	G	7	M	2	10	153	C	g	D
12	8	ISABEL LA CATÓLICA	4	LORENZO CRIADO		14,4	23,3	35,1	448,2	g	g	4	p	2	8	90	h	g	D
1	9	ALACANT	29	LORENZO CRIADO		15,4	14,6	22,4	336,0	g	g	3	PM	2	10	93	c	g	D
1	2	ALCOI	4	LORENZO CRIADO		15,8	15	16,3	254,0	g	g	3	PM	2	10	100	c	g	D
2	14	SEGORBE	6,8	LORENZO CRIADO		28	15,7	25	698,0	g	g	3	m	2	10	88	c	g	d
SUMAS TOTALES						353,7	502,3	762,7	10564,6			109,0		44,0	200,0	3437,0			
medias						14,7	20,9	31,8	440,2			4,5		1,8	8,3	143,2			

zona GUILLEN CASTRO nº total edificios estudiados	396	entre medianeras	312	regulares	299	elaboración del tipo dominante
				irregulares	13	
		en chaflán	84	elaboración tipo chaflán		
zona COLÓN nº total edificios estudiados	284	entre medianeras	238	regulares	205	elaboración del tipo dominante
				irregulares	33	
		en chaflán	46	elaboración tipo chaflán		

3.2 Obtención estadística de los tipos base

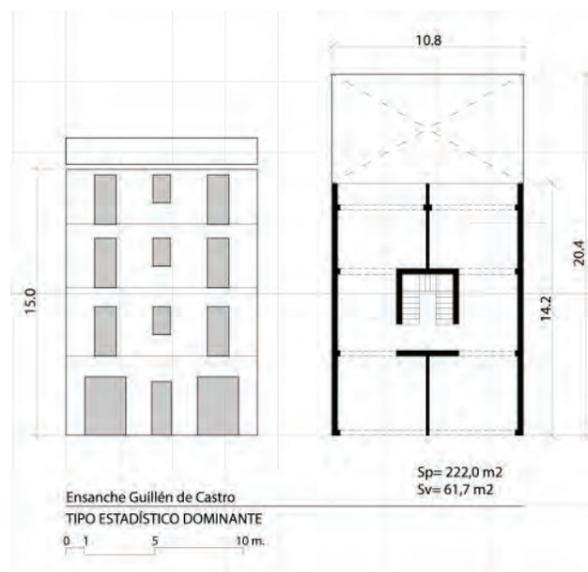
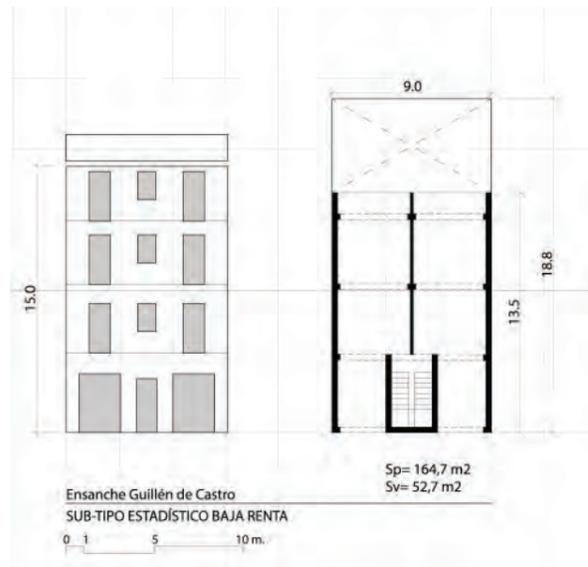
Con la aprobación del Plan de Ensanche de 1884, se consolida una forma estable de producción del tejido residencial. En la primera fase, el sistema tiene como base el trazado del plano regulador. En él se establece la forma y dimensiones de las manzanas que se convierten en la unidad básica diferenciadora de los derechos de la propiedad, ya sean colectivos -la calle-, o individuales -la parcela-. La manzana es el contenedor, a su vez, de la unidad básica de producción inmobiliaria: la parcela que es el soporte necesario del edificio. La forma de los edificios depende de dos conjuntos de condicionantes.

En primer lugar los económicos, es decir, aquellas características que imponen el promotor al edificio, considerado como producto inmobiliario. Se concretan en la elección del volumen de inversión, del número de plantas, del número de viviendas por planta y de la superficie construida de la vivienda según el sector al que van dirigidas. Estas decisiones tienen su última expresión en el propio reparto parcelario de la manzana.

En segundo lugar las derivadas de los condicionantes legales, que son las reglas de juego aceptadas por los agentes económicos, cuya función es garantizar la igualdad de derechos de todos los propietarios. La administración debe velar por la equidad y limpieza en la aplicación de dichos límites. Estos segundos condicionantes se concretan en las ordenanzas de la edificación, que regulan la forma de las edificaciones definiendo la altura y composición de las fachadas en relación con la categoría de la calle, e introduciendo condiciones higiénico-sanitarias, limitando la ocupación de la manzana y de la parcela.

Para establecer estadísticamente los tipos, contabilizamos los parámetros geométricos en los que se concretan los antedichos condicionantes: ancho, fondo, superficie y profundidad son los parámetros básicos de la parcela y hacen referencia a la recomposición fundiaria de la manzana. El nº de viviendas, el nº de crujiás constructivas, las alturas y la superficie de la vivienda son los parámetros básicos del edificio.

De la observación de las plantas deducimos, como complemento necesario de la clasificación que buscamos, que las variantes organizativas del edificio dependen de la situación de la escalera y de la forma de disponer los patios de ventilación. Como última salvedad hemos discriminado previamente entre parcelas entre medianeras y parcelas en chaflán, al considerar que estas constituyen en sí mismas un tipo específico. Y entre las primeras separamos aquellas que por su irregularidad pueden distorsionar los datos medios. Una vez aplicadas estas salvedades, diferenciamos las cuatro zonas socio-económicas pre-definidas y elaboramos las tablas, comenzando por el orden cronológico de implantación de la edificación.



Tipo Base del Ensanche de Guillén de Castro

De las tablas deducimos los tipos dominantes a partir de los valores medios. El tipo dominante en el ámbito del Ensanche de Guillén de Castro, con una presencia del 70 % del conjunto de los edificios presenta el siguiente perfil:

Tiene como soporte una parcela regular de 10,8 m de frente por 20,5 m de profundidad y una superficie de 222 m²; El edificio entre medianeras ocupa completamente la banda frontal de la parcela, con una profundidad de 14,2 m resueltos en tres crujiás estructurales. Se desarrolla en planta baja y tres pisos altos, con dos viviendas simétricas por planta, lo que hace un total de seis viviendas y dos bajos comerciales. La escalera es de tres tramos y se sitúa en segunda crujiá centrada según el eje longitudinal, ventilada por montera. La superficie media de la vivienda es de 61,70 m².

Como adelanto a la definición formal que realizaremos más adelante, se ofrece como referencia un ejemplo-tipo que se acerca sensiblemente a los parámetros medios del tipo: el edificio situado en la Calle Botánico, 4 del maestro de obras Felipe Labrandero.

Como dato interesante destacamos otro subtipo cuya importancia radica en ser el antecedente del tipo dominante. Se trata del tipo que hemos visto acompañando las primeras operaciones especulativas de los años 70. Su presencia asciende al 15% del total y responde a la introducción del producto inmobiliario de baja renta para clases medias no proletarizadas. Sus características son:

Parcela de 9,0 m de frente por 18,8 m de profundidad con una superficie de 164,70 m²; la edificación, entre medianeras ocupa completamente la banda frontal, con una profundidad de 13,5 m resuelta en tres crujiás. Se desarrolla en planta baja y tres pisos altos con dos viviendas por planta. La escalera, de dos tramos, se sitúa centrada en la fachada accediéndose al edificio a través de un zaguán mínimo. Se ventila por huecos a fachada. La superficie media de la vivienda es de 52,7 m².

Ofrecemos como referencia el ejemplo-tipo situado en la calle Dr. Monserrat, 6 también del maestro de obras Felipe Labrandero.

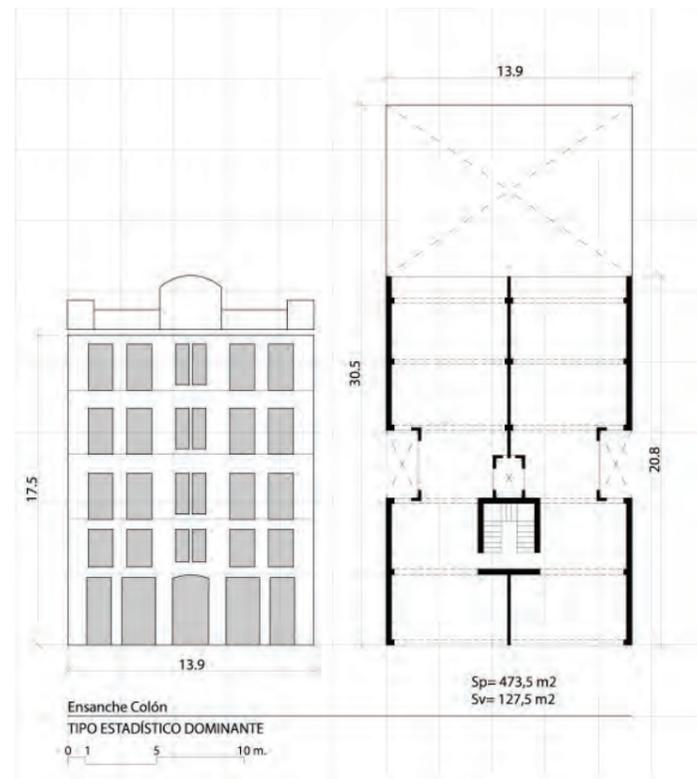
ámbito zona ensanche GUILLÉM DE CASTRO									
edificios dispuestos entremedianeras con parcelas de forma regular									
subtipos	ancho fachada	profundidad edificad	fondo parcela	superficie parcela	nº crujiás	nº viviendas/planta	nº total de viviendas	superficie de vivienda	nº edificios analizados
escalera en fachada	9,0	13,5	18,8	164,7	3,1	1,8	5,9	52,7	46
TIPO DOMINANTE									
escalera en 2ª crujiá sin patinejos	10,8	14,2	20,4	222,0	3,3	1,8	6,1	61,7	208
escalera en 2ª crujiá con patinejos	11,5	15,4	22,3	254,9	3,8	1,9	7,6	75,9	45
media (con y sin adscripción subtipo)	10,6	14,3	20,5	218,5	3,3	1,8	6,2	62,5	299
									15%
									70%
									15%
									100%

Tipo Base del Ensanche de Colón

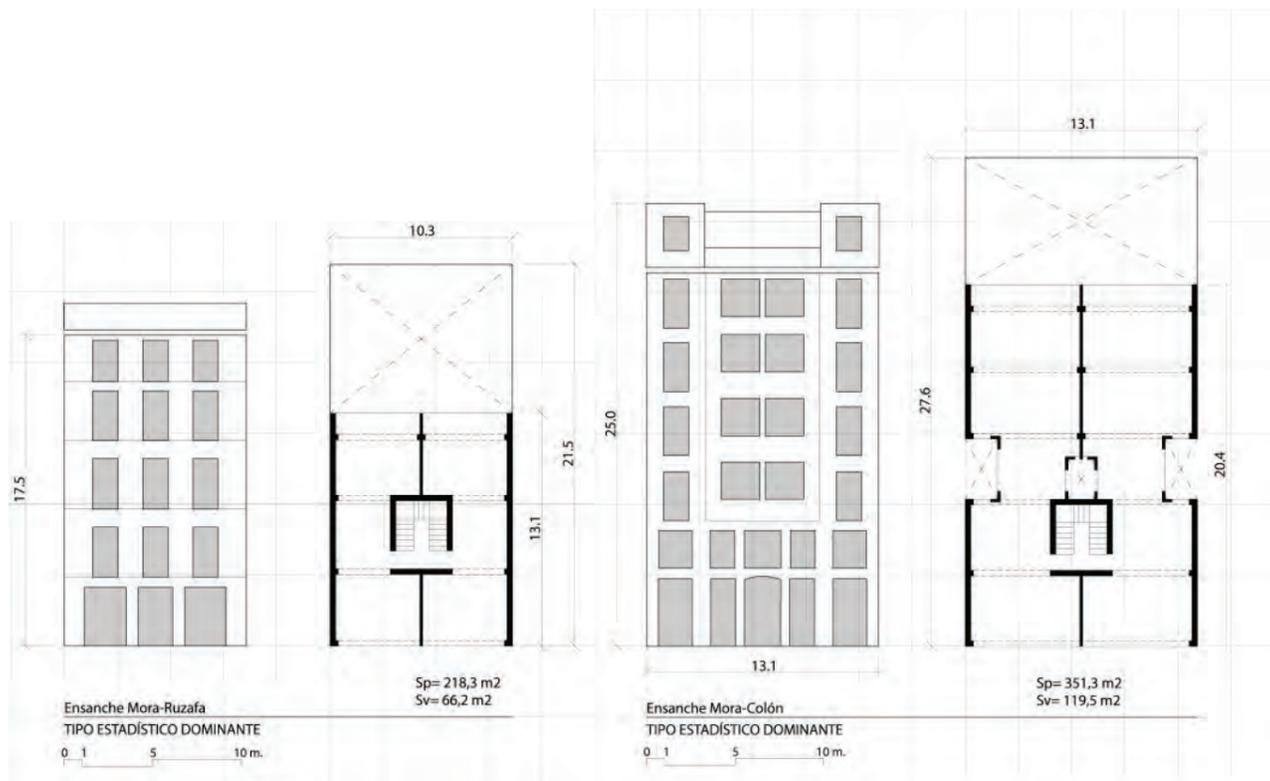
De las tablas deducimos los tipos dominantes a partir de los valores medios. El tipo dominante en el ámbito del Ensanche de Colón, con una presencia del 64 % del conjunto de los edificios presenta el siguiente perfil:

Tiene como soporte una parcela regular de 13,9 m de frente por 30,5 m de profundidad y una superficie de 473 m²; El edificio entre medianeras ocupa completamente la banda frontal de la parcela, con una profundidad de 20,8 m resueltos en cinco crujías estructurales. Se desarrolla en planta baja y cuatro pisos altos, con dos viviendas simétricas por planta, lo que hace un total de ocho viviendas y dos bajos comerciales. La escalera es de tres tramos y se sitúa en segunda crujía centrada según el eje longitudinal, ventilada por montera. La ventilación e iluminación de las piezas interiores se complementa con una serie de patinillos. La superficie media de la vivienda es de 127,5 m².

Como adelanto a la definición formal que realizaremos posteriormente, se ofrece como referencia el ejemplo-tipo situado en la calle conde Salvatierra, 35 del arquitecto Francisco Almenar.



ámbito zona ensanche COLÓN									
edificios dispuestos entremedianeras con parcelas de forma regular									
subtipos	ancho fachada	profundidad edificada	fondo parcela	superficie parcela	nº crujías	nº viviendas/planta	nº total de viviendas	superficie de vivienda	nº edificios analizados
escalera en fachada	-	-	-	-	-	-	-	-	-
escalera en 2ª crujía sin patinejos	12,9	16,7	29,1	300,4	3,6	2,0	7,7	129,2	30
TIPO DOMINANTE escalera en 2ª crujía con patinejos	13,9	20,8	30,5	473,5	4,8	1,8	8,2	127,5	132
escalera en 2ª crujía con patinejo central	14,5	26,4	33,5	487,2	6,0	2,0	8,7	140,0	3
media (con y sin adscripción subtipo)	14,3	20,5	32,1	454,1	4,6	1,8	8,0	135,3	205
									80%



Tipos Base del Ensanche de Mora

El Ensanche de Mora se construye básicamente por continuidad, hasta su agotamiento, del sistema de producción del tejido residencial definido en 1884. Su principal objetivo es aumentar espacio urbanizable de la ciudad para poder absorber la incesante demanda de vivienda. Es lógico que no se produzcan grandes cambios en los tipos arquitectónicos utilizados. La hipótesis de partida es que el ámbito del Ensanche de Mora se construye con los mismos tipos descritos hasta ahora. Respecto a la adscripción espacial de los tipos, se sigue la lógica del mercado inmobiliario de adscribir a la zona oeste un producto residencial equiparable al del ensanche de Guillén de Castro, y a la zona este un producto residencial equiparable al del ensanche de Colón.

Para verificar esta hipótesis analizamos por separado un número suficientemente significativo de manzanas de las dos zonas con los siguientes resultados:

Un 90% de los testigos estudiados, son asimilables al tipo dominante del ensanche de Colón, casi con los mismos parámetros de la banda edificada, siendo un poco menores los de parcela. Las mayores diferencias las encontramos en la superficie media de la vivienda que disminuye de 127,5 a 119,5, y en el aumento del nº de viviendas totales, o lo que es lo mismo, en el nº de alturas medias que se corresponde con una sección de planta baja más cinco plantas piso con ático. Es lógico si atendemos a la edad de la edificación y a las modificaciones introducidas en las ordenanzas de 1925 y 1929. Es la confirmación del paso de una calle de cinco plantas a una calle de seis plantas y áticos, pero manteniendo el mismo tipo arquitectónico.

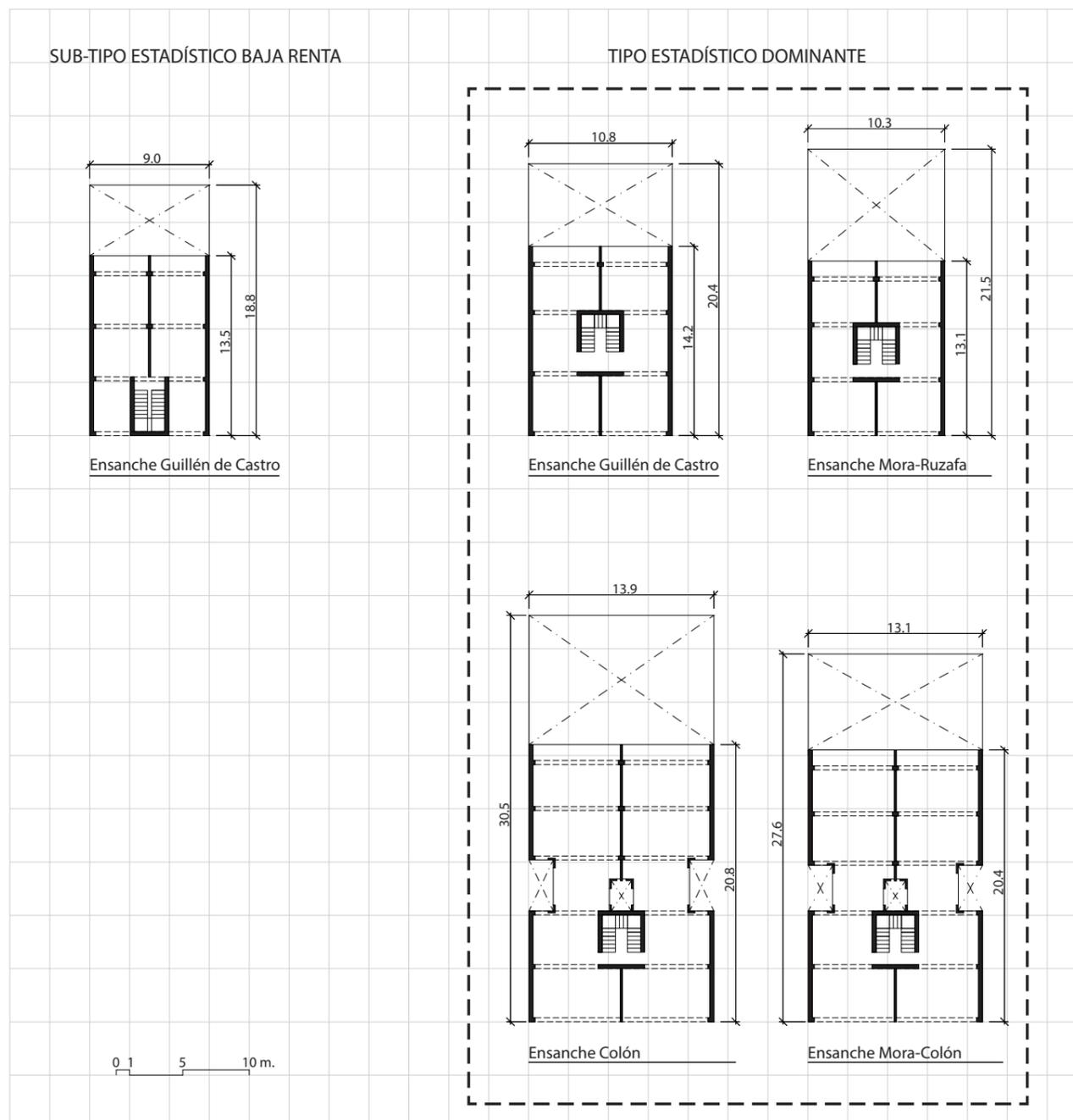
En segundo lugar pero con una presencia discreta del 10 %, tenemos el tipo de escalera en segunda crujía sin patinejos de ventilación.

En el otro ámbito el tipo dominante coincide con el del ensanche de Guillén de Castro, con una presencia del 68 % sobre el total de testigos estudiados. En este caso los parámetros son aún más parecidos que los del modelo, notándose un ligero incremento de la profundidad de la banda edificable y de las alturas medias.

Los datos nos confirman el mantenimiento de la tradicional segregación socio-espacial del producto inmobiliario residencial.

ámbito ENSANCHE MORA-RUZAFa										
edificios dispuestos entremedianeros con parcelas de forma regular										
subtipos	ancho fachada	profundidad edificada	fondo parcela	superficie parcela	nº crujías	nº viviendas/planta	nº total de viviendas	superficie de vivienda	nº edificios analizados	
escalera en 2ª crujía con patinejo central	10,6	14,7	21,4	216,9	3,3	2,2	7,5	70,0	4	7%
TIPO DOMINANTE escalera en 2ª crujía sin patinejos	10,3	13,1	21,5	218,3	2,9	1,9	7,2	66,2	40	68%
escalera en 2ª crujía con patinejos	10,8	16,0	22,0	229,0	3,3	1,9	8,3	86,1	15	25%
media (con y sin adscripción subtipo)	10,6	14,3	20,5	218,5	3,3	1,8	6,2	62,5	59	100%

ámbito ENSANCHE MORA-COLÓN										
edificios dispuestos entremedianeros con parcelas de forma regular										
subtipos	ancho fachada	profundidad edificada	fondo parcela	superficie parcela	nº crujías	nº viviendas/planta	nº total de viviendas	superficie de vivienda	nº edificios analizados	
escalera en 2ª crujía con patinejo central	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
escalera en 2ª crujía sin patinejos	11,6	15,0	23,1	254,6	3,8	2,0	9,6	79,2	5	10%
TIPO DOMINANTE escalera en 2ª crujía con patinejos	13,1	20,4	27,6	351,3	5,0	2,0	12,1	119,5	44	90%
media (con y sin adscripción subtipo)	12,9	19,8	27,2	341,4	4,9	2,0	11,9	115,0	49	100%



3.3 Caracterización de los tipos

En el anterior apartado hemos definido los tipos estadísticos con los que se produce el tejido residencial. La definición es abstracta, por lo que no se corresponde con ningún edificio concreto. Los hemos ilustrado con ejemplos-tipo, para dar una idea previa y aproximada del conjunto al que pertenecen. Pero para caracterizarlos necesitamos seleccionar y extraer del nutrido inventario del que disponemos, familias de edificios que, perteneciendo a cada grupo estadístico, nos permitan concretar el tipo. Utilizaremos esta selección para determinar las características comunes que dan forma al tipo.

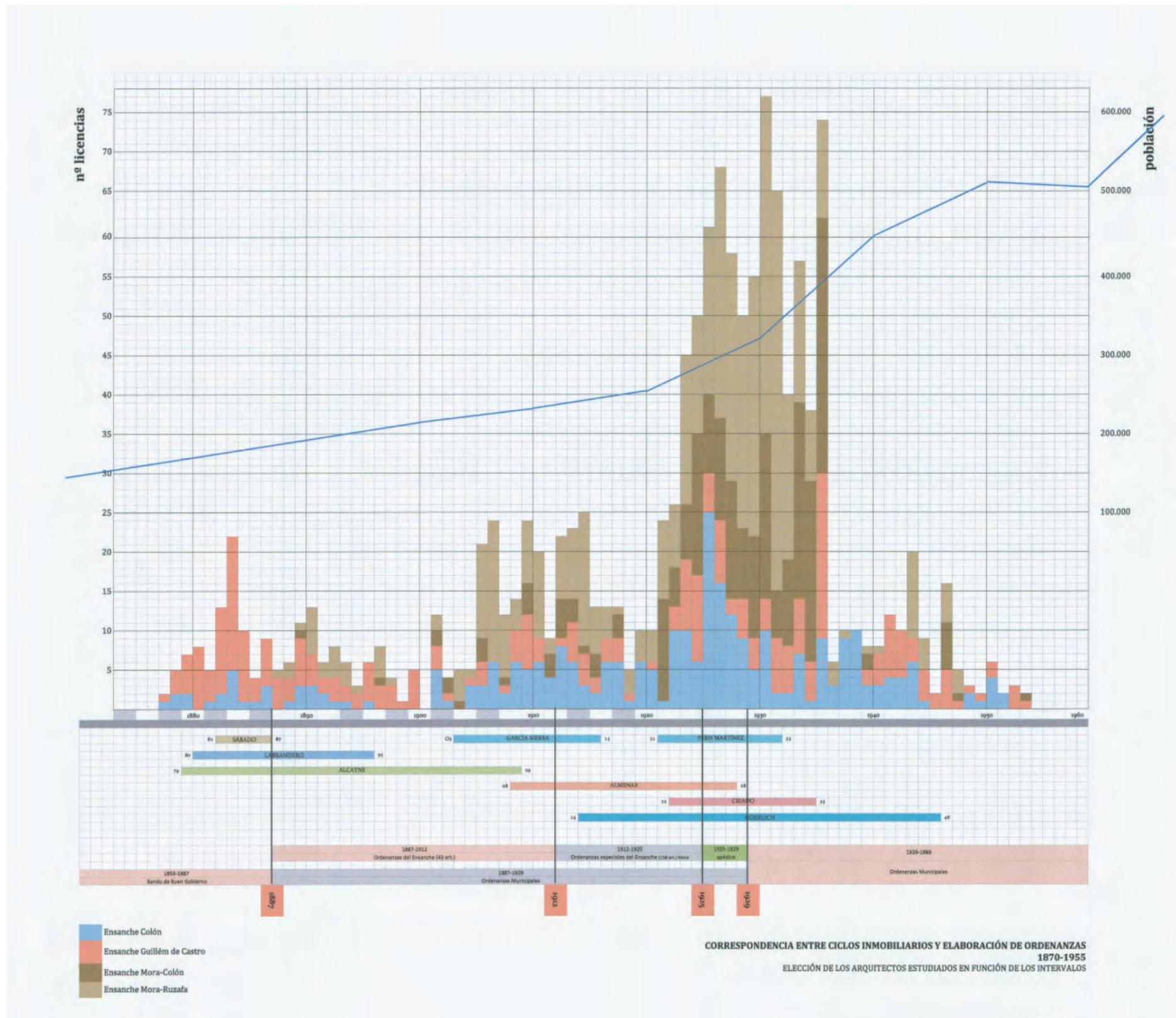
Selección de las familias de edificios a partir de la obra de cinco arquitectos y maestros de obra

Debido a la abundancia de información la tarea de selección no es fácil. Hemos decidido realizar agrupaciones previas que tenga como hilo conductor la obra de cada arquitecto. Primero seleccionaremos un conjunto de arquitectos. Después clasificaremos sus obras según su relación con los tipos estadísticos.

- La elección de los arquitectos la realizamos con los siguientes criterios:
- Que nos permita recorrer todo el arco temporal de las fuentes estudiadas (1879-1946)
- Que tengan una obra suficientemente abundante para que exista riqueza comparativa
- Que su trabajo abarque diferentes periodos de ordenanza para valorar la relación entre producción arquitectónica y normativa.

Entre los 110 arquitectos del Ensanche separamos los 20 arquitectos con mayor número de obras. Entre ellos elegimos, según su periodo de actividad, aquellos han trabajado bajo distintas ordenanzas. Quedan fuera arquitectos como García Sierra con un periodo muy concentrado en el primer quinquenio del s XX, y el nº 1 de la lista, Peris Martínez, cuya obra se desarrolla exclusivamente en los años veinte.

Reclutamos a tres arquitectos y dos maestros de obras que cumplen con los requisitos y completan la línea de continuidad, son: Felipe Labrandero, con obra entre 1880 y 1895, Vicente Alcayne Armengol (1878-1912), Francisco Almenar Quinzá (1908-1935), Lorenzo Criado Oltra (1922-1935) y Javier Goerlich Lleó (1914-1946). A través del estudio de sus edificios intentaremos caracterizar los tipos residenciales.



181 Gráfica nº licencias/año, con la evolución de la población. En la parte inferior se señalan los periodos de actividad de los arquitectos elegidos para caracterizar los tipos y el periodo de vigencia de las distintas Ordenanzas.

La obra de Felipe Labrandero (??-?)

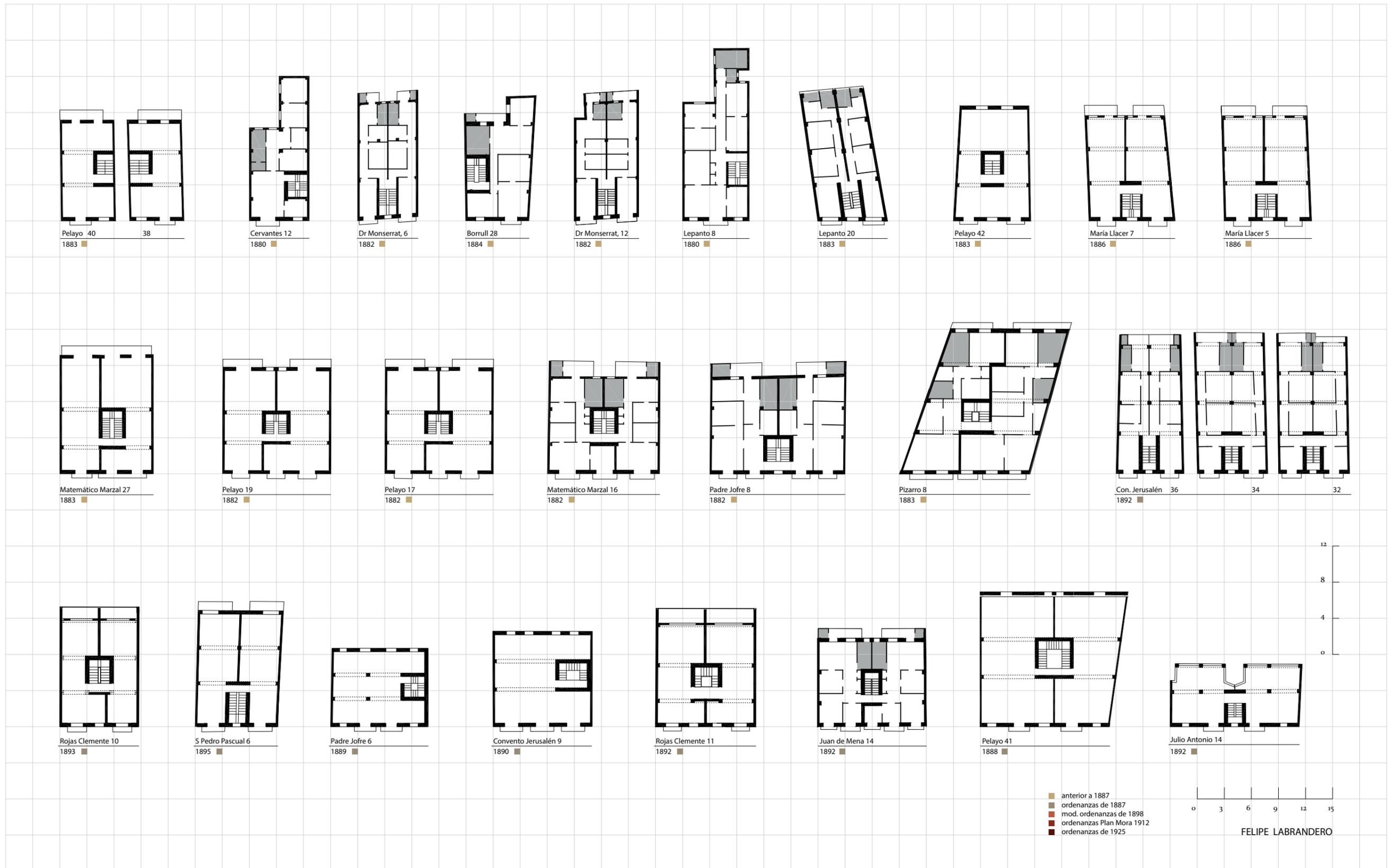
Poco sabemos de la vida del maestro de obras Felipe Labrandero. En el Archivo Municipal se tiene constancia de su actividad desde 1871 hasta 1895. En el ámbito de estudio hemos localizado 42 obras entre 1880 y 1895, lo que le sitúa el nº 6 en el listado actividad. Tiene obra en tres de los cuatro ámbitos de estudio, aunque el grueso de su trabajo lo desarrolla en los barrios de San Felipe y San Vicente, aprobados antes del Plan de 1884-87. Trabajó para 33 clientes distintos, lo que nos permite clasificarlo como técnico de referencia de su época en el campo de la arquitectura residencial. Su principal cliente son los hermanos Llop, (unos de los mayores propietarios, junto con Noguera), que recurren a cuatro arquitectos, Alcayne, Bochons, Labrandero y Peris Ferrando.

Labrandero es el preferido para construir en el ensanche de Guillén de Castro. Sus expedientes están resueltos con la mínima información posible: un plano de fachada, acompañado a veces por una sección de la primera crujía. Sus dibujos son generalmente desganados, como de trámite. Solo hemos encontrado una excepción a este hábito de trabajo, en el edificio realizado en 1880 para Salvador Hernandis, en la calle Lepanto, 8. Este edificio es una excepción en muchos sentidos, con un ancho de fachada de 7,4 m se resuelve con una sola vivienda por planta de 97 m², el estándar es superior a la media lo que sugiere una operación no exclusivamente especulativa por lo que el encargo debía incluir la vivienda del propietario. Siguiendo esta lógica la fachada se elabora con gran carga representativa. Labrandero elige una decoración neogótica que dibuja con mucho detalle. Esta forma de llevar a cabo el encargo nos hace pensar en una estructura de despacho profesional amplia y jerarquizada en la que, dada la gran carga de trabajo, se asignaría a los ayudantes los proyectos de oficio, reservando la intervención directa del Maestro en los proyectos importantes.

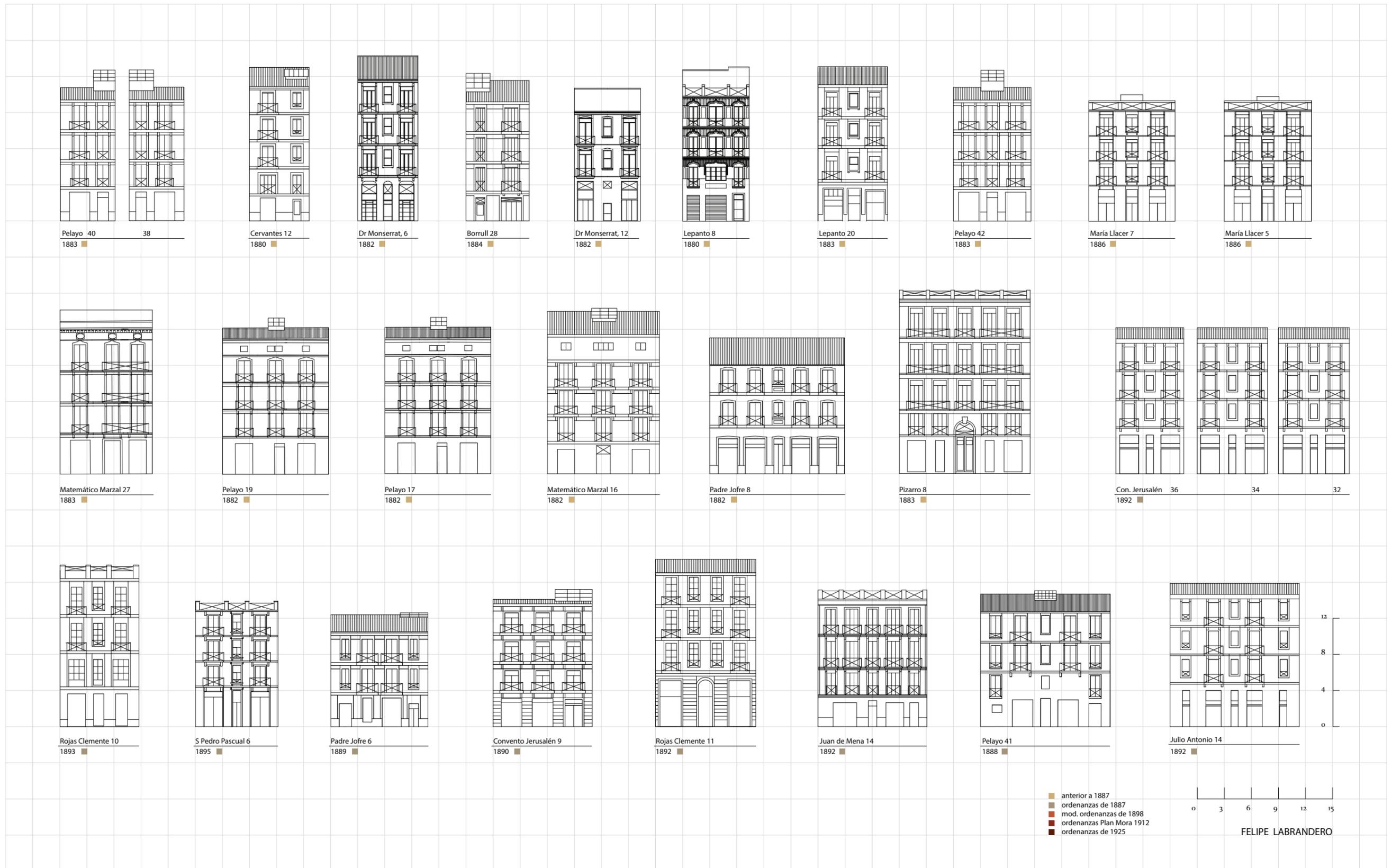
Seleccionamos de su obra los edificios con parcelas regulares, y los clasificamos en dos grandes grupos: los realizados antes y después de la aprobación definitiva de las Ordenanzas del Ensanche. Los ordenamos de forma creciente en función del ancho de fachada. Y obtenemos unas fichas de las que podemos extraer varias conclusiones.

No encontramos diferencias significativas entre las obras realizadas antes y después de la aprobación de las Ordenanzas. Lo que nos confirma que a partir de los años 70, fecha en la que se desarrollan los proyectos de los barrios de San Felipe y San Vicente, ya existe una forma consolidada de entender el edificio de renta. Esa forma se concreta en los tipos estadísticos que hemos descrito. La Ordenanza, por lo tanto, es el reconocimiento de esa forma de producir el tejido residencial, elevado a

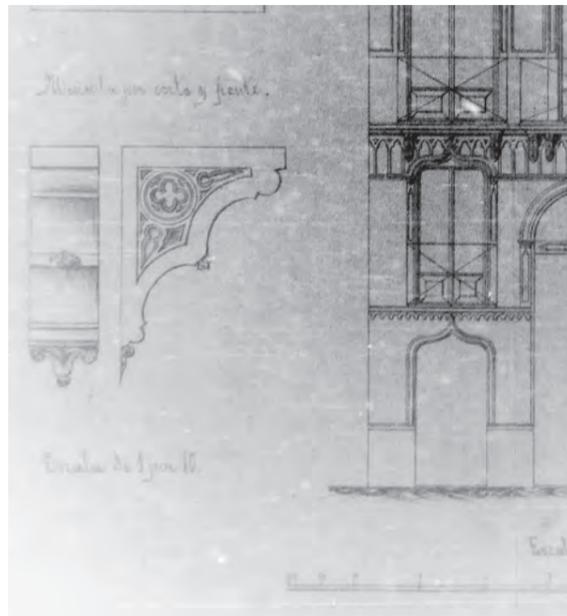




183 Felipe Labradero, muestrario de plantas de las obras escogidas



184 Felipe Labrandero, muestrario de alzados de las obras escogidas



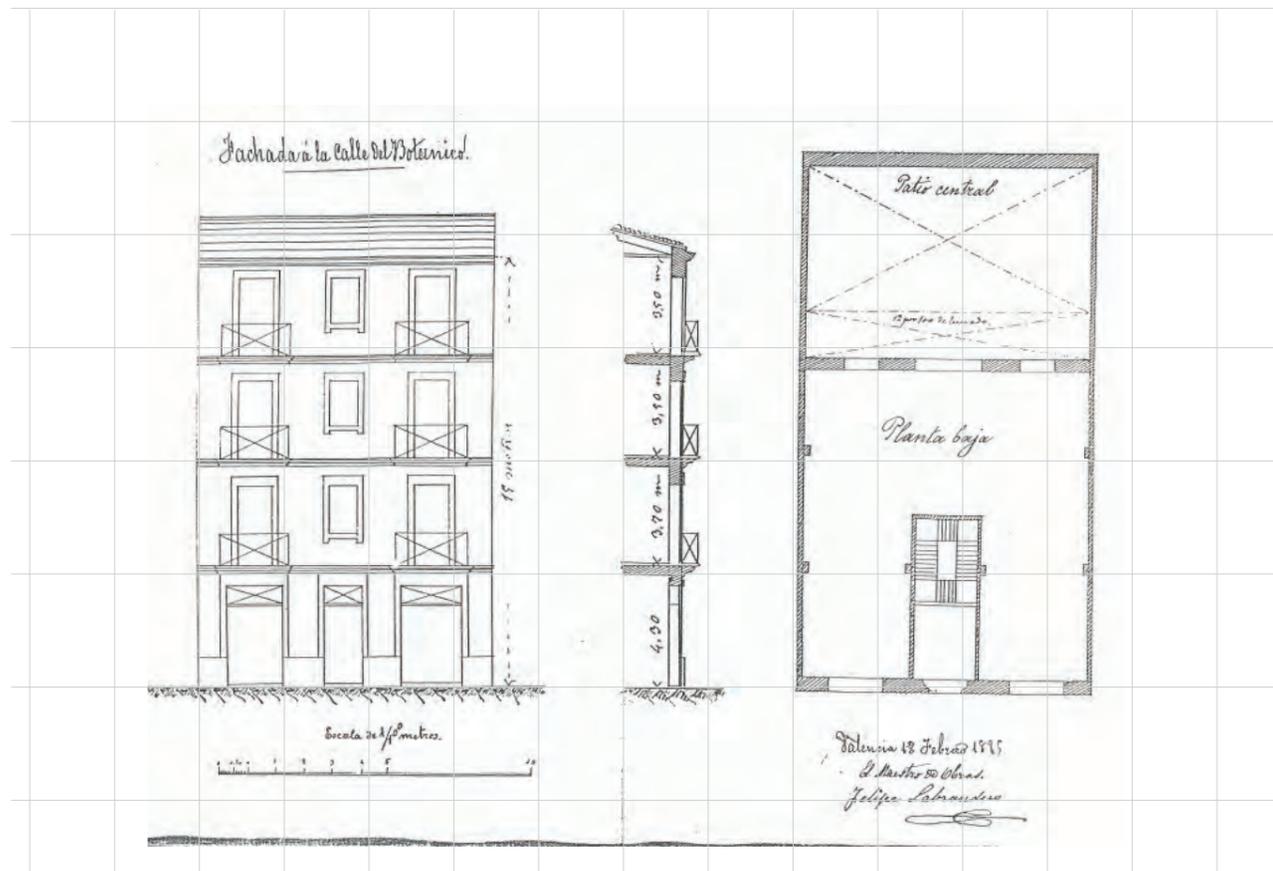
rango normativo, como reguladora de derechos.

Desconocemos la relación de Labrandero con los técnicos municipales, responsables en esos años de dar forma a la Ordenanza, pero su obra junto con la de Mariano Sábado, también bastante activo en el mismo ámbito, son premonitorias de la norma. Labrandero construye en 1881 un edificio en la calle Boix, 6 y en 1882 otro en la plaza de Mosén Sorell, ambos homologables con los estudiados en el ensanche. A Sábado le hemos visto redactando el Proyecto de alineaciones para Dupuy de Lome, y es el responsable técnico de la prefiguración del producto inmobiliario que ahora vemos definitivamente construido. Podemos deducir que el tejido residencial del Ensanche es consecuencia de los ensayos tipológicos producidos en el interior del casco en las décadas centrales del siglo. No hay ruptura sino continuidad.

Las distribuciones están totalmente estandarizadas con tres crujeas de profundidad, se resuelven siempre sin patinejos de ventilación. Ni siquiera en sus escasas intervenciones en el ensanche de Colón, donde dispone de profundidades mayores que obligan a cuatro crujeas, recurre a los patinejos. Sus viviendas siempre tienen piezas interiores sin iluminación ni ventilación directa.

El edificio que establece es un edificio con fachada jerarquizada, con composición tripartita. La banda inferior la componen el bajo y un entresuelo que deben componerse unitariamente. El cuerpo o banda intermedia, está compuesto con los pisos altos “ni menos de dos ni más de tres” en el que se diferencia el primero con una altura mayor que el resto (3,70 sobre 3,50). Por último el remate o banda superior en la que se permite resolver con un desván cuya altura en el arranque no supere los 2 m. Así se materializa el ideario burgués. El sistema constructivo todavía es tradicional y está basado en muros de carga de ladrillo paralelos a fachada, forjados de vigas y viguetas de madera con revoltón de ladrillo y cubiertas de teja a dos aguas en las que únicamente sobresale la montera de ventilación de la escalera. Debido al sistema murario en fachada los huecos son alargados con una proporción alto/ancho ligeramente superior a 2/1. Los recursos compositivos son simples. El carácter del edificio descansa fundamentalmente en el tipo de hueco y en la forma de decorarlo. El balcón es el elemento característico del tipo. La forma de decorar las jambas, dinteles y cubre-persianas junto a la elección del antepecho, invariablemente de rejería en esta época, son los elementos que confieren el carácter al edificio. La composición se complementa con los fajones de los forjados y los aleros como contrapunto horizontal de los huecos.

El hueco se repite con un orden pautado, siempre simétrico, que depende del ancho de fachada disponible. Hemos introducido una retícula con separaciones verticales de tres metros tomando como base el ancho medio de las piezas de fachada. Podemos observar cómo el número de huecos depende de la anchura. Hasta nueve metros la partición es siempre de tres huecos. Entre nueve y doce metros se produce

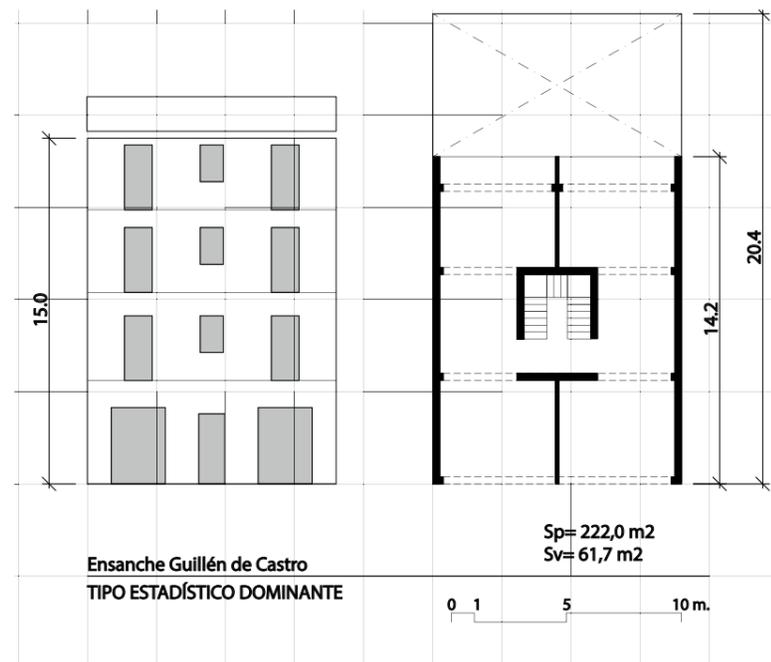
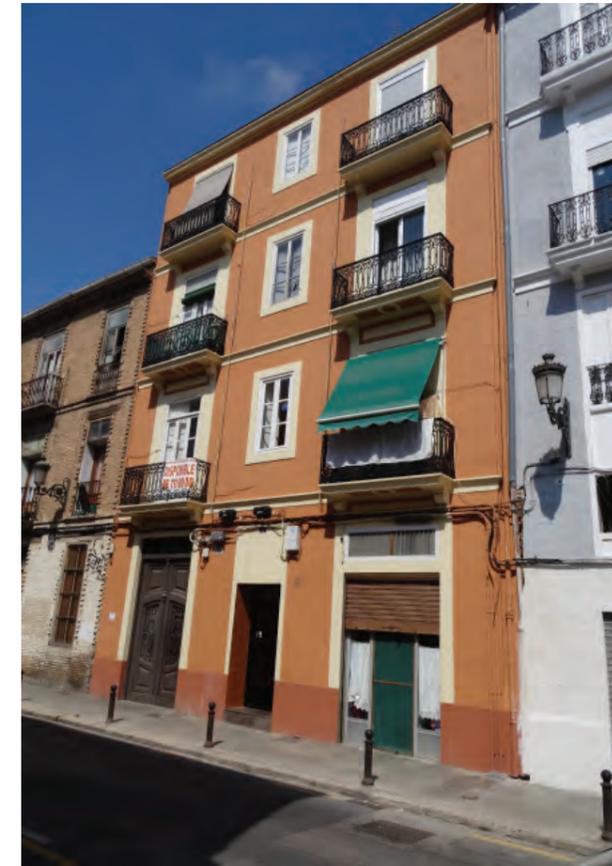


◀ 185

◀ 186

Felipe Labrandero, detalle del alzado de la Calle Lepanto 8, dibujado con una precisión difícil de encontrar en el resto de su obra

Felipe Labrandero, planimetría original de la calle Botánico 4

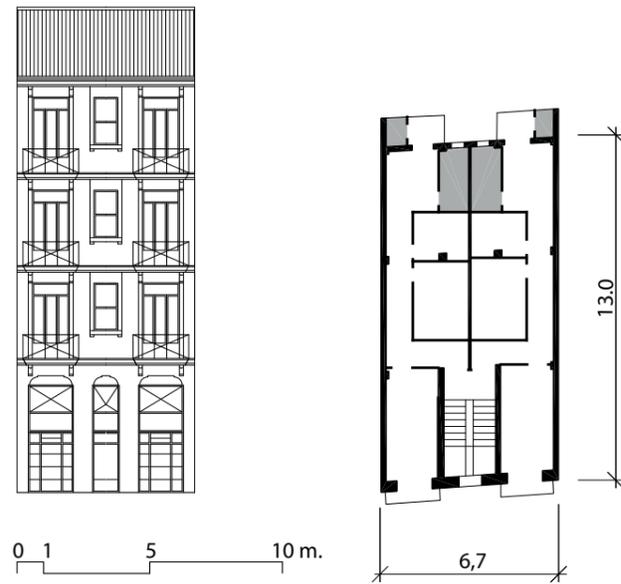


- ◀ 187
- ◀ 188
- 189

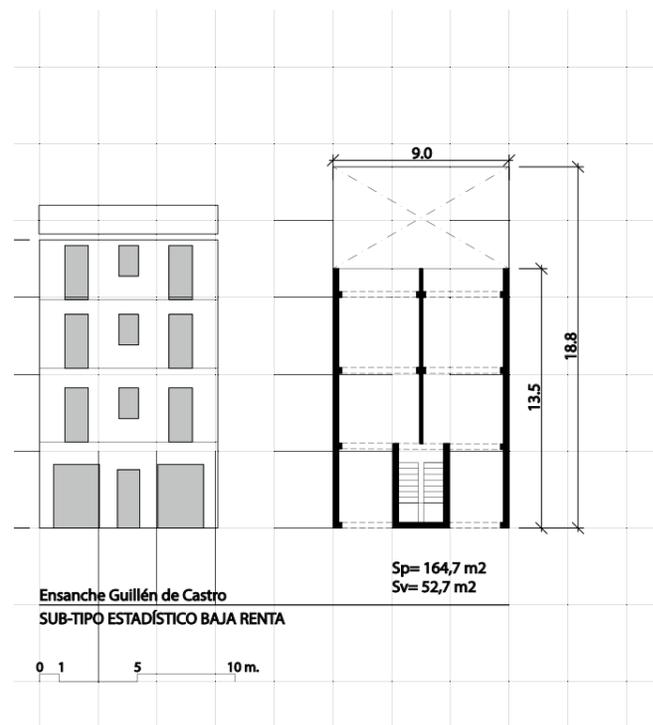
Felipe Labradero, planimetría sintética de la calle Botánico 4

TIPO ESTADÍSTICO deducido del análisis y comparación con el ejemplo-tipo

Fotografía actual C/ Botánico, 4



Dr Monserrat, 6-8
 FELIPE LABRANDERO
 1882



Ensanche Guillén de Castro
 SUB-TIPO ESTADÍSTICO BAJA RENTA

◀ 190
 ▶ 191
 ▶ 192

Felipe Labrandero, planimetría sintética de la calle Dr. Montserrat 6

SUB-TIPO ESTADÍSTICO deducido del análisis y comparación con el ejemplo-tipo

Fotografía actual Dr. Montserrat, 6-8



el cambio de tres a cinco huecos, con una solución de continuidad intermedia de cuatro huecos. Son escasísimos los edificios con más de cinco huecos. Hay preferencia por los huecos impares, tres y cinco, lo que obliga a resolver el hueco central -en el caso de que no pertenezca a la escalera- de una de dos maneras: cediéndoselo a una de las dos viviendas, o recurriendo a la ventana partida. Esta última opción es la más habitual por la preferencia por las viviendas simétricas.

En resumen: sobriedad, regularidad y orden. Es el ideal de la Academia. Todos los arquitectos utilizarán los mismos sistemas constructivos, los mismos oficios y contarán con los mismos recursos compositivos. El hecho diferencial entre edificios dependerá, en última instancia, del acierto en la elección de las proporciones y en el nivel de detalle y calidad de las decoraciones, entendidas como elementos sobrepuestos a un mismo soporte compositivo.

Podemos concluir que la obra de Labrandero nos describe a la perfección tanto el tipo estadístico dominante de Guillen de Castro como el subtipo que hemos denominado de renta baja. Sirvan como ejemplo los edificios de Dr. Monserrat, 6 y de Botánico, 4 que nos sirven para caracterizar los dos primeros tipos base de nuestra clasificación. En ellos podemos ver reflejados todas las descripciones que hemos realizado.

Estos ejemplos-tipo nos ilustran la forma de la ciudad de la burguesía media que se construye en las últimas décadas del siglo y que el ciudadano percibe a través de una calle tipo de entre 12 y 16 metros, con un frente bastante homogéneo de cinco plantas y 15 metros de altura, en el que el elemento seriado de referencia es el balcón enrejado. Los numerosos zaguanes y las plantas bajas, mayoritariamente destinadas a negocios, permiten la característica mezcla de usos residenciales y terciarios heredada de la ciudad tradicional, que confiere el carácter concurrido y dinámico a la calle.

◀ 193

◀ 194

Felipe Labrandero, planimetría sintética de la Lepanto 8 y Matemático Marzal, 16

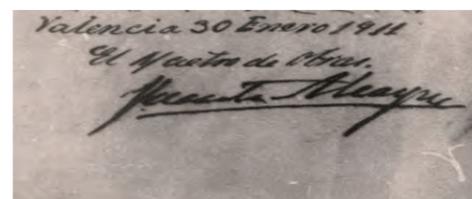
Regularidad académica en la calle Convento Jerusalén

La obra de Vicente Alcayne Armengol (?-1857-1913)

Estudia en la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos, obteniendo el título de Maestro de Obras en 1857. Profesional de prestigio, tuvo también una intensa vida política, llegando a ser alcalde de la ciudad en 1888. Fue componente de la Sub-comisión dirigida por López Chávarri, encargada de redactar el Programa para el concurso del Plan de 1884. Fue directivo junto con A. Sancho, J. Calvo, J.M. Belda -entre otros- de la temprana Compañía Anónima de Barrios Obreros, creada por Sebastián Monleón en 1870. En la sociedad burguesa del cambio de siglo, es uno de los selectos profesionales que compaginan su actividad con la acción política directa.

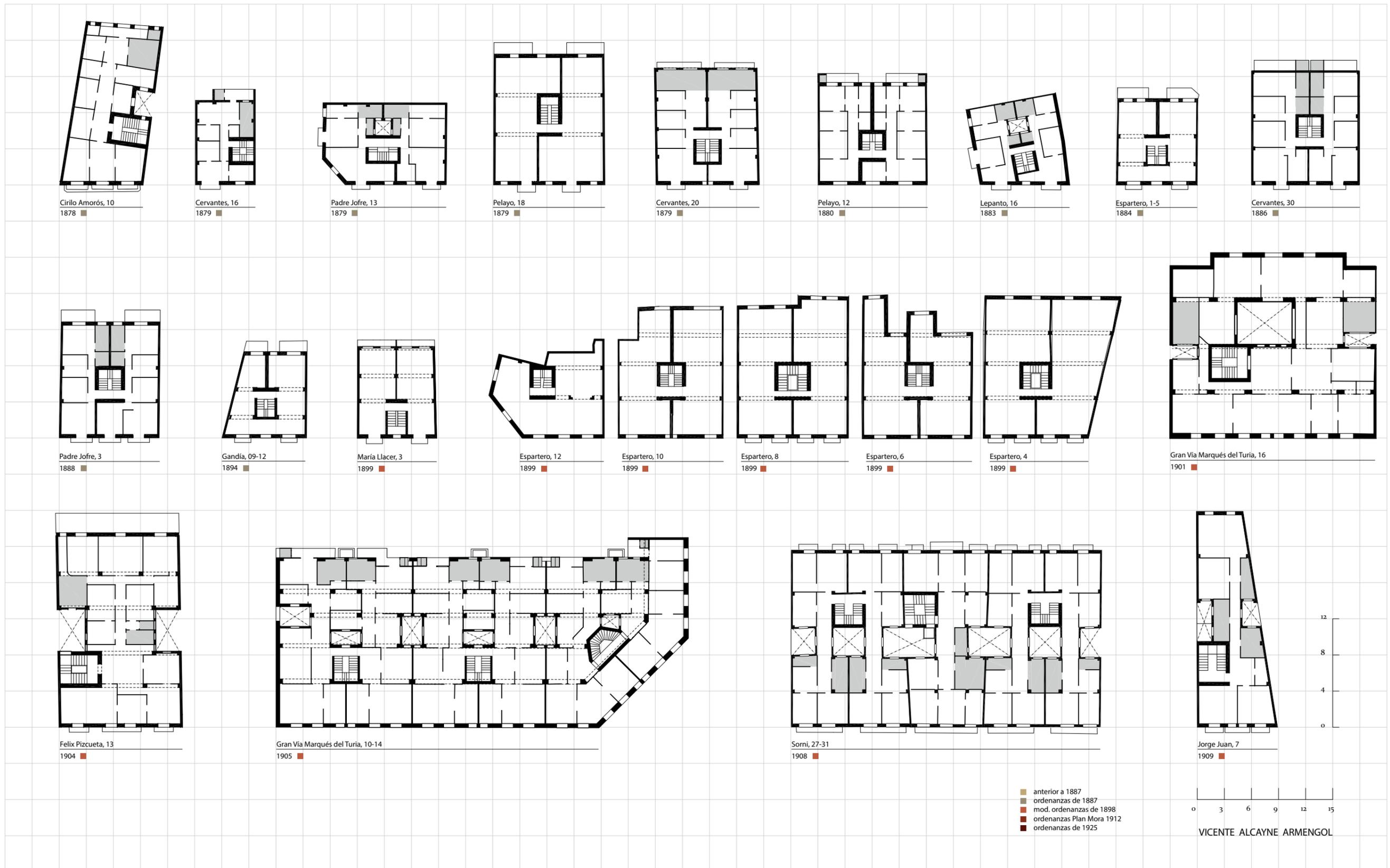
Entre el conjunto de los edificios estudiados encontramos 37 obras suyas, repartidas por todo el Ensanche. Trabaja para 24 clientes distintos entre los que destacan Los hermanos Llop, con 4 obras; J.A. Noguera con otras 4; Fco. Salvador con 4 y Ramón Porta con 3. Su obra tiene dos épocas claramente diferenciadas. Cronológicamente proyecta primero un nutrido grupo de edificios de renta, efectuados en las dos últimas décadas del siglo, en los barrios de Guillén de Castro y Mora-Ruzafa, concebidos con corrección, pero que no destacan especialmente en el escenario de la arquitectura doméstica. Son trabajos de oficio, que reproducen el mismo esquema tipológico que hemos visto con Labrandero, de hecho comparten como clientes a los hermanos Llop para los que realiza el mismo producto inmobiliario. No se aprecian grandes diferencias entre las obras anteriores y posteriores a 1887, ya que utiliza los mismos criterios compositivos. En todo caso es destacable una gran preferencia por jerarquizar las fachadas componiendo unitariamente el bajo y el entresuelo, sobre todo a partir de la aprobación de la Ordenanza en 1887. Su obra más definitiva de este periodo es el conjunto de cuatro edificios en la calle Espartero 4-12, realizadas para Luis Suay, que se adscriben perfectamente al tipo base de Guillén de Castro.

Sin embargo, a partir del cambio de siglo y en la zona del ensanche de Colón y Mora-Colón, realiza una serie de obras de gran calidad que se convierten en referencia tipológica. Su prestigio y sus relaciones sociales le permiten acceder a clientes que se cuentan entre lo más granado de la burguesía del momento. Tenemos constancia de que la Condesa de Buñol, Juan Antonio Noguera, Luis Suay y José Serratosa Mir, recurren a sus servicios. Para J.A. Noguera construye en 1901 su propia casa en la GV Marqués del Turia 16. Más tarde en 1905, en la misma manzana, construye un conjunto de tres edificios de viviendas de renta en la esquina con Taquígrafo Martí. En 1906 proyecta el palacio de la condesa de Buñol en la calle

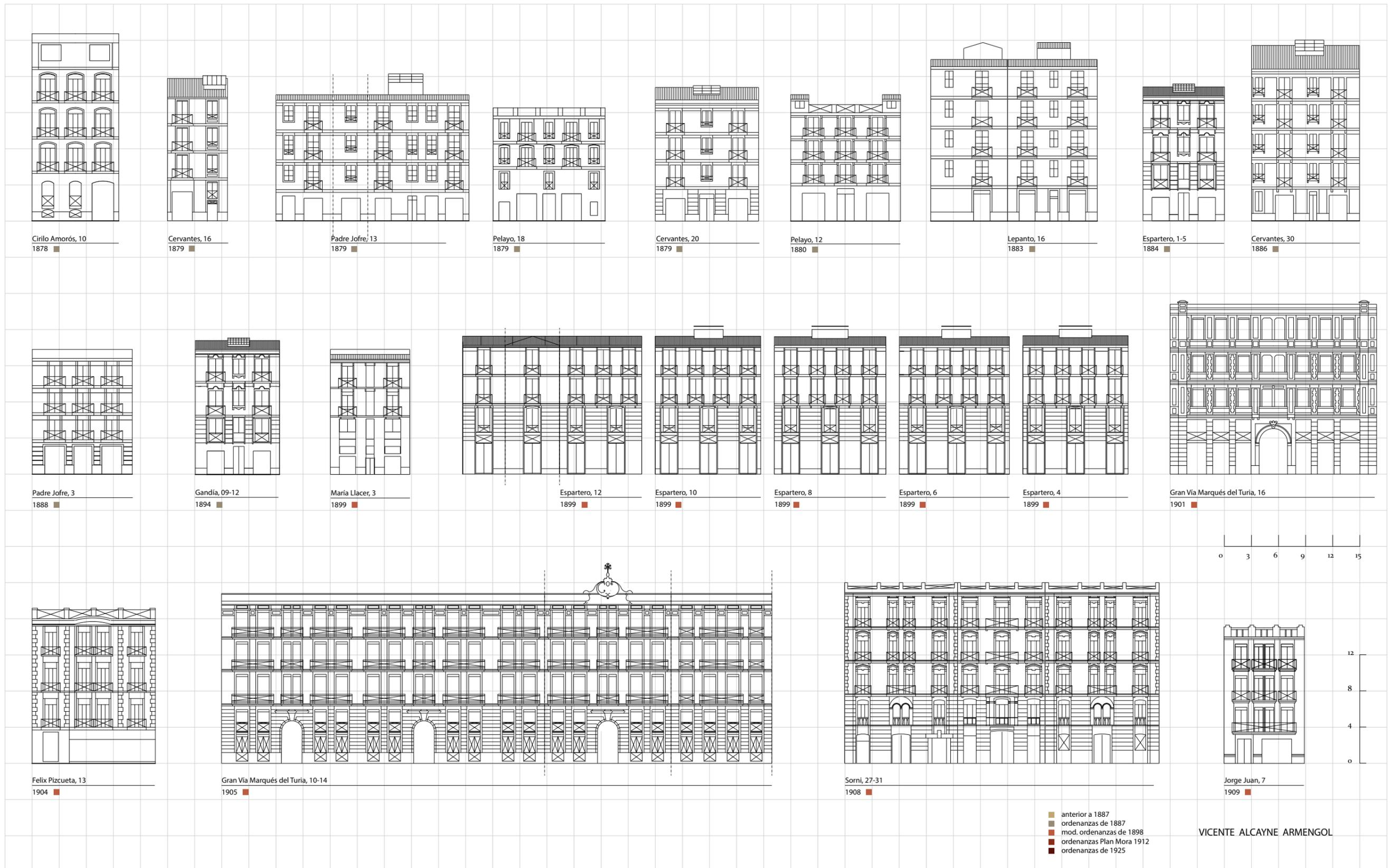


◀ 195

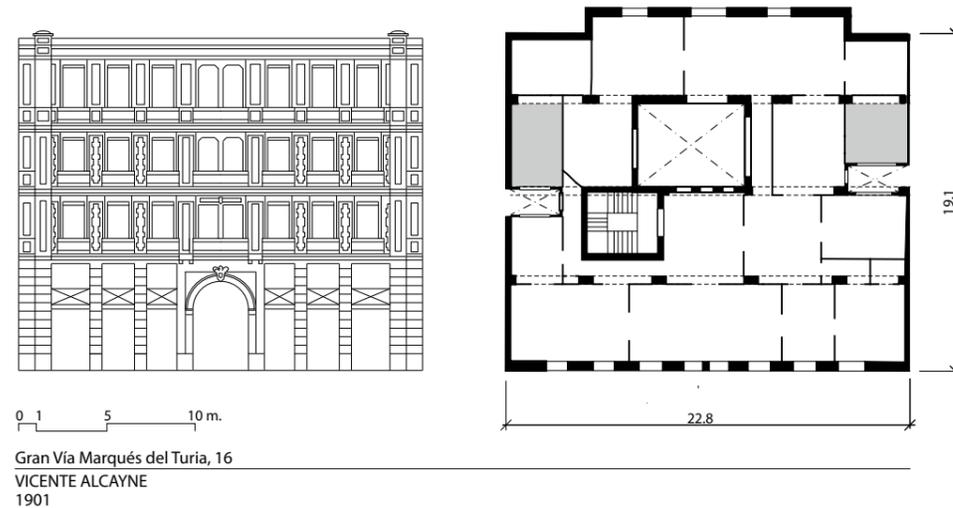
Plano con la situación de las obras de [Vicente Alcayne Armengol](#)



196 Vicente Alcayne, muestrario de plantas de las obras escogidas



197 Vicente Alcayne, muestrario de alzados de las obras escogidas



Isabel la Católica, 8 y en 1908 proyecta un conjunto de tres edificios para José Pedrós en la calle Sorní, 27, 29 y 31. La secuencia de estos proyectos nos permite reconocer el universo arquitectónico burgués en su mejor expresión.

Para Noguera realizada su propia vivienda en 1901. Es un primer ensayo de vivienda burguesa de programa complejo. La planta principal se resuelve en cuatro crujías, y se desarrolla alrededor de un núcleo formado por la escalera el recibidor y un gran patio de luces. Podemos percibir reminiscencias de la tradición claustral del palacio aristocrático. La fachada principal contiene una primera banda con las piezas representativas. Están comunicadas en enfilada, e incluyen el dormitorio principal. La escalera sirve a un amplio recibidor centrado con el salón principal y con luz cruzada del patio. Un efecto muy escénico. La banda posterior alberga los espacios domésticos: el comedor, de considerables dimensiones, el gabinete y dos cuartos de apoyo. Las dos bandas centrales contienen, además de la escalera, el recibidor y el patinejo, una amplísima zona de servicio que incluye la cocina, cuarto de plancha, las estancias de las criadas y un gran baño. Un generoso programa de vivienda de 400 m². La composición de la fachada es tripartita. Con las tradicionales cinco alturas. El zócalo está compuesto con el entresuelo y bien proporcionado. El piso principal se diferencia por una balaustrada corrida. El acceso tiene portón de madera de bella factura con un arco de medio punto encuadrado en sillería que confiere gran solemnidad al conjunto.

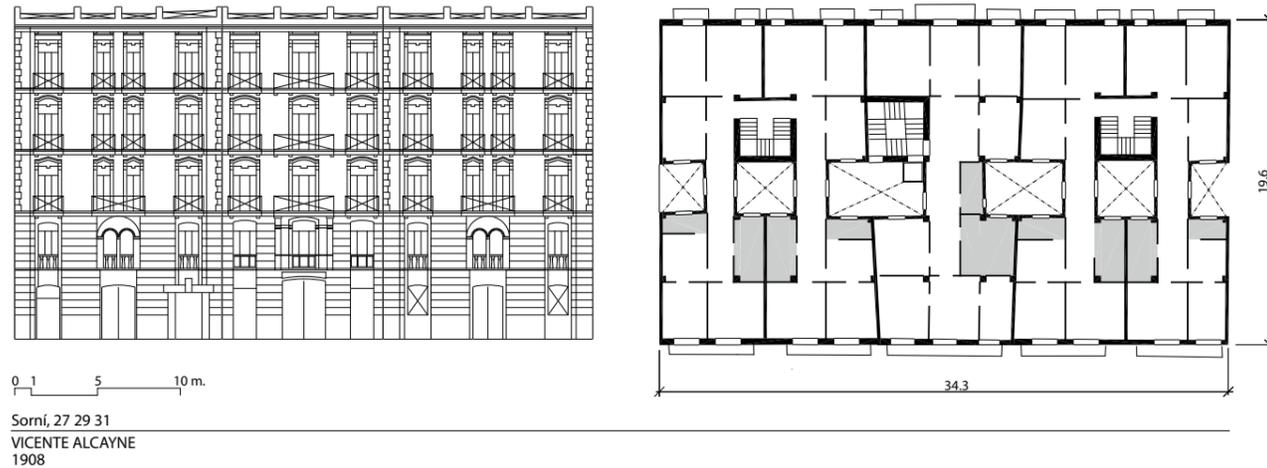
En 1905, iniciando el ciclo inmobiliario que tiene su cumbre en la Exposición Regional de 1909, Noguera promueve un conjunto de tres edificios de renta en el solar vecino. Buscando la unidad compositiva con el anterior proyecto, las dimensiones se ajustan al programa de vivienda de renta, reduciéndose el tamaño de los zaguanes, de los huecos y de las viviendas. De esta obra extraemos el siguiente tipo de nuestra clasificación: el Tipo Base del Ensanche de Colón.

En 1906 Realiza la obra por la que es más conocido: el palacete de la Condesa de Buñol en la calle Isabel la Católica, 8. Es un ejemplo único de adaptación de un programa palaciego dentro de la trama del Ensanche. Conceptualmente conserva la complejidad del esquema palaciego: planta baja para funciones de administración, despacho y carruajes; entresuelo para viviendas complementarias de familiares y servicio; planta noble con comunicación privada con el entresuelo y desván con funciones de almacenamiento. Es una vivienda unifamiliar, desarrollada en una parcela relativamente pequeña comparada con las parcelas de los palacios góticos valencianos, por lo que resulta imposible formalizar un esquema claustral tradicional. La propuesta de Alcayne consiste en organizar la planta alrededor de la monumental escalera de mármol blanco y estuco. La solución de unificar escalera y patio es ingeniosa, y parece una evolución de la vivienda realizada para Noguera. La distribución de las distintas funciones del palacio es acertada. La banda representativa se dispone paralela a fachada con salones comunicados en enfilada; La banda

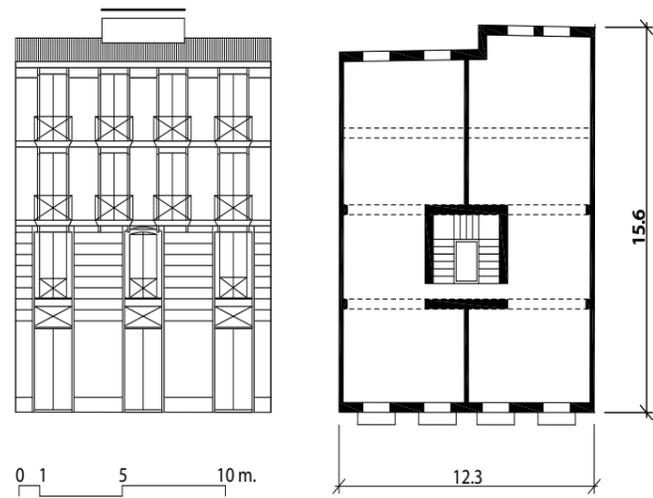
central de piezas de servicio; y la banda doméstica recayente a la fachada posterior. El edificio tiene dos escaleras además de la principal. Una sirve al entresuelo desde el acceso principal. La otra es la de servicio y comunica directamente con la banda doméstica. El zaguán es pasante para permitir el paso de carruajes al interior de la parcela. El conjunto tiene una superficie de 600 m².

En 1908, proyecta otro conjunto en la calle Sorní para José Pedrós. Se trata de la vivienda para el propietario, acompañada por una serie de viviendas de renta. El tamaño del terreno disponible permite su desarrollo en tres edificios medianeros. La singularidad de la solución radica, en este caso, en que la jerarquía no se establece únicamente en el eje vertical, sino horizontalmente entre edificios. El edificio central es el principal, con una escalera que sirve a una sola vivienda por planta con más programa y mayor superficie. Los dos edificios laterales se subordinan compositivamente al principal y se resuelven con dos viviendas por planta cada uno ajustadas al tipo base.

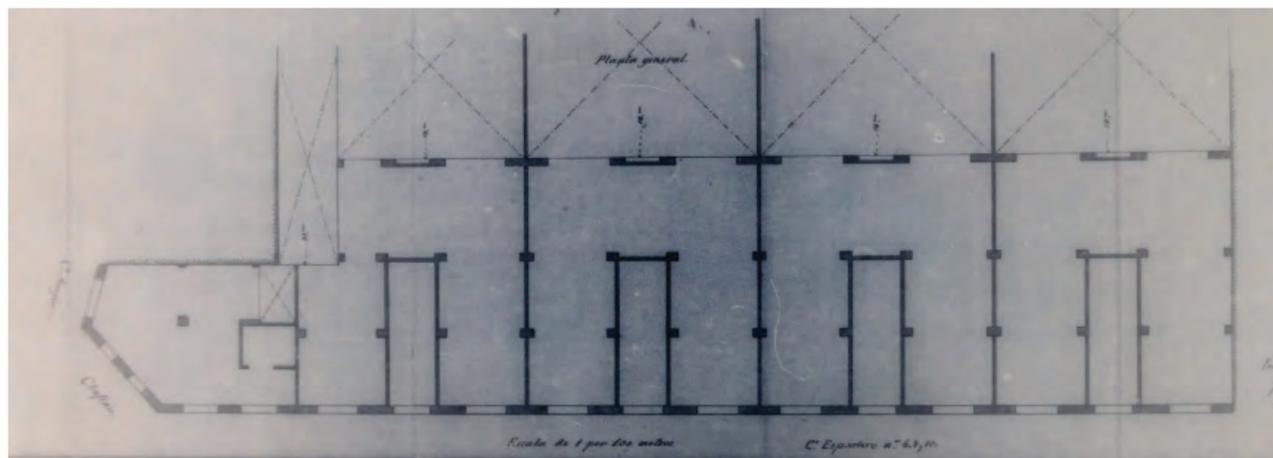
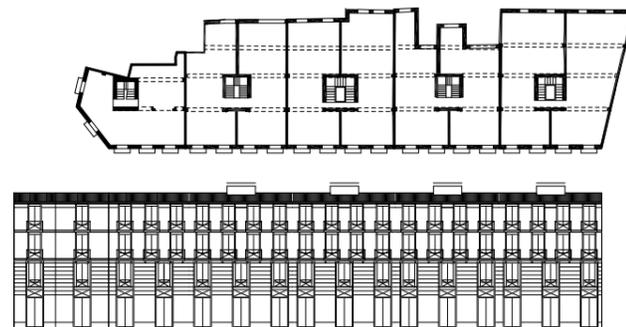
Alcayne murió en 1913. Hemos visto como su obra recorre todo el espectro inmobiliario de la vivienda residencial de tres décadas. Constituye el mejor representante de la arquitectura del cambio de siglo, una arquitectura contenida y elegante, que configuró una ciudad de fachadas planas, continuas y ordenadas. Una ciudad de fachadas de cinco plantas, jerarquizadas, y con una proporción adecuada para las dimensiones del trazado del primer Ensanche, cercana a la relación 1:1 propugnada por los tratadistas del Arte Urbano.



Sorní, 27 29 31
VICENTE ALCAYNE
1908

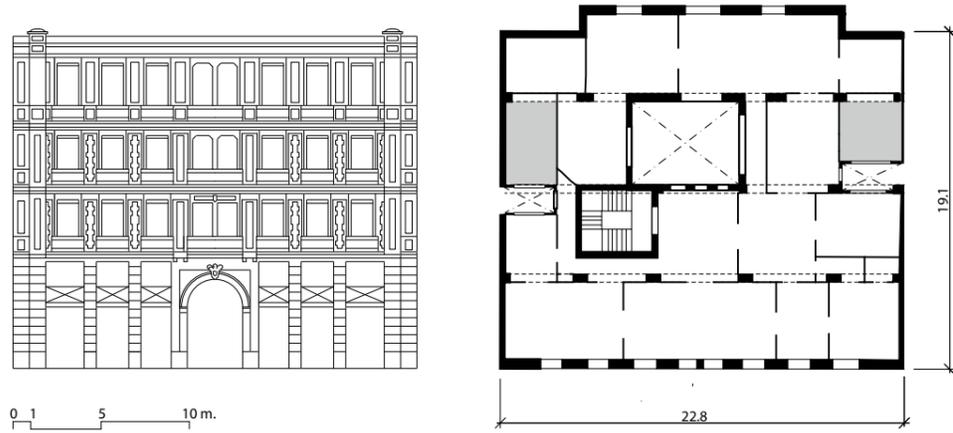


Espartero, 4-12
VICENTE ALCAYNE
1899

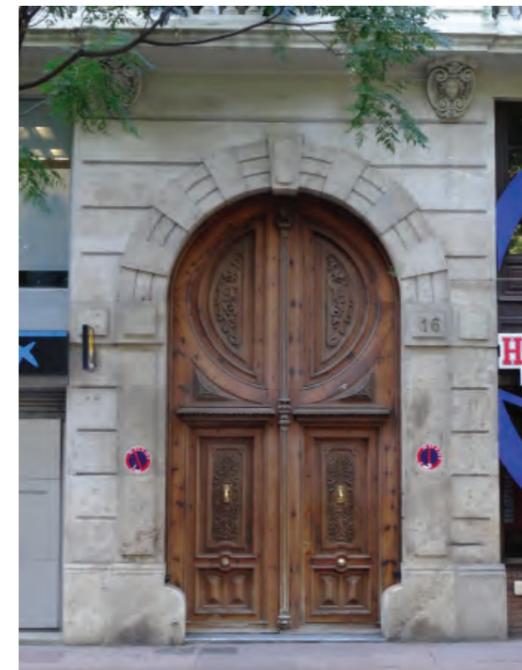
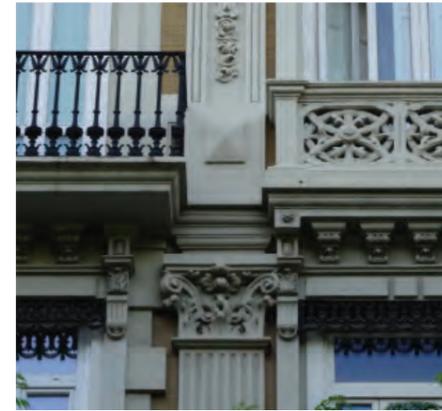
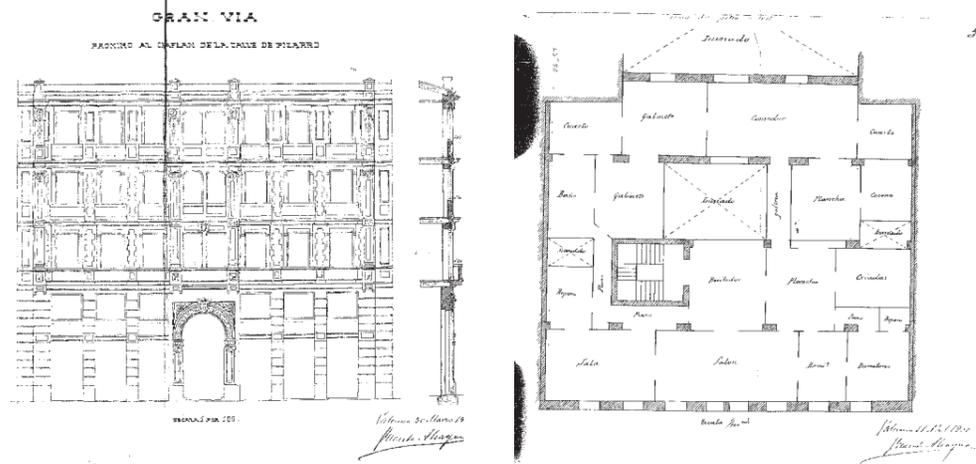


200 Vicente Alcayne
1899
Espartero, 4-12
Luis Suay, propietario

Información AHM y levantamiento propio

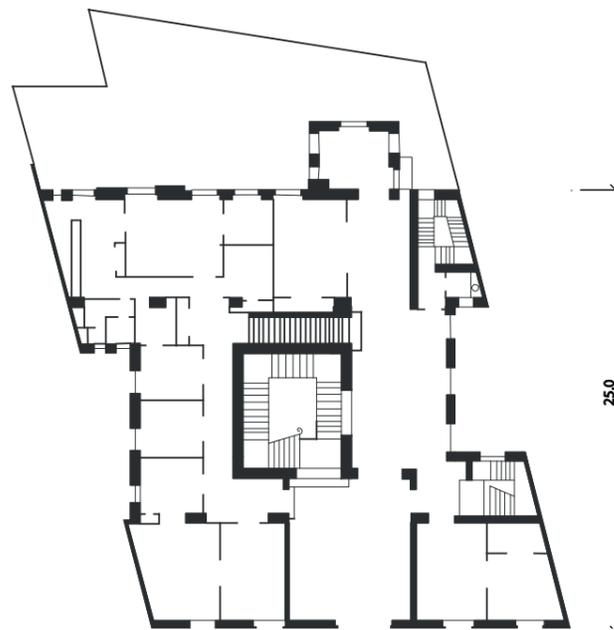
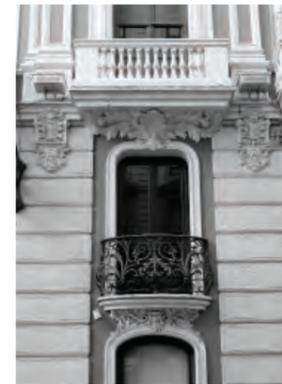
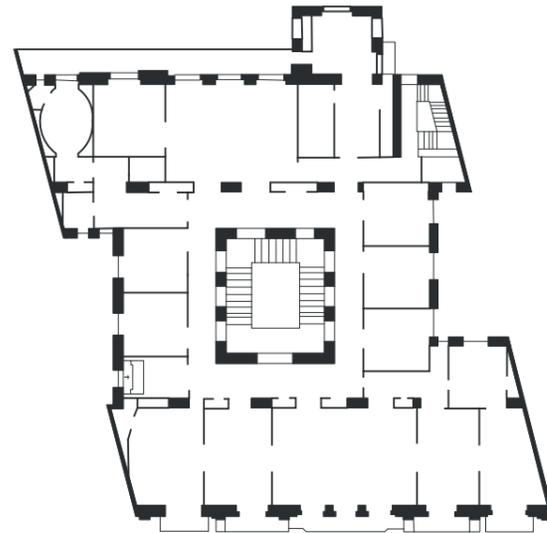


Gran Vía Marqués del Turia, 16
VICENTE ALCAYNE
1901



201 Vicente Alcayne
1901
Marqués del Turia, 16
Juan Antonio Noguera, propietario

Información AHM y levantamiento propio



202 **Vicente Alcayne**
1906
Isabel la Católica, 8
Condesa de Buñol, propietaria
levantamiento propio



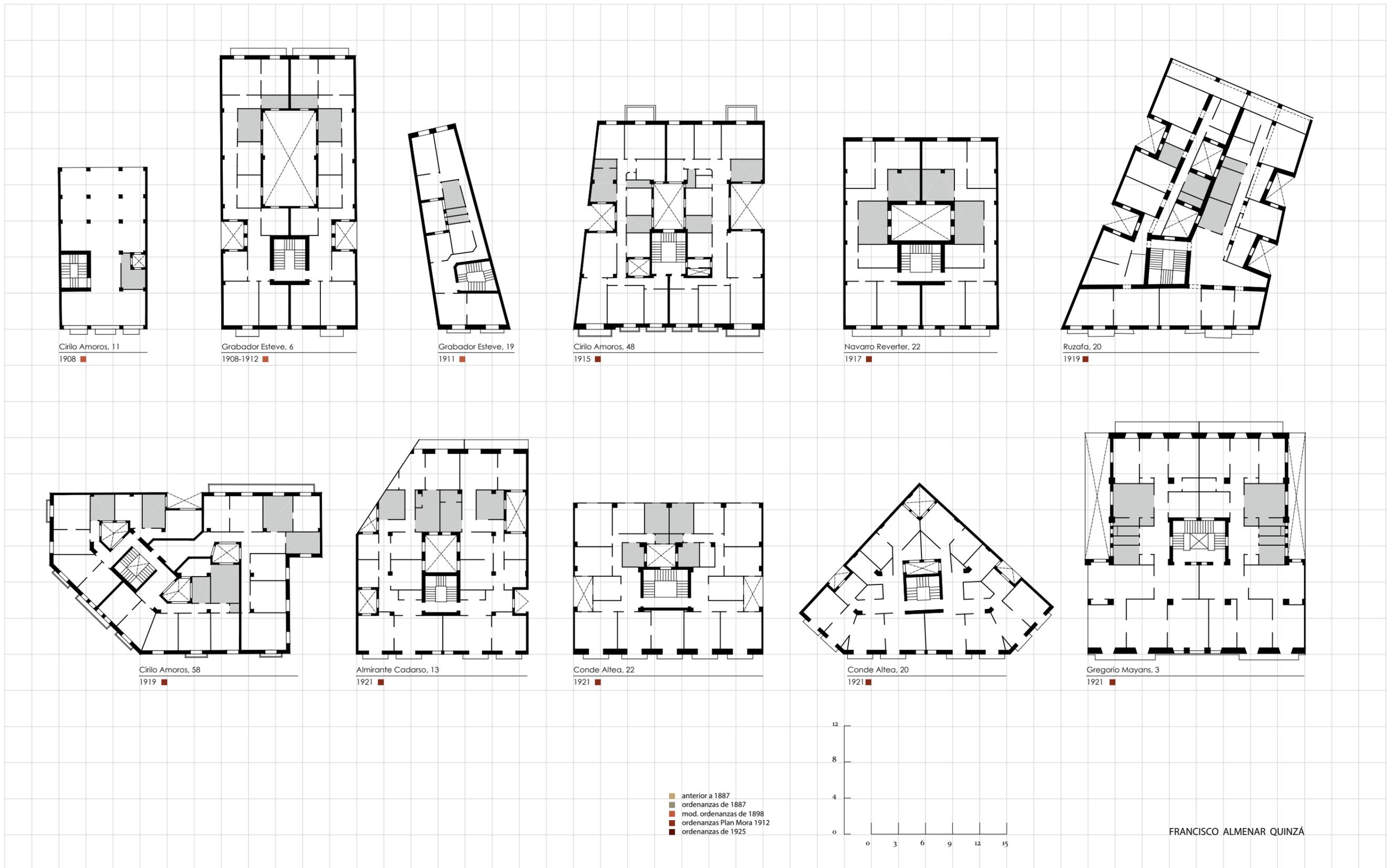
La obra de Francisco Almenar Quinzá

Estudió la carrera en Barcelona, teniendo como profesores a Bassegoda, Puig y Calafach, Domenech y Montaner, etc. Recibió el título en 1904. Su obra está íntimamente ligada al desarrollo del Ensanche. En 1905 le encargan la construcción de la iglesia parroquial de San Juan y San Vicente, en la calle Isabel la Católica, y en 1906 el convento de San Vicente Ferrer en Cirilo Amorós, lugar de traslado de los desamortizados Dominicos. En ambos casos sustituye a los desaparecidos arquitectos que iniciaron los trabajos, José Calvo y Joaquín M^a Arnau respectivamente, modificando sustancialmente los proyectos originales. Todo un símbolo del cambio generacional. Su buen hacer en ambos trabajos le granjearon al parecer enorme prestigio y preeminencia profesional. Llegó a ser Presidente de la Real Academia de San Carlos, y miembro de número de las de Zaragoza y Madrid; Decano del Colegio de Arquitectos y Caballero de la Orden de Carlos III.

Su obra residencial se desarrolla tanto en el nuevo centro urbano del entorno de la plaza del Ayuntamiento como en el Ensanche. Dentro de este segundo ámbito tiene mayor presencia en la zona de influencia del ensanche de Colón con 35 de sus 52 obras localizadas. Trabaja para 29 clientes distintos, entre los que se encuentran conocidos nombres de la burguesía valenciana como Burriel, Lliberós, Samper, Romero, y de nuevo José Antonio Noguera para quien proyectó 12 edificios en el año 1921, en sustitución del fallecido Alcayne.

Almenar convive con dos cambios normativos, las Ordenanzas de 1912 y las de 1925. Sus primeras obras hasta 1912 son una continuidad con la obra de sus antecesores. Edificios discretos y elegantes, de fachada plana con el balcón como elemento repetitivo básico, huecos verticales y composición tripartita. Se percibe una incipiente adaptación al nuevo gusto dominante con mayor presencia de motivos florales y modernistas y, en general, mayor riqueza decorativa. Introduce sistemáticamente la balaustrada de obra como recurso escenográfico de jerarquía.

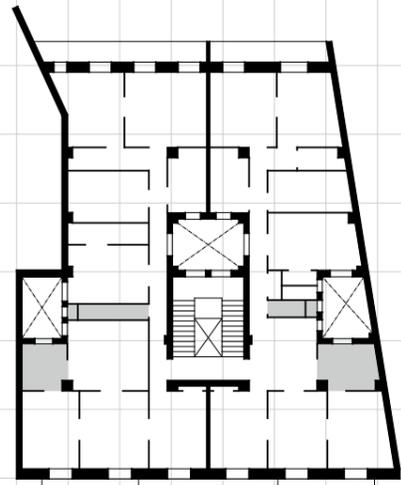
Después de su participación en la Exposición de 1909, hay un edificio que marca un primer punto de inflexión en su obra residencial: el edificio que realiza en 1915 para Matías Romero en la calle Cirilo Amorós 48. En él aparecen por primera vez los miradores de obra flanqueando los laterales, apoyados en las puertas gemelas y dominando la fachada. El acceso principal se desplaza a un lateral para conseguir un zaguán pasante para el acceso de los carruajes al interior de la parcela. Balaustradas y balcones de obra decorados con flores y guirnaldas y un estuco acanalado



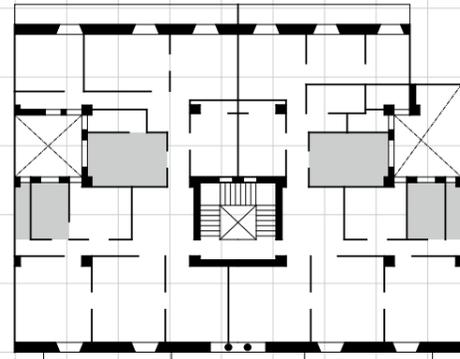
204 **Francisco Almenar**
 Conjunto de obras representativas seleccionadas
 PLANTAS

elaboración propia

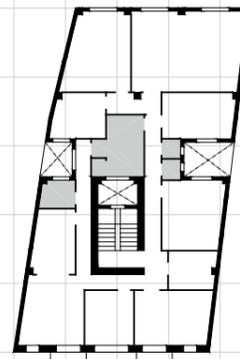
FRANCISCO ALMENAR QUINZÁ



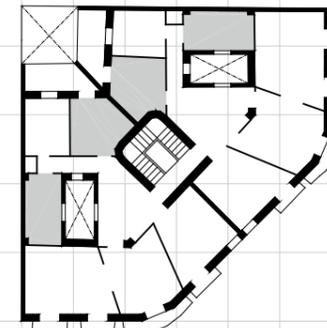
Antic Regne, 15
1921 ■



Taquígrafo Martí, 4
1921 ■



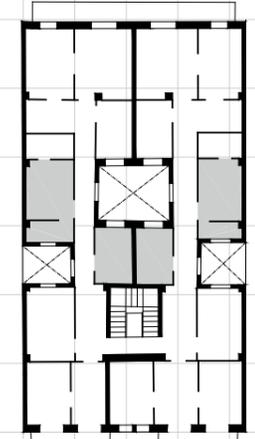
Ruzafa, 18
1922 ■



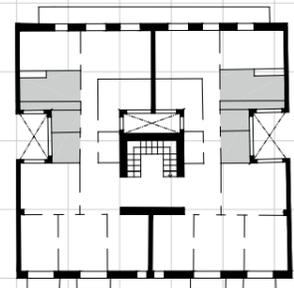
Conde Salvatierra, 22
1922 ■



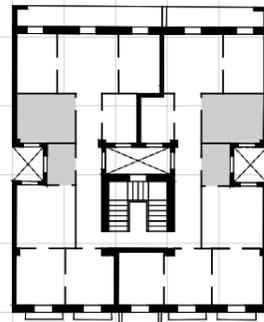
Conde Salvatierra, 37
1922 ■



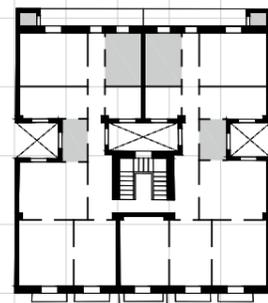
Conde Salvatierra, 35
1922 ■



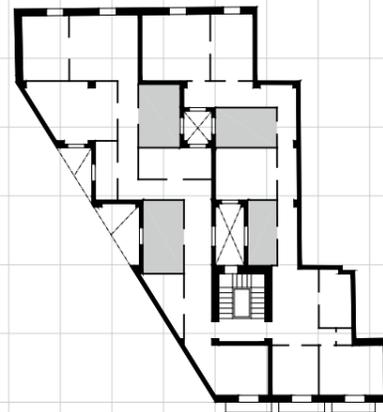
Alcoy, 8
1925 ■



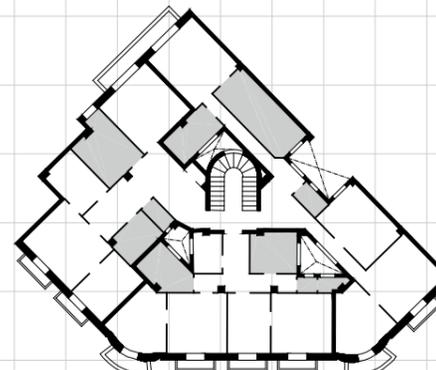
Alicante, 11
1925 ■



Alicante, 9
1925 ■



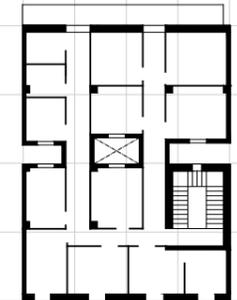
Grabador Esteve, 34
1925 ■



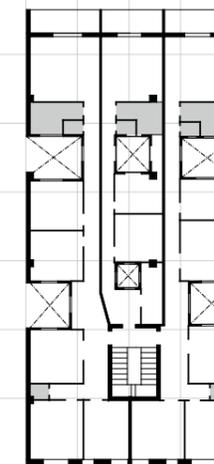
Cirilo Amoros, 80
1926 ■



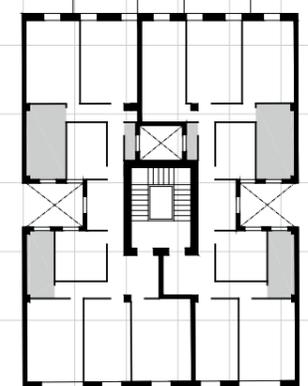
Rojas Clemente, 9
1926 ■



Bailén, 8
1926 ■

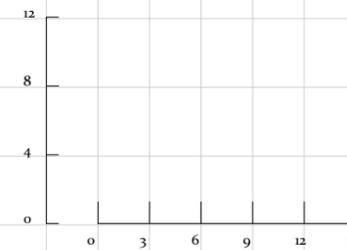


Dr. Sumsi, 32
1927 ■



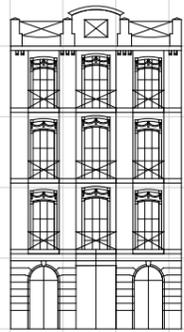
Isabel la Católica, 21
1928 ■

- anterior a 1887
- ordenanzas de 1887
- mod. ordenanzas de 1898
- ordenanzas Plan Mora 1912
- ordenanzas de 1925



205 Francisco Almenar
Conjunto de obras representativas seleccionadas
PLANTAS

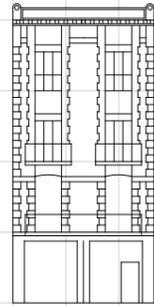
elaboración propia



Cirilo Amoros, 11
1908 ■



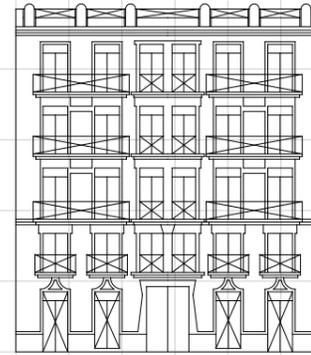
Grabador Esteve, 6
1908-1912 ■



Grabador Esteve, 19
1911 ■



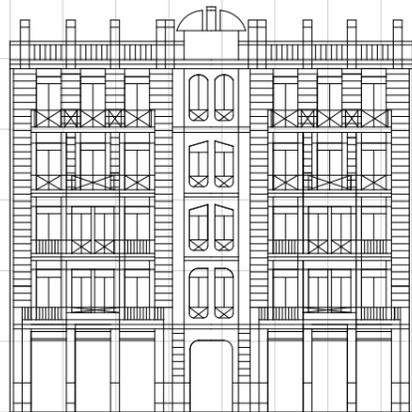
Cirilo Amoros, 48
1915 ■



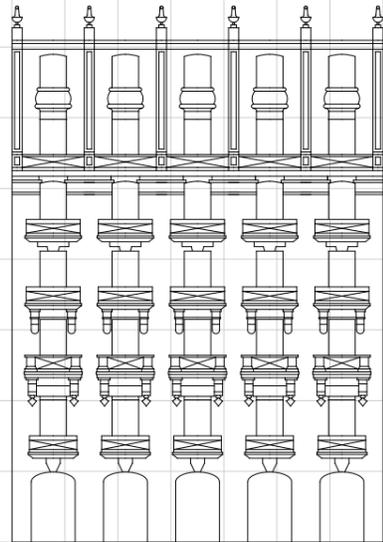
Navarro Reverter, 22
1917 ■



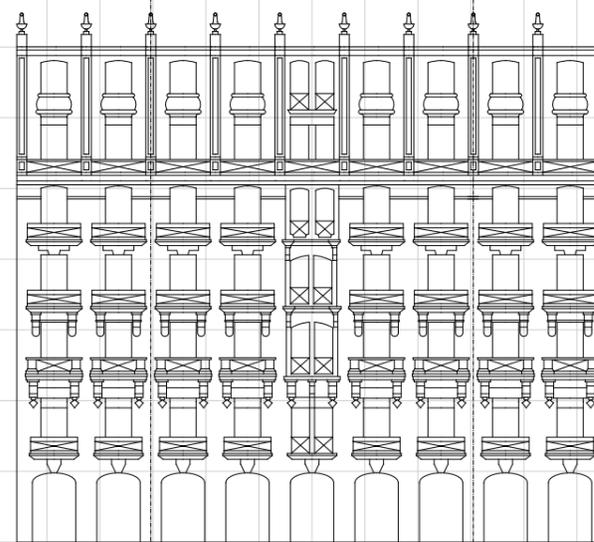
Cirilo Amoros, 58
1919 ■



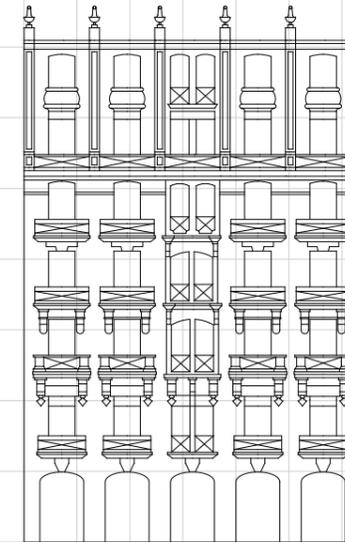
Ruzafa, 20
1919 ■



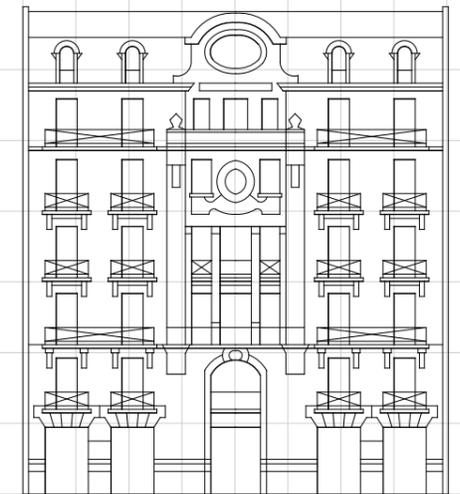
Conde Altea, 22
1921 ■



Conde Altea, 20
1921 ■

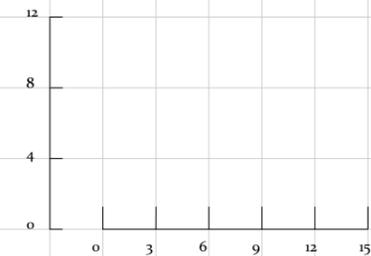


Almirante Cadarso, 13
1921 ■



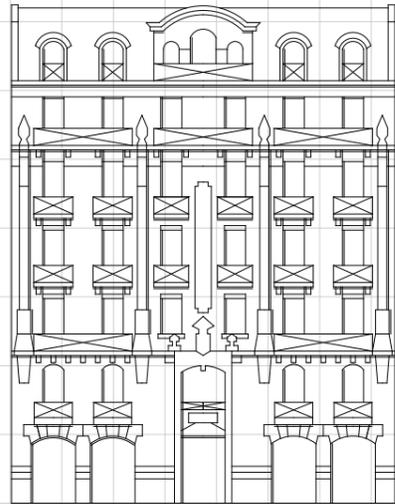
Gregorio Mayans, 3
1921 ■

- anterior a 1887
- ordenanzas de 1887
- mod. ordenanzas de 1898
- ordenanzas Plan Mora 1912
- ordenanzas de 1925

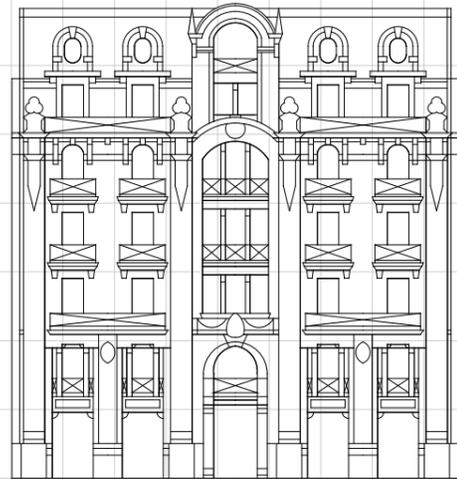


FRANCISCO ALMENAR QUINZÁ

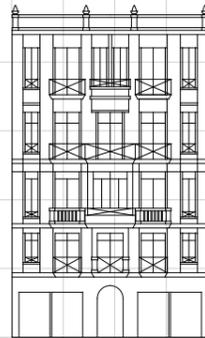
FRANCISCO ALMENAR QUINZÁ



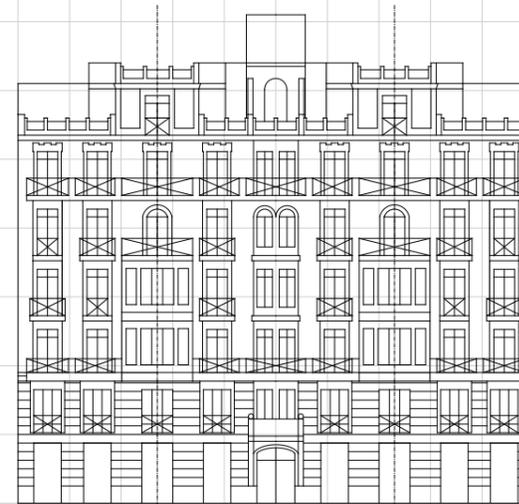
Antic Regne, 15
1921 ■



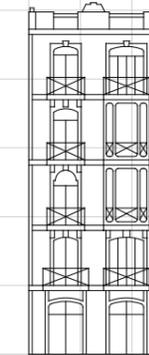
Taquígrafo Martí, 4
1921 ■



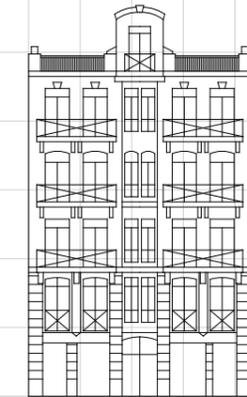
Ruzafa, 18
1922 ■



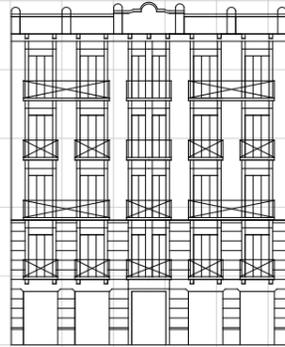
Conde Salvatierra, 22
1922 ■



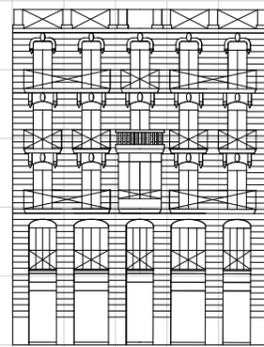
Conde Salvatierra, 37
1922 ■



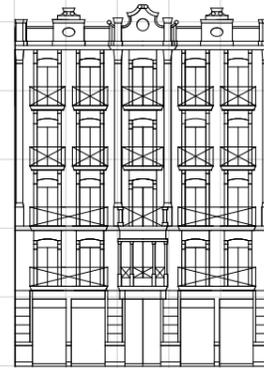
Conde Salvatierra, 35
1922 ■



Alcoy, 8
1925 ■



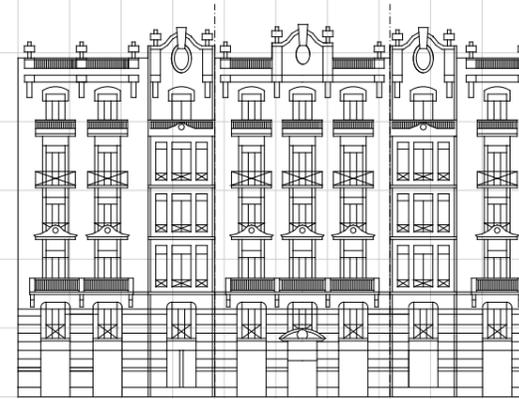
Alicante, 11
1925 ■



Alicante, 9
1925 ■



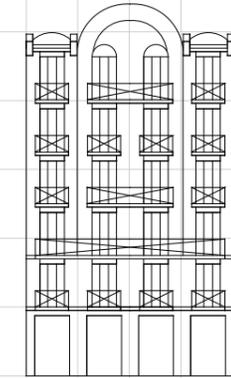
Grabador Esteve, 34
1925 ■



Cirilo Amoros, 80
1926 ■



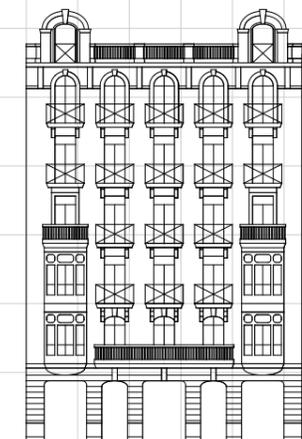
Rojas Clemente, 9
1926 ■



Bailén, 8
1926 ■

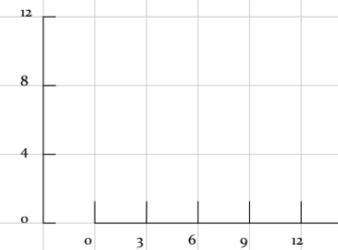


Dr. Sumsi, 32
1927 ■



Isabel la Católica, 21
1928 ■

- anterior a 1887
- ordenanzas de 1887
- mod. ordenanzas de 1898
- ordenanzas Plan Mora 1912
- ordenanzas de 1925



207 **Francisco Almenar**
Conjunto de obras representativas seleccionadas
ALZADOS
elaboración propia



Conde Salvatierra, 35
FRANCISCO ALMENAR
1922

en toda la superficie, confieren un efecto de gran riqueza. Es el inicio del cambio de gusto. La planta es tradicional aunque con un programa amplio. Dos viviendas por planta con la escalera en segunda crujía y con un sistema de cuatro patinejos que consiguen ventilar todas las estancias. El programa de vivienda de 200 metros cuadrados se distribuye en las tres bandas, representativa, doméstica y de servicio de manera tradicional, con la excepción de disponer la cocina recayente al patio interior. No existe todavía la figura del baño completo, solo una pieza menor como retrete. Lo más notable es la utilización, que a partir de esos años se hace sistemática, de los patinejos de ventilación en la distribución de la planta. Organizados en una fila, dos filas y hasta tres filas en el sentido de la profundidad de la parcela, su localización marcará la evolución del tipo.

A partir de esta obra Almenar liderará la nueva manera de abordar la temática residencial. Construida sobre la base del tipo dominante del Ensanche de Colón ya utilizado por Alcayne, se diferenciará sobre todo por su imagen urbana con la incorporación de elementos decorativos de gran riqueza y ampulosidad.

La cumbre de su obra se inicia con la definitiva edificación del barrio de pescadores a partir de los años 10, donde proyecta varios edificios e incluso llega a promover en compañía de su suegro, el arquitecto Martorell. Es una arquitectura que se suele definir como “Neobarroco”, fruto de la intensa experiencia de las realizaciones de la Exposición Regional. Suyos son los edificios de la plaza del Ayuntamiento 21, calle Correos, 3 y 4, Pérez Pujol 3 y Pascual y Genís 10.

Podemos detectar un segundo punto de inflexión en su trayectoria, entrados los años 20, con otro grupo de obras, como la casa Balanzá -en colaboración con Goerlich- y el hotel Oltra en los que utiliza con profusión pináculos, frontones, cupulinos, florones, balastradas, plafones festoneados y mansardas. Es la instauración del polémico estilo francés, verdadero estilo internacional, adoptado en todas las capitales europeas. Almenar sabe interpretar a la perfección el gusto de sus clientes burgueses en el contradictorio clima social de estos años. Coetáneamente, en el ensanche, realiza tres edificios para Jose Antonio Noguera. Están localizados en la misma manzana de las obras que hemos analizado de Alcayne. De hecho son contiguas. Se trata un solar recayente a tres calles, la Avd. del Antic Regne, Taquígrafo Martí y Gregorio Mayans. La primera tiene un ancho de 30 metros, las dos segundas de 12 metros. El proyecto, redactado en 1921, es un conjunto que incluye tres casas de renta y unas naves en el interior de la manzana destinadas a aparcamiento. Lo primero que sorprende es el considerable aumento de la edificabilidad producido respecto a la etapa anterior. Almenar plantea, para los tres edificios, una sección de 23 metros hasta la cornisa y un ático en mansarda que, de hecho, es una planta más. Este aumento de edificabilidad todavía no está amparado por las Ordenanzas. Esta será la altura que establecerán las Ordenanzas de 1925 para las calles de 16 metros. Desconocemos los pormenores de la tramitación administrativa de la licencia. El



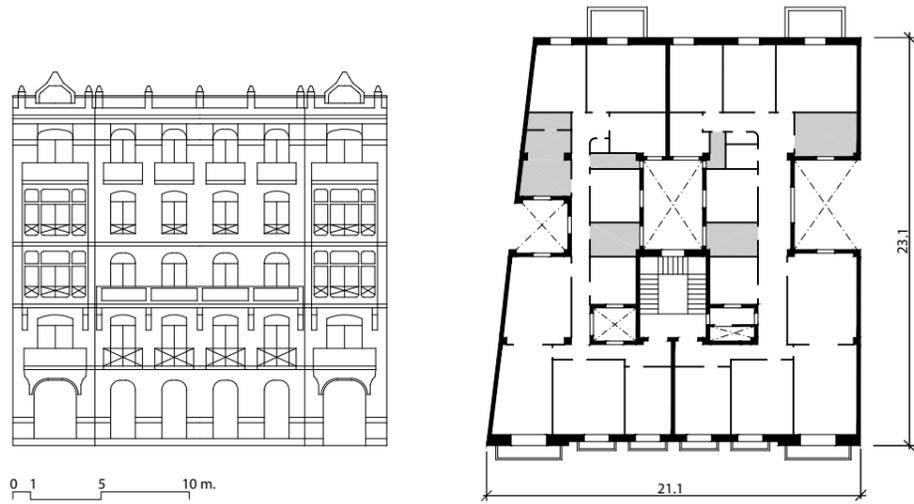
hecho es que los edificios se construyeron tal y como fueron proyectados anticipándose cuatro años a la legalidad urbanística. Es evidente la capacidad de influencia del tándem Noguera-Almenar. En cuanto a la formalización arquitectónica, Almenar despliega todo el repertorio utilizado en las vistosas y coetáneas obras de la plaza del Ayuntamiento. Son edificios con una riqueza decorativa exuberante y excesiva. La estrecha dimensión de las calles de 12 metros impide la percepción completa de la fachada. Hay una evidente descompensación entre la escala de la arquitectura y de la calle.

Como hemos visto Almenar toma el relevo de Alcayne como ejecutor de la arquitectura residencial de la alta burguesía valenciana. Sus edificios, sobre todo en su segunda etapa, a partir de los años veinte reflejan el poderoso influjo del “estilo francés”, cuyo dominio fue casi absoluto en el panorama valenciano, durante el tercer gran boom inmobiliario que hemos estudiado. No obstante su influjo es fundamentalmente estilístico. No se puede percibir grandes cambios en el desarrollo del tipo que se mantiene estable, más allá de la progresiva evolución en la distribución de los patinejos de ventilación.

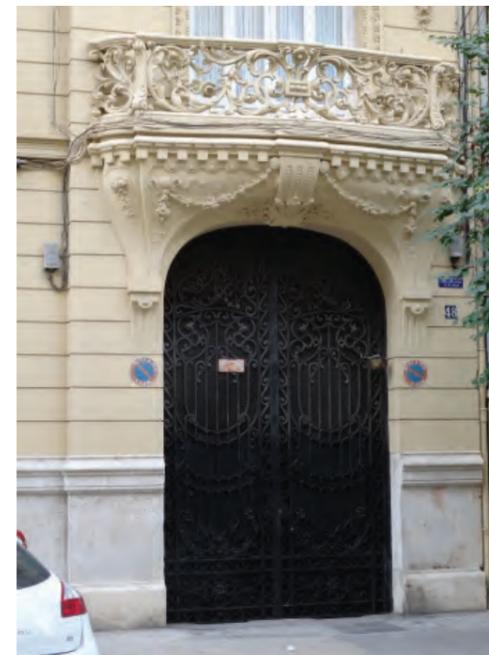
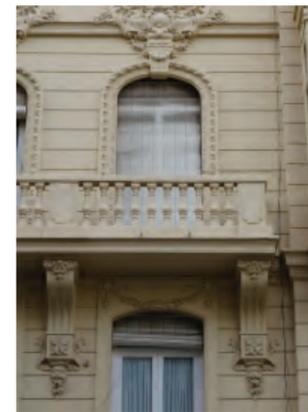
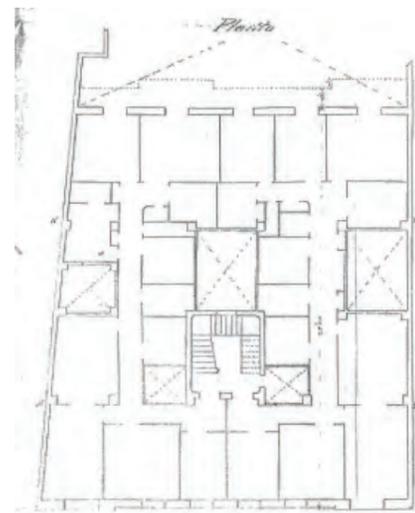
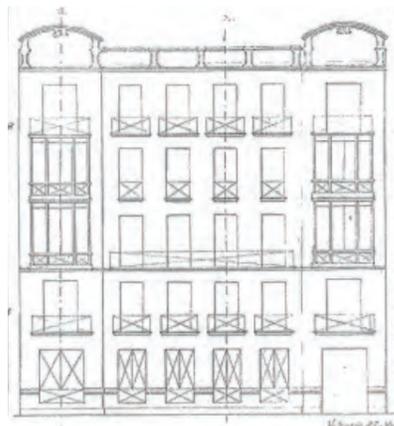
◀ 209

Francisco Almenar
1921
Taquígrafo Martí, 4

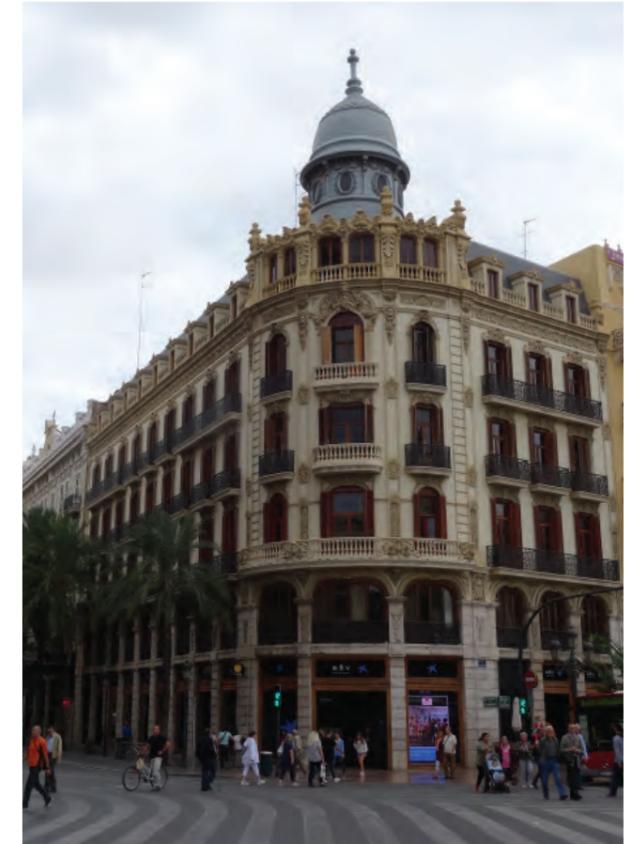
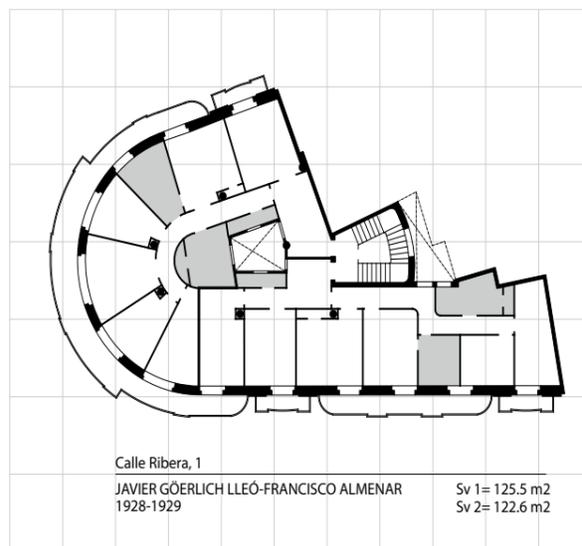
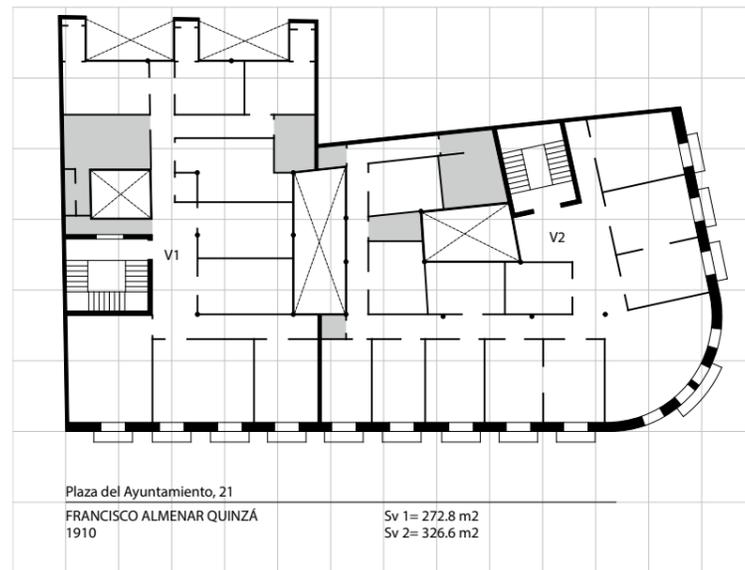
Detalle decoración fachada



Cirilo Amorós, 48
FRANCISCO ALMENAR
1915



210 Francisco Almenar
1915
Cirilo Amorós, 48
Matías Romero, propietario
Información del AHM y levantamiento propio



211 **Francisco Almenar**
1910
Plaza Ayuntamiento, 21

1925
Ribera, 1 casa Balanzá
levantamiento propio

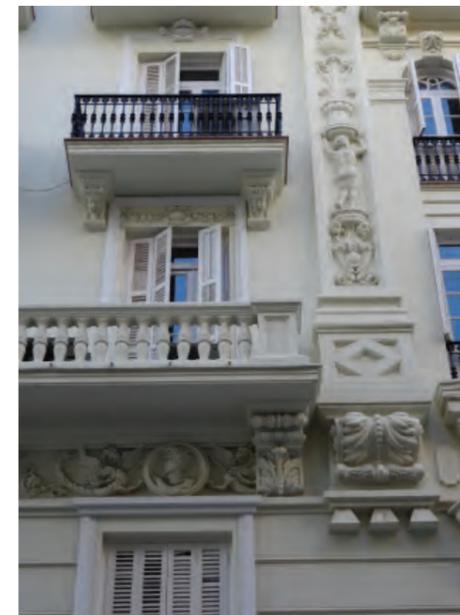
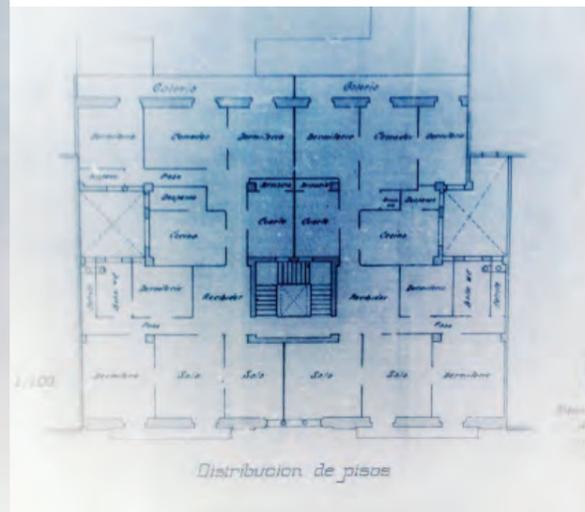
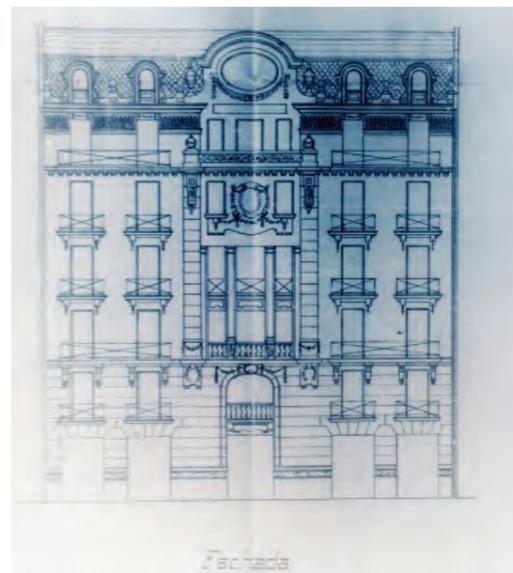
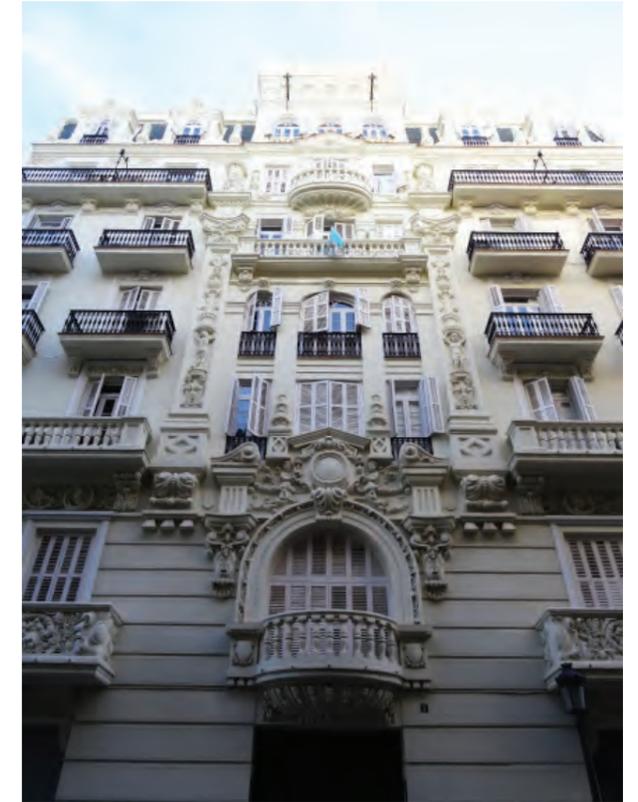
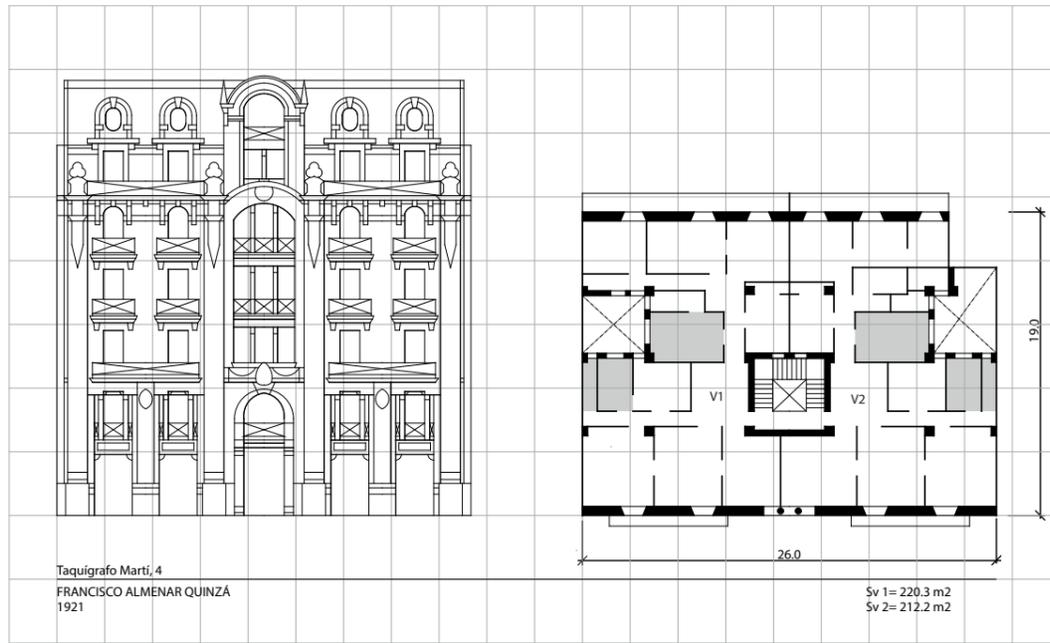


Conde Salvatierra, 35
FRANCISCO ALMENAR
1922



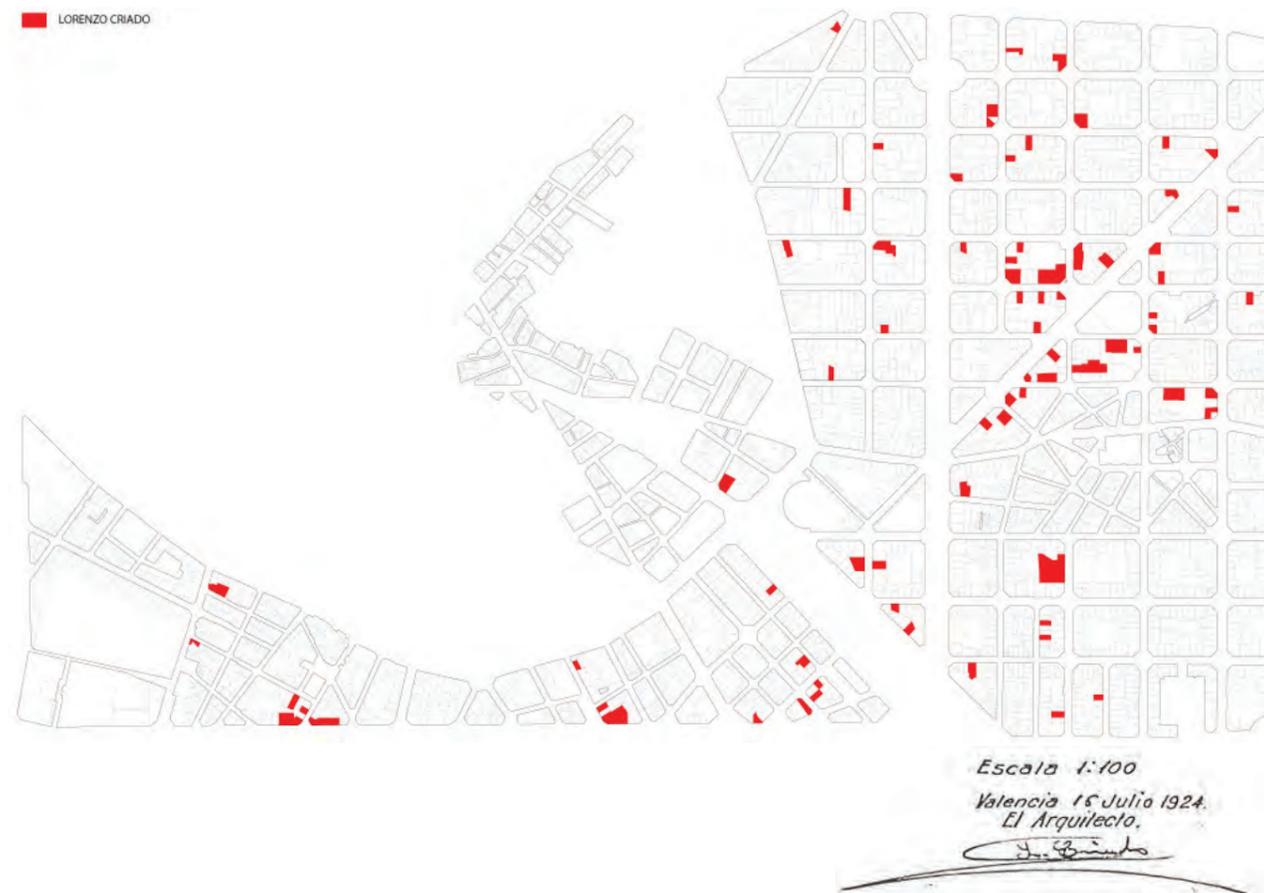
212 **Francisco Almenar**
1922
Conde Salvatierra, 354
Francisco Ramos, propietario

Información del AHM y levantamiento propio



213 Francisco Almenar
1921
Taquígrafo Martí, 4
José Antonio Noguera, propietario

Información del AHM y levantamiento propio



La obra de Lorenzo Criado Oltra (1894-1921-1968)

Hijo de un labrador de Buñol y de una vecina de Siete Aguas, realizó sus estudios preparativos en Valencia, trasladándose posteriormente a Barcelona y Madrid donde obtuvo el título en 1921. Fue un estudiante de notas modestas, nada destacado. A partir de 1922 desarrolla el grueso de su actividad en Valencia, casi exclusivamente en el campo de la arquitectura residencial privada. Criado fue uno de los arquitectos más prolíficos 122 obras suyas hemos podido contabilizar entre los expedientes consultados. Es el segundo más activo tras Peris Martínez. Tiene edificios en todos los ámbitos estudiados, pero especialmente en el ensanche de Mora, con 87. Aunque su actividad se extiende entre 1922 y 1946, está concentrada entre 1924 y 1927, siendo 1926 el año más activo con 25 edificios construidos. Trabajo para 85 clientes distintos y su éxito profesional le llevó a pasar al campo de la auto-promoción con seis edificios realizados entre 1924 y 1926. Entre sus clientes encontramos muchos de dos y tres promociones, indicación del cambio del perfil de la promoción y de la progresiva profesionalización del sector inmobiliario. Algunos nos resultan ya conocidos como Luis Salom, Martínez Orts o Alfonso Havado, pero la mayoría son apellidos desconocidos. El cliente de Criado es el promotor medio, que no pertenece a la élite burguesa pero que es, estadísticamente hablando, el mayoritario. Esta es la razón de su éxito.

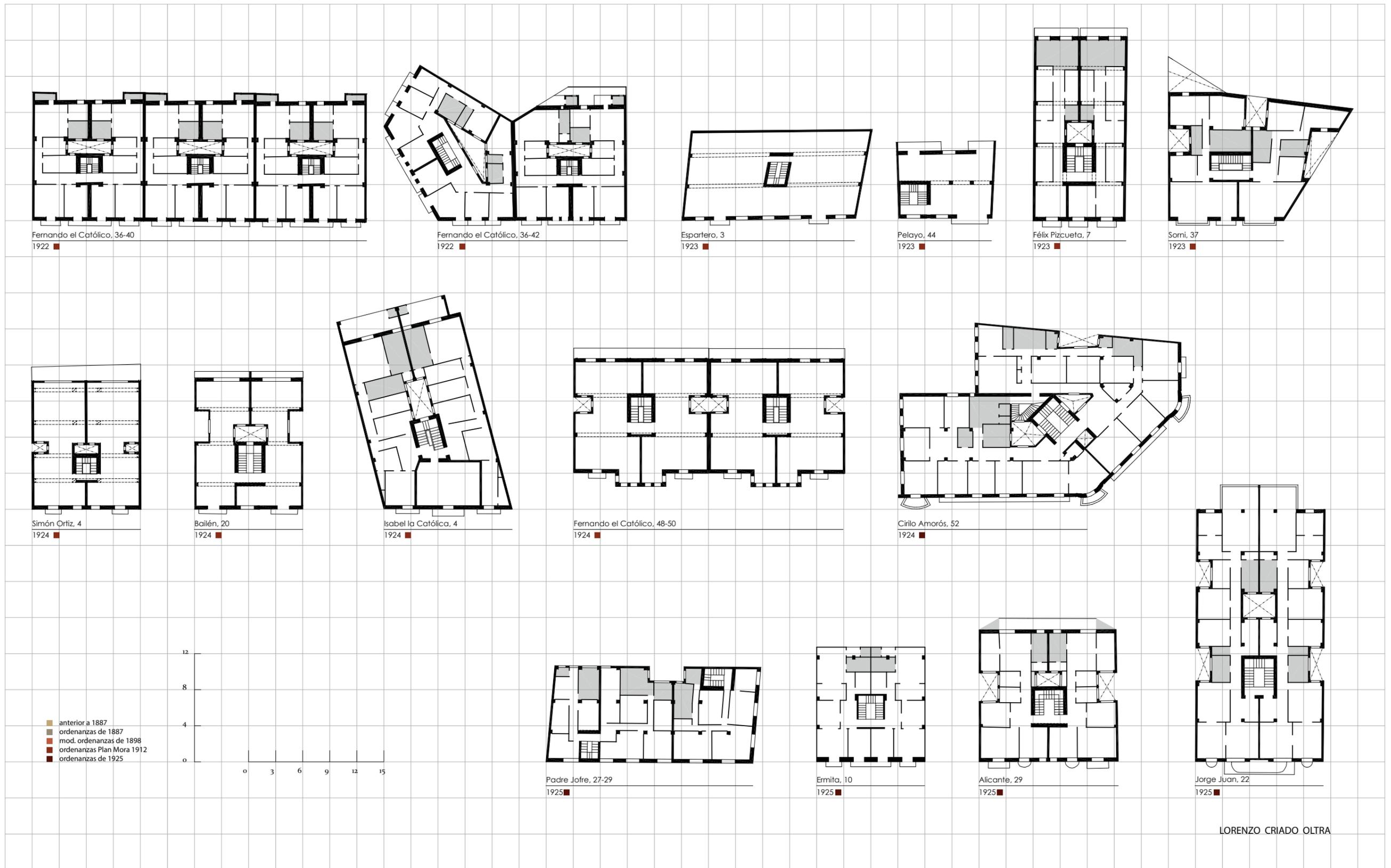
La solución de sus plantas permanece prácticamente invariable durante toda su trayectoria. Reproduce casi con exclusividad los tipos base ya asumidos por la profesión con variaciones en función de la zona de implantación. Escalera en segunda crujía, distribución organizada en tres bandas con el conjunto galería-WC-cocina-comedor. La ventilación de las piezas de las bandas interiores la soluciona con patinejos, aunque los escatima cuando no es estrictamente necesario, manteniendo la figura del cuarto sin ventilación directa.

En la ejecución de sus fachadas pasa por distintas fases. En sus primeros años fachadas tradicionales, planas, compuestas por repetición del balcón tipo, con algunos elementos extraídos del estilo francés imperante. Sin embargo maneja el repertorio con inseguridad, con falta de convicción. Sin ir más allá del recurso a un repertorio, aceptado por sus clientes, y utilizado como un catálogo. A partir de 1925, realiza una serie de obras notables, en las que se nota una mayor dedicación y preocupación por el detalle. Como hemos visto en otros arquitectos con mucha producción, encontramos mucha diferencia en el tratamiento de los distintos encargos.

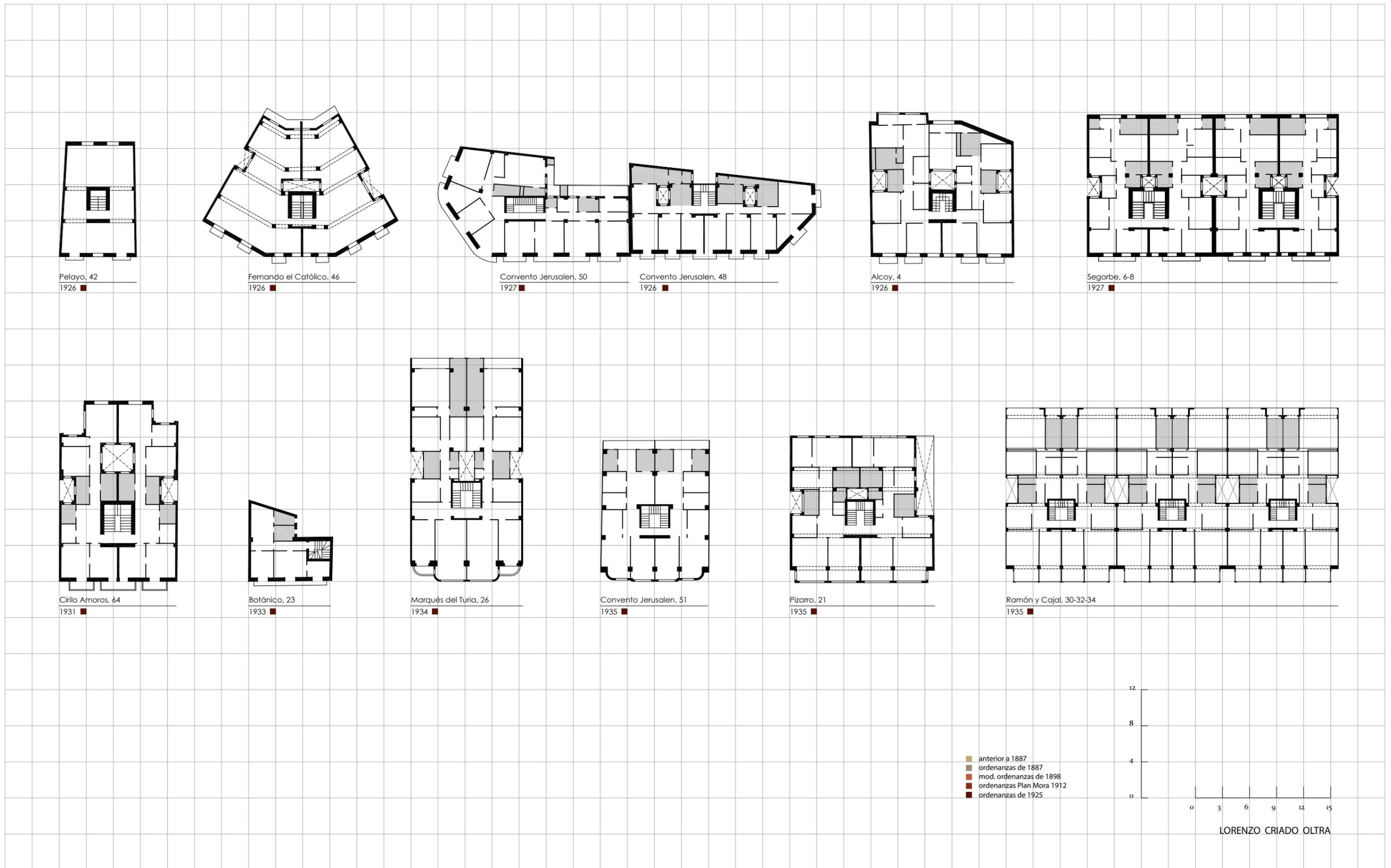
◀ 214

Lorenzo Criado
Localización de las obras encontradas en el AHM

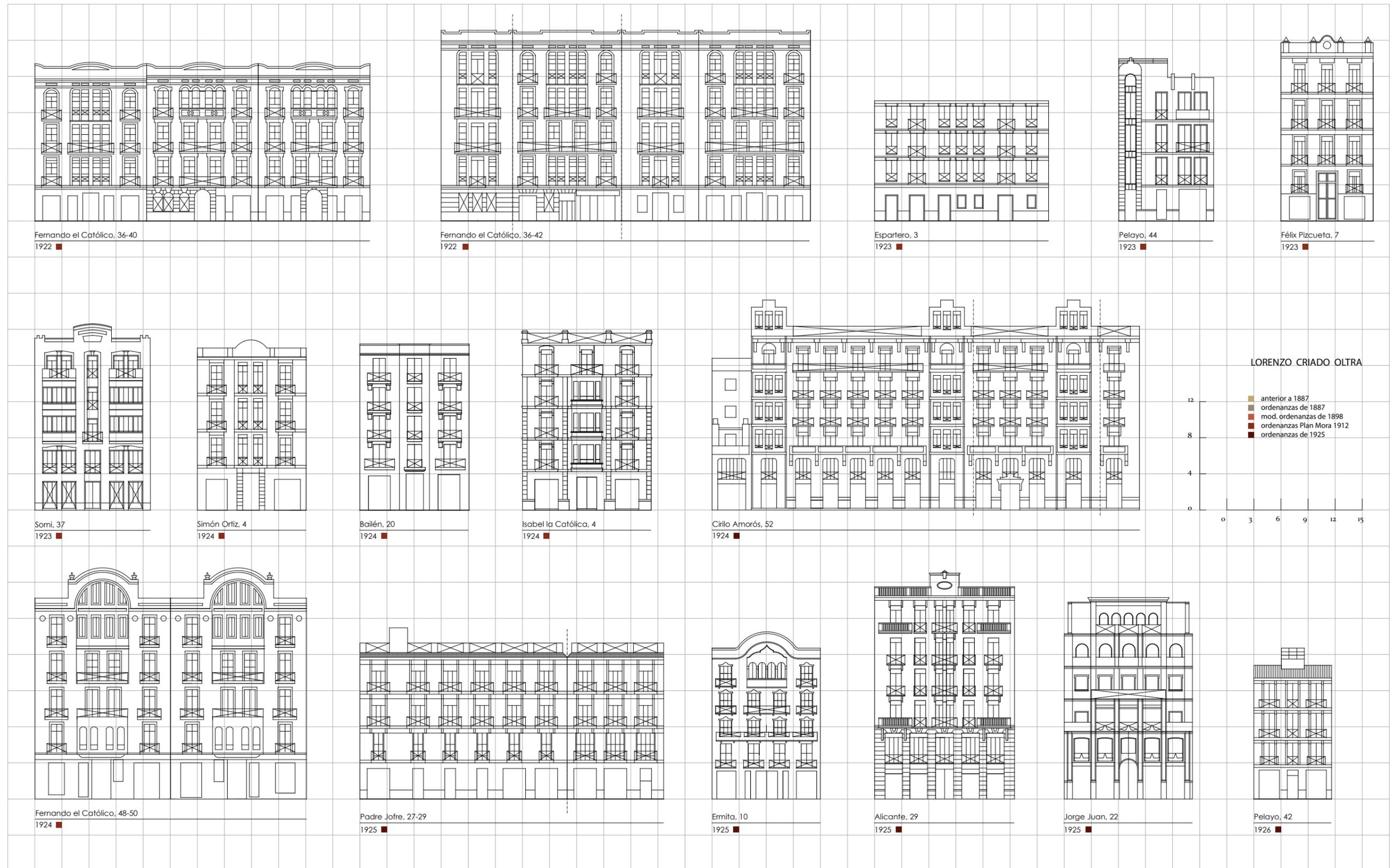
elaboración propia



215 **Lorenzo Criado**
 Conjunto de obras representativas seleccionadas
 PLANTAS
 elaboración propia

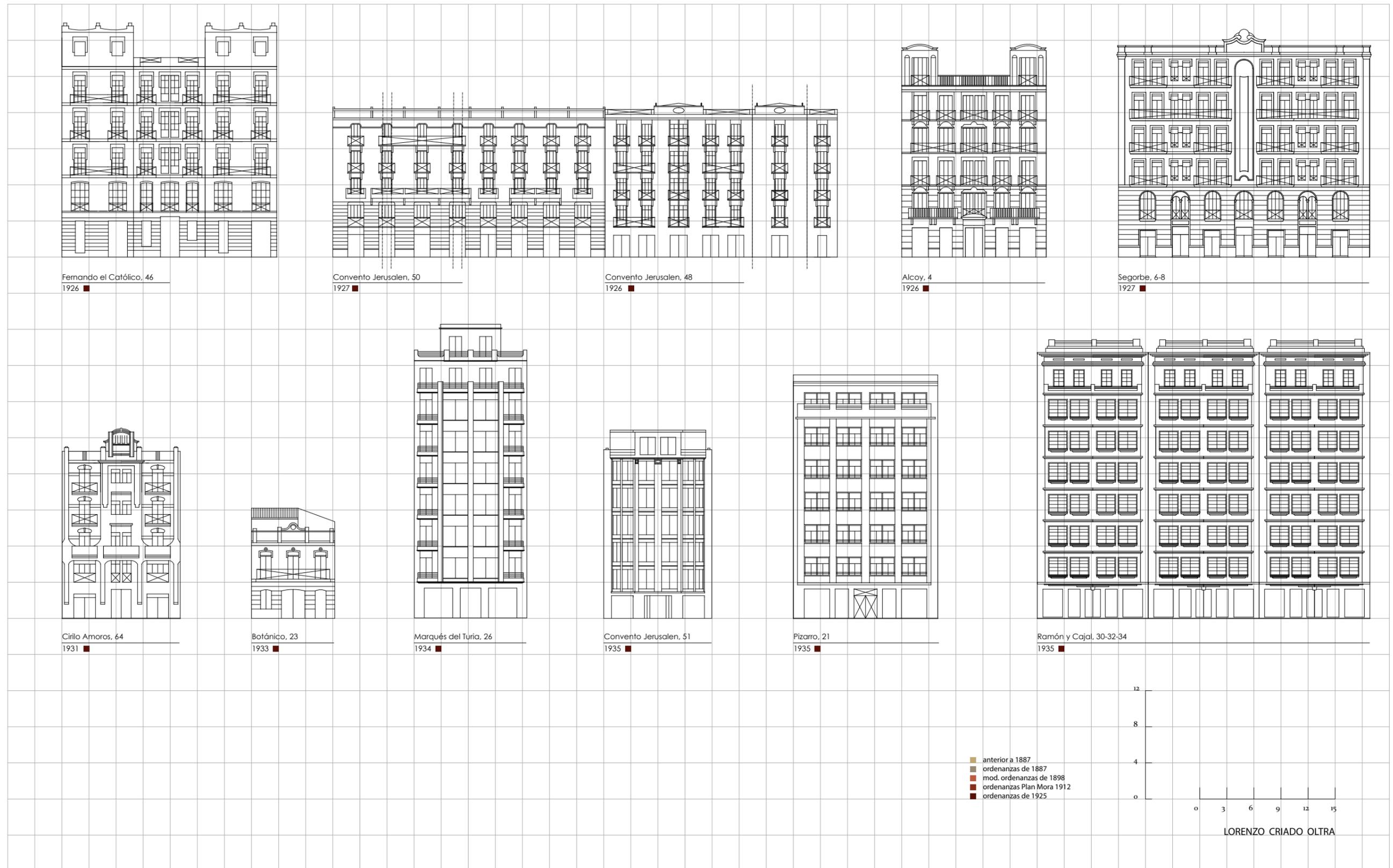


216 **Lorenzo Criado**
 Conjunto de obras representativas seleccionadas
 PLANTAS
 elaboración propia

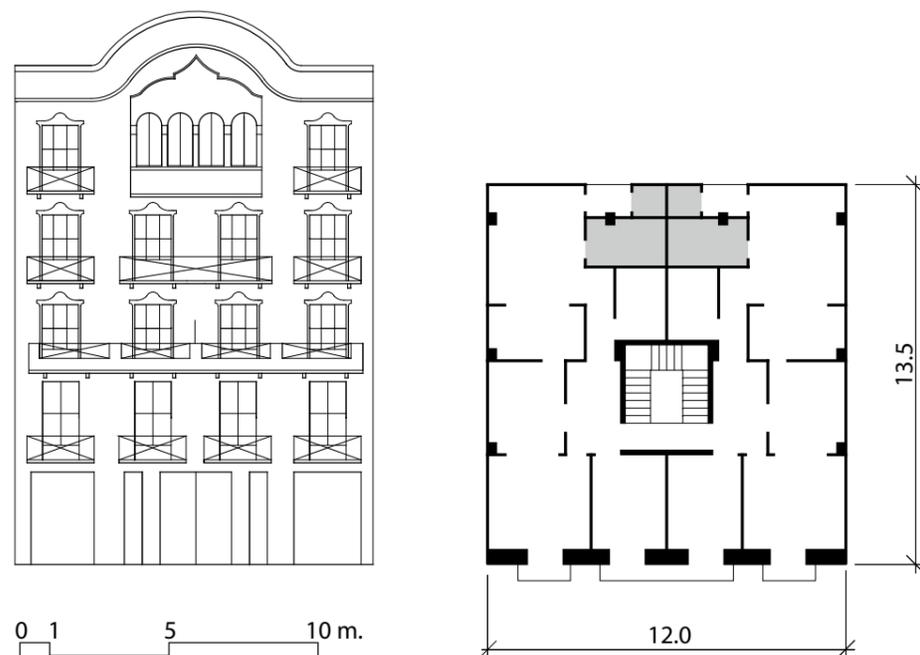


217 Lorenzo Criado
Conjunto de obras representativas seleccionadas
ALZADOS

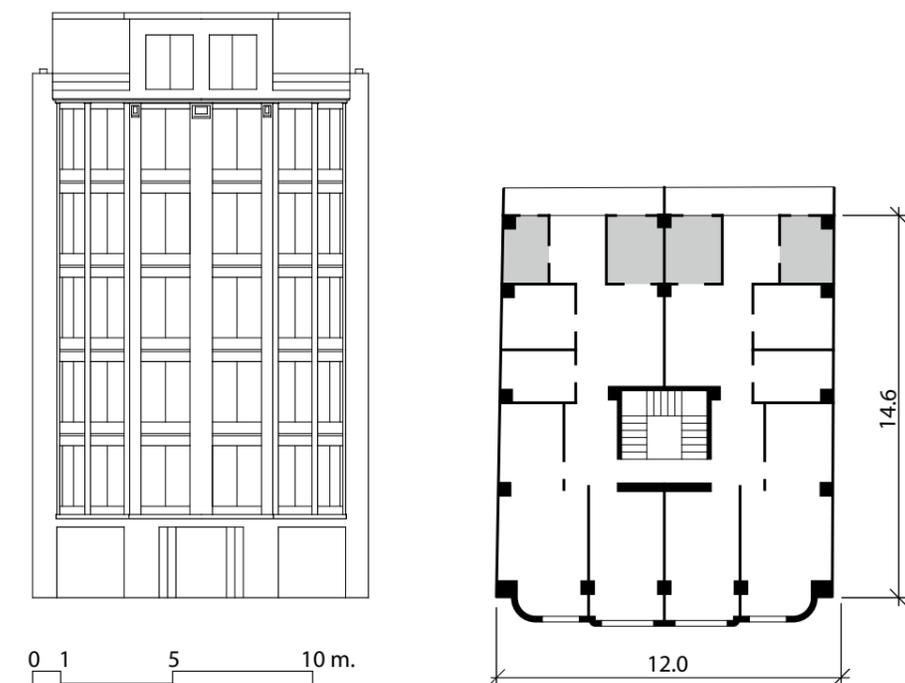
elaboración propia



218 Lorenzo Criado
 Conjunto de obras representativas seleccionadas
 ALZADOS
 elaboración propia



Ermita, 10
LORENZO CRIADO
1925



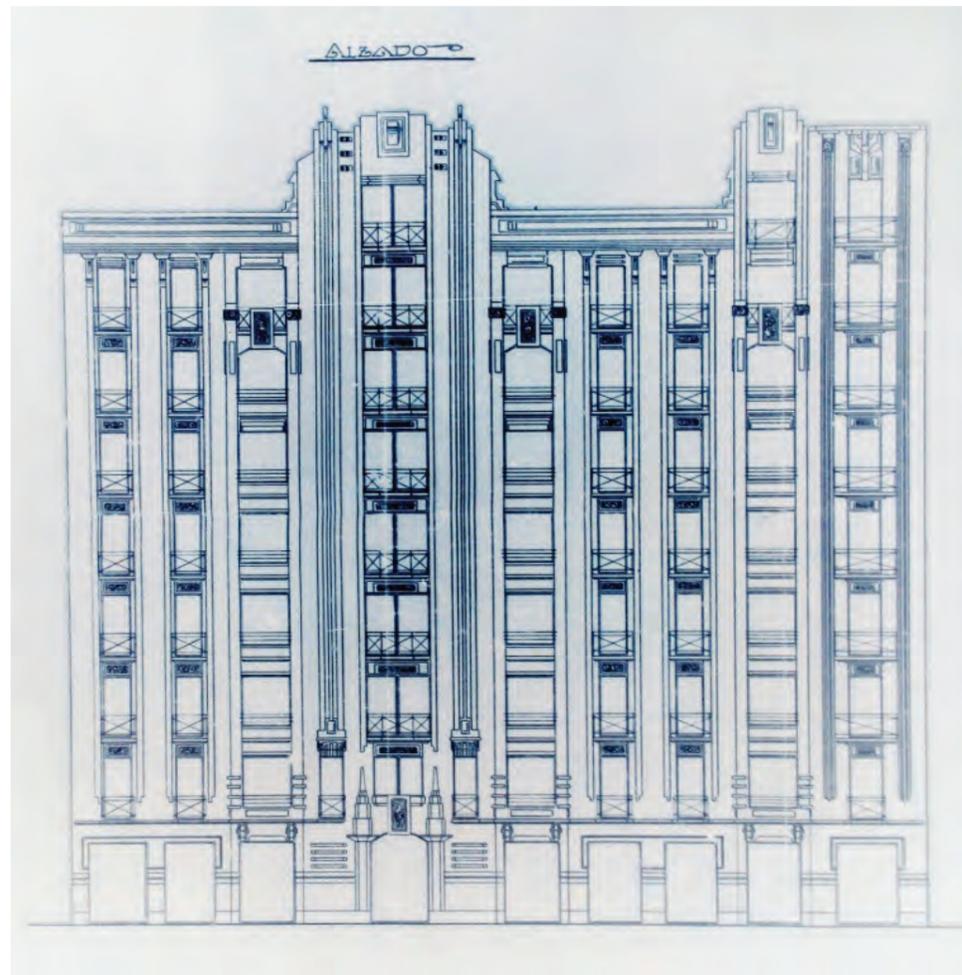
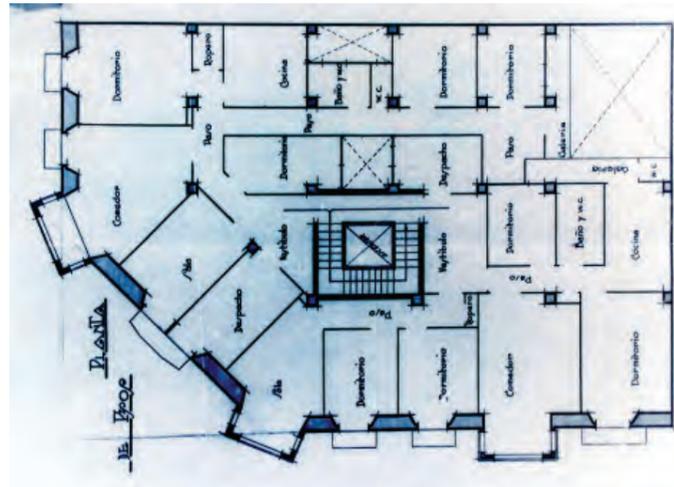
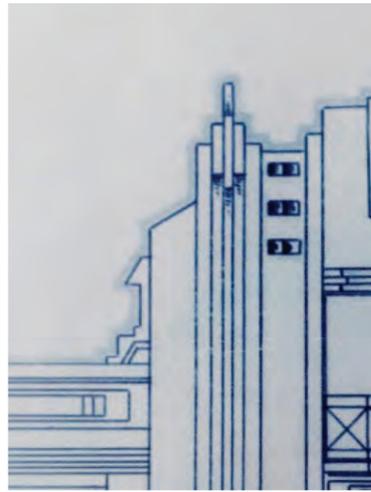
Convento Jerusalem, 51
LORENZO CRIADO
1935

En 1925 realiza un edificio en la calle Jorge Juan 22 para Jose M^a Coll. La vivienda principal ocupa toda la planta, casi 400 metros cuadrados, diferenciando el acceso a la zona de despacho del de la propia vivienda. La distribución es muy digna, con un gran comedor en la parte posterior vinculado a la terraza con una gran calidad escénica. El resto de viviendas, a dos por planta, tienen un programa extenso resuelto en 190 metros cuadrados con una triple fila de patios. La planta es muy ordenada y está bien resuelta con un gran mirador posterior vinculado al comedor. En la fachada Criado realiza un ejercicio compositivo heterodoxo y complicado creando un gran zócalo encajando cinco calles compositivas encajadas en pilastras de doble altura y con plafones intermedios profusamente decorados con motivos neo-barrocos. En los pisos altos destaca el juego de tribuna y mirador superpuestos decorados con pilastras y motivos clásicos. Un repertorio que, aunque confuso, consigue un notable efecto de ligereza y suntuosidad. En el mismo año y en otro enclave privilegiado, el chaflán de la avenida del Marqués de Sotelo con Convento Santa Clara, realiza una fachada que compite con las de los coetáneos proyectos de Goerlich y Almenar para la Plaza del Ayuntamiento. Como alternativa al Estilo Francés, Criado utiliza motivos neo-platerescos y neo-barrocos en una fachada recargada y pomposa dominada por un mirador central de tres alturas rematado en ventana termal. Estos ejemplos se destacan de su producción media, correcta y discreta.

A partir de 1933, Criado recibe las influencias, que la exposición las artes decorativas de París de 1925, había extendido por Europa. Sus fachadas adoptan motivos geométricos del repertorio Art Decó. Ejemplos de ello son las obras Ciscar, 54 y Marqués del Turia, 56. Pero es un periodo de transición hacia su etapa más significativa: la resultante del influjo del Movimiento Moderno. En 1934 proyecta la casa para Ramón Ortiz en Marqués del Turia, 26. Este proyecto significa un cambio sustancial en la forma de abordar las fachadas de sus proyectos. La utilización de los entramados de hormigón, especialmente en los voladizos sobre la calle, permite liberar definitivamente la fachada de las servidumbres que su condición de muro de carga le imponía. En la documentación de este proyecto aparece por primera vez el dibujo de los detalles constructivos de las jácenas y voladizos de hormigón que poco a poco se irán asumiendo en la práctica profesional. El frente se libera lo que permite la utilización de grandes ventanales que, a partir de ahora, serán el recurso compositivo central. La asimilación de las formas del Movimiento Moderno se complementa con el gusto por las formas geométricas simples, las superficies desnudas de ornamentación, los balcones redondeados, las barandillas tubulares y el característico juego de sobras producido por las bandas de molduraje prismáticas horizontales. Criado se siente más a gusto con la nueva moda, que con los eclecticismos anteriores, asume el nuevo lenguaje y a partir de ahora lo usará habitualmente. Pizarro 21, Convento Jerusalem 51 y el complejo de 4 edificios en la GV Ramón y Cajal 30-36 son claras muestras de ello. Son edificios estilísticamente adscribibles al

◀ 219

Dos proyectos de Criado con una separación de 10 años. El primero con una fachada académica con algunos elementos vagamente modernistas, y el segundo adscrito al Racionalismo. Dos lenguajes completamente distintos. La misma concepción de la distribución. El cambio es meramente epidérmico. Todavía se mantienen piezas sin ventilación, incumpliendo la Ordenanza de 1929.



periodo racionalista valenciano, y algunas de ellas incluidas en los catálogos mejor documentados sobre la materia.

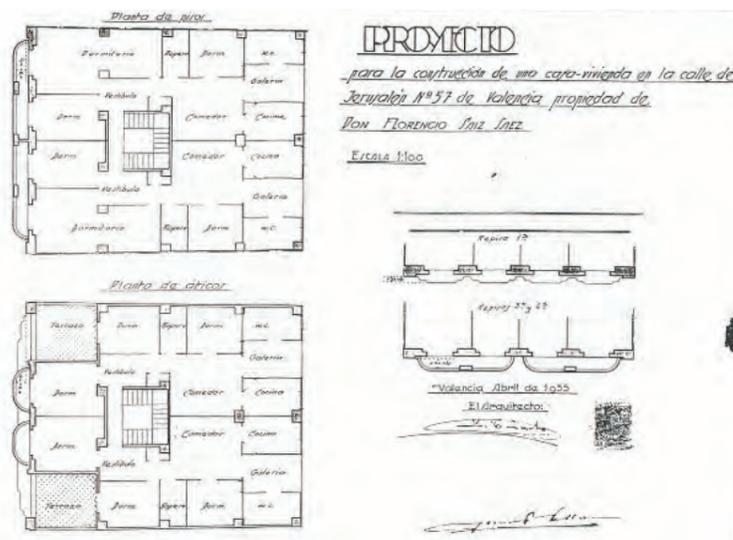
1934 y 35 son los años críticos de cambio de modelo. En el caso de Criado es un cambio básicamente epidérmico. El concepto de edificio no cambia manteniéndose los tipos distributivos consolidados en las décadas anteriores. Cambia la imagen urbana del edificio, y lo hace al compás de la evolución de los sistemas constructivos y del gusto social. Pero no es un cambio sin traumas. La obra de Criado nos sirve para detectar las dificultades de modificar prácticas muy arraigadas en el oficio de construir. La comparación entre los edificios de la calle Ermita 10 y Convento Jerusalén 51 son buena muestra de ello. Plantas idénticas, fachadas opuestas. La primera asimilable o directamente imitación del modernismo liderado por Carbonell. La segunda puro racionalismo. En este segundo ejemplo de 1935, el expediente nos aporta una informa interesante. Hay una primera versión en la que la fachada se resuelve con muro de carga tradicional, huecos alargados y balcones redondeados con cerrajería tubular, todo ello con regusto decó. Con posterioridad, pero en el mismo año, hay una modificación en la que se opta por el voladizo cerrado en toda la fachada. Para resolverlo se modifica el sistema estructural sustituyendo el muro frontal por un sistema de pilares más coherente con la nueva fachada. Todo un símbolo del cambio conceptual. Ignoramos la razón del cambio, si se debe a la voluntad del arquitecto o a la imposición del promotor. Lo cierto es que la segunda versión aumenta los metros cuadrados de la vivienda, lo que nos hace inclinarnos por esta segunda opción.

La obra de Criado nos sirve, también, para evidenciar los cambios normativos consecuencia de las presiones especulativas de los años veinte. Hay dos modificaciones importantes, en los años 25 y 29. En el año 25 se produce el primer aumento importante en la edificabilidad, pasando de 17,5 m a 22 m de altura de cornisa en las calles de 16 m, y de 20 m a 25 m en las calles de más de 16 m. Se permiten los áticos retranqueados, los miradores cerrados y los remates “compositivos” con edículos y cuerpos de carácter arquitectónico, ya sean centrados o en los laterales ocupando la mitad de la fachada. Con ello se permite “de hecho” una planta más y se da vía libre a las necesidades expresivas de los gustos dominantes. Las definitivas de 1929 sentarán las bases sobre las que se acabará de construir el ensanche produciendo el último paso sustancial en la evolución del tipo edificatorio. Se aumenta la edificabilidad permitiendo tanto el vuelo de toda la fachada, como un generalizado aumento de alturas. La altura de cornisa se establece según intervalos del ancho de la calle (4, 7, 12, 18, 25...), abandonando definitivamente el sistema decimonónico de categorías. El máximo posible llegará a los 32 metros de cornisa, más áticos y cuerpos de remate. Se conforma así la imagen de los frentes de nueve plantas que hoy ofrecen las grandes vías. Las profundidades edificables se mantienen inalterables, permitiéndose, eso sí, la ocupación en planta baja de toda la profundidad de la

◀ 220

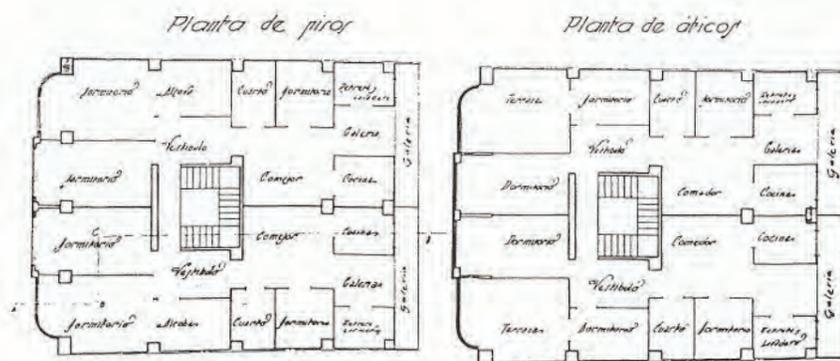
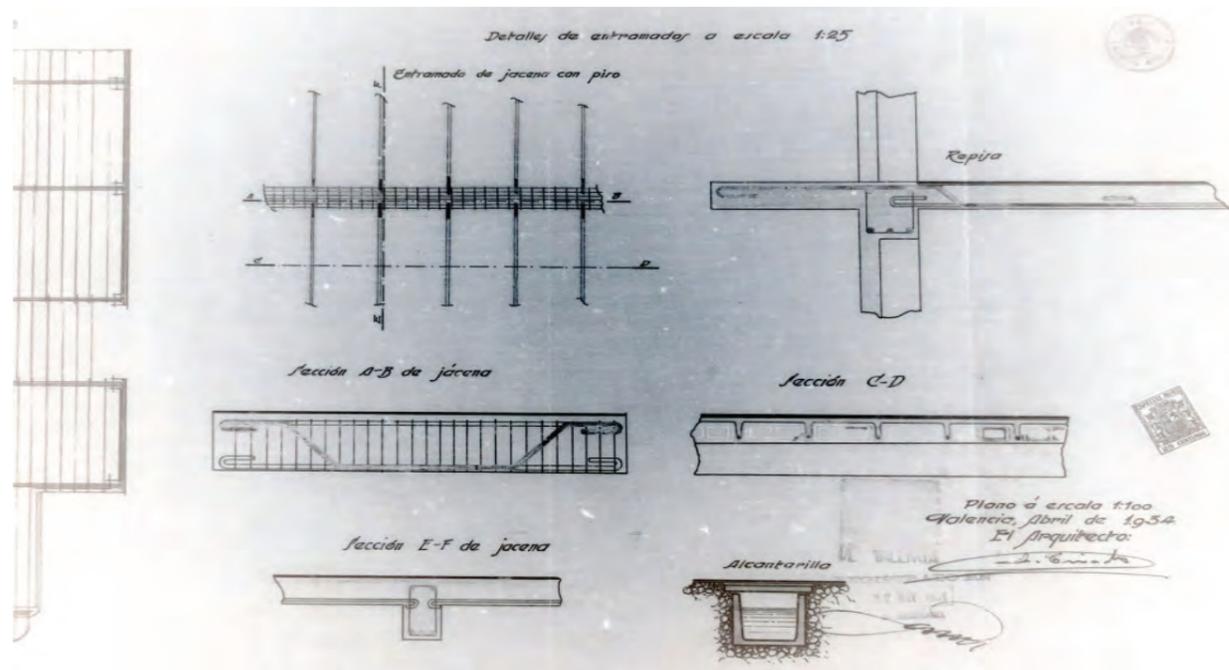
Lorenzo Criado
1933
G V Marqués del Turia, 56
Francisco Esteban, propietario

Información del AHM



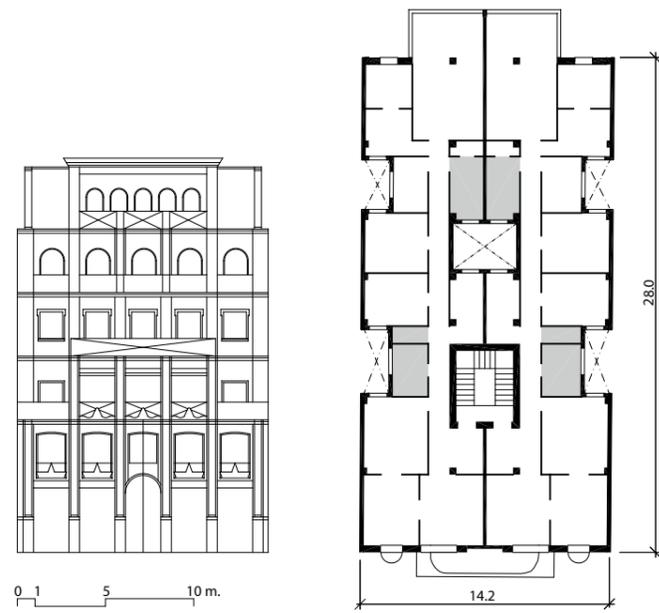
parcela. Las exigencias de ventilación de piezas interiores se extienden a escaleras, baños y piezas habitables, ampliándose por encima del 20% de la planta con proporciones mínimas de figuras inscribibles. Esta exigencia de ventilación dará lugar a la última evolución del tipo con las distribuciones organizadas entorno a un gran patio central y con el pasillo de distribución pegado a la medianera. Pero Lorenzo Criado no llegará a asumir esta evolución.

En resumen la obra de Lorenzo Criado nos ha servido para entender el contexto de los cruciales cambios de los años veinte y treinta. La desigual calidad de sus proyectos nos sugiere a un profesional versátil y de oficio. Con un despacho amplio cuyo objetivo preferente es complacer las necesidades inversoras del cliente. Por su capacidad de producción es, en gran medida, responsable de la imagen urbana de los Ensanches aunque no podemos estar seguros de que todos los trabajos firmados por él le correspondan intelectualmente.

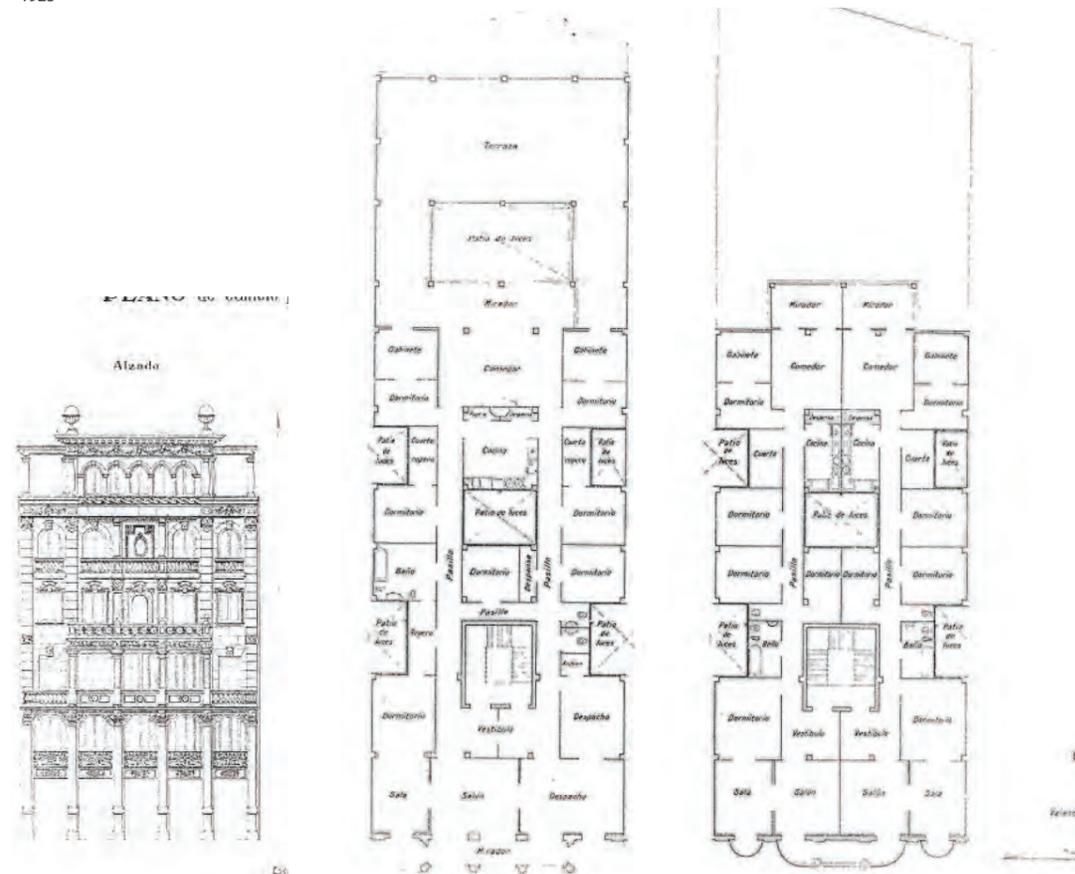


Jerusalén, 57

El proyecto de la parte superior, redactado en abril, utiliza todavía el sistema constructivo de muros de carga. Criado debió percibir la incongruencia de volar toda la fachada manteniendo los muros de carga. El espacio ganado con el vuelo se muestra mal resuelto en planta debido a los machones. En diciembre del mismo año, presenta una modificación en la que se introducen pilares de hormigón liberando el frente de fachada. Como novedad se aportan los planos de la estructura que no eran obligatorios. En estos años se van asimilando, poco a poco, las nuevas técnicas que otros arquitectos, como Demetrio Ribes, ya conocen hace tiempo. Aprendizaje a base de ensayos prueba-error como el que ilustra este ejemplo.

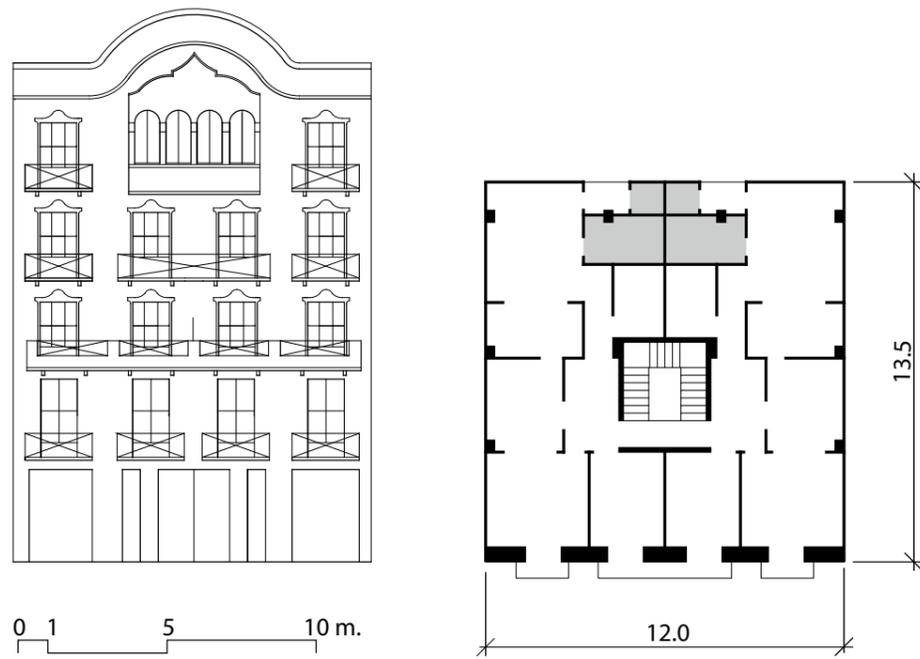


Jorge Juan, 22
LORENZO CRIADO
1925

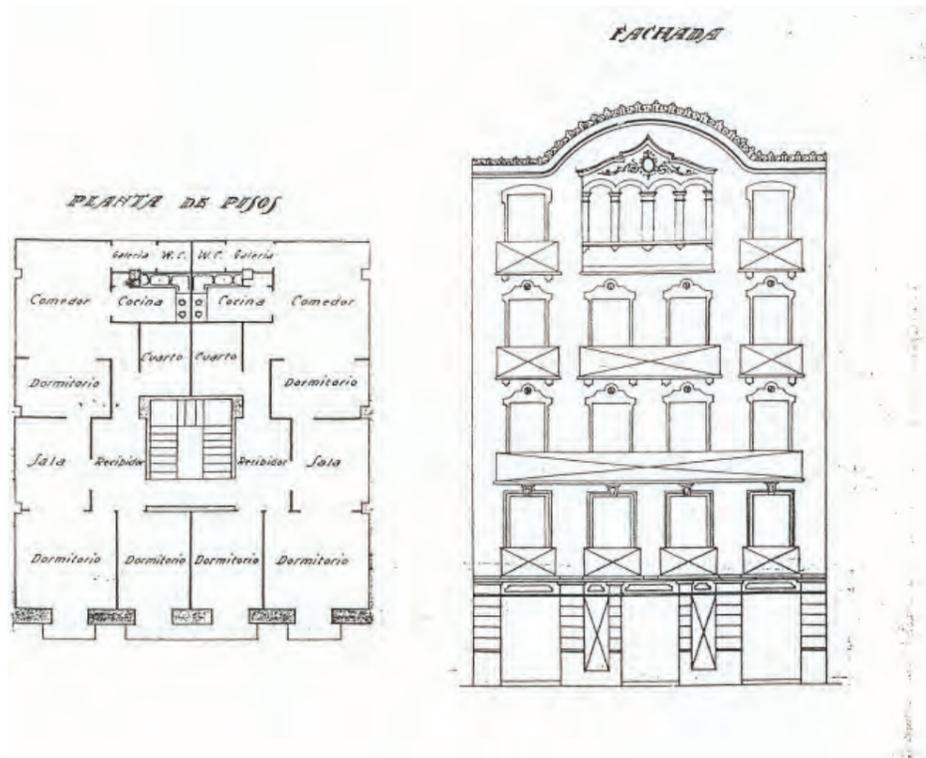


222 Lorenzo Criado
1925
Jorge Juan, 22
José María Coll, propietario

Información del AHM y levantamiento propio

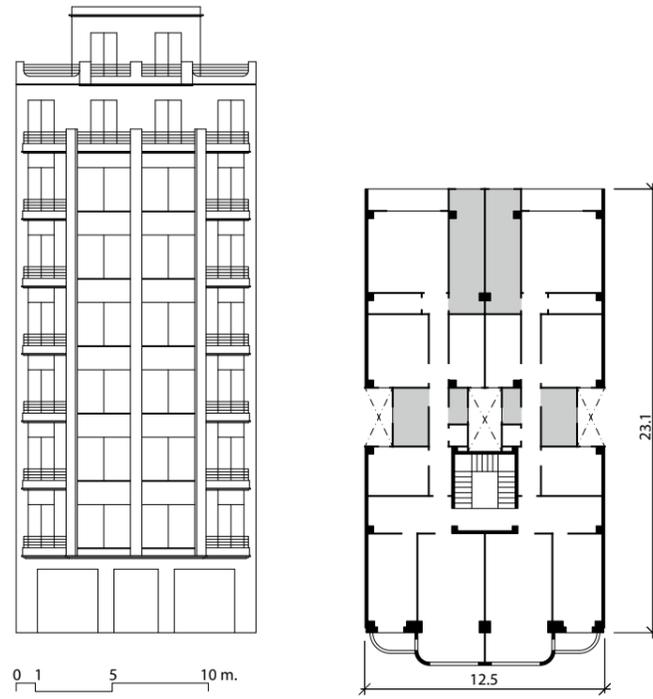


Ermita, 10
LORENZO CRIADO
1925

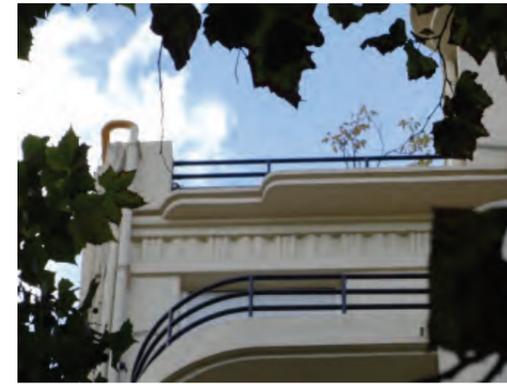


223 Lorenzo Criado
1925
Ermita, 10
Juan Chover, propietario

Información del AHM y levantamiento propio

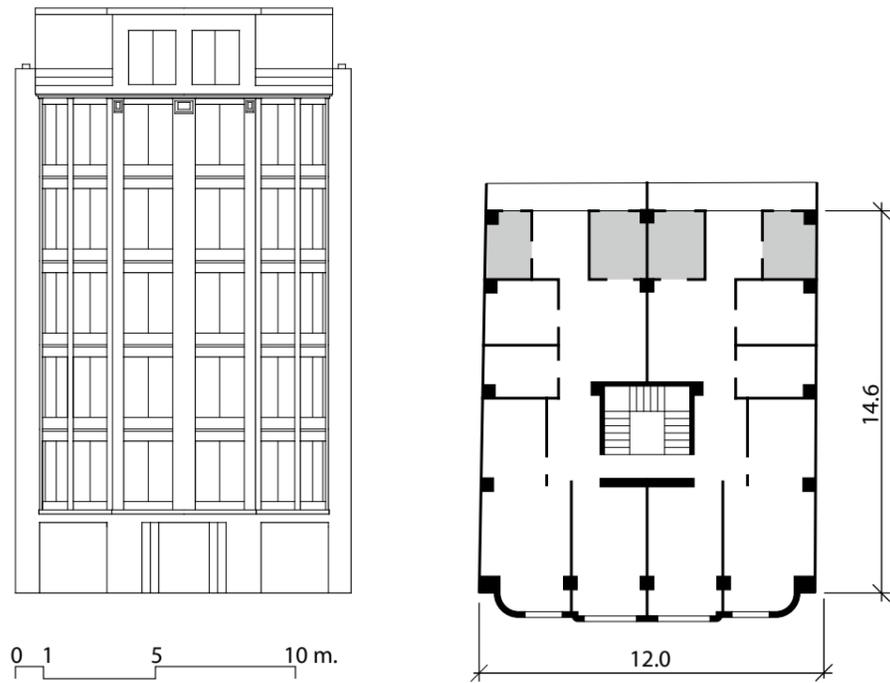


Marqués del Turia, 26
LORENZO CRIADO
1934

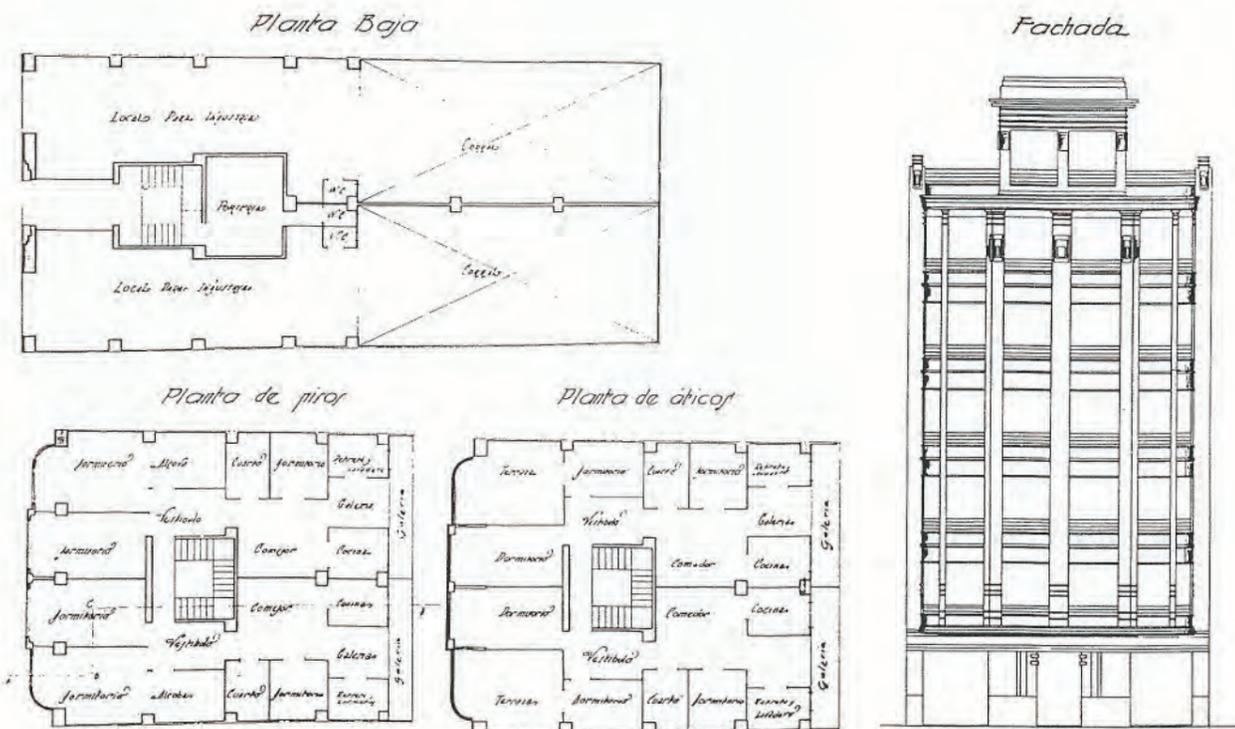


224 Lorenzo Criado
1934
G V Marqués del Turia, 26
Ramón Ortiz Bau, propietario

Información del AHM y levantamiento propio



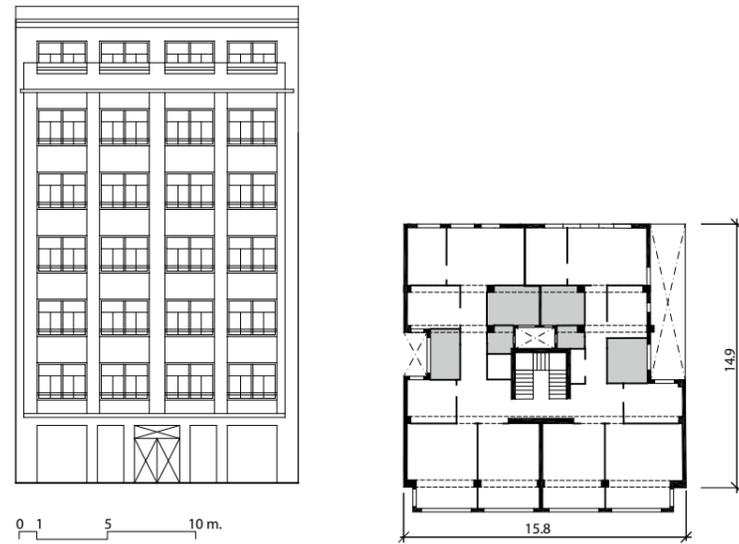
Convento Jerusalem, 51
LORENZO CRIADO
1935



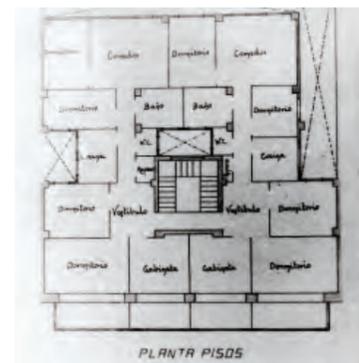
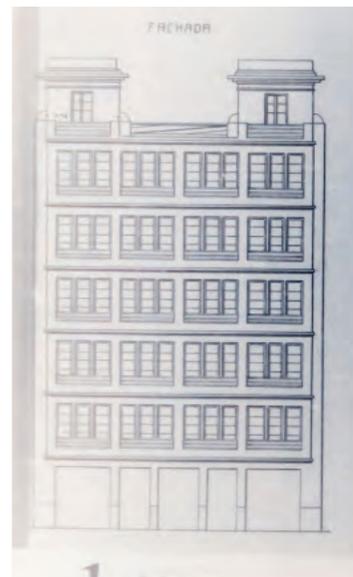
225 Lorenzo Criado
1935
Convento Jerusalén, 51
Florencio Sáiz Sáez, propietario

El proyecto de la parte superior, redactado en abril, utiliza la fachada de 1935 Criado redacta un proyecto en el que el tratamiento

Información del AHM



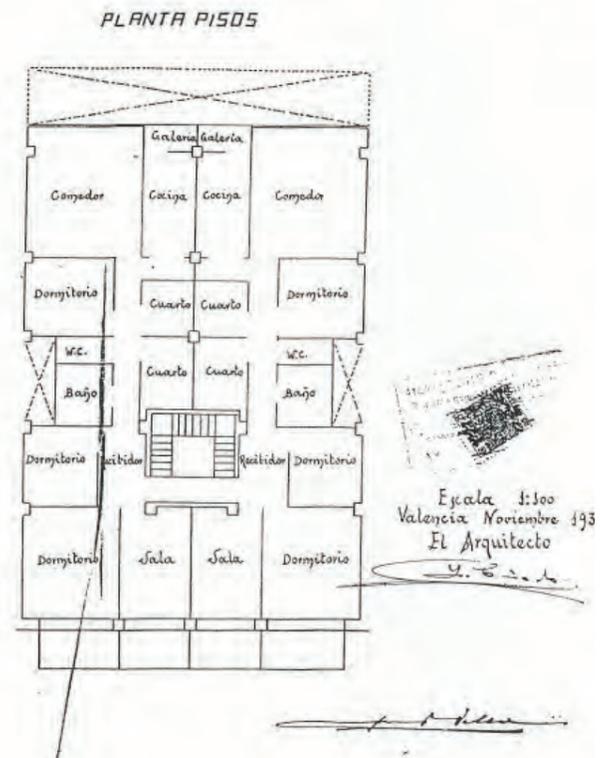
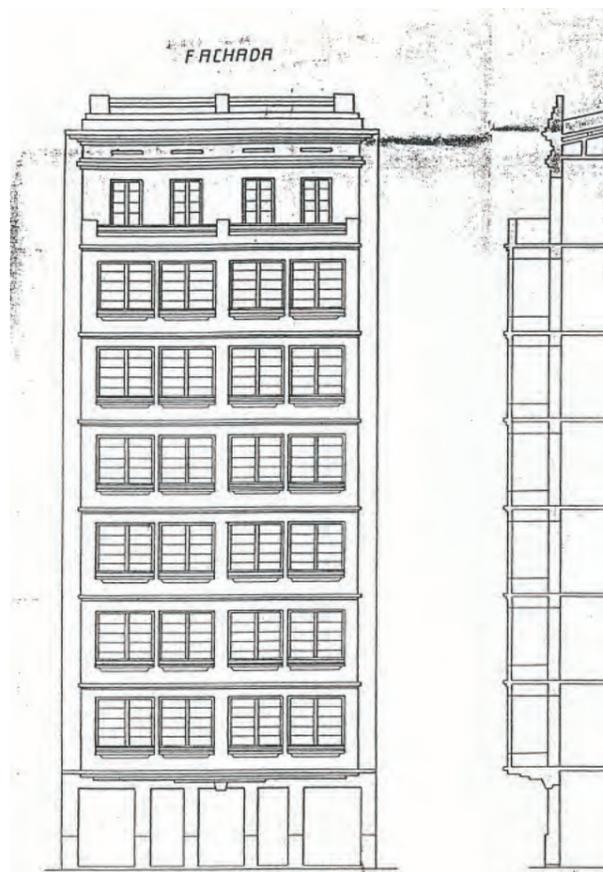
Pizarro, 21
LORENZO CRIADO
1935



226 Lorenzo Criado
1935
Pizarro, 21
Nicolás Bolos Esteban, propietario
Información del AHM y levantamiento propio



Gran Vía Ramón y Cajal, 30-32-34
 LORENZO CRIADO
 1935



227 Lorenzo Criado
 1935
 Gran Vía Ramón y Cajal, 30-36
 El conjunto es el resultado de cuatro proyectos distintos redactados en el mismo año para Alfonso Havado, Alfonso Montesinos y Juan Bautista
 Información del AHM y levantamiento propio

La obra de Javier Goerlich Lleó (1886-1914-1972)

La biografía de Javier Goerlich la hemos escrito al relatar su decisiva intervención en la formación de la imagen de la Plaza del Ayuntamiento. Sus intervenciones dentro del campo de la arquitectura residencial, serán también importantes, y coherentes con su ideario.

Contamos con 42 obras documentadas entre los expedientes. Más de la mitad (24) en el ensanche de Colón. Se corresponden con 37 propietarios distintos, entre los que se encuentran reconocidos nombres de la burguesía valenciana, como Antolí Candela, Hurtado, Jiménez de la Iglesia, Niederleitner... Como sabemos, Goerlich se labró un reconocido prestigio profesional trabajando en el ámbito tanto público como privado.

Una reciente publicación a cargo de Daniel Benito, David Sánchez y Amanda Llopis, nos permite trazar un perfil personal del arquitecto, además de disponer de una amplia información, complementaria a la extraída directamente de los expedientes municipales. Goerlich inicio su ejercicio profesional en 1914 con una importante cartera de encargos. Sus contactos sociales, por una parte, y su formación en el despacho de Luis Ferreres, le permitieron tener y abordar con solvencia dichos encargos. Son obras muy trabajadas, a las que sabe transmitir una clara impronta personal.

Si comparamos sus distribuciones en planta con las de sus coetáneos, llama la atención su originalidad. Goerlich es un arquitecto al que, en muchas ocasiones, cuesta adscribir a una clasificación tipológica. Y esa actitud, de inquietud personal en el desarrollo del proyecto, es muy evidente en su primera etapa profesional. Ejemplos de ello son dos obras tempranas. El edificio Castelló en Grabador Esteve, 12, de 1914 -que pasa por ser su primera obra- en el que no duda en desplazar la escalera del eje de simetría, desequilibrando la organización de las bandas de distribución según el eje longitudinal. El recurso le permite, en la vivienda única del piso principal, adjudicar una de las bandas para las piezas domésticas y la otra para las piezas representativas, con la adecuada proporción superficial para cada una. Y en los pisos superiores disponer de dos viviendas por planta con programas distintos. La disposición de escaleras asimétricas con fachadas simétricas es absolutamente singular en el muestrario que hemos realizado.

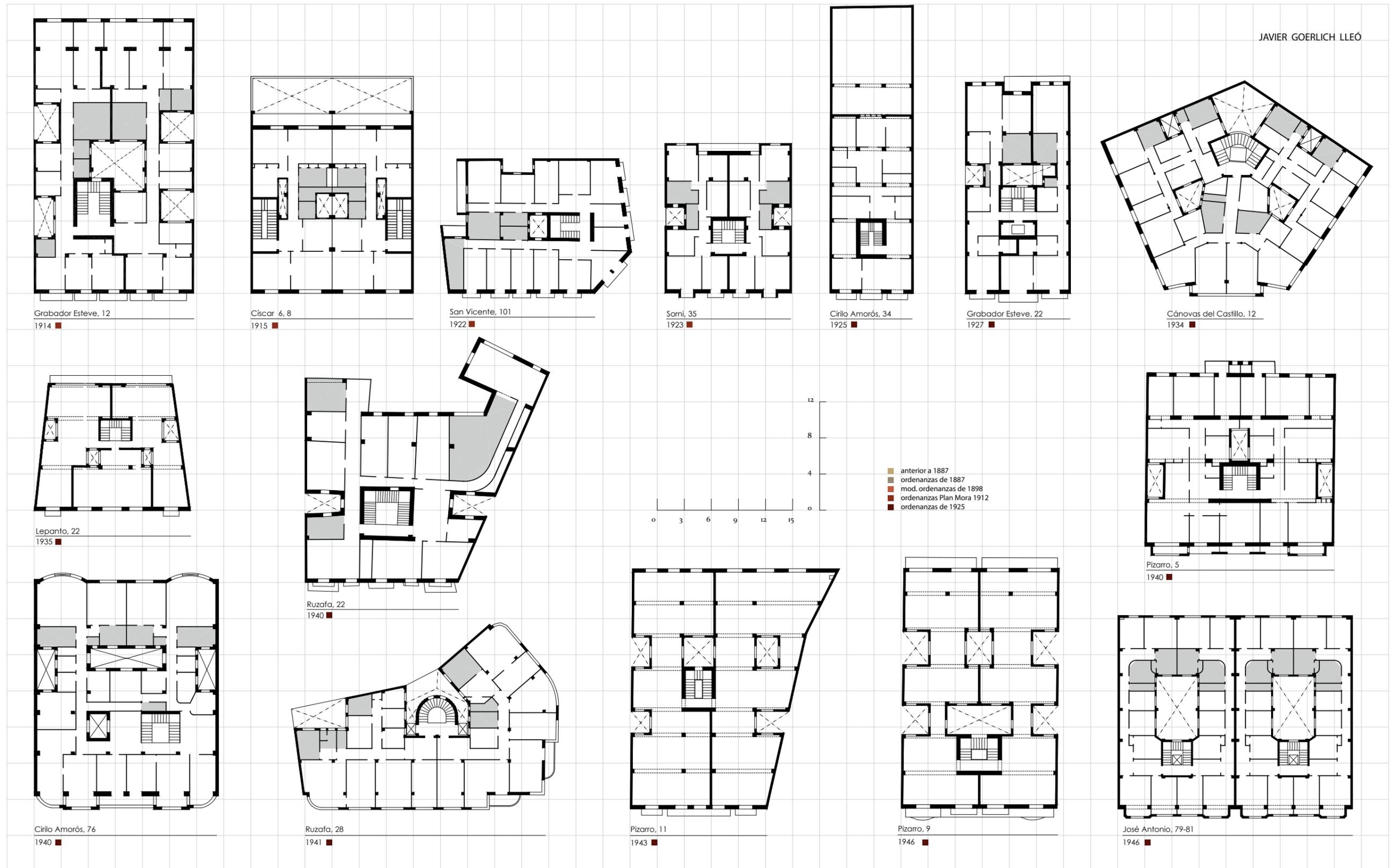
Para el encargo de José Bolas en Ciscar, 6 y 8, realizado en 1915, propone una solución con dos edificios independientes y simétricos. Cada uno con su propia escalera que sirve a una única vivienda por planta. Esta forma de jerarquizar el espacio, concediendo un rellano único a cada vivienda, es bastante inusual, Y



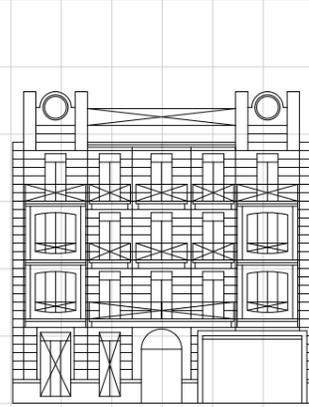
◀ 228

Javier Goerlich
Localización de las obras encontradas en el AHM

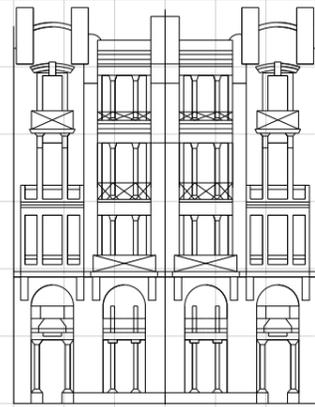
JAVIER GOERLICH LLEÓ



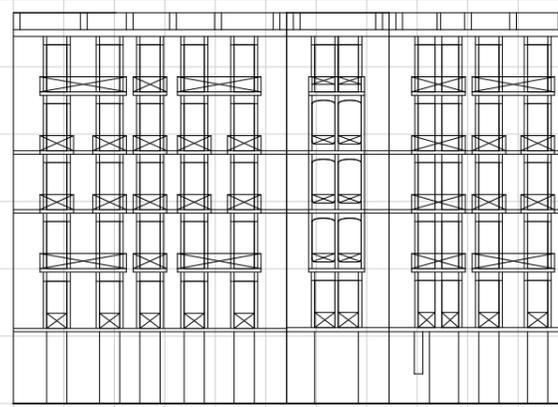
229 Javier Goerlich
Conjunto de obras representativas seleccionadas
PLANTAS



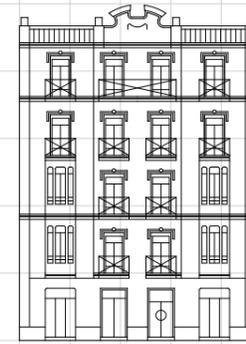
Grabador Esteve, 12
1914 ■



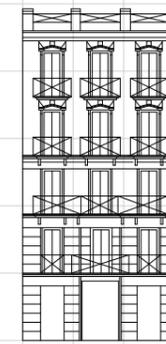
Císcar 6, 8
1915 ■



San Vicente, 101
1922 ■



Sorri, 35
1923 ■



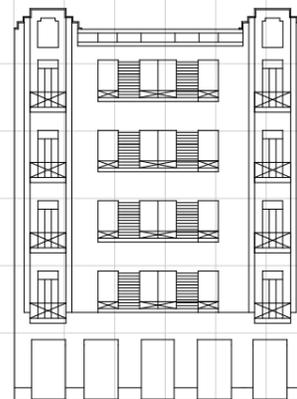
Cirilo Amorós, 34
1925 ■



Grabador Esteve, 22
1927 ■



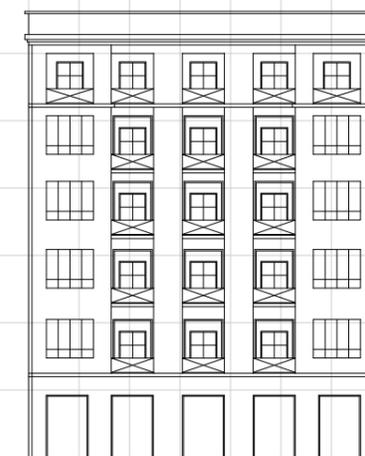
Cánovas del Castillo, 12
1934 ■



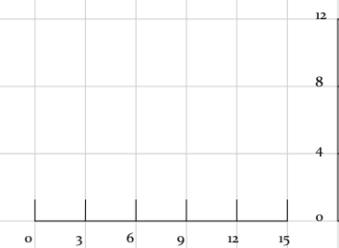
Lepanto, 22
1935 ■



Ruzafa, 22
1940 ■

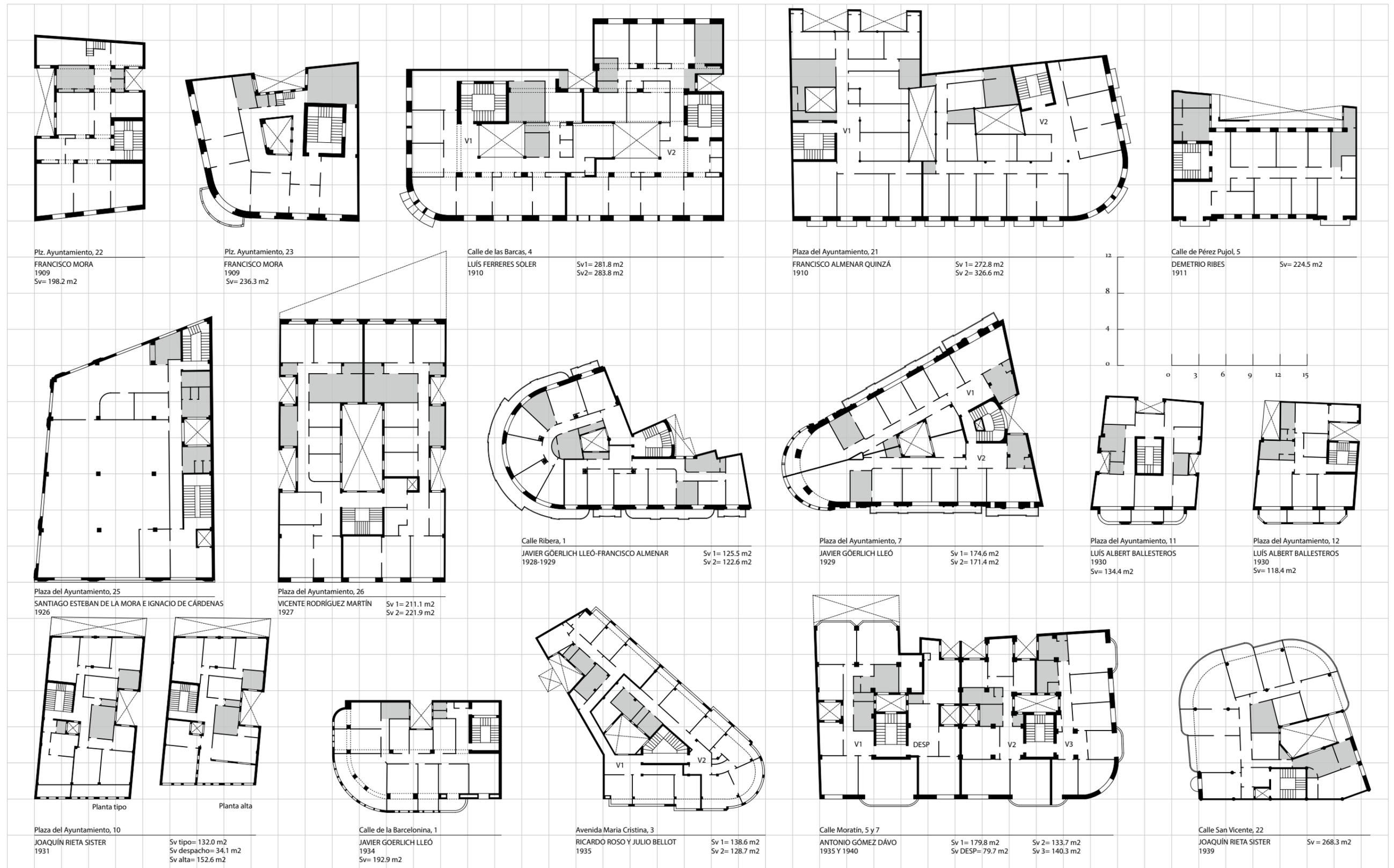


Pizarro, 5
1940 ■



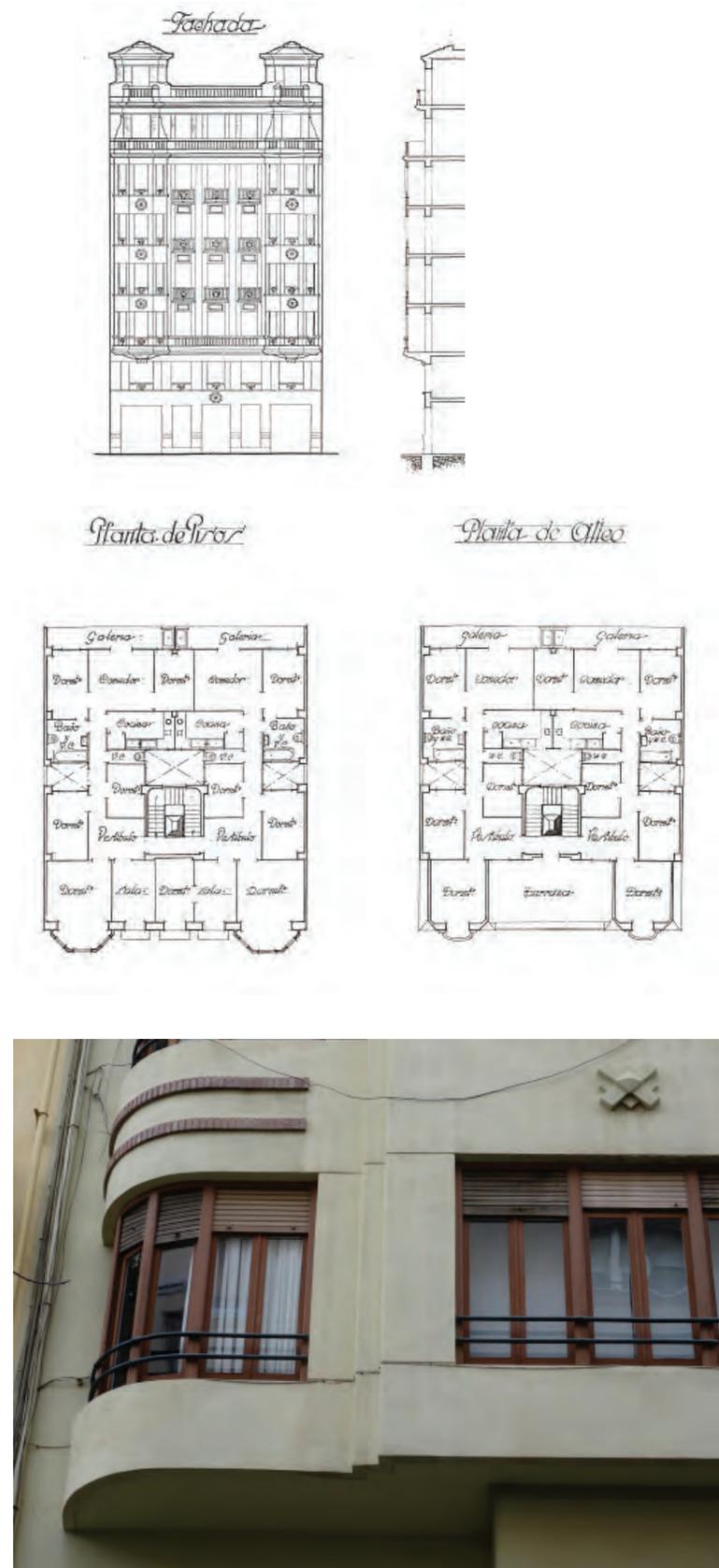
- anterior a 1887
- ordenanzas de 1887
- mod. ordenanzas de 1898
- ordenanzas Plan Mora 1912
- ordenanzas de 1925

JAVIER GOERLICH LLEÓ



231 Edificios realizados en el entorno de la plaza del Ayuntamiento

Conjunto de obras representativas seleccionadas
PLANTAS



solo se estandariza cuando el ancho de fachada disponible impide la solución de dos viviendas por planta. En este caso es un gesto voluntario de cualificación de la residencia. Otro gesto diferenciador es la disposición del patio alargado de iluminación-ventilación de la escalera y el pasillo, original e inclasificable.

Si nos atenemos a las fachadas, tema más extensamente tratado por los especialistas, su actitud es diferente. Se observa el mismo cuidado por el detalle, pero no se puede hablar de originalidad, o, para ser más exactos, no se puede hablar de un lenguaje propio. Goerlich es un arquitecto instruido y viajado, lo que le permite utilizar numerosas referencias de obras vistas o visitadas en sus alzados. Por ejemplo el edificio Barona, en la Gran Vía, 70 (1914), reproducción adaptada del esquema compositivo del de Soler March en Rambla de Cataluña, 19, que debía conocer de su estancia en Barcelona. Es un ejercicio de copia, en el sentido académico del término, copia de la estructura compositiva, sabiendo proporcionar los elementos adaptados. Lo mismo se puede decir del edificio Trianon, en el que se pueden intuir paralelismos compositivos con la fachada lateral de la Estación de Demetrio Ribes. Goerlich adoptará distintos estilos, no tiene inconveniente en escoger entre el amplio repertorio de principio de siglo para complacer a sus clientes. Tiene suficiente habilidad para que sus edificios tengan personalidad propia, sin alcanzar, sin embargo, un estilo propio. Utiliza elementos provenientes de distintos estilos, neobarrocos en su mayoría, como balaustradas y miradores; otras veces algunos elementos extraídos de la cultura holandesa y vienesa, con cierta tendencia a la abstracción geométrica, como los elementos decorativos realizados con pletinas metálicas.

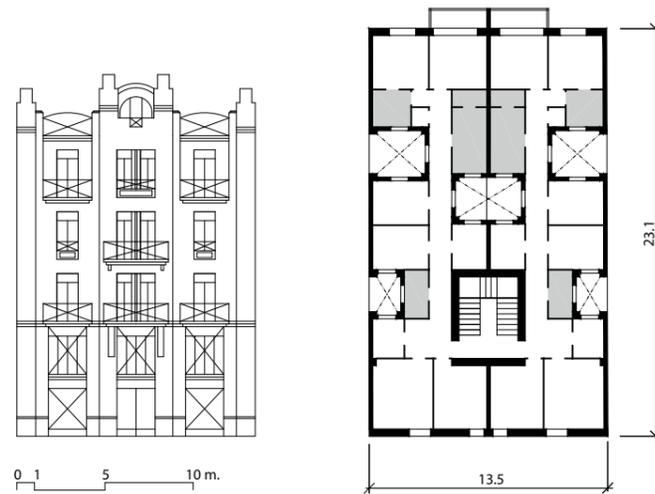
A partir de su entrada en el Ayuntamiento en 1922, comienza la segunda y más prolífica etapa de su trayectoria. Es una fase de afirmación que coincide con la dirección de los grandes trabajos de reforma del nuevo centro de la ciudad. Ya hemos enunciado su ideario: “la arquitectura debe expresar el espíritu de su época”, y sabemos de su valoración del tejido histórico doméstico fuera del recinto árabe: “prescindible”. Goerlich no solo trazó las alineaciones de centro, también participó –directa o indirectamente- en el proyecto de gran parte de sus edificios. En ambas operaciones, trazado y edificación, se muestra su firme voluntad de imponerse sobre el tejido existente. Sus elaboradas perspectivas de esta época siempre incluyen viejos edificios del entorno que actúan de contrapunto. En esa confrontación salen ganando los orgullosos edificios de la nueva Valencia. Más altos, más decorados, mejor compuestos: superiores.

Uno de los principios de la reforma urbana es la ampliación de la sección de las calles. Si se reducen las ya de por sí exiguas dimensiones de las manzanas heredadas, se producen difíciles acuerdos entre las alineaciones de las fachadas, en forma de ángulos agudos imposibles. Goerlich lo soluciona con un recurso muy apreciado por él: empalmes curvos. Esta característica confiere gran personalidad al perfil de la Plaza. Y le permite utilizar las soluciones aprendidas en sus viajes a Madrid, Barcelona y Paris, donde viajó en 1928 y 1929. Esquinas con miradores cilíndricos

◀ 232

Javier Goerlich
1935
San vicente 77, promoción propia

Detalle del edificio de la calle Cirilo Amorós, 74



Grabador Esteve, 16
JAVIER GOERLICH LLEÓ
1916



rematados con cupulinos, profusa utilización del neobarroco como decoración... Goerlich es el natural continuador de la obra de Almenar, con quien comparte amistad y encargos. Supo hacer realidad la Valencia cosmopolita que soñó, creando una escena urbana asimilable a la de otras grandes ciudades contemporáneas. Este logro solo se puede llevar a cabo desde una profunda fe en la bondad de las propias convicciones. Independencia, capacidad de trabajo y convicción, definen una trayectoria no exenta de polémica, provocada por su omnipresencia en el panorama profesional y cultural de su época.

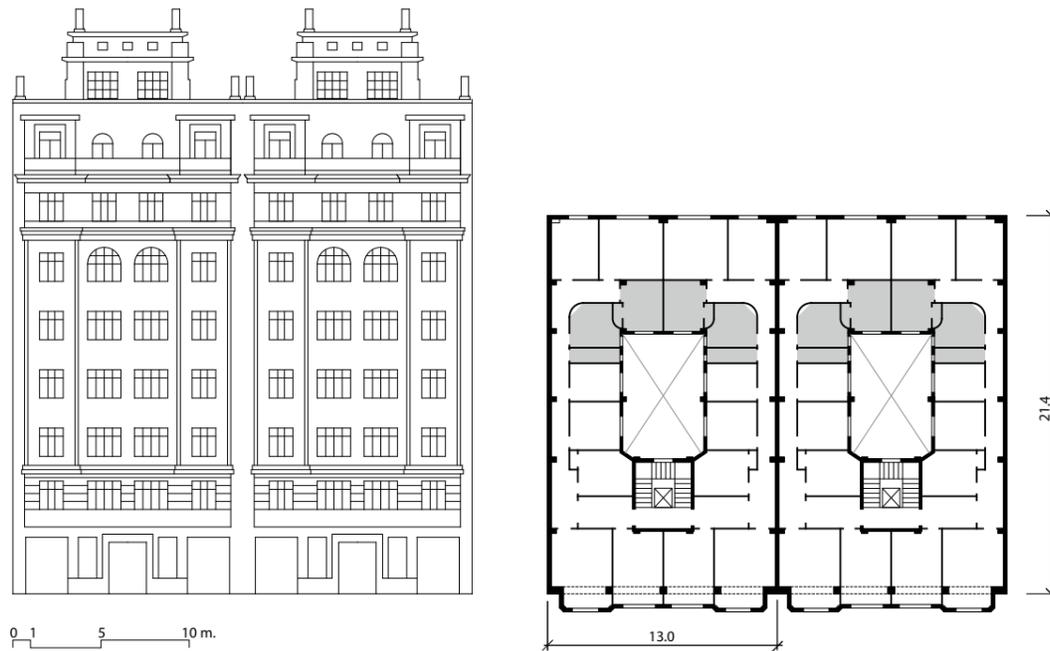
En los años 30, compagina la monumentalidad de sus obras más significativas con otras que se pueden considerar menores. Son edificios que sí que responden al patrón tipológico establecido. Escalera de tres tramos centrada, dos viviendas por planta, cuatro crujías con una fila central de tres patinejos de ventilación, las bandas distributivas clásicas, incluida la combinación comedor-cocina-galería. En definitiva, que hemos definido con la obra de Alcayne.

En el caso de Goerlich también se produce su salto a la promoción. Al igual que Criado, compagina la promoción y el proyecto en dos edificios, Cirilo Amorós 86, y San Vicente, 77. En ambos casos con distribuciones tipo, absolutamente adaptadas a las condiciones de mercado, sin concesiones. Estas fachadas son algo desgastadas, con elementos entre racionalistas y decó. Utilizó el repertorio del Movimiento Moderno con la misma solvencia que el resto de lenguajes, sin abandonar nunca el gusto por la monumentalidad. Sin embargo sus mejores obras racionalistas pertenecen a usos no residenciales. Como la Residencia de Estudiantes

La mayor parte de su obra, la realizo con las Ordenanzas de 1929, moviéndose entre las ocho y nueve plantas de altura, dimensión que maneja con soltura, teniendo cierta preferencia por composiciones con remates muy marcados. La Ordenanza establece mayores exigencias en el tamaño y la proporción superficial de los patios de ventilación. Es en estos años, cuando se codifica el que hemos mencionado como el último paso en la evolución tipológica de la arquitectura residencial del periodo: la solución distributiva que organiza las piezas alrededor de un único patinejo central. Y Goerlich nos ofrece un excelente ejemplo-tipo en una obra de su último periodo, en la calle Antiguo Reino, 79 y 81. Se trata de dos edificios gemelos, proyectados para la Sociedad Inmobiliaria SOCUSA en 1946. La planta se resuelve con tres bandas, una paralela a la fachada principal, otra para paralela a la fachada trasera, y una última perpendicular a ambas y paralela a un gran patinejo central de 7x5 metros. La jerarquía espacial es clara, la banda delantera contiene las piezas representativas, la posterior las domésticas, y la central las de servicio. Se consigue de esta manera que todas las piezas estén ventiladas. La escalera sigue estando centrada y en segunda crujía. El corredor se desplaza a la medianera, para permitir el reagrupamiento de las piezas junto al patio central. La cocina se desplaza, definitivamente, a la banda de servicio, desapareciendo la galería como recurso distributivo.

◀ 233

Javier Goerlich
1916
Grabador Esteve, 16



Antic Regne València, 79-81
JAVIER GOERLICH
1946

Este tipo de organización en planta, es ampliamente utilizado en la inmediata posguerra, aunque encontramos ejemplos anteriores en arquitectos como Testor o Peset. Nuestra particular interpretación es que esta lógica distributiva proviene de la asimilación de los principios del Movimiento Moderno. Un selecto grupo de arquitectos, entre los que se cuenta Goerlich, han tenido la ocasión de proyectar vivienda social. La vivienda protegida tiene como objetivo cubrir con dignidad las carencias de la habitación obrera. No persiguen la rentabilidad económica, sino la realización de un ideal en el que el soleamiento y la ventilación sustituyan los horrores del hacinamiento, y son, por ello, un excelente laboratorio para ensayar las propuestas recibidas –vía revistas especializadas- de Europa. Gorerlich realiza varios grupos a partir de 1941, el Grupo Alameda, el Grupo Alboraya o el Grupo Ramiro Ledesma, entre otros, en los que invariablemente se adoptan profundidades edificables de dos crujías (9 ó 10 metros), disponiendo las piezas en dos bandas, paralelas a las dos fachadas. Esta racionalidad, aportación original del Movimiento Moderno al problema de la vivienda, es asimilada por los arquitectos valencianos ilustrados, y trasladada, posteriormente, a la práctica de la arquitectura residencial privada.

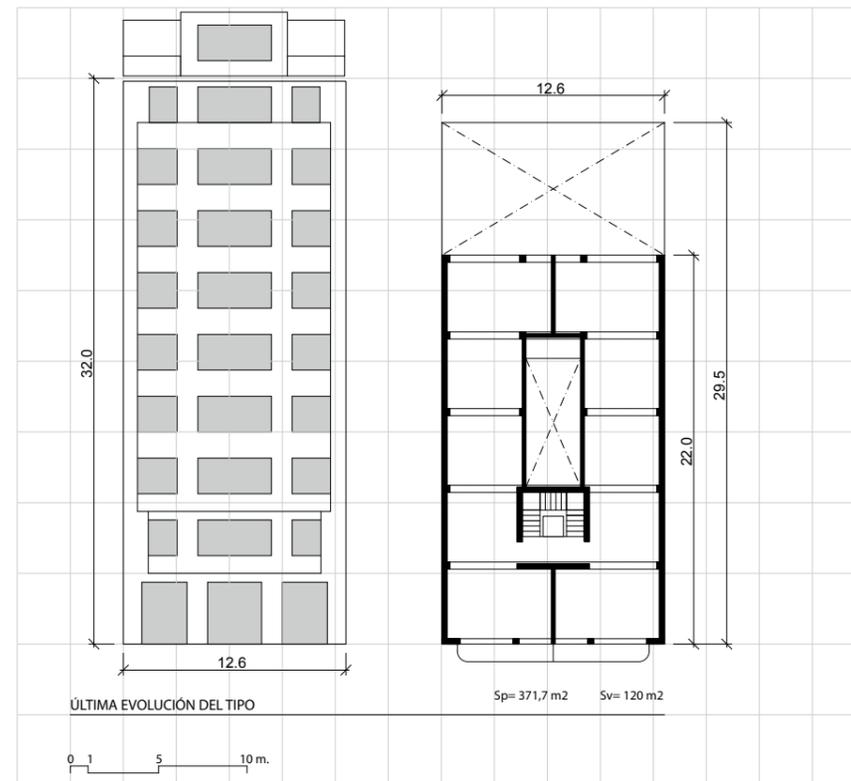
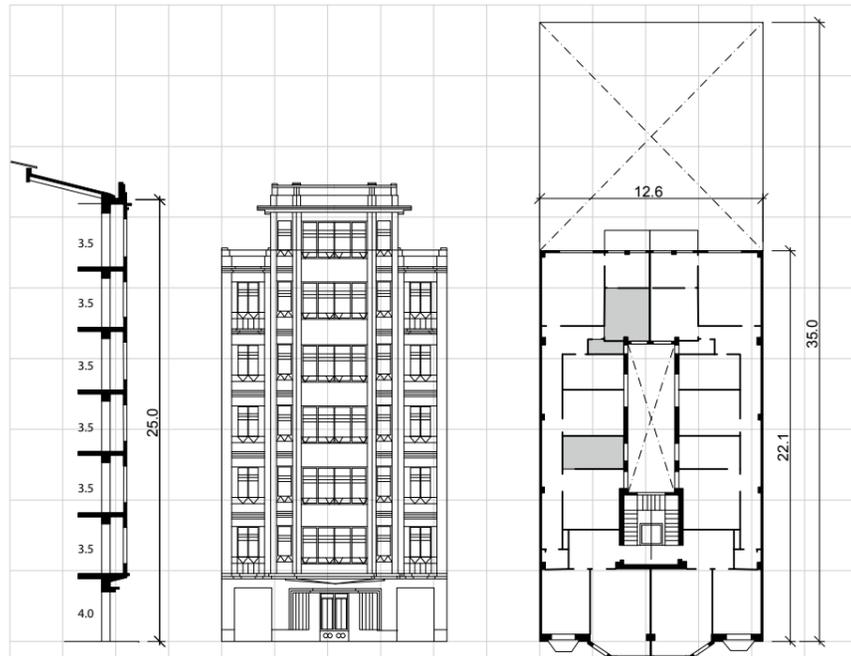
Mucho se ha escrito sobre el carácter epidérmico de la asimilación de los lenguajes racionalistas en Valencia, en comparación con la vanguardia barcelonesa y madrileña. Es cierto, y lo podemos corroborar si nos atenemos a la continuidad en la concepción integral del edificio, que se mantiene intacta. Es singular, sin embargo que, tras la guerra, cuando se erradica la iconografía racionalista por motivos políticos, es cuando se absorben las enseñanzas de la modernidad a través de la racionalidad de las distribuciones. Este cambio evolutivo enlaza directamente con la utilización generalizada de la edificación abierta, con los polígonos del Plan General de 1946.

Podemos decir que Goerlich es el mejor representante de la generación del cambio, compuesta por un conjunto de arquitectos que dotaron de un mayor contenido técnico a la profesión, y que tuvieron un mayor espíritu corporativo. De hecho el Colegio profesional se funda en 1931, con una actitud que lo situó de nuevo en la vanguardia cultural, recuperando el paso perdido frente a los ingenieros.



◀ 233

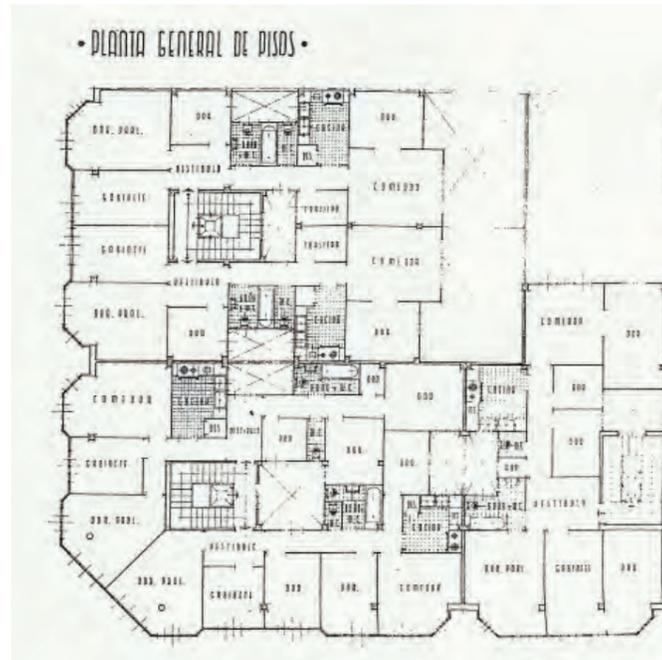
Javier Goerlich
1935
Cirilo Amorós 86, promoción propia



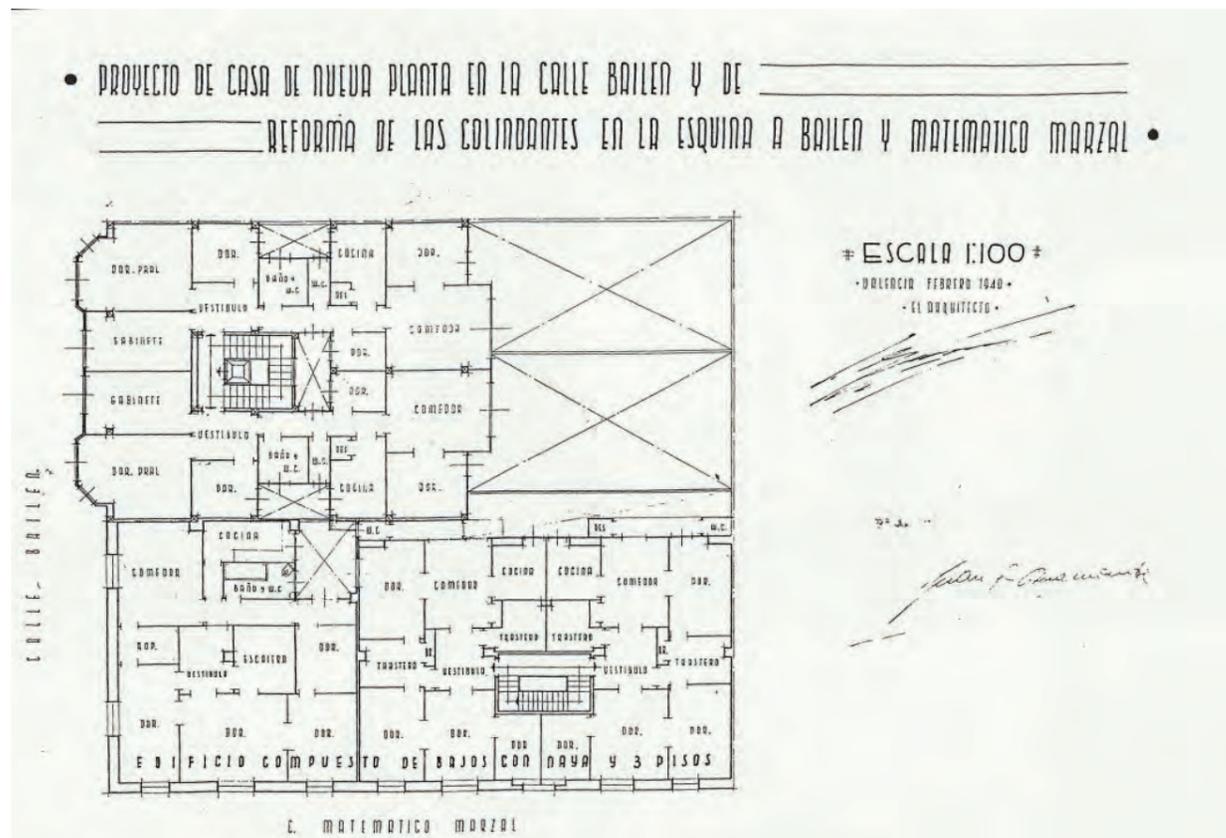
◀ 234

Mariano Peset, planimetría de la calle Turia, 67 1942

EVOLUCIÓN DEFINITIVA DEL TIPO deducido del análisis y comparación con el ejemplo-tipo



Por último y como colofón a este recorrido por 75 años de la arquitectura residencial de la ciudad de la mano de estos cinco arquitectos, me gustaría mostrar un proyecto que une el principio y el fin de este relato. Se trata del proyecto que Goerlich realiza para José Nebot en 1940, en la esquina de Matemático Marzal y Bailén. El proyecto pretende demoler y construir sobre el solar de un viejo edificio, construido para Andrés Ferrer por Labrandero en 1883. La parcela es muy grande y la solución inicial de Goerlich propone tres edificios-tipo independientes. La propuesta es rechazada por el exceso de altura en la calle Matemático Marzal. En una segunda versión solo se dibuja el edificio recayente a la calle Bailén y se rehabilita el edificio antiguo. No sabemos con certeza si el mirador incrustado en el alzado de Labrandero se ejecutó con la reforma de Goerlich, aunque sería coherente con su ideario. En todo caso esta es la versión que hoy nos ha llegado, una imagen que representa vivamente el contraste de 57 años de evolución tipológica.



◀ 235

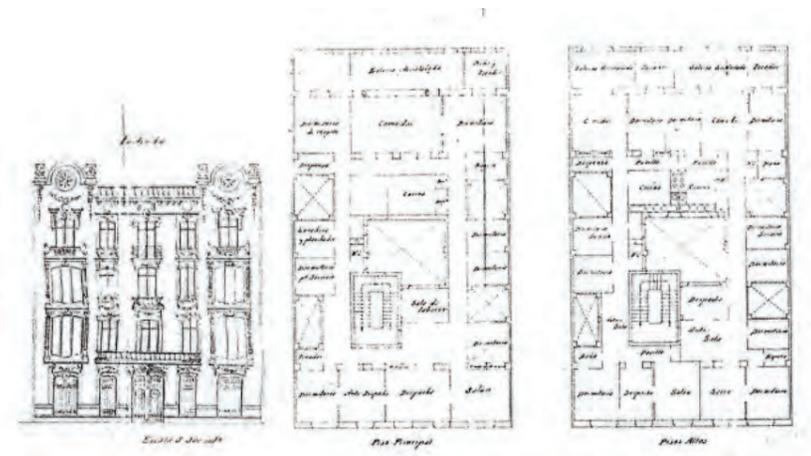
Felipe Labrandero - Javier Goerlich
1883-1940

Esquina de las calles Bailén y Matemático Marzal, 57 años separan las dos obras que representan a la perfección la evolución de la arquitectura residencial durante el período estudiado

Desconocemos si el cuerpo volado en el edificio de Labrandero es obra de Goerlich o un añadido posterior

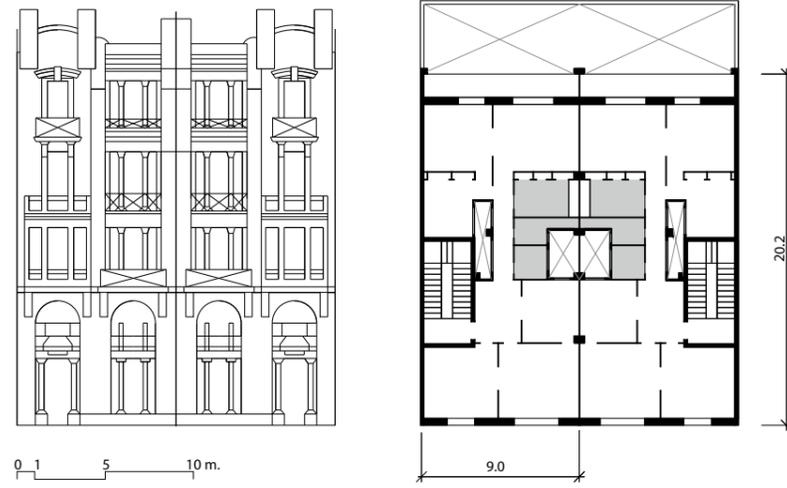


Grabador Esteve, 12
JAVIER GOERLICH
1914

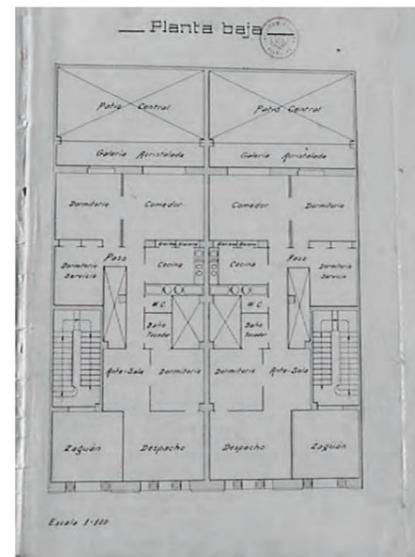
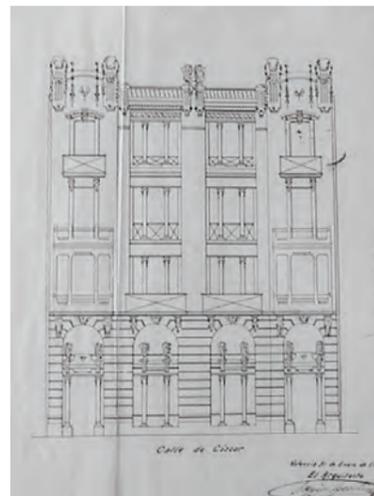


236 **Javier Goerlich**
Grabador Esteve, 14 - 1912

El edificio pasa por ser una de sus primeras obras en solitario
Información del AHM y levantamiento propio



Ciscar, 6-8
 JAVIER GOERLICH
 1915



◀ 237

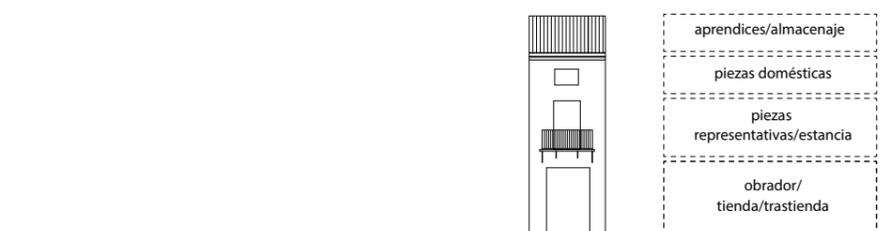
Javier Goerlich
 1915
 Ciscar, 6-8

Identificación de los elementos del edificio

Los tipos estadísticos nos permiten conocer la constitución del tejido residencial desde el punto de vista cuantitativo. Del estudio de la obra seleccionada de cinco arquitectos hemos obtenido familias de edificios con características comunes y diversos ejemplos-tipo para ilustrarlos. El conocimiento comparado de estos proyectos nos permite ahora reflexionar sobre las constantes repetitivas en el programa y la organización espacial de los edificios y las viviendas. Es decir, en los aspectos cualitativos de dichos edificios.

Estableceremos inicialmente límites claros en el conjunto de edificios observados, analizando únicamente:

- Los edificios situados en el centro de las bandas construidas, de manera que tienen un frente de fachada, dos medianeras y un fondo a patio de manzana.
- Nos atenemos a la parcela tipo, de escala ordinaria y de geometría regular.
- Para poder extrapolar después los resultados a las situaciones excepcionales.

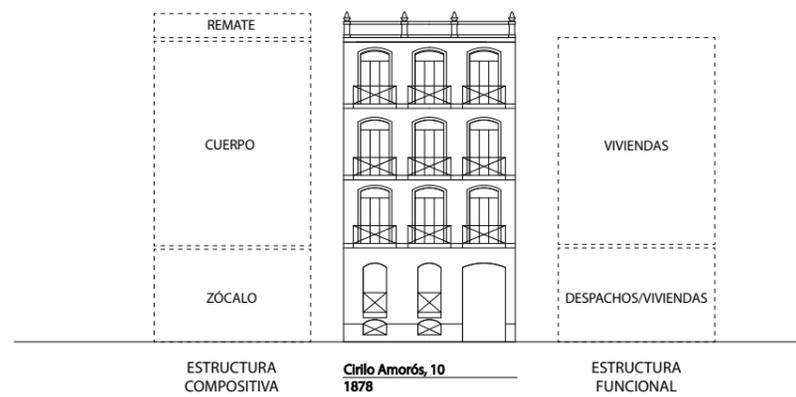


0 1 5 10 m.

Jerarquía compositiva y mezcla de usos

Los edificios residenciales de producción privada están basados en programas que combinan la vivienda con usos complementarios. La vivienda menestral combina trabajo artesanal y residencia en un único edificio. Los espacios se ordenan según su función. La tienda-taller en planta baja; Los espacios de estancia y recepción en la primera planta y los espacios domésticos más reservados en la planta superior. Eventualmente puede existir una planta adicional para dormitorio de los aprendices o familiares dependientes o de almacenaje. Este esquema está implícito en la lectura de la composición de la fachada estableciendo una jerarquía vertical estable durante siglos. El palacio aristocrático comparte esta jerarquización vertical. La planta baja concentra los servicios y la administración de la casa, la planta noble los espacios de recepción, las plantas superiores los espacios de habitación y el espacio bajo cubierta se destina a habitación de la servidumbre.

La vivienda de alquiler es plurifamiliar, pero desde sus orígenes mantiene el esquema de jerarquización adaptándolo a su nuevo objeto. El zócalo como comercio, a veces compuesto con un entresuelo con despachos; el piso principal destinado al propietario inversor; el cuerpo de pisos destinados a viviendas de alquiler y, por último, el remate destinado al personal de servicio y/o portero.



Esta jerarquía vertical cualitativa establecida en el programa del edificio se complementa con la jerarquía cuantitativa aplicada a las viviendas, expresada por su tamaño y número de piezas.

La composición arquitectónica y las clases sociales

La estructura social del antiguo régimen se organiza en clases estancas. El nacimiento sitúa a cada persona en su estrato social. La cultura burguesa también es profundamente clasista pero desde una discriminación económica. El objetivo de la jerarquización burguesa persigue la puesta en valor del espacio lo que no excluye la segmentación social. La composición tipo del edificio burgués expresa claramente la jerarquía social y económica. La disposición relativa de las viviendas se realizará según dichos criterios.

Relación entre las viviendas y los elementos comunes

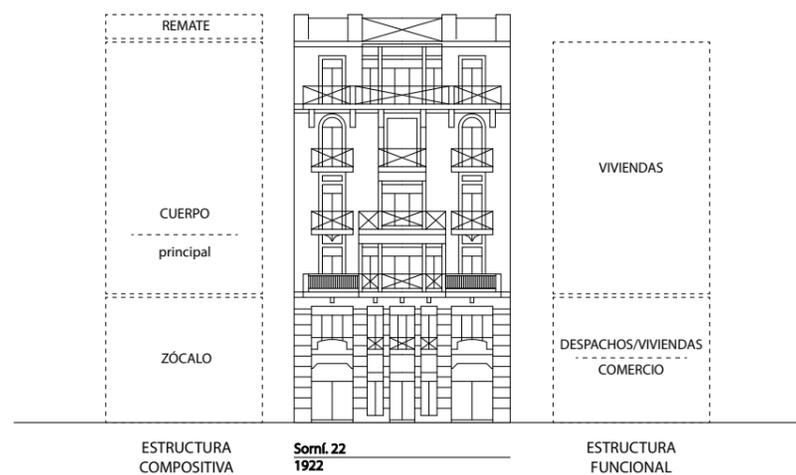
En un principio se considerará privilegiada la relación más cercana con la calle. El control del espacio lo ejercerá desde su privilegiada tribuna el primer piso que será considerado como "el principal", disminuyendo el valor de las viviendas en sentido ascendente. Un segundo factor de valor es el dominio sobre el espacio no construido de la parcela. Es habitual que el jardín se vincule al piso principal mediante una escalera o, en caso de estar cubierta toda la planta baja, disfrute de una gran terraza. La comodidad de acceso de las plantas inferiores, contribuye a reforzar esta jerarquía.

Los factores cualitativos de control del espacio e iluminación, se complementan con los factores cuantitativos, es decir, el tamaño y número de piezas del programa de las viviendas. Si la propiedad tiene también su propia residencia en el edificio, puede optar por disponer de toda una planta, dividiendo en dos el resto.

Esta jerarquía vertical tiene su expresión en la composición de la fachada, pero también en la concepción del edificio. Podemos clasificarlos en función del valor asignado a los espacios de distribución comunes. Los edificios destinados a la máxima especulación intentarán obtener el mayor número de viviendas de la menor superficie posible y tenderán por tanto, a desperdiciar el menor espacio posible en zaguanes y escaleras. Siempre con el límite de resultar suficientemente atractivos al sector de mercado al que se dirigen.

El tipo que hemos denominado de baja renta es el tipo menos jerarquizado en esta escala que vamos a trazar. Dispone de las menores parcelas y de las viviendas más pequeñas, y no dispone de zaguán propiamente dicho: se accede al edificio directamente bajo la bóveda de la escalera.

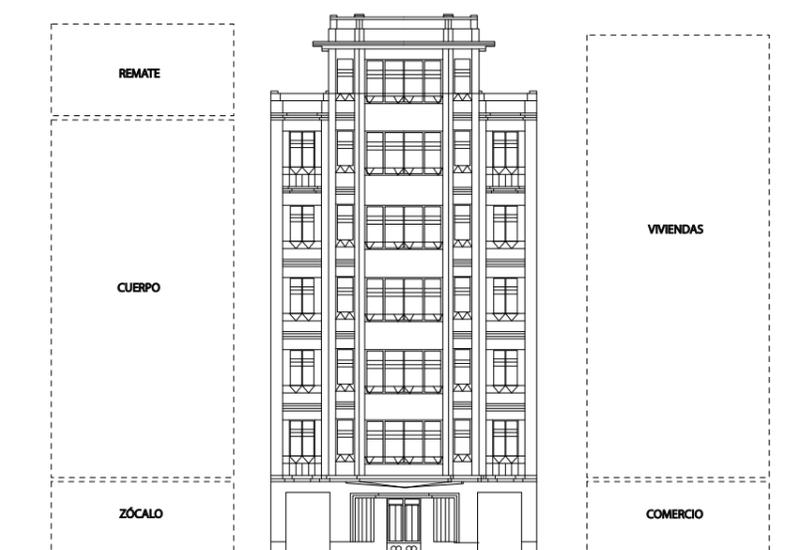
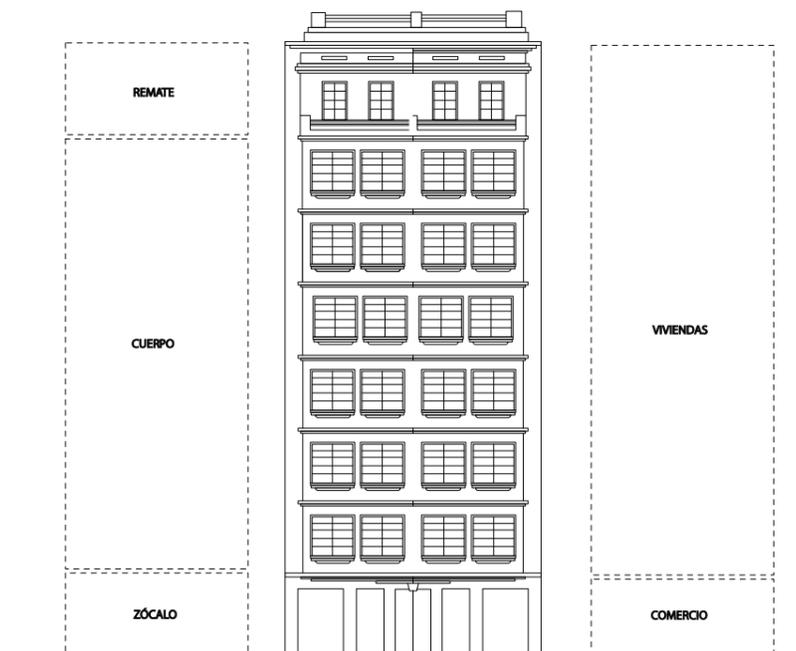
Por contra en las soluciones más elaboradas se incorporan dos escaleras. Una de acceso exclusivo al principal y otra para el resto de viviendas. Otro tipo de discriminación funcional, más habitual, es la utilización de una escalera principal y



◀ 239

Los nuevos tipos de la casa de renta

La aparición de la casa de renta plurifamiliar rompe la sintonía entre estructura compositiva y funcional. Hasta que no la recupere el Movimiento Moderno, los tipos decimonónicos compondrán por analogía compositiva de los tipos tradicionales



Turia, 47
MARIANO PESET
1942

0 1 5 10 m.

otra de servicio completamente independientes evitando los cruces sociales. Esta solución da lugar a las distribuciones más complejas y de mayor valor arquitectónico, y podemos encontrar ejemplos a lo largo de todo el periodo considerado.

El zaguán es el espacio de transición entre la calle y la intimidad del edificio y representa su categoría social. El zaguán del tipo base de Guillén de Castro tiene la dimensión de una pieza de la vivienda, ocupa la primera crujía en planta baja y se separa de la escalera por dos o tres escalones para salvar la diferencia de desarrollo debida a las diferencias de sección de la planta baja y las plantas de pisos. El zaguán del tipo base de Colón tiene, en origen, doble altura al unificar el volumen de la planta baja y el entresuelo. En una versión más especulativa, se escamotea la doble altura, conservando la unidad compositiva doble del portón y el hueco del entresuelo con una falsa puerta.

La consideración de espacios para el acceso de carruajes y vehículos al interior de la parcela es otro síntoma de estatus, y nos deja algunos contados, pero buenos ejemplos, de zaguanes pasantes que comunican con el interior de la parcela y permiten percibir las sugestivas segundas luces desde la calle.

El producto inmobiliario burgués tiene un origen netamente económico. Se trata de obtener un rendimiento a la inversión realizada. Pero considerar su arquitectura como resultado único de un proceso exclusivamente económico, y por tanto fácilmente cuantificable, sería un error. Debemos contar con la calidad espacial como otro factor complementario.

El éxito económico no tiene sentido si no puede ser mostrado al resto de la sociedad. El burgués necesita cierto grado de ostentación, de muestra de estatus. Y la vivienda propia es uno de los distintivos más importantes. En la elección de la propia vivienda el burgués deberá buscar el equilibrio entre rentabilidad y necesidad de representación. Esta relación es la que marca el estatus tanto de la vivienda como del conjunto del edificio. Sobre todo en una sociedad en la que la vida social se realiza, en gran medida, en los salones privados.

Cuanto más espacio se destine a la ostentación, mejor será el producto, y menor el rendimiento directo que se obtendrá de la inversión. En esta clave es como hay que entender, por ejemplo, la distancia que encontramos entre los zaguanes pasantes y de doble altura de algunos edificios del Ensanche de Colón, con los casi inexistentes de las viviendas de renta baja del Ensanche de Guillén de Castro.

La inversión del valor inmobiliario según la altura de la edificación

Se puede observar que la jerarquía vertical en el valor relativo de las viviendas, sufre un proceso de inversión a lo largo del periodo estudiado. Se trata de un proceso complejo, en el que influyen múltiples razones. Hay unas que podemos llamar clásicas, como el descenso de servicio doméstico, y por lo tanto la desaparición de sus alojamientos en la última planta, reconduciéndose al interior de la vivienda. O la aparición del ascensor, que iguala todos los pisos en comodidad de acceso. En Valencia no hemos encontrado demasiados casos de bajo techos destinados a la servidumbre. Costumbre netamente francesa. Sí que abundan las infra-viviendas para porterías en la última planta, sobre todo a partir de las ordenanzas de 1925. El ascensor se introdujo a principio de siglo, aunque se generalizó mucho más tarde.

Hay factores culturales que también influyen. Unos son simbólicos, como la preferencia por una vida más sana, más cerca de aire limpio y de la luz, aprovechando las terrazas de los áticos. O la lectura del piso alto como dominante, simbólicamente y por las vistas, corrigiendo lo que Proudhon consideraba un “error etimológico” al permitir que las clases bajas vivieran encima de las clases altas.

Otros factores son más prosaicos, como la masificación de la ciudad y el aumento del tráfico, que van haciendo, poco a poco, más molesta la relación con la calle, haciendo preferibles los pisos más altos. En países culturalmente más avanzados, como Francia o Bélgica, la importancia social de los artistas, fotógrafos y otros profesionales, introdujo la figura del “estudio”, situado en los pisos altos, con grandes ventanales, para aprovechar al máximo la luz. El fenómeno se tradujo en recurso compositivo, convertido en pabellones, y, a partir de la Ordenanza Francesa de 1893, que permitían los vuelos generalizados de fachada, en profundas galerías de remate de los pisos altos de los edificios. Valencia recibió esa moda de forma epidérmica, limitándose a su carácter compositivo más que al funcional.



◀ 241

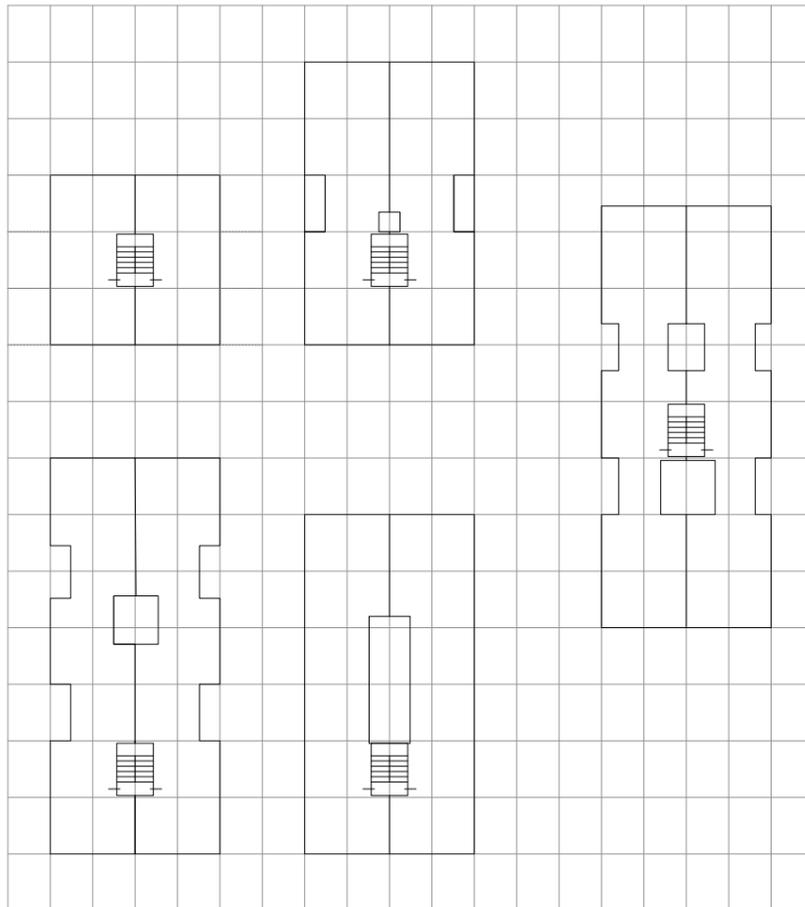
◀ 242

Ejemplos de remates que incluyen la moda del estudio de artista, importada de París

Los sistemas de agregación de viviendas

El edificio -entendido como parcela construida- es la unidad mínima de agregación que forma la manzana. En un principio edificio y vivienda coinciden. Durante siglos el tejido está compuesto básicamente de edificios unifamiliares. Con la densificación se produce una transformación tipológica desde la vivienda unifamiliar hasta la plurifamiliar, primero por adaptación y, posteriormente, por incorporación del nuevo tipo de casa de renta plurifamiliar.

La vivienda es la unidad mínima de agregación del edificio plurifamiliar. La forma del edificio dependerá de la manera de agregar dicha unidad. El estudio tipológico nos dice que el tipo, abrumadoramente preferente, es el edificio con dos viviendas por planta, simétricas, y servidas por una única escalera centrada en segunda crujía. Los esquemas interpretativos son simples, independientemente de la profundidad de la banda edificada, la solución adoptada es de dos viviendas por planta. Se trata de un programa compacto, en el que cada vivienda siempre tiene fachada exterior e interior, incluso cuando aparecen patinejos.



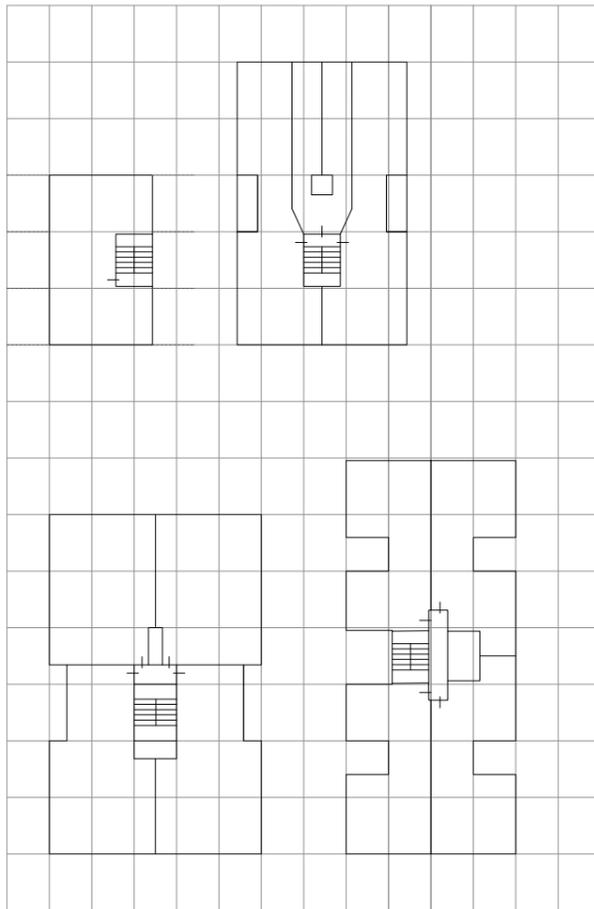
Sistemas de agregación excepcionales

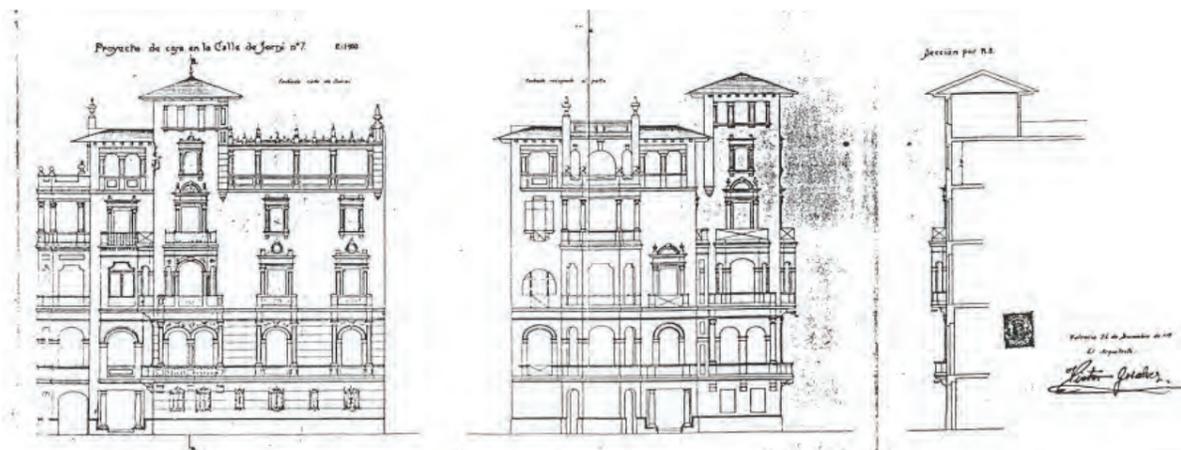
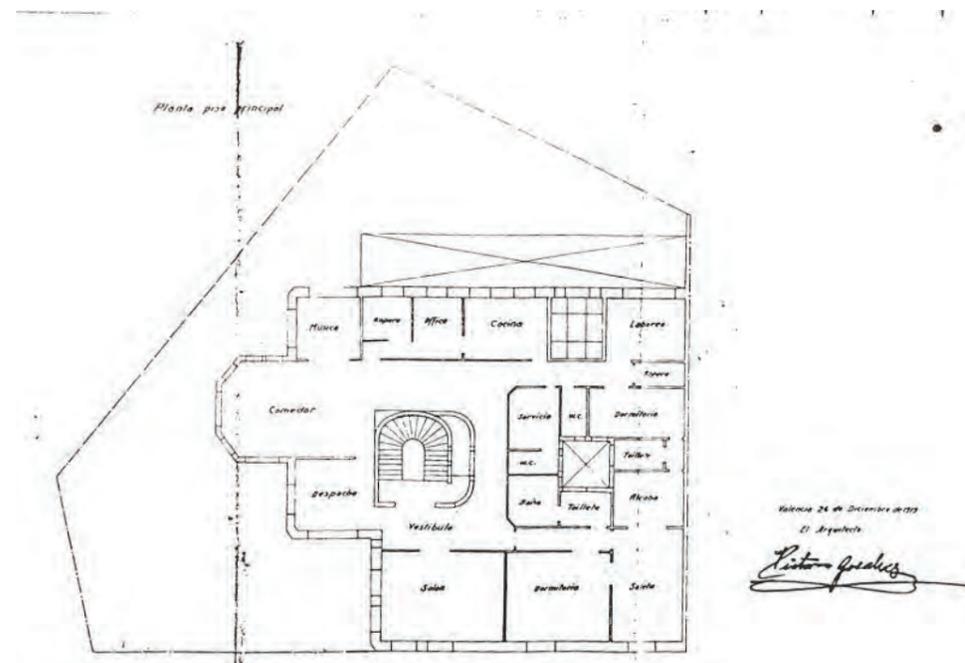
Encontramos pocas excepciones a la regla general. La variante más abundante es la de una sola vivienda por planta, que se produce por dos motivos: cuando el ancho de parcela es inferior a los cinco metros, lo que hace inviable la división en dos viviendas por planta; o cuando se pretende dar mayor valor a las viviendas al acceder a una única por rellano. El primer caso es prácticamente inexistente. El segundo es más habitual y podemos encontrar buenos ejemplos, como los ya citados de Alcayne o Goerlich, en los que la jerarquización espacial suele coincidir con un mayor cuidado por el detalle y los acabados.

El caso de tres viviendas por planta es realmente excepcional, aunque merezca la pena resaltarlo por ser Almenar el arquitecto que lo firma. La división a tres produce, inevitablemente una vivienda interior y complicada, además las distribuciones de las otras dos viviendas. Se puede considerar una variante fallida.

El caso de cuatro viviendas por planta es algo más habitual. Siempre se produce en manzanas con fondos edificables que permitan al menos seis crujías. En estos casos la lógica lleva a dividir el rectángulo ocupable según las dos medianas, obteniendo cuatro viviendas, dos recayentes únicamente a calle, y dos recayentes únicamente a patio. A pesar del óptimo aprovechamiento económico de la solución, debió encontrar poca acogida en el mercado, puesto que tenemos pocos ejemplos. Artal, en la calle Castellón 16, nos ofrece uno de ellos al realizar una promoción que se acogió a la ley de casas baratas de 1927, lo que nos indica el perfil de cliente elegido. Viedma nos ofrece otro ejemplo en la calle Conde Salvatierra 20, en 1917, con una profundidad de siete crujías lo resuelve con una secuencia de cuatro filas de patios, y la escalera centrada longitudinalmente. Lo interesante de este ejemplo es que esta planta anticipa claramente la distribución de su obra más famosa, la Finca Roja, proyectada quince años más tarde. Es un claro ejemplo de la autonomía –o incoherencia, si se quiere- entre planta y alzado característica de la arquitectura proyectada en estos años.

Las promociones con un número elevado de viviendas, que aparecen al final del periodo, se resuelven siempre por adición de edificios, nunca por sistemas alternativos, como corredores o escaleras distribuyendo a más de cuatro viviendas. Las grandes promociones como la de los Agentes Comerciales, de Artal, que ocupa casi una manzana completa del Ensanche, están constituidas por suma de edificios con agrupaciones estándar, sin aportar nada nuevo a este estudio.





El caso del palacete inexistente

Hay un último caso digno de mención. El edificio de la calle Sorní, 3. Se trata del único proyecto -entre los 1358- que se aproxima al concepto de palacete urbano. En realidad el edificio tiene un muro medianero con el vecino, una fachada alineada con la calle y otra recayente al interior de parcela. El efecto de palacete se logra con la liberación del lado restante, ofreciendo parte del espacio libre de parcela a la calle, protegida con un vallado. Desarrolla un programa plurifamiliar, con cuatro viviendas independientes y zócalo de servicio. Está pensado, seguramente, como residencia de una familia extensa. La promoción y el proyecto son de Cortina, aunque la solución final es de Víctor Gosalvez. El edificio tiene resabios neo-románticos, con una arcada que protege el acceso y una torre-mirador en esquina que refuerza su imagen de palacete. Tiene el honor de ser el único en su especie que ha sobrevivido. Nos consta que el palacete urbano fue una tipología utilizada esporádicamente en los inicios de la construcción del Ensanche. En nuestro listado se cuenta otro expediente similar del Maestro Bochons en la calle del Puerto, actualmente desaparecido. Su presencia en el tejido residencial es, por lo tanto, anecdótica. No obstante nos debemos preguntar el porqué de esta carencia cuando se trata de una tipología ampliamente utilizada en la construcción de la ciudad europea del XIX. Joaquim Sabaté, en su estudio sobre el Ensanche barcelonés, nos da el dato de 65 construcciones de casas aisladas en el periodo 1859-1890, vinculadas sobre todo al eje del Paseo de Gracia. Responden al carácter más residencial que especulativo de los inicios de la construcción de la periferia, aunque fueron sustituyéndose por tipos especulativos con la consolidación de la ciudad. Recordemos que para Cerdá el único tipo que se podía considerar digno para una familia era la vivienda unifamiliar:

“Ya que la familia es la base del organismo social, ya que de la bondad de la familia depende la bondad de la sociedad, ya que la familia necesita un albergue, ya que ese albergue donde habitualmente mora, afecta tan hondamente su vida privada y su manera de ser en la sociedad; téngase presente y no se olvide nunca, que la sociedad no podrá ser, no será nunca buena en el sentido filosófico, moral y político de esta palabra (...) mientras la familia no tenga viviendas que la hagan feliz en el seno del hogar (...). La casa habitación (...) que conserva el viejo aislamiento omnimodo, y que no tiene con las demás otras relaciones que las establecidas por las vías (...) que tiene a su alrededor, (...) ese tipo primitivo, el bueno por excelencia, pues deja completamente garantizada la independencia del hogar; (...) es el que consideramos destinado a regenerar la urbanización y por consiguiente la sociedad...”

La influencia de Cerdá fue poderosa, y se trasladó a las propuestas teóricas iniciales tanto de Barcelona como de Madrid. En ambos casos también fue un tipo con efectiva presencia urbana ¿Cuál es la razón de su ausencia en el trazado valenciano? Las razones hay que buscarlas en una particularidad del perfil de la burguesía local. Es conocido que el carácter agro-comercial de nuestra economía



inclina al burgués a diversificar su patrimonio en el que nunca han dejado de estar las propiedades agrícolas. Las propiedades de gran extensión suelen tener vinculada una casa-masía de apoyo y fiscalización de la producción. La masía tiene también la función de representar la autoridad del dueño ausente. Los hábitos burgueses reconvirtieron estas propiedades en casas de recreo en las que pasar los sofocantes meses estivales, siguiendo la moda de la recién estrenada cultura de la vacación. Los grandes burgueses tuvieron importantes posesiones cerca de la ciudad en las que proyectaban gran parte de su sociabilidad. Godella, Rocafort, Picasent, Bétera..., se convirtieron en lugares preferentes de localización de las casas de recreo de la alta burguesía.

Actuando por imitación el resto de clases sociales, en la medida de sus posibilidades, interiorizaron en sus hábitos el fenómeno de la casa de veraneo en las cercanías de la ciudad, desvinculadas ahora de su relación con la producción agrícola. La bondad del clima y un territorio especialmente apto, fomentaron la cultura de la casa en el campo o la playa. El profesor Enrique Giménez ha estudiado ampliamente este fenómeno que considera coetáneo con los ciclos inmobiliarios que hemos descrito. En efecto, la producción inmobiliaria suburbana es complementaria con el crecimiento propiamente urbano, y está especialmente vinculado con las estructuras territoriales que hemos descrito, tanto existentes como las creadas en este siglo. Pues bien, el tipo por excelencia de estos crecimientos suburbanos es la vivienda unifamiliar aislada, y su considerable éxito es el motivo por el que su implementación en el tejido residencial urbano fue considerado redundante por la promoción inmobiliaria.

◀ 246

Víctor Gosálvez
Sorní, 3 - 1919, fotografía actual

La distribución de las viviendas

Al hablar del origen antropológico de la vivienda, hemos descrito su evolución desde un módulo mínimo, en el que se realizaban todas las actividades de la vida doméstica, hasta combinaciones más complejas por duplicaciones sucesivas del módulo. Los tipos unifamiliares del Antiguo Régimen resolvían el programa doméstico según una jerarquía vertical, por plantas. El paso a la Casa de Renta supone la adaptación al edificio plurifamiliar, y por lo tanto, resolver el programa en una única planta. Lo que la estadística nos dice es que en la casa de renta

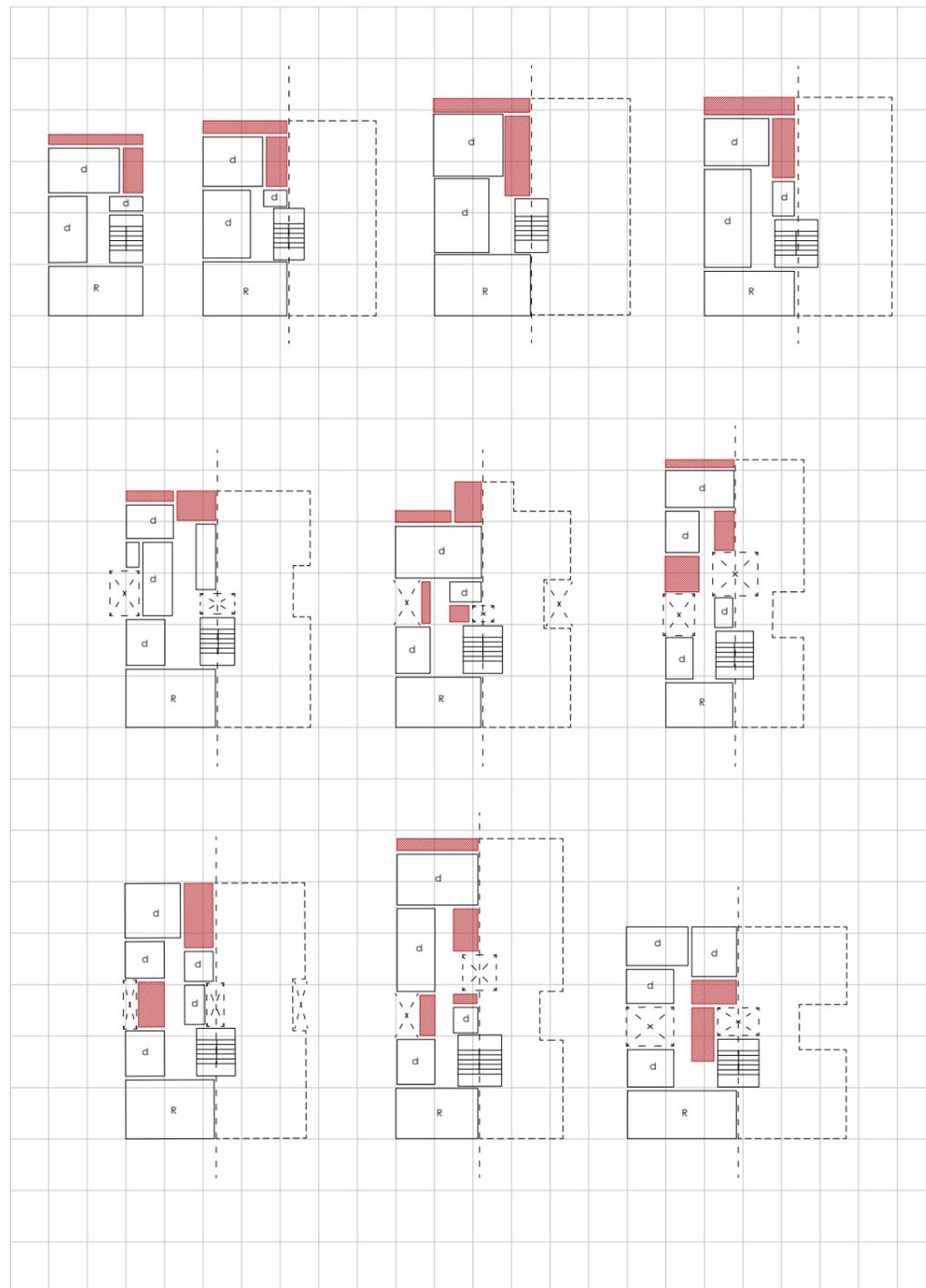
No obstante el programa residencial sigue siendo el mismo, independientemente de su mayor o menor complejidad, y se resume en la articulación de tres tipos de piezas que llamaremos: representativas, domésticas y de servicio. De la misma manera que el carácter del edificio proviene de la manera de articular las distintas viviendas entre sí, el carácter de la vivienda viene dado por la manera de articular estas tres bandas entre sí.

Hay dos factores que determinan los límites en los que hay que resolver la distribución de la vivienda: el ancho de fachada y la profundidad edificable. El primer factor se establece por la preferencia de la promoción de edificios con dos viviendas por planta. El segundo se establece por la alineación interior de los planos de 1893 y 1894. La alineación interior no es obligatoria, se establece como un límite máximo. En el periodo estudiado las profundidades varían entre los 15 y 30 metros, siendo las medias de los tipos estadísticos de 15 metros (3 crujías), y 20 metros (5 crujías). La mayor profundidad nunca supera los 30 metros (7 Crujías).

Hemos elaborado una tabla en la que se puede observar la evolución de las distribuciones, considerando las tres bandas, representativa, doméstica y de servicios, de la que deducimos que:

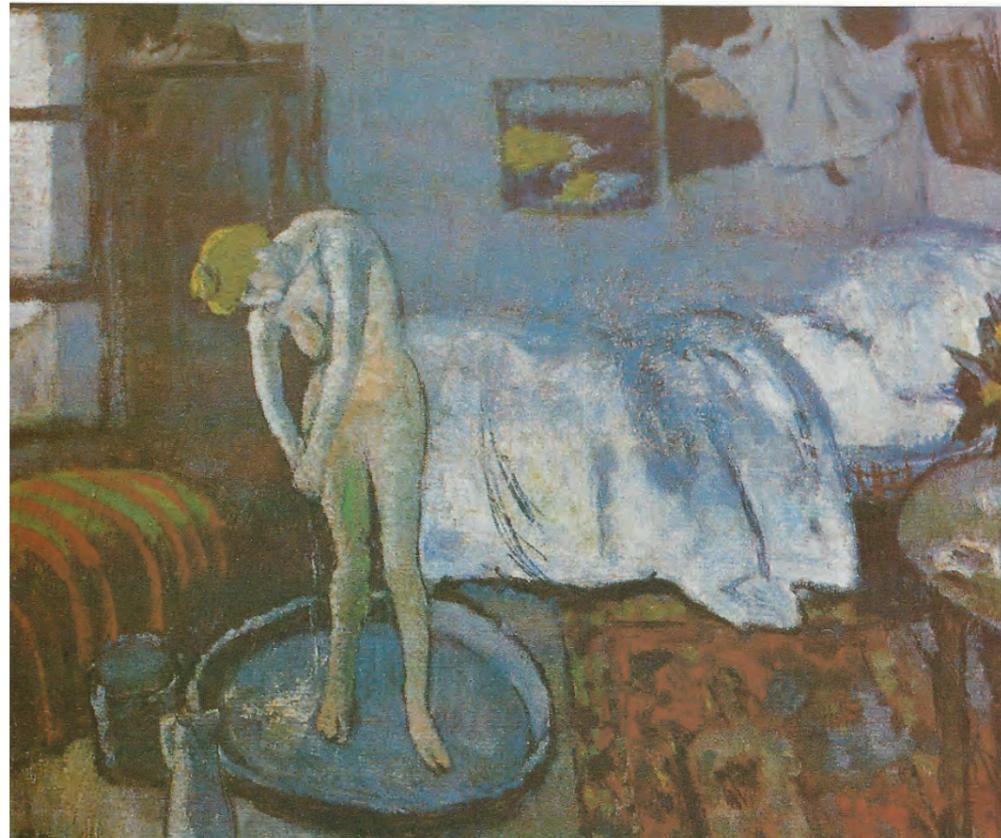
La disposición central de la escalera divide la planta en tres partes, la franja delantera; la franja intermedia, y la franja posterior. En todas las distribuciones, de todo el periodo estudiado, invariablemente, la franja delantera contiene las piezas que hemos llamado representativas. Se trata del espacio dedicado a "recibir", a la relación social. Se accede desde el vestíbulo, resguardando el resto de la casa de las miradas ajenas. Las otras dos bandas se reparten las piezas domésticas y las de servicios, siendo servidas por un pasillo pegado a la escalera.

Las distribuciones más antiguas, independientemente de la profundidad edificada, tienen al Comedor como pieza central de la parte doméstica de la distribución. Vinculada a él se dispone la Cocina, siempre con ventilación a la fachada trasera, y uniendo ambas piezas, la Galería. La Galería es la pieza más distintiva de los orígenes tipológicos de la casa de renta valenciana. Es una terraza descubierta,





que ocupa el frente de la fachada posterior, que ilumina el comedor y a veces la cocina, y en el que se dispone el único retrete de la casa, “el comú”. La galería tenía una importancia vital en el funcionamiento de la casa, aparte del retrete permitía el acceso al pozo de agua -antes de la aparición del servicio de agua potable- y servía de vía de evacuación de inmundicias y tendedero. Al ser una pieza abierta se construye habitualmente en voladizo, prolongando las viguetas del último forjado. En programas de vivienda más elaborados, la galería alcanza un estatus independiente. En estos casos su dimensión aumenta y se cierra con grandes ventanales acristalados. En una sociedad fuertemente jerarquizada, en la que el papel del hombre y la mujer están claramente definidos, se convierte en el espacio doméstico de la mujer, en la zona de costura, de trato con las criadas, de preparación de la comida, de atención y cuidado de los niños... El resto de piezas domésticas se disponen en el espacio sobrante de las franjas central y posterior. El comedor es el espacio doméstico por excelencia de la vida burguesa. La familia se reúne diariamente alrededor de la mesa, siendo el escenario predilecto de la vida familiar. También es el espacio al que acceden, las personas de confianza, y donde se celebran o se sobrellevan los avatares de la vida. Cuando el programa de la vivienda obliga a reducir el número de piezas, la primera pieza que desaparece es la representativa, convirtiéndose el comedor en espacio de relación de la casa. El resto del programa doméstico está constituido por las habitaciones, que se disponen en el espacio sobrante. Es habitual encontrar piezas sin ventilación directa, que forman un conjunto con una habitación ventilada. Forman el conjunto Cuarto-Alcoba, con comunicación directa entre ellos por enfilada, muy corriente hasta final de siglo.



Los factores que influyen en la evolución de las distribuciones: higiene y técnica

Partiendo de esta organización básica, la evolución del tipo se produce por dos motivos. El primero tiene una raíz cultural y consiste en la mejora de los hábitos higiénicos que incluye, fundamentalmente, la renovación del aire y la mejora del aseo. En el mundo antiguo el baño y el aseo tenían un origen religioso y una consideración social. Contaban con sus propias instituciones, las termas y los baños, que eran un lugar público de relación. El medioevo supuso la pérdida de la cultura social del agua. En la casa medieval, con su falta de especialización funcional, el aseo se producía en las habitaciones, con elementos móviles como jofainas y bandejas. El agua era acarreada desde el pozo o la cocina, la mejor de las veces caliente. La evacuación se realizaba en orinales, o en el corral exterior, aprovechándola para los animales o siendo recogida por el “femater” para nutrir la cercana huerta. El concepto de higiene surge al establecerse la relación científica entre salud y limpieza. Es uno de los grandes avances de la disciplina médica del XIX. En España el término higiene se reconoce académicamente en 1843, lo que podemos considerar como un índice de la toma de conciencia social, que se puede medir por las fechas de las publicaciones más importantes: “Annales de hygiene publique et de medecine legale” publicado en Paris a partir de 1829, el “Monitor de la Salud de las Familias y de la Salubridad de los Pueblos”, publicado en Madrid a partir de 1858, o en Valencia el texto del Dr. Juan Bautista Peset y Vidal “Topografía Médica de Valencia y su Zona” de 1878. La cultura médica consigue inculcar poco a poco que la mejor manera de prevenir, y no solo de curar, es lavarse regularmente, recomendando su práctica a todos los estamentos sociales, sin esperar a estar enfermo. El hábito de la higiene empezó a ser adquirido por las clases acomodadas, pasando, por imitación a las clases populares. Esta nueva cultura de la higiene tiene un carácter esencialmente íntimo, y como tal va a entrar en el programa de la vivienda, en la intimidad del espacio del hogar.

El segundo factor que influye en la evolución del tipo tiene un carácter técnico, aunque esté ligado a las anteriores consideraciones culturales. Consiste en la mejora de las infraestructuras públicas como respuesta al aumento de la calidad de vida y las exigencias de confort. Las más importantes son la red agua potable y de saneamiento y la aparición de tecnologías propias vinculadas a la higiene doméstica. La incorporación del baño al programa de vivienda supone el trazado de instalaciones de fontanería y saneamiento. Por otra parte la ventilación directa de las habitaciones solo se puede conseguir con la introducción de patinillos de ventilación. Los distintos ensayos de racionalización de ambos condicionantes, y las mejoras técnicas, serán los que modifiquen poco a poco el tipo. Desde la vivienda sin baño interior, sin instalación de fontanería y con habitaciones sin ventilación directa, se evoluciona hasta la vivienda con una secuencia de piezas húmedas integradas, que permite optimizar los trazados horizontales y verticales de instalaciones, y con un único patio de ventilación que optimiza la ventilación e iluminación. Veamos cómo se produjo esta evolución.



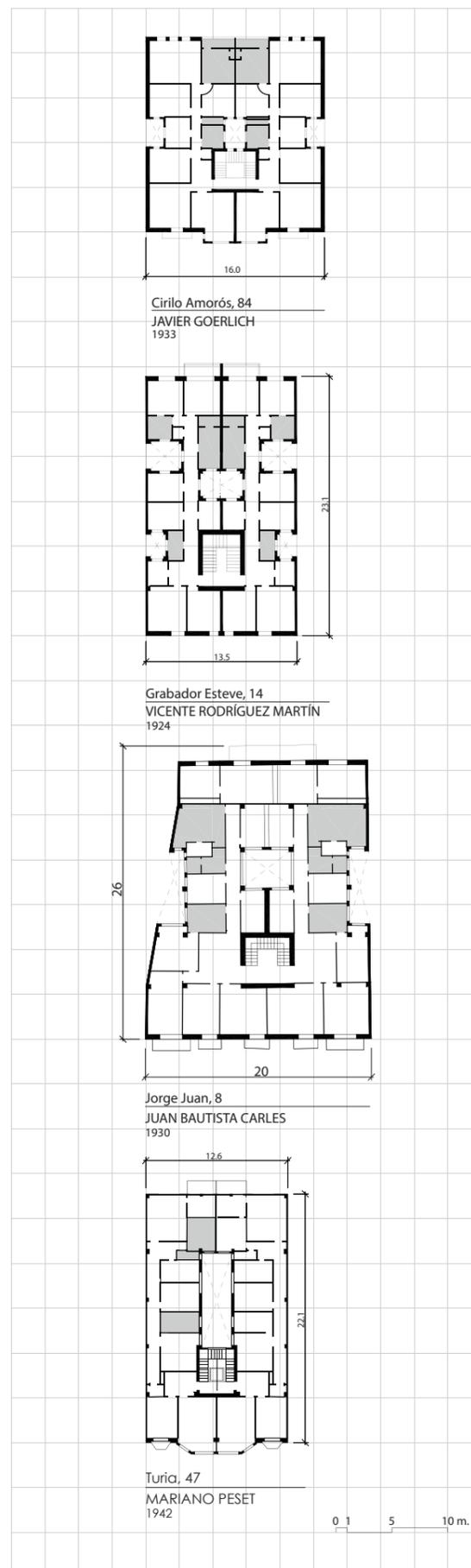
Fig. 99

◀ 249

◀ 250

Pablo Picasso, La habitación azul 1901

Grabado reproduciendo imágenes de aseo doméstico



Evolución de los patinejos

En una primera fase se introduce una primera fila de patinejos pequeños, dos pegados a la medianera y, a veces, uno central. Esta operación permite ventilar directamente cuatro piezas en profundidad, dos a fachadas y dos a patios, incluso alguna pieza menor por el lateral. En principio la ventilación afecta únicamente a los dormitorios, manteniéndose la secuencia Galería-Cocina-“Comú”, no hay baño en el programa. Cuando se empieza a incorporar la higiene al programa, se vinculan a los patinejos. Inicialmente solo un inodoro, a la francesa, posteriormente baño completo. En algunas viviendas acomodadas, a principios de siglo, encontramos algunos ejemplos de baños que van más allá de su estricta función práctica, diseñados de acuerdo con una cultura hedonista, de disfrute individual y expresión de estatus. Un buen ejemplo es el baño de la Condesa de Buñol, vinculado a la habitación principal, con planta ovalada y un tamaño realmente notable. En principio, la disposición de baños vinculados a patinejos interiores se hace compatible con la pervivencia del eje Comedor-Cocina-Galería.

Poco a poco el tamaño de los patios se va haciendo mayor. Mejor iluminación y ventilación. Hasta alcanzar un tamaño suficiente para poder servir a la cocina. Es un cambio importante, porque supone abandonar el concepto de galería. La franja posterior seguirá organizándose alrededor del comedor que, esta vez, tendrá iluminación directa. En los mejores ejemplos este comedor puede alcanzar un trabajado nivel de diseño, vinculándose incluso con la terraza posterior en el caso del piso principal.

En los edificios cuya profundidad edificable supera las seis crujías, es habitual recurrir a una doble fila de patios en profundidad, idénticos a los anteriores. Se consigue así ventilar seis piezas en profundidad, dos a fachadas y cuatro a patinejos. En este caso la cocina tiene casi siempre ventilación interior, manteniéndose el resto de criterios distributivos. La banda doméstica está servida por el pasillo, que en estos casos queda más centrado respecto al eje longitudinal, distribuyendo a piezas a derecha e izquierda. Un siguiente paso en la evolución consiste en unir la doble fila de patios laterales, convirtiéndolo en uno alargado.

El siguiente y definitivo paso vendrá de la racionalización de los trazados de instalaciones, y a la aparición de la técnica de las ventilaciones forzadas –el “shunt” que, poco a poco, lleva a la lógica de concentración de baños, aseos y cocinas en una secuencia única, vinculada a un único patio central. Es la última evolución que supone el traslado definitivo del pasillo a la medianera, para permitir la ordenada disposición de las tres bandas, frontal, posterior y central. Este paso se estandariza tras la guerra civil, y es, a nuestro juicio, consecuencia directa de la experiencia de proyecto de la vivienda social.

◀ 251

Evolución de los patinejos hacia la solución de patio central

Cuadro resumen de la evolución de los tipos

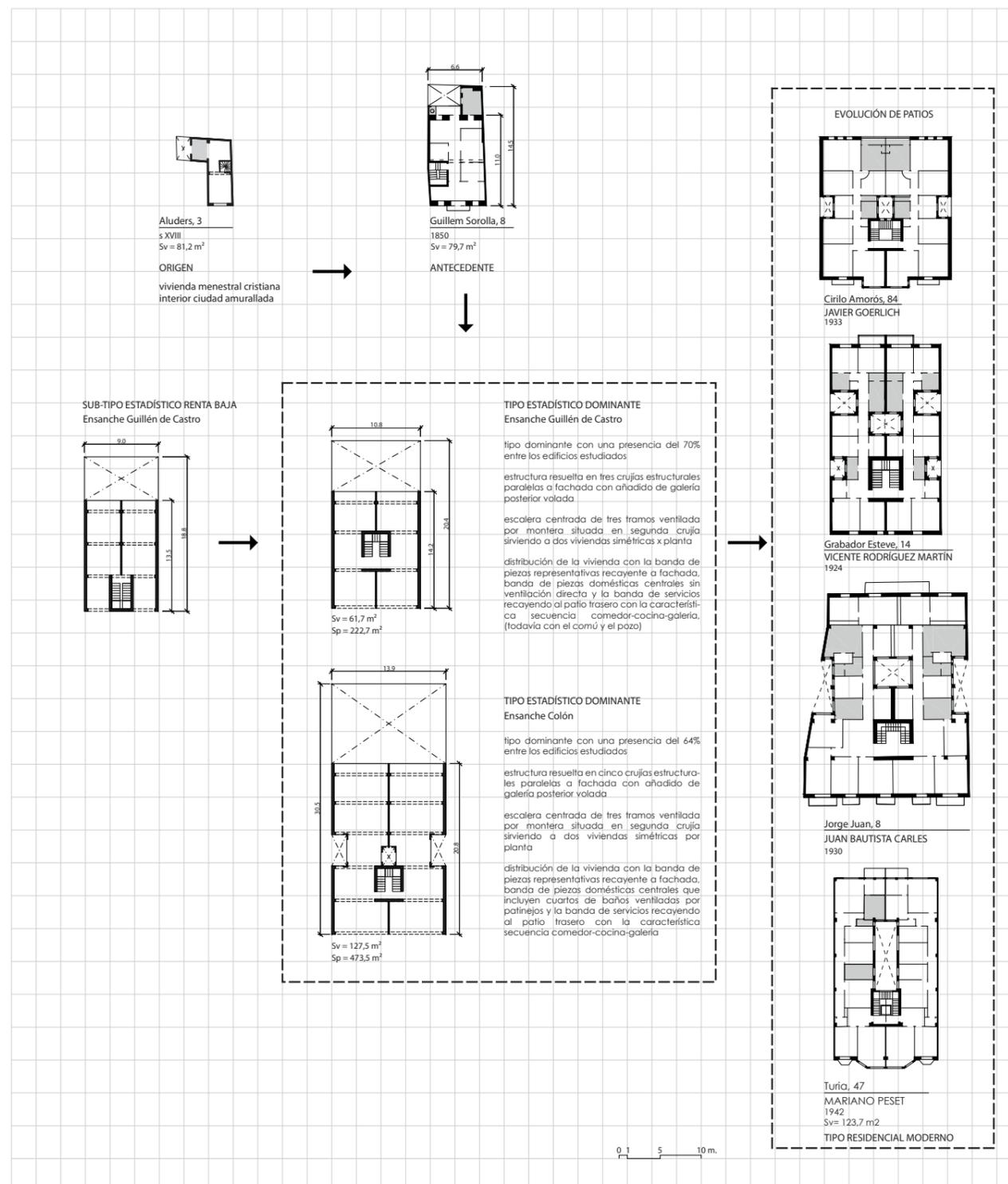
Elaboramos como conclusión el cuadro que resume la elaboración de los tipos de edificación residencial del periodo. Hemos establecido dos tipos estadísticos básicos, diferenciando las dos distintas zonas socio-económicas de la ciudad.

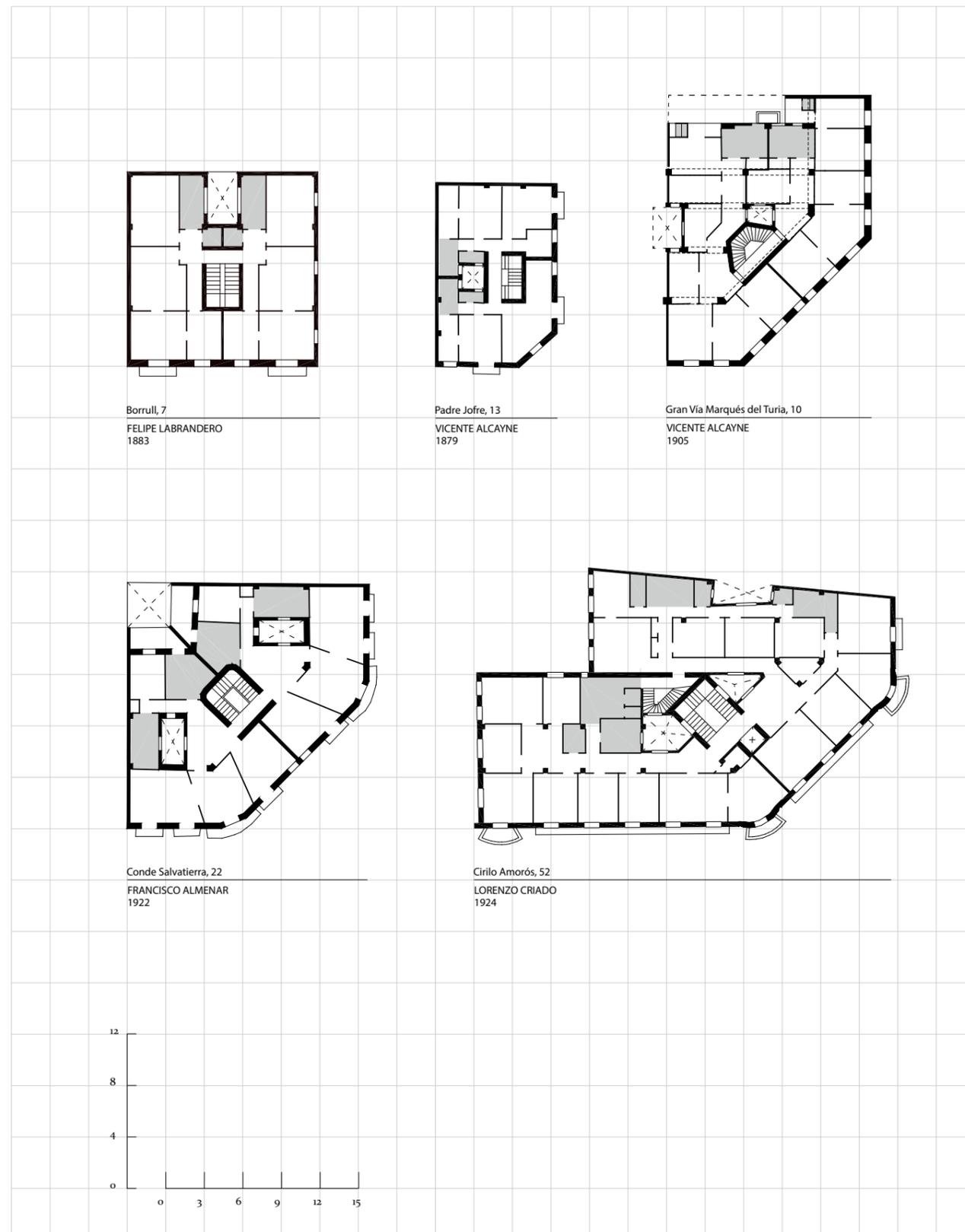
El primero es el patrón de la edificación desarrollada inicialmente en el crecimiento extramuros del oeste de la ciudad, y que con pequeños matices es el mismo que el desarrollado en el crecimiento del entorno de Ruzafa.

El segundo es el desarrollado en el crecimiento inicial este de la ciudad, y también con matices, es el mismo que el utilizado en la prolongación de dicho crecimiento hacia el mar.

El primer tipo estadístico es el heredero directo de la vivienda menestral cristiana, y tiene como antecedente los ensayos previos realizados en el casco antiguo de la ciudad en los primeros decenios del siglo XIX. Hemos resaltado el subtipo específico que hemos llamado de renta baja como variante inmobiliaria de interés de la zona oeste.

El segundo tipo estadístico es el heredero de la casa acomodada del Antiguo Régimen, y podemos encontrar una línea de continuidad tipológica entre el palacio urbano y la casa jerarquizada burguesa. La evolución del sistema de patinejos a los largo del periodo, concluye con la consolidación de la distribución con patio central único,





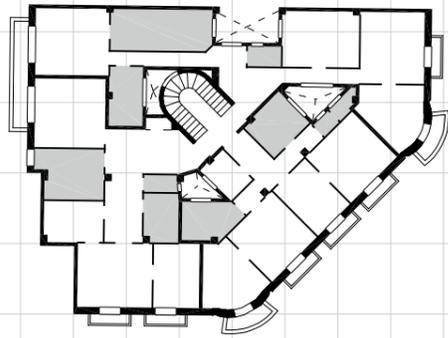
Las excepciones tipológicas: el edificio en chaflán

Constituye, sin ninguna uno de los rasgos más característicos de la imagen del Ensanche. Achaflanar el encuentro de las manzanas es, en origen, una respuesta técnica a los problemas de tráfico. Cerdá concibió esta solución para mejorar la visibilidad en las encrucijadas de su retícula. Los arquitectos académicos no tenían especial aprecio por esta solución, ajena al “arte urbano”, y que obligaba a resolver fastidiosas angulaciones en las distribuciones de los edificios. La solución tuvo que ser impuesta en las supervisiones que la Sección de Fomento realizó a los trazados del Proyecto del Ensanche. De hecho, en los planos de alineaciones consultados, es habitual encontrar corregidas las esquinas originales en ángulo, por líneas achaflanadas superpuestas.

El tradicional sistema de agregación por dos bandas paralelas formando manzanas rectangulares, no diferenciaba los edificios de esquina de los medianeros. Lo podemos ver en el conjunto de la calle Borrull, 9 11, y 13 en los que la vivienda en esquina, es idéntica a la tipo pero con ventanas en el lateral. Pronto se advirtió el potencial albergaba el chaflán. El trazado jerarquiza los chaflanes sobre el resto de la calle de forma natural. Los cruces se elevan a la categoría de plazas en la ciudad nueva. Ofreciendo una magnífica perspectiva urbana. En Barcelona con frentes de 20 metros, y en Valencia, con frentes de 7-14 y 18 metros –según zonas- la solución se convirtió en universal. En Madrid, en cambio, se optó por mínimos chaflanes de 4 metros, incapaces de dominar la escena urbana, quedando limitados a ser meros acentos compositivos.

La condición privilegiada les convirtió en producto inmobiliario de primer orden. Si se observa la fotografía aérea de 1944, podemos ver muchas manzanas todavía incompletas en las que solo se ha construido alguno de sus chaflanes. El edificio en esquina es el primero en ejecutarse y es el más valorado, actuando como motor de la promoción inmobiliaria. A partir de las Ordenanzas de 1912, la normativa obligaba al tratamiento unitario de los frentes recayentes a chaflán, imponiendo la uniformidad parcelaria. Todo un reconocimiento de su importancia en la escena urbana. Para el arquitecto solucionar la esquina es un reto. La parcela ofrece mucho desarrollo de fachada pero dificultades de ventilación al patio de manzana.

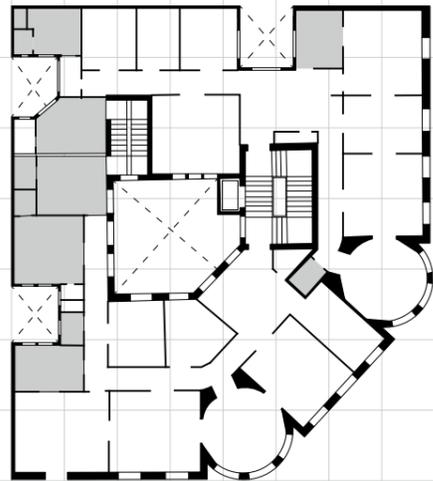
Las soluciones agregativas y distributivas se deducen por extrapolación las soluciones tipo. Del tipo básico se extrapola la solución tipo en chaflán: escalera en segunda crujía con la clásica distribución de las bandas representativa, doméstica y de servicios. La geometría extiende las piezas de fachada y comprime las de patio. Pero la lógica de distribución se mantiene. La escalera de tres tramos se sitúa simétrica, centrada y en segunda crujía. La cocina se va al fondo con su secuencia de galería sobre un patinejo trasero comunicado directamente con el patio de manzana.



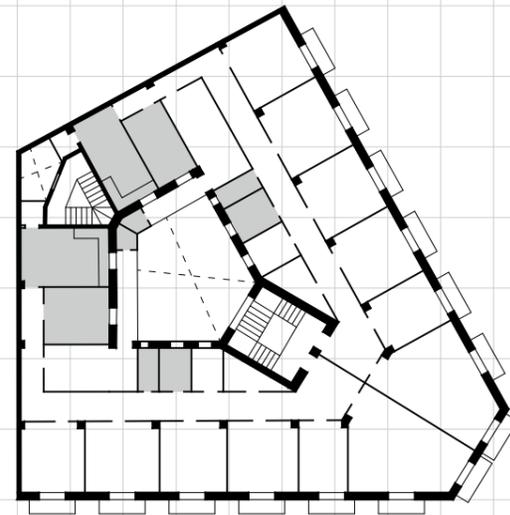
Cirilo Amorós, 80
FRANCISCO ALMENAR
1926



Cánovas del Castillo, 12
JAVIER GOERLICH
1934



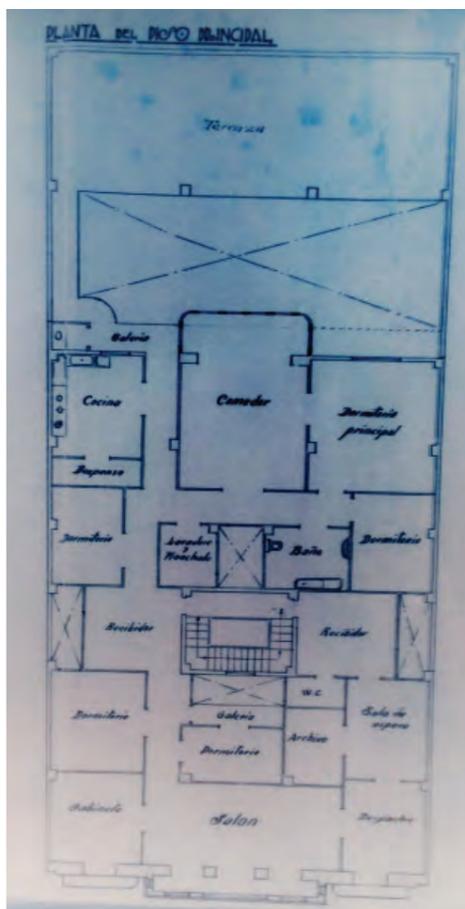
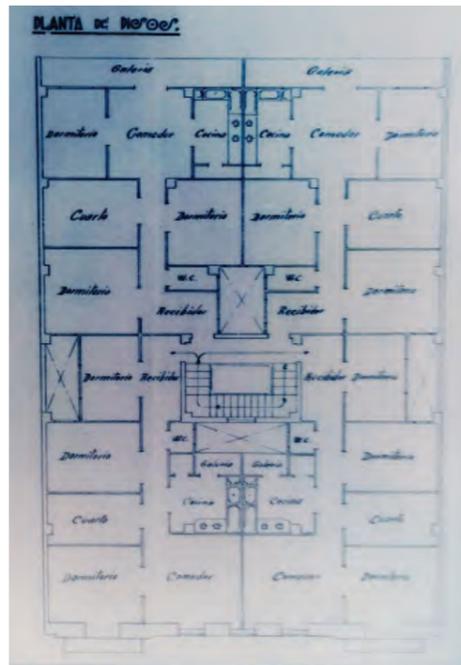
Jorge Juan, 19
VICENTE RODRÍGUEZ MARTÍN
1920



Sorní, 18
VICENTE RODRÍGUEZ MARTÍN
1925

En la franja intermedia los servicios se solucionan con un juego de patinejos.

La solución más extendida es de dos viviendas simétricas por planta. La superficie media de las parcelas no es más grande que la de las parcelas entre-medias (430 m² frente a 454 m²), en cambio las viviendas sí (151 m² frente a 135 m²), justificado por una mayor ocupación de la parcela. Al disponer de mayor superficie construida y mayor frente de fachada (37,5 m de media), abundan las soluciones en las que se consigue distribuir tres viviendas por planta. En este caso la escalera se retrasa a la tercera crujía y se obtienen dos viviendas con orientación pasante, y una con fachada únicamente a calle. Es una variante bastante habitual, e inexistente en el caso de tipo rectangular.



Las excepciones tipológicas: el edificio jerarquizado

Las excepciones más interesantes, desde un punto de vista arquitectónico, a la solución estandarizada, las constituyen los edificios que introducen en su programa recursos de jerarquización espacial, tanto en las viviendas como en el funcionamiento del edificio. No son estadísticamente mayoritarios, pero sí son los ejemplos más valiosos.

El caso extremo es la ya comentada obra de Alcayne para la Condesa de Buñol. El Palacio urbano es en realidad una vivienda unifamiliar extensa, con un programa de 600 m² por planta. El zaguán es pasante, para permitir el acceso de los carruajes al interior de la parcela. La escalera es el núcleo central de la composición organizando, a la manera de los patios del palacio renacentista, los espacios a su alrededor. La organización de las bandas funcionales es clara: la banda de representación delantera, con una secuencia de hasta cinco piezas comunicadas por enfilada; La banda central de piezas domésticas; y la banda posterior dominada por el comedor, y que mantiene la tradicional relación comedor-cocina-galería, que como se ve, es independiente de la categoría social de la casa.

Lo que hace compleja la solución es la elaborada disposición de hasta tres escaleras aparte de la principal, que tienen por objeto separar claramente las circulaciones por categorías. La escalera principal sirve a las piezas representativas. Una escalera longitudinal da un acceso alternativo a las piezas domésticas, y el servicio tiene su propia escalera independiente. Por último el entresuelo también tiene su propio acceso. Separación de usos y de clases sociales. Complejidad funcional en una planta bien resuelta.

Un segundo ejemplo nos lo da el edificio de la calle Hernán Cortés 17, perteneciente a una rama de los Noguera. También tiene dos escaleras para separar la circulación de servicio. Esta escalera comunica las bandas de servicio en cada planta, y es el único acceso al ático, donde cada vivienda tiene habitaciones para las criadas, y una cocina y estancia común a todas.

En la Plaza de América Joaquín Rieta diseñó un edificio para la familia de Teodoro Llorente. Tiene ocho plantas y tres fachadas al configurar el tridente en el arranque del Puente del Mar. En este caso el piso principal, que ocupa toda la planta, tiene un acceso desde el interior del zaguán único y diferenciado del resto de las viviendas. El resto de plantas se estandarizan con dos viviendas por planta y una única escalera.

Cuando el edificio jerarquizado es también de esquina, se consigue el máximo cumplimiento del ideario burgués. Es el caso del chaflán de la calle Jorge Juan 19, de Vicente Rodríguez Martín. Localizado junto al Mercado de Colón, lo que am-

◀ 255

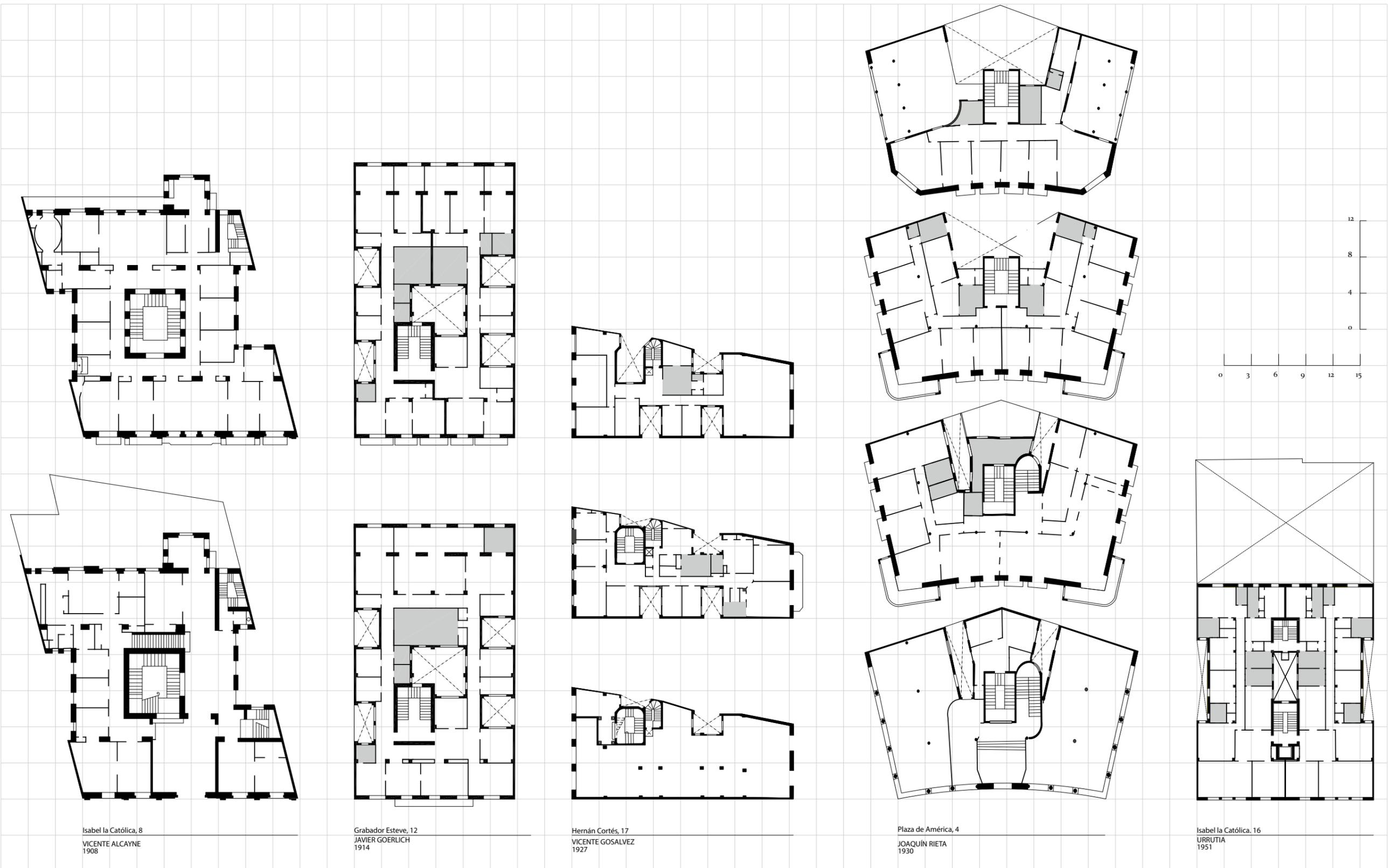
José Peris Martínez

1929

Joaquín Costa, 31

José Cura Pajares, propietario

Curioso caso de planteamiento inmobiliario. La vivienda principal ocupa toda la planta, con dos accesos diferenciados para el despacho profesional y la vivienda. Las plantas superiores se dividen en cuatro viviendas de alquiler. Información del AHM



Isabel la Católica, 8
VICENTE ALCAYNE
1908

Grabador Esteve, 12
JAVIER GOERLICH
1914

Hernán Cortés, 17
VICENTE GOSÁLVEZ
1927

Plaza de América, 4
JOAQUÍN RIETA
1930

Isabel la Católica, 16
URRUTIA
1951

256 El edificio jerarquizado
Conjunto de obras representativas seleccionadas
PLANTAS



plifica su percepción urbana. La escalera principal se retira del eje, de manera que el zaguán, de doble altura, recibe segundas luces de gran patinejo central. Una segunda escalera al fondo del patio separa los tráficos principal y de servicio, permitiendo además una distribución con las funciones claramente separadas y muy limpia. La cuidada decoración afrancesada, con sus miradores, cupulinos y mansardas; el uso de las acanaladuras del zócalo y de la pizarra, le confieren un tono profundamente parisino.

La guerra civil produjo un parón inmobiliario, y el abandono del tipo de edificio jerarquizado. A partir de los años cincuenta encontramos algunos ejemplos provenientes de arquitectos madrileños que reintroducen el tipo, esta vez con patrones distributivos netamente modernos. Se iniciará una segunda época de esplendor de la casa burguesa de la mano de la recuperación económica, y con la referencia indiscutible del nuevo maestro de la arquitectura residencial privada: Gutierrez Soto. Ejemplos suyos son la Torre Valencia, y la casa Bacharac en la calle Cirilo Amorós. Aunque estos ejemplos ya queden fuera de nuestro corte cronológico. Sirva como ejemplo la planta del arquitecto Urrutia –proveniente de Madrid- en Isabel la Católica, con circulaciones separadas en un esquema de patio central.

◀ 257

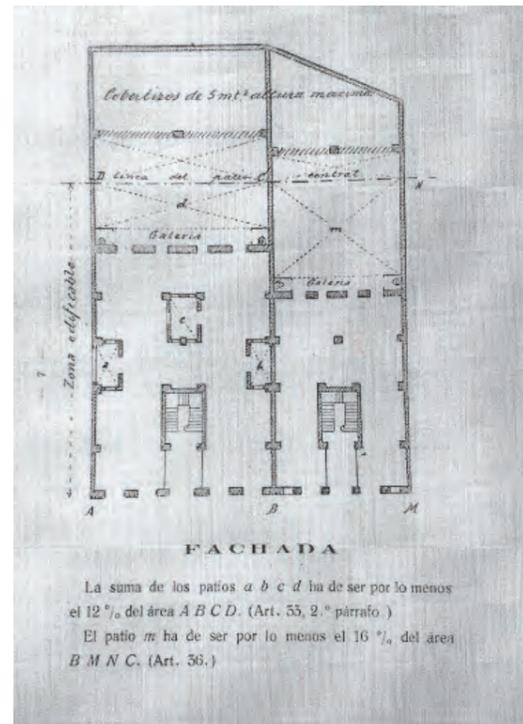
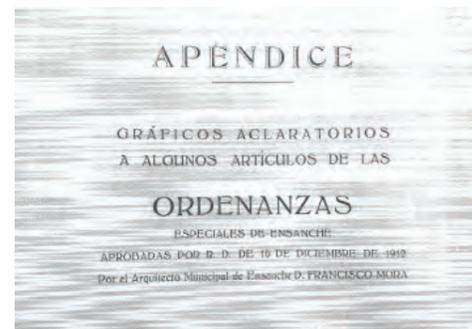
Manuel Peris Ferrando

1917

Hernán Cortés, 28

Amparo Vallbona, propietaria

Peris realizó este proyecto para la familia de su esposa. El edificio tiene zaguán pasante para la cochera y escalera independiente para el piso principal. La jerarquía se traduce claramente en la fachada



Relación entre tipo y Ordenanza

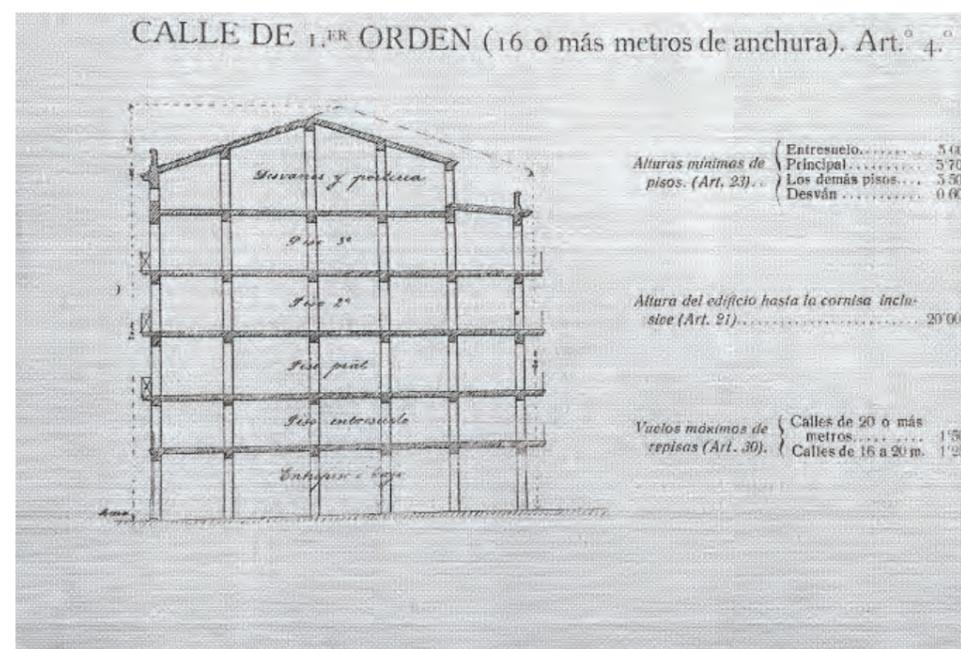
Se suele atribuir al binomio Trazado-Ordenanza la responsabilidad de la forma de la ciudad decimonónica. Siendo cierta la afirmación, hemos considerado que utilizar la Ordenanza como elemento central de la investigación y deducir de ella lógicas morfológicas, podría llevarnos a considerarla como causa del proceso de producción del tejido, y no consecuencia del mismo. Nuestra estrategia ha evitado el uso de la reglamentación como hilo conductor del análisis, prefiriendo comprobar en cada paso *-a posteriori-* su relación con los resultados parciales de la investigación. La operación ha valido la pena. Creemos haber demostrado la condición instrumental de la Ordenanza, que recoge el acuerdo entre los agentes intervinientes en el proceso de producción inmobiliaria, tras haber determinado su producto arquitectónico. No se trata, por lo tanto, de un recurso doctrinal apriorístico, utilizado para llevar a cabo un concreto modelo de ciudad.

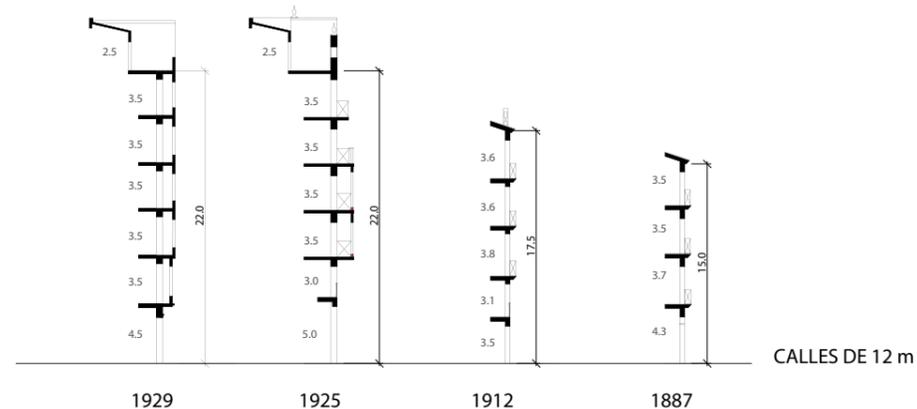
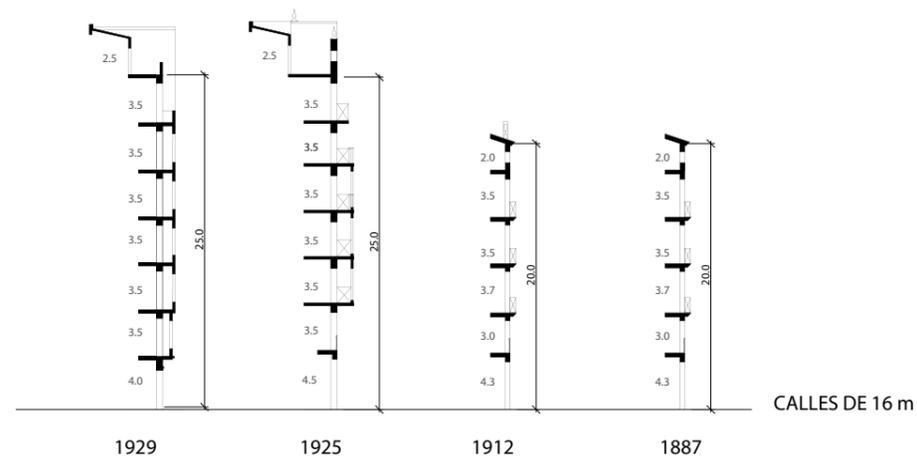
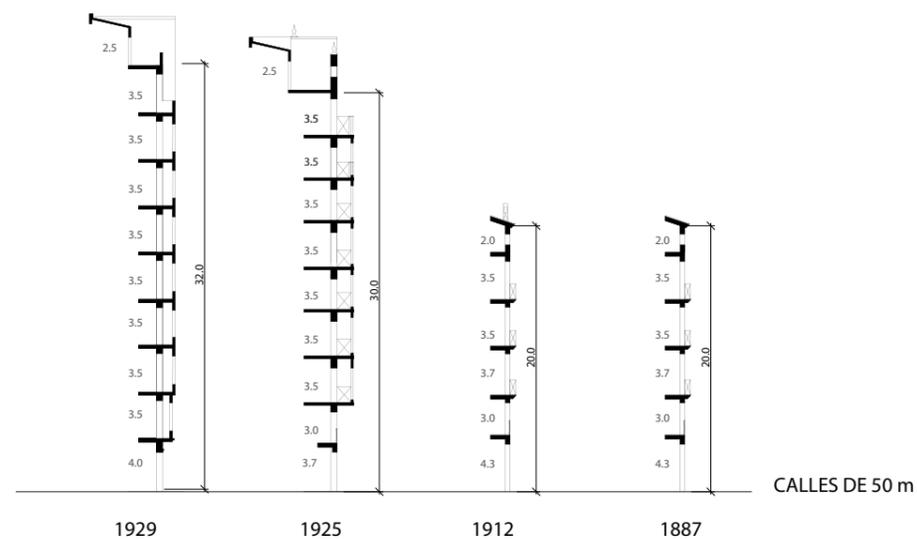
Los edificios estudiados se someten a cinco periodos de Ordenanza distintos. Y la superposición de los ciclos inmobiliarios, con la validez de la Ordenanza, nos demuestra claramente su condición de respuesta *-tardía-* al inicio de dichos ciclos. Su misión consiste en adecuar la producción al ciclo, aumentando progresivamente la edificabilidad.

Las primeras Ordenanzas que regulan expresamente la nueva casa de renta, se aprueban en 1887. A través de la obra de Labrandero hemos comprobado que el tipo definido en ellas está ensayado previamente, tanto en el recinto histórico como en los barrios construidos con Planes de Alineaciones parciales. Son unas ordenanzas sencillas que constan de 43 artículos, de los que únicamente 9 definen la forma de los edificios. Recordemos el artículo 6, que venía dictado por el Programa del que es copia literal:

“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 que se componga con el bajo, de manera que aparezca un solo piso y un desván, 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 para los principales y 3,50 para los restantes, sin que el 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 los de primer orden y 15 para los de segundo y tercero.”

Definición que se corresponde con el ideario burgués con el que se construye la escena urbana: una calle de 16 metros de sección, y 17.5 metros de altura con edificios académicos de cinco plantas. Imagen estable durante dos décadas. El porcentaje de edificios realizados durante la vigencia de estas ordenanzas es un 25% del total estudiado, concentrado en la zona del primer Ensanche. Define un perfil de calle con una relación altura/anchura de 1/1 - 1/1 y 1/3, en las calles de 12, 16 y 50 metros, con ángulos de visión de 58°-44° y 106°, respectivamente





En 1912, con ocasión del trazado del Ensanche de Mora, se redactan unas nuevas ordenanzas cuya única diferencia respecto a las anteriores es extender las alturas permitidas en las calles de primer orden a las de segundo y tercer orden. Se aprovecha también para regular la homogeneidad de las fachadas en los chaflanes. Son unas ordenanzas continuistas, con un ligero aumento especulativo, con las que se ejecutaron un 23% del total de edificios.

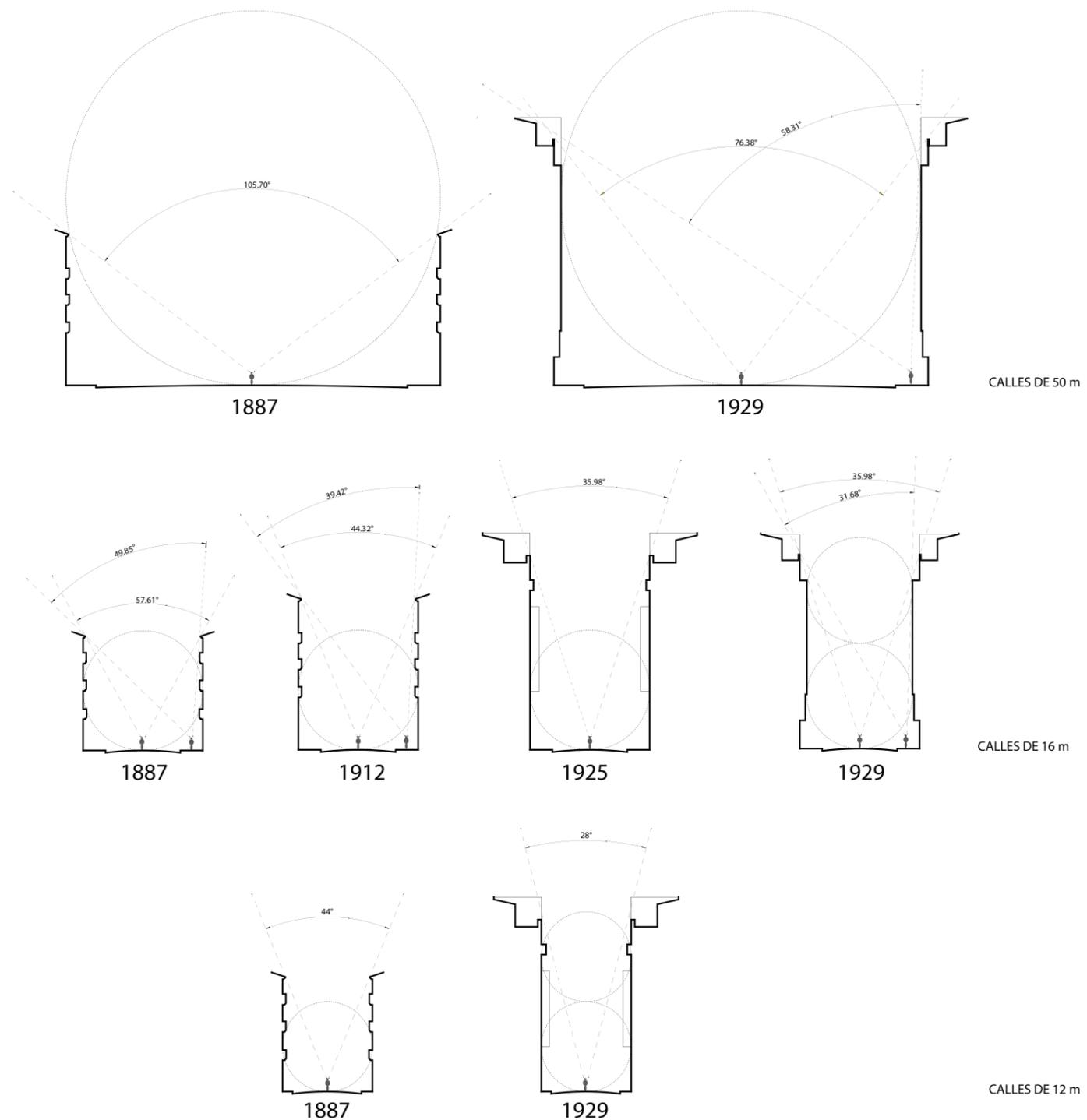
En 1925, una vez iniciado el tercer ciclo inmobiliario, bajo la figura de “Apéndice a las Nuevas Ordenanzas de Policía Urbana” (sic) se aprueban unas ordenanzas que tienen por objeto solventar la obligación de regulación impuesta por el recientemente Estatuto Municipal de 1924. La ocasión se aprovecha para cambiar radicalmente el perfil de la edificación. Se modifican de manera importante las alturas permitidas, de manera que pasará de 17,5 a 20, de 20 a 25, y de 20 a 30 metros en las calles de 12, 16 y 50 metros respectivamente. Se perderá definitivamente el concepto de piso principal, unificando en 3,5 metros todos los pisos. Hay que añadir que se permite la creación de áticos retranqueados, de cuerpos cerrados de remate y de vuelos generalizados ocupando un 50 % de la superficie de fachada. Un aumento brutal que afectará definitivamente a la imagen de la calle, que queda definida con una relación altura/anchura de 2/1 - 3/2 y 1/2, en las calles de 12, 16 y 50 metros, con ángulos de visión de 28°-35° y 58°, respectivamente.

En 1929 se publican las “Ordenanzas Municipales de la Ciudad de Valencia”, documento que unifica por primera vez la normativa extendiéndola a todo el ámbito municipal. Son unas ordenanzas extraordinariamente complejas. Constan de 843 artículos que regulan la vida municipal. Respecto a la forma de los edificios, se abandona el criterio fiscal de clasificar las calles por órdenes, aplicando a cada intervalo de anchura de calle, su correspondiente altura de cornisa y nº de pisos. Respecto a la edificabilidad, se mantienen las anteriores, excepto un ligero incremento en las calles mayores que pasan de 30 m de altura a 32 o, lo que es lo mismo, nueve plantas, máxima altura que se alcanzará únicamente en las grandes vías. Hay dos factores más que afectan directamente a la definición tipológica: La posibilidad de volar prácticamente la totalidad de la fachada, y el aumento de la superficie de reserva obligatoria de patios de ventilación interiores por encima de 20 %. Ambas condiciones prefigurarán, en planta y alzado, la última evolución tipológica.

Con esta reglamentación se construirá el 52% restante del conjunto de los edificios, sobre todo la superficie añadida por el Proyecto de Ensanche de Mora. Cambio radical cuyo resultado es el que podemos observar hoy día.

En resumen, podemos concluir que la ordenanza es la encargada de:

- Establecer derechos de edificabilidad equivalentes para todos los propietarios



- Controlar las proporciones del espacio público regulando el privado, mediante las alineaciones y las alturas permitidas
- Controlar la apariencia externa de las edificaciones, regulando algunos detalles significativos
- Establecer mínimas condiciones de habitabilidad interior de las viviendas.

Su redacción es el resultado de un consenso sobre la forma que debe tener la ciudad, y su misión es establecer los límites entre el derecho individual de la propiedad y los derechos colectivos de los ciudadanos. Son unas ordenanzas prefigurativas, con tres objetivos principales: controlar la edificabilidad, controlar la forma del espacio público, y establecer mínimos de salubridad.

Los cambios normativos desde las iniciales de 1887 (1912-1925-1929), modifican, en primera instancia, la edificabilidad, respondiendo a las presiones especulativas de los periodos de crecimiento. Hemos comprobado como en ocasiones hay edificios que se levantan con mayores alturas de las permitidas, pero ajustándose a la futura ordenanza. El caso de Almenar en la manzana de Taquígrafo Martí, anticipando la ordenanza de 1925 es paradigmático. En todo caso las numerosas ilegalidades encontradas son anecdóticas si se lee el conjunto de lo construido, y no son más que una expresión de la lucha entre los intereses individuales y colectivos. En el principio del periodo estudiado, las irregularidades son más numerosas. La administración liberal es todavía débil y el sacrosanto derecho de la propiedad privada se impone en muchos conflictos.

Las modificaciones reglamentarias tienen también, como segundo objetivo, el de ir adecuando los parámetros figurativos a los gustos dominantes. En efecto, de un reconocimiento de los patrones académicos iniciales, sobrios y contenidos, con fachadas planas en las que solo sobresalen los balcones, pasamos desde 1912, y sobre todo, a partir de 1925, a permitir un mayor grado de libertad compositiva, con mayores vuelos y favoreciendo la rica gramática decorativa del "gusto" francés. Definitivamente, en 1929 se reglamenta la libertad total de fachada que las técnicas constructivas permiten y que el "gusto" racionalista utiliza.

Por último creo necesario mencionar la influencia que, en este periodo, ejerce la experiencia cultural francesa sobre la valenciana. Joaquín Sabaté ha estudiado la reglamentación parisina y barcelonesa, y establece la clara influencia de la una sobre la otra. No podía ser de otra forma, París tiene el carácter de referencia universal, y su influencia también llega hasta Valencia, directamente o por vías interpuestas, Madrid y Barcelona principalmente. Del estudio de Sabaté podemos deducir que, respetando las distancias, la evolución de la normativa valenciana lleva un desfase respecto a la francesa de unos 20 años. Así la normativa de 1887, se correspondería

con la normativa Haussmanniana de 1859, en la que prevalece el rigor prefigurativo de las fachadas; las modificaciones de 1912 con las de 1884 y su reajuste especulativo, y las de 1925 y 1929 con la de 1902, en la que se instaura la libertad compositiva de fachadas y se incrementan las dimensiones de los patios de ventilación. Desfase que, como veremos, se percibirá también en la composición de las fachadas.

Los estilos y los lenguajes arquitectónicos

Lenguaje y tipo

Puede sorprender que el tratamiento de la arquitectura de las fachadas, de los lenguajes si se quiere, ocupe el último epígrafe del capítulo. No se trata de restarle importancia, al contrario, la fachada es el único lugar donde el edificio se muestra a la calle. Es el vehículo de la expresión artística del arquitecto, y el medio de representación social del propietario. Dada su relevancia, es fácil que se apropie por completo del discurso analítico, ensombreciendo el que hemos querido que sea el núcleo de este capítulo: construir el tipo arquitectónico.

Entendemos como lenguaje el sistema formal utilizado para construir y describir los edificios. Hemos definido el tipo como la adaptación de un género de edificios a una finalidad concreta, y en el caso de los tipos residenciales es la respuesta dada a la necesidad de vivienda en el periodo estudiado. El lenguaje, sin embargo, es un sistema de representación, un conjunto formal que identifica el edificio y lo muestra a la ciudad. La permanencia y la evolución de los tipos y de los lenguajes no tienen por qué coincidir en el tiempo. Como hemos visto, un mismo tipo puede construirse con diversos lenguajes. Existe por lo tanto una cierta autonomía entre tipo y lenguaje que permite abordar su estudio por separado. Y es lo que habitualmente sucede. Existe numerosa y buena literatura sobre la arquitectura valenciana del periodo, enfocada únicamente desde el punto de vista del lenguaje arquitectónico. Nuestra intención será realizar una lectura conjunta buscando la relación entre lenguajes y tipologías.

El lenguaje se construye desde un punto de vista personal, mientras que el estilo es un lenguaje compartido. El paso de uno a otro se produce a través del reconocimiento social y cultural. Cabría preguntarse, entonces, si existen estilos propios del periodo, codificados y reconocidos unánimemente.

Hemos estudiado 1.356 obras, realizadas entre 1879 y 1946, 67 años en los que se superponen tres generaciones de arquitectos. Y, podemos concluir, que cada generación se define por su referencia a un estilo dominante, construyendo, a partir de ellos, sus lenguajes personales. Entiéndase dominante en el sentido estadístico del término, es decir, hay un mayor número de edificios que se pueden adscribir a un estilo determinado, lo que no supone que no existan otros estilos o variantes de interés. Utilizando las denominaciones que considero más consensuadas, los tres estilos de referencia son el racionalismo académico, el estilo internacional y el racionalismo.



El Racionalismo Académico

Dominante durante el final del XIX hasta la aparición de los modernismos y la ruptura que supuso la Exposición Regional de 1909. Es el lenguaje utilizado por Labradero y Alcayne. Caracteriza los barrios ejecutados antes de la aprobación del Plan de 1884. Se basa en la estricta representación de los elementos constructivos con escasa presencia de decoración. Los elementos arquitectónicos son los muros limpios, los forjados, las cornisas corridas y los balcones enrejados, todos ellos expresando limpiamente su función constructiva. La composición tripartita, de tradición académica, nos ofrece fachadas desnudas y sobrias, donde el orden y la regularidad favorecen una lectura conjunta de los tramos de calle. Tras estas fachadas predominan los tipos de vivienda estandarizados, de tres crujías y sin patios con sistemas constructivos de muro de carga. Coherencia, por tanto, entre el lenguaje compositivo y lógica constructiva.

Esta simpleza original, que es mayoritaria, convive con muestras de una arquitectura más elaborada, y que según avanza el siglo se convierte en más cosmopolita. Es la misma evolución que hemos visto en Alcayne. Se confiere mayor importancia al tratamiento decorativo, buscando la ostentación, sin abandonar la coherencia entre composición y construcción. Los arquitectos y los burgueses habían comenzado a viajar y las influencias foráneas se hacen más evidentes. Las mejores muestras de esta evolución nos las dan arquitectos como Martorell o Bochons, con un perfil más cosmopolita, o Arnau, Ferreres y Camaña Burzet con un perfil académico-racionalista. Pero siempre debemos considerarlos como las excepciones a la norma, estadísticamente hablando, aunque nos proporcionen las mejores interpretaciones del estilo.

El estilo académico representa el orden que requiere la sociedad liberal en formación, y se adapta perfectamente al nuevo concepto de producción seriada que la ciudad necesita. Edificios limpios e impersonales, de plantas repetidas, en calles uniformes y ordenadas. Es el escenario ideal para la nueva casa de renta. Los arquitectos saben interpretar las necesidades del promotor. Si la casa se destina únicamente a alquiler la composición será repetitiva. Si además acoge al propietario, la jerarquía compositiva se acentuará. El lenguaje académico es suficientemente versátil para marcar las diferencias que descansarán en los detalles, es decir en la calidad de la ejecución de los elementos compositivos simples, que podrán llegar a alcanzar una gran complejidad.



◀ 261
262

Antonio Martorell, 1898 - Barcas, 19, casa para Camiño Urios

Casa anónima en Convento Jerusalén

El academicismo era lenguaje común para todos los niveles económicos. Vease la diferencia entre el rico eclecticismo de Martorell y la desnuda limpieza de las casas de renta anónimas.^{9v}



263 LAS FACHADAS ACADÉMICAS

La composición de los edificios académicos se realiza con la repetición seriada de un tipo de balcón y ventana estandarizados.

La relación entre función constructiva y forma arquitectónica de los elementos es directa



El Estilo Internacional

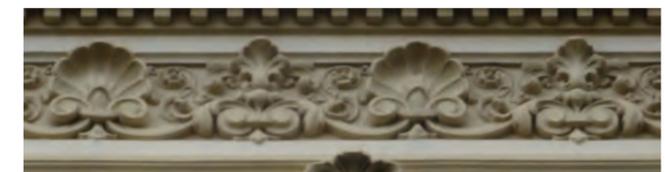
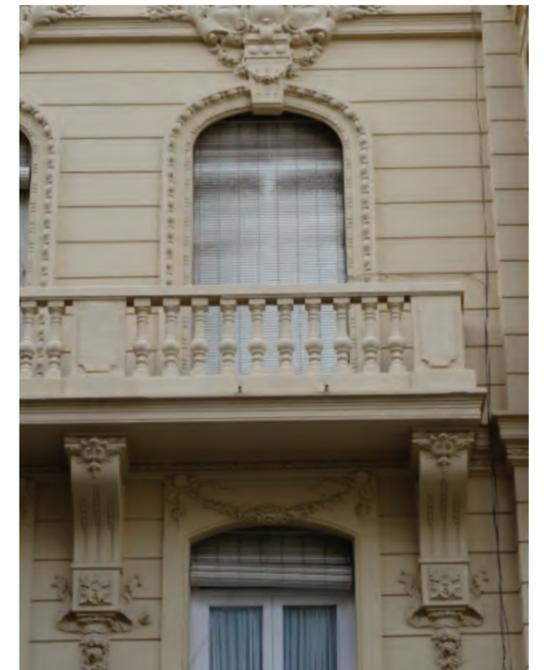
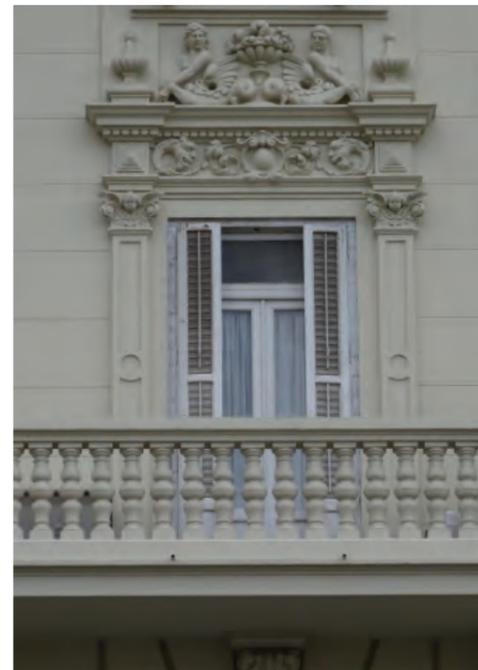
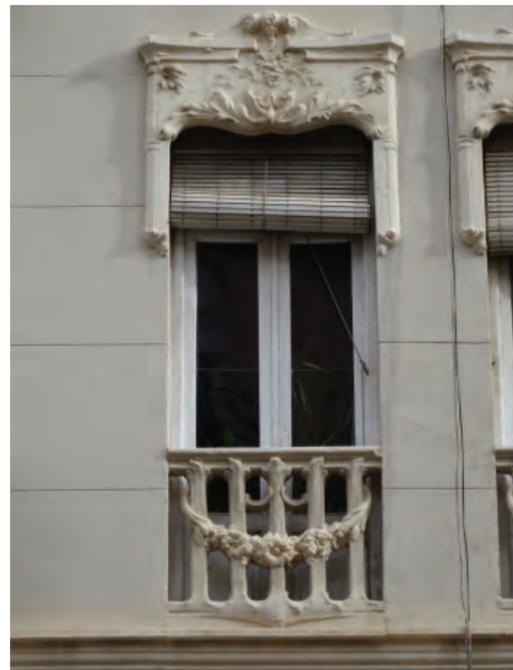
Hay un acontecimiento que marca el cambio de ciclo y el paso a primera línea de la segunda generación de arquitectos: la Exposición Regional de 1909. Bajo la tutela de Antonio Martorell, Vicente Rodríguez, Carlos Carbonell, Francisco Almenar y Francisco Mora toman el relevo de la vieja guardia. La Exposición organizada por Trenor, futuro Marqués del Turia, representaba la aspiración de toda una sociedad de quitarse la etiqueta de provinciana y abrirse al mundo. Se hacía necesario recurrir a las referencias que las capitales europeas ofrecían y, como siempre, París en primera instancia. La denominación que considero más adecuada es la de Estilo Internacional, dada la uniformidad de su difusión. Es una interpretación de la arquitectura parisina post-haussmanniana, que se libera de los rigores académicos de mediados de siglo a partir de las ordenanzas de 1884 y sobre todo de las de 1902.

Tiene un antecedente que, aunque no es mayoritario, es imprescindible mencionar, los modernismos. Se desarrollan en un periodo corto pero intenso, entre 1903 y 1909, y supone el primer intento serio de ruptura con las formas del pasado. Tiene su origen en las influencias europeas recibidas a través de Barcelona, con Gaudí y Domènech y Montaner, y sus mejores representantes en este periodo son Carbonell, Mora y Manuel Peris. Y el más prolífico, aunque de menor calidad, García Sierra.

Una segunda influencia es la de la Sección vienés, debida al conocimiento directo de la obra de Olbricht y Wagner que tenían arquitectos como Demetrio Ribes y Vicente Ferrer. A ellos se deben dos obras residenciales de gran valor, la casa Bigné en Pérez Pujol, y la casa Ferrer en Cirilo Amorós. Ambas de gran calidad, ambas con distribuciones de vivienda “atípicas”, que refuerzan su carácter de excepciones tipológicas y lenguajes interpretativos valiosos y personales. El conjunto de arquitectos que utilizó el modernismo se pasó sin ambages al Estilo Francés, a excepción de Ribes, cuya temprana muerte nos dejó con la duda de cuál hubiera sido su evolución.

En el ámbito de la arquitectura residencial tiene sus primeras muestras, de la mano de Almenar, en el barrio de pescadores, que inicia su construcción en 1910. Desde allí se extenderá por toda la ciudad y, sobre todo, por el conjunto del Ensanche. Podemos decir sin duda que es el estilo claramente dominante hasta la II República.

Como oposición a la regularidad académica, se caracteriza por la búsqueda de la individualidad expresiva. Cada edificio debe tener su propia personalidad, para lo que se utilizan una decoración pomposa y exuberante con múltiples referencias. Las fachadas pierden su planeidad, y se cubren de todo tipo de elementos ricamen-



265 LAS FACHADAS DEL ESTILO INTERNACIONAL

Repertorio de motivos decorativos utilizados en los lenguajes del estilo internacional

Riqueza y profusión decorativa. Balastradas de obra decoración de todos los elementos constructivos, jambas, dinteles, alfeizares...

Las influencias son múltiples, predominando las referencias francesas segundo imperio



te decorados. Se prefieren las balaustradas recargadas, y los balcones se convierten en miradores muy elaborados. Las cornisas se sustituyen o complementan con petos y con todo tipo de festoneados. En los zócalos se utilizan con profusión los almohadillados. Los elementos constructivos pierden su limpia representación para convertirse en un recurso de ornato más. Los dinteles, jambas y fajones se recargan, y a veces hasta se hipertrofian perdiendo cualquier vínculo con su sentido constructivo.

El estilo recibe también el despectivo nombre de estilo francés, por los que propugnaban la búsqueda de un estilo nacional, y el de neobarroco, por la utilización de elementos clásicos, con total discrecionalidad. Tiene también sus variantes platerescas y neorrenacentistas, y hasta la propia marca local denominada neobarroco Valenciano, encarnada en el Banco de Valencia de Goerlich y Gómez Davó.

La obra de Almenar y parte de la de Goerlich que hemos presentado ofrece un buen repertorio de ejemplos. El triunfo del estilo fue total, y su imitación dejó también un numeroso grupo de edificios anónimos y anodinos que, por seguir la moda imperante, impostaron detalles de baja calidad sobre los sistemas constructivos tradicionales. El intento de emulación de la riqueza decorativa realizado con pocos recursos, suele llevar a un mal resultado, como demuestran algunas obras citadas de Lorenzo Criado.

Como contraposición encontramos la obra de Vicente Rodríguez Martín, cuya personal interpretación del estilo produce, posiblemente, los mejores y más ponderados ejemplos en la ciudad. En la calle Grabador Esteve, 14, rodeado de dos edificios de Goerlich, sale airoso de la pugna con mucha dignidad, con una composición rica y equilibrada. Otras dos obras, Juan de Austria, 32 y Jorge Juan 19, esta última en chaflán, con mansardas y cupulinos, son las mejores muestras de un lenguaje que extrae lo mejor del estilo de referencia. Al buen uso de los recursos estilísticos, Rodríguez añade un gran cuidado y limpieza en sus distribuciones, lo que aporta coherencia a su obra.

El éxito del Estilo Internacional residió en ser un buen vehículo de representación para una burguesía definitivamente consolidada. Nos encontramos en el periodo de su afirmación social, se está construyendo la nueva imagen de la ciudad, y el lenguaje arquitectónico simboliza la necesidad de individualidad y ostentación burguesa, justo cuando la estructura social empieza a resquebrajarse y la burguesía se ve amenazada por las nuevas clases emergentes.

◀ 266

Alfonso García, 1928 - Castellón 12

Carlos Carbonell, 1912 edificio para Manuel Galindo en Conde Salvatierra, 28



El Racionalismo

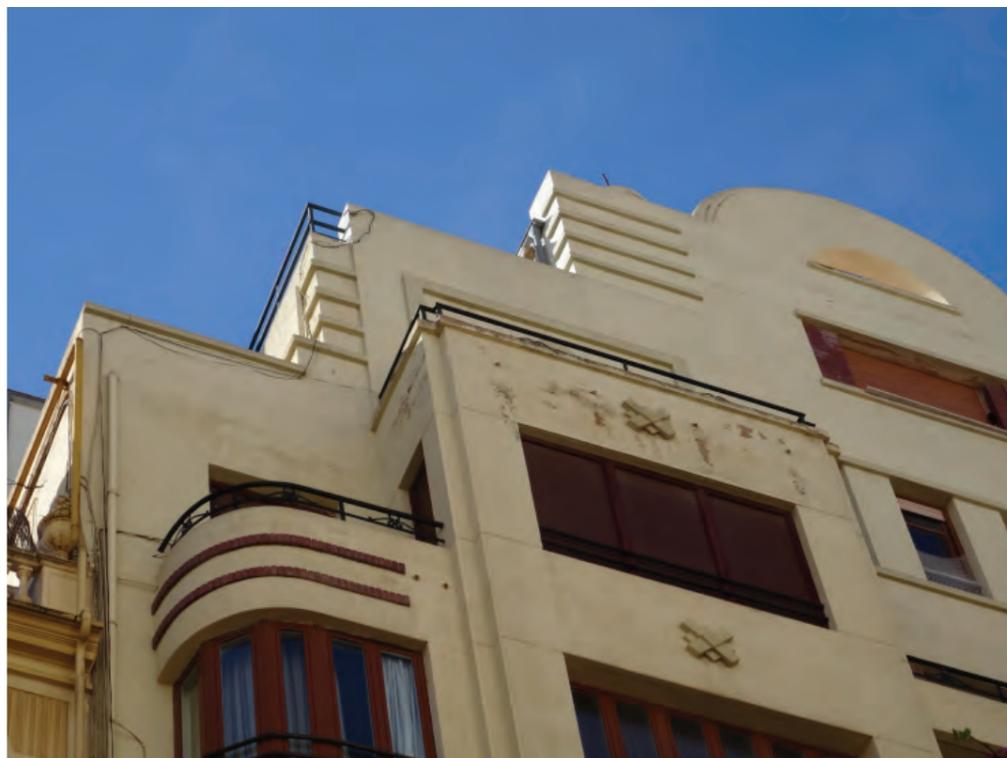
El último estilo reconocible utilizado como referente en la producción arquitectónica residencial es el racionalismo. Tiene una vida corta pero intensa. Entre finales de los años 20 y la guerra civil los mismos arquitectos que hemos visto utilizando lenguajes eclécticos realizan una serie de obras bajo el influjo cultural del Movimiento Moderno.

Es el periodo posterior a la Dictadura de Primo, y a la alcaldía del Marqués de Sotelo, en el que se puede decir que la sociedad valenciana entra en la modernidad. El cambio es fundamentalmente urbano, y alcanza a todos los aspectos de la vida cotidiana. Se extiende el uso de la electricidad, aparecen los vehículos a motor, la venta a plazos y se generaliza el uso del cine y de la radio. Los actores principales del cambio son los ciudadanos que dinamizan la vida urbana, asumiendo cambios en su forma de vida, de consumo, de ocio... Es un periodo de expansión económica que, como hemos visto, se traduce en el último y mayor ciclo inmobiliario de crecimiento. Esta dinamización social alcanzará a la política y traerá consigo el advenimiento de la República.

Este clima social y cultural, tuvo su respuesta en la producción de la arquitectura residencial. El colectivo de arquitectos se encuentra en un momento de reorganización colectiva, adquiriendo una cierta conciencia de clase. Se crea el Colegio de Arquitectos, y se asiste a Congresos profesionales, en definitiva, se está al corriente de las últimas tendencias culturales. El clima cultural afecta también a un buen número de promotores, que ven con buenos ojos el nuevo vestido que los arquitectos proponen para sus promociones: es “moderno” y por lo tanto tiene buena acogida en el mercado.

En opinión de Monestiroli, el arte moderno se basa en la búsqueda de la relación entre forma y función. El paso de las formas naturales a las abstractas es la manera de encontrar el secreto de la forma natural y manifestarlo. Esta voluntad obsesiva de encontrar las formas elementales, capaces de representar la identidad de un edificio, está implícita en la obra de los grandes impulsores del Movimiento Moderno, como Loos, Le Corbusier o Mies, y produce el repertorio formal que copian los arquitectos valencianos. Ausencia de decoración, volúmenes rotundos, juegos de líneas horizontales. Integridad entre forma y función, planta libre, y coherencia en la utilización de los nuevos materiales que se manifiestan con rotundidad, evidenciando su naturaleza.

Si analizamos la obra de los arquitectos valencianos que adoptaron el lenguaje, desde el punto de vista de la coherencia doctrinal, nos llevamos una decepción. No se puede decir que haya obras que consigan el ideal moderno de integridad formal y



funcional, y que tengan la calidad de convertirse en referencia. No obstante el grado de compromiso personal del conjunto de arquitectos es muy variable. Podemos encontrarnos con arquitectos como Criado, que realiza algunas fachadas notables, en las que el repertorio “racionalista” se utiliza con un resultado convincente (Gran Vía, 26), pero ven las que las distribuciones no se diferencian de las realizadas 20 años antes. En el otro extremo nos encontramos a un Rieta que realiza el edificio Cuadrado, posiblemente la muestra más íntegra de coherencia entre contenido y forma del repertorio residencial. En un escalón intermedio podemos situar a Goerlich, que utiliza, cuando toca, el lenguaje con su habitual convicción y facilidad, consciente de estar siguiendo una moda, una forma de componer fachadas.

Hay otras dos razones que favorecieron la adopción de los lenguajes racionalistas: los cambios normativos y los avances tecnológicos. La presión especulativa hizo que las ordenanzas de 1925 y 1929, establecieran importantes aumentos de altura en los edificios y la libertad absoluta de vuelo de la fachada. Los parámetros compositivos clásicos se rompieron definitivamente. El salto de las cinco a las nueve alturas y la fachada libre, exigían de los arquitecto nuevas formas de componer. El lenguaje ordenado, limpio y desnudo del racionalismo fue una buena solución para recomponer los edificios. Cuerpos de siete u ocho plantas seriadas dibujados con fajas de grandes ventanales marcando la horizontalidad, y rematados con casetones limpios y con áticos retranqueados, constituyen la nueva estandarización aceptada. Paralelamente la introducción de la retícula de hormigón y más habitualmente los forjados de viguetas de hierro permitían volar las fachadas con facilidad, liberadas del tradicional muro de carga. El proceso de adopción de las nuevas tecnologías no fue fácil ni rápido. Como hemos visto al estudiar la obra de Criado, la liberación real de la fachada costó asumirla con coherencia. Para el promotor la nueva moda tenía un aliciente, nada desdeñable, en la pobreza constructiva con la que se llevó a cabo el cambio. La escasez decorativa y los cerramientos ligeros abarataban también los costes de producción, razón última por la que, tanto antes como después de la guerra civil, la esencia compositiva se mantuviera.

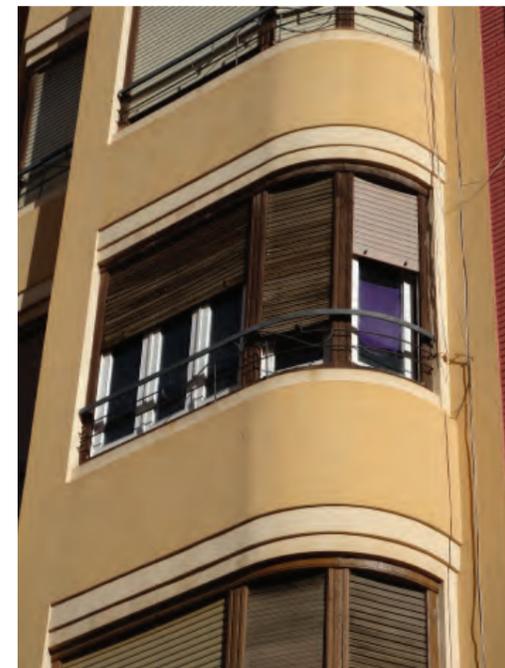
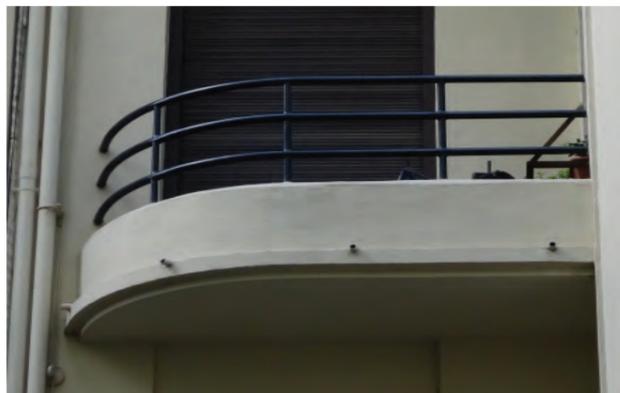
Pero más allá de las reflexiones doctrinales, lo que sí es cierto es que durante un decenio, hubo un acuerdo tácito entre arquitectos y clientes de producir edificios de aspecto moderno, y que respondían a un determinado estado de ánimo social. En la arquitectura residencial los lenguajes racionalistas se utilizaron como una moda epidérmica. De hecho, hasta los años sesenta, los edificios que se construyeron colmatando el ensanche, mantuvieron esa esencia formal, pero modificando algunos elementos decorativos adaptándolos al nuevo tradicionalismo. El uso de pináculos herrerianos o motivos vagamente clásicos en dinteles y alfeizares era suficiente para ajustar el carácter del edificio.

◀ 268

◀ 269

Edificio Royo, Castellón, 2, 1935 -desconocido

Edificio Candela, Cirilo Amorós, 74, 1940, Javier Goerlich Lleó



270 LAS FACHADAS RACIONALISTAS

Repertorio de motivos decorativos utilizados en los lenguajes racionalistas

Las líneas horizontales son dominantes. Se busca el efecto de las aristas y las sombras arrojadas. Grandes ventanales compuestos horizontalmente. Barandillas finas, preferentemente de tubo. Querencia por los remates curvos.

En ocasiones, como variante, motivos extraídos del repertorio decó

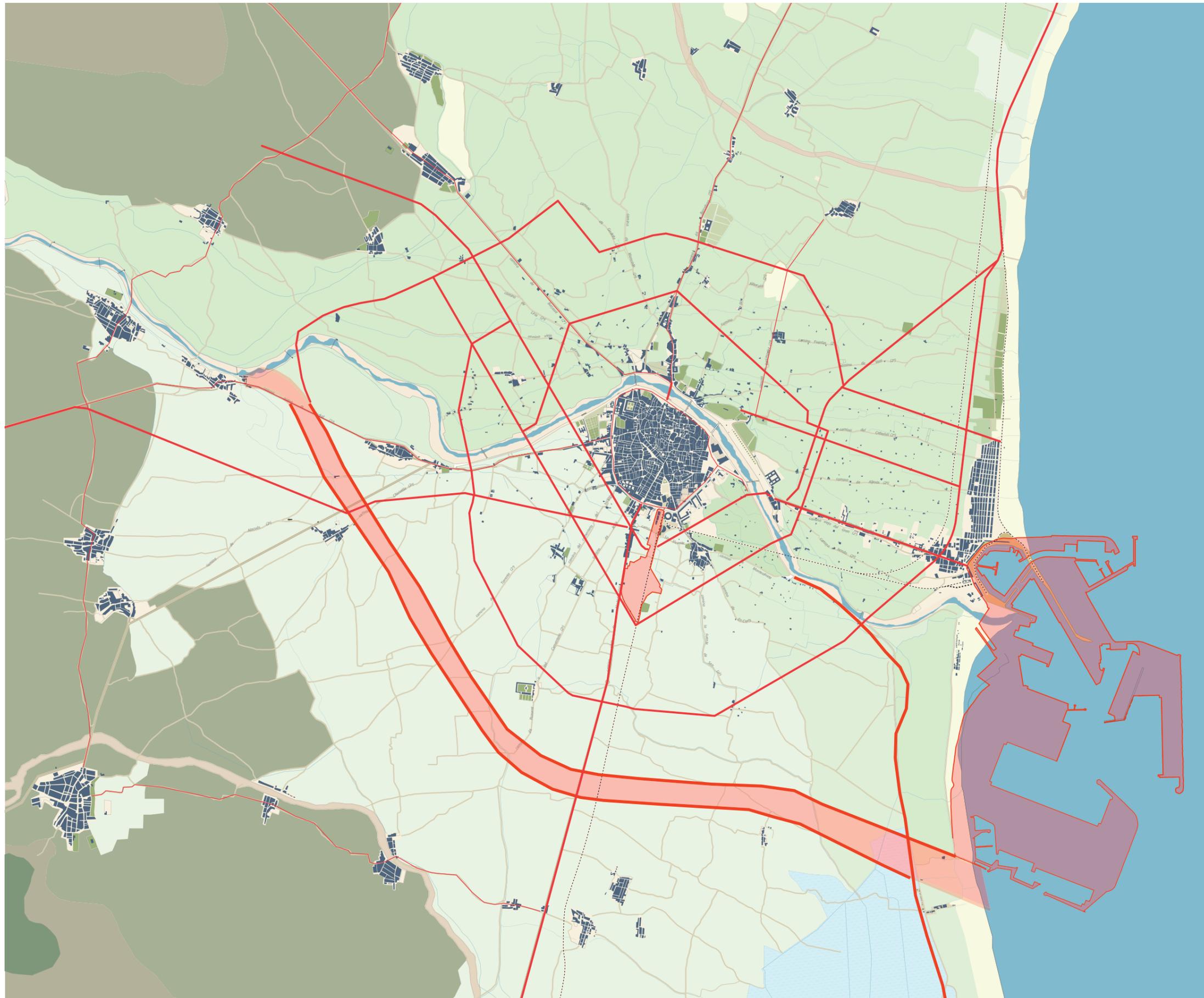
RECAPITULACIONES FINALES

PRIMERA El planteamiento inicial de utilizar el dibujo como hilo conductor del discurso ha resultado efectivo. Nos ha permitido detectar aspectos de la estructura urbana no planteados previamente. Por ejemplo, la hipótesis de la existencia de una estructura residencial secundaria, heredada de la adaptación cristiana, ha surgido de la observación por separado de los componentes urbanos, lo que valida el uso del dibujo, no solo como vehículo de transmisión de información, sino como herramienta operativa.

SEGUNDA Por otra parte, el redibujo de los planos históricos ha supuesto un esfuerzo considerable, mayor del previsto, pero nos permite tener un material precioso, que no se agota en el presente estudio. Como ejemplo, y aunque queda fuera del ámbito temporal de la tesis, la superposición de la actual estructura territorial primaria sobre el plano de 1883, nos permite hacer una reflexión que sí que es oportuna. Los ensanches produjeron un crecimiento por colmatación, en anillo, de un casco urbano cuya dimensión se había mantenido estable durante cinco siglos. Con el segundo ensanche se agota el modelo de producción del tejido urbano creado en el XIX. Pero también se supera el límite razonable de crecimiento por anexión. Se produce el cambio de escala que describía Carlo Aymonino: a partir de un cierto tamaño no podemos hablar de conjuntos urbanos formalmente unitarios, solo existen fenómenos urbanos -relacionados entre ellos- pero no unitarios. Los sucesivos anillos concéntricos que han ido colmatando el territorio se han producido sin tener en cuenta la estructura territorial, imponiéndose sobre ella. Al ser el tejido residencial el mayor componente del hecho urbano, su relación con dicha estructura se convierte en la clave de la reversión del proceso.

TERCERA El estudio de la ciudad antigua incide en aspectos conocidos y tratados abundantemente por la historiografía especializada. No obstante ha sido de gran interés el esfuerzo de realizar una lectura personal y, sobre todo, poderla dibujar. Corroborando algunos aspectos, aportando en ocasiones una mirada distinta desde la, muchas veces invisible, arquitectura doméstica, y aportando el necesario soporte gráfico que la explicación algunos episodios urbanos necesita.

CUARTA Esquema de la estructura primaria La ocupación cristiana su-



271

Superposición de la estructura primaria actual sobre el plano de 1883

El tejido urbano ha crecido con una dinámica propia, ajena a las estructuras territoriales



Interpretación de la Estructura Primaria y la Red Secundaria

272



Interpretación del tejido Residencial

273

puso una intervención traumática sobre la ciudad árabe. Sin embargo, se conservó una estructura primaria que, con las necesarias adaptaciones a las formas de vida de los conquistadores, todavía hoy es reconocible. La incorporación del anillo de las nuevas instituciones conventuales, englobado con la construcción de la muralla del s XIV, dibujará el escenario sobre el que se desarrollará la ciudad medieval.

En 1865, la ciudad es un organismo que se articula alrededor de cuatro espacios: La plaza del Mercado, la plaza de la Virgen, la plaza de Santo Domingo y la plaza de San Francisco. Alrededor de ellos se disponen los edificios que representan el poder estamental: el Baile, el clero regular, el clero secular, la nobleza local, el poder civil y el poder militar. Todos los estamentos tienen sus sedes vinculadas a estos cuatro espacios. Formalmente ninguno de ellos es un espacio proyectado. Son el resultado de la suma de distintas intervenciones, de múltiples agentes y en diversas épocas. La plaza de la Catedral, centro romano y después árabe; la del Mercado, el gran espacio del comercio árabe a las puertas de la Alcaicería; Santo Domingo fruto del privilegio concedido a los Dominicos; y San Francisco espacio desgajado de un convento desamortizado, tras un largo litigio con el municipio. Quizá la falta de un poder claramente hegemónico sobre el resto, con la capacidad de modelar el espacio según sus necesidades, justifique esta característica del urbanismo valenciano. El único intento de ordenación “pensado” es el que llevó a cabo el Mariscal Suchet, trazando la plaza Alfonso el Magnánimo, sin que pudiera terminar su obra. La estructura urbana primaria se completa con la red viaria que conecta las plazas con las puertas de la ciudad, continuación del trazado árabe y antes romano.

QUINTA Esquema del tejido residencial Con la llegada de la sociedad cristiana, el tejido residencial árabe, basado en la vivienda nuclear, se transformó, manteniendo como referencia las mezquitas -reconvertidas en iglesias-, y una serie de estructuras viarias secundarias sobre las que se incorporó el nuevo tejido residencial, esta vez basado en el tipo de vivienda cristiano. El cambio resultó sustancial. La calle pasó de ser utilizada como un elemento residual de acceso, a constituirse en elemento generador del tipo edificatorio. La casa medieval cristiana se construye a partir de su relación con la calle.

SEXTA Los 520 años de ocupación, que van desde el año 718 hasta 1238, suponen 17 generaciones de familias transmitiendo sus propiedades según las reglas del derecho positivo musulmán. Generaron una trama urbana imbricada y angosta. En los ámbitos en los que existía una estructura urbana previa, el nuevo tipo edificatorio se acomodó sobre dicho trazado. La trama resultante asume, en parte, las deformaciones previas. Según esta hipótesis podemos encontrar, dentro del recinto árabe, diez estructuras residenciales que tienen como centro el sistema de parroquias

y como ejes vertebradores una estructura secundaria heredada. Sobre esta estructura secundaria se adapta el nuevo tejido.

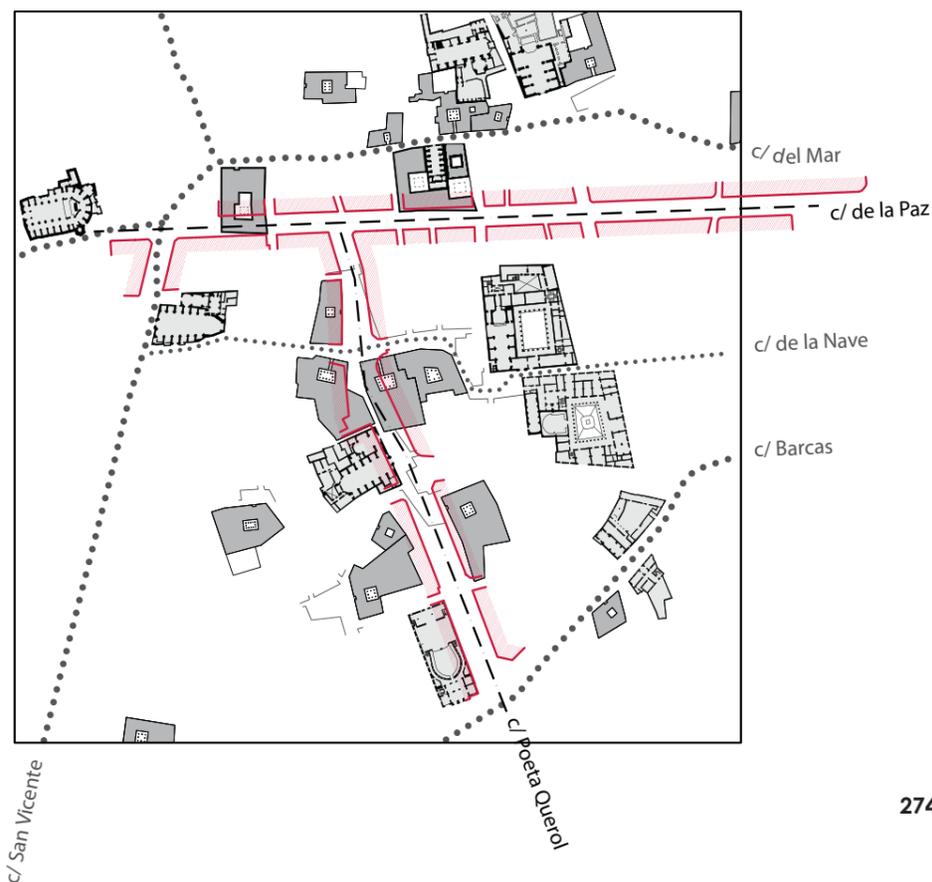
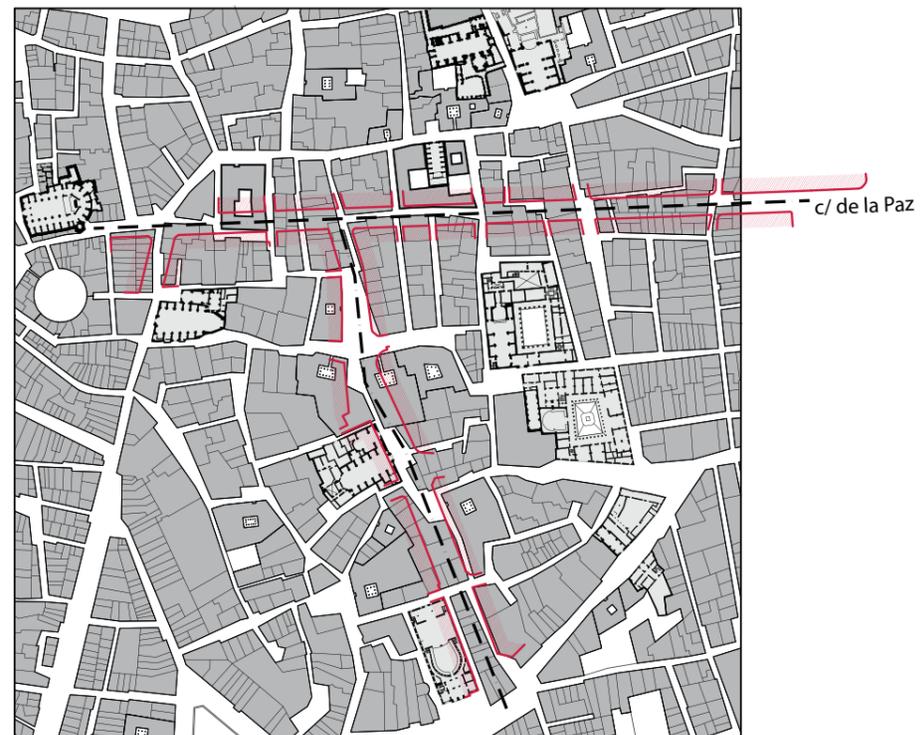
SÉPTIMA En el espacio que dejaba libre la implantación conventual, y de acuerdo con las estructuras existentes (camino, acequias y topografía), el tejido se construyó a partir de un sistema pautado y jerárquico de calles (trayecto matriz, de implantación y de unión). Sobre estas calles se van disponiendo paulatinamente bandas de edificación. Las bandas de edificación están compuestas por los tipos edificatorios dominantes en cada fase histórica. La morfología resultante es un conjunto de manzanas en las que se puede leer una pautada regularidad. Este es el sistema de agregación con el que se construye el tejido residencial intermunicipal. Fruto de este proceso distinguimos seis agrupaciones regulares autónomas, de las que podemos explicar su génesis y proceso de formación.

OCTAVA Los tipos edificatorios residenciales se pueden considerar bastante estables durante el Antiguo Régimen. Los clasificamos, grosso modo, en tres grupos que representan las clases sociales: el palacio urbano, la vivienda acomodada y la casa-obrador. Entre ellos podemos encontrar todo el abanico posible de variantes. La arquitectura doméstica no es una arquitectura proyectada. Es una elaboración cultural, basada en el oficio del constructor, y dirigida a resolver una necesidad básica.

NOVENA La cuantificación del espacio urbano, y el análisis del parcelario, nos permiten trazar un perfil socio-económico del espacio urbano. Podemos, además, medir el grado de saturación del cuerpo urbano en 1865. Valencia alcanza la saturación del modelo medieval. Se manifiesta la necesidad de expansión. La estructura primaria de la ciudad heredada y la cultura de la arquitectura doméstica, estarán bien presentes en la forma de abordar el crecimiento que se avecina.

DÉCIMA La cuantificación de la estructura parcelaria decimonónica hipotizada por J.L. Piñón nos ha permitido demostrar la segregación socio-espacial de la ciudad del XIX, segregación que orientara el futuro mercado inmobiliario

UNDÉCIMA No deja de sorprender la coincidencia de algunos parámetros urbanísticos, como la proporción del viario, en estructuras sociales tan distintas como las del antiguo régimen y la ciudad moderna, e incluso entre ciudades tan distintas como las comparadas en el último capítulo.



274

Dos intervenciones sobre la trama histórica: La apertura de la calle de la Paz y Poeta Querol. La primera no afecta a la estructura preexistente, generando un nuevo eje, resulta compatible con el tejido. La segunda se impone sobre la estructura, destruyéndola, sin sustituir su calidad urbana

DECIMOSEGUNDA Las estructuras territoriales y urbanas están en el origen de la forma urbana, son el soporte necesario del conjunto urbano y por ello tienen una gran voluntad de permanencia. Cuando una intervención urbanística importante modifica alguna de esas estructuras, debe ser capaz de suplir su función, sino corre el peligro de ser inoperante. Lo podemos comprobar si comparamos dos importantes intervenciones en el interior del casco antiguo: Los trazados de la calle de la Paz y de Poeta Querol. El primero se realiza paralelo al eje residencial secundario de la calle del Mar, duplicándolo, sin romperlo, y permite reconstruir el tejido residencial tomando el nuevo eje como referencia. El éxito de la operación se debe a lo acertado de sus proporciones y trazado, y a la calidad y coherencia de su arquitectura, pero también a su respeto al tejido residencial de su entorno. Por el contrario, el trazado de Poeta Querol, sustituye por completo el eje residencial de la parroquia de San Andrés, destruyendo la secuencia de las plazas de Mirasol, San Andrés y Villarrasa, descontextualizando los palacios que no se destruyeron y sin convertirse en un eje capaz de estructurar de nuevo el parcelario.

DECIMOTERCERA No es tarea fácil dar una idea global del proceso de producción del tejido residencial durante el siglo XIX, ni explicar los múltiples factores que intervienen en un momento de gran complejidad histórica. Entendemos que una buena manera de hacerlo es describir la relación entre las tres instancias que lo condicionan: económica, jurídica y técnica.

En una primera fase, focalizada en el moderantismo dirigido por Campo, política y economía no son separables, los nuevos burgueses ejercen el control económico y político en primera instancia. Campo es alcalde y empresario. Los técnicos son una clase vinculada directamente al servicio del poder económico, sin una estructura profesional ni administrativa independiente. En los años pre-revolucionarios se construye poco a poco el armazón jurídico del liberalismo, teniendo como conflicto central la relación entre el interés público y la propiedad privada. El patrimonio urbano va cambiando de mano y, liberado de los vínculos medievales, se convierte en un recurso económico que hay que optimizar. Surge el mercado inmobiliario moderno. En los años centrales del siglo los arquitectos ensayan los nuevos tipos residenciales dentro del recinto urbano, por sustitución y adición parcelaria, o en las operaciones que facilitó la desamortización, anticipando la futura casa de renta.

La cultura técnica local, no estaba todavía a la altura de las nuevas necesidades urbanas, como lo demuestra un primer Plan de Ensanche redactado con

critérios del XVIII y que ya nació obsoleto. Pero en esos años centrales del siglo sobresale la figura de un ingeniero, Ildefonso Cerdá, que alumbrará una doctrina urbanística capaz de dar forma a la nueva ciudad. Mientras tanto, la ciudad construye su periferia, fuera de la legalidad, utilizando los primeros tipos de casa de renta ensayados previamente intramuros.

La estabilidad de la restauración supuso una segunda etapa en la que se establece el definitivo el marco jurídico de referencia. En Valencia las tensiones entre propietarios por el descontrol de la urbanización exterior, obligaron a buscar una solución definitiva. En esta segunda fase la burguesía ya no ejerce el poder directamente. El poder económico es un poder fáctico que actúa por influencia sobre el segundo escalón político. Los profesionales se constituyen en un grupo social bien formado e influyente, encargado de dar la forma técnica a las necesidades económicas burguesas. Su prestigio les permite el ascenso social. Dos de estos técnicos, el químico Julián López de Chávarri y el arquitecto Vicente Alcayne, dirigen, desde sus puestos políticos, la Comisión que configurará un sistema de producción inmobiliaria que permanecerá vigente hasta 1946. La base del sistema será una versión limitada de la doctrina de Cerdá, no exenta de defectos, en la que el respeto a la propiedad estará habitualmente por encima de las necesidades colectivas.

El sistema de producción inmobiliaria será un pacto recogido en la Ley de Ensanche y su Reglamento de 1876, donde se establece un proceso que se resume en tres fases: 1ª) aprobación del Plano Regulador, 2ª) recomposición fundiaria y obtención de solares, y 3ª) construcción del edificio residencial.

Con el cambio de siglo Valencia entrará en la modernidad, y nuevos actores ocuparán su espacio en el ámbito político, llevando al límite el sistema Canovista. La ciudad se hace más cosmopolita y sigue creciendo con el mismo sistema de producción residencial. Bajo la dirección política del Marqués de Sotelo, y con la independencia que les confería el nuevo Estatuto Municipal, la ciudad construye su nueva imagen alrededor del Ayuntamiento, en la operación urbanística más relevante en decenios. El tándem Sotelo-Goerlich representa la voluntad política y la capacidad técnica necesarias para dar forma a su idea de ciudad. En esos momentos la profesión ha adquirido la suficiente independencia y solvencia para influir en las decisiones políticas. La sociedad es más compleja y la administración alcanza una mayor autonomía del poder económico, obligado a ejercer su influencia por vías indirectas.

En esta última fase la ciudad comenzará a colonizar su territorio a una escala hasta entonces desconocida. Las anexiones administrativas y los proyectos de la vía de Tránsitos y Paseo al Mar, anuncian un cambio de escala que agotará definitivamente el sistema de crecimiento establecido en el XIX. El Plan de 1946 será el anuncio de una nueva época y del drástico cambio de los tipos residenciales.

DECIMOCUARTA El trazado del Ensanche de 1856 y su explícita relación con las ideas del Director de Arquitectura de la Academia de San Fernando en el siglo XVIII, nos deja una duda ¿Cómo es posible que el aparato administrativo de los Austrias, que a través de la Ley de Indias, y con el conocimiento de los Ingenieros Militares, había colonizado un continente entero creando numerosas ciudades con el sistema reticular, no transmitiera esa experiencia a los técnicos de la metrópoli? ¿España y América eran culturalmente compartimentos estancos? ¿Porqué Cerdá tuvo que buscar por su cuenta los modelos -norte americanos- que utilizó en su desarrollo teórico?

DECIMOQUINTA Hemos podido comprobar que los tipos con los que se construye el tejido residencial de la ciudad son extraordinariamente estables durante el periodo estudiado. En realidad sería más oportuno hablar de un tipo único, la casa de renta entre medianeras compacta, que se construye por adición de plantas sucesivas e iguales, conectadas por una escalera central que agrupan dos viviendas en cada planta.

DECIMOSEXTA Su evolución en el tiempo se produce como respuesta a los incrementos especulativos y adaptándose a las exigencias higiénicas y los adelantos técnicos. Las formas de esa evolución dependen de cómo se gestiona la distribución de los patinejos interiores, y concluye con la universalización de un único patio central.

DECIMOSÉPTIMA El ensayo de división por zonas nos ha permitido corroborar y cuantificar los distintos perfiles socio-económicos de la ciudad, asignando un subtipo específico a cada zona.

DECIMOCTAVA Los tipos dominantes son los representantes de la arquitectura anónima que forma el tejido y que caracterizan un ambiente urbano identificable y valioso. Constituyen el escenario sobre el que destacan algunos hechos relevantes, monumentos y también edificios residenciales excepcionales que sin ese necesario telón de fondo perderían su identidad.

DECIMONOVENA El tipo es, esencialmente, un producto inmobiliario, y como tal, responde a criterios económicos. Pero es también objeto simbólico de representación de sus habitantes y en consecuencia se rige por criterios artísticos. El

resultado arquitectónico final dependerá de la ponderación entre ambos aspectos.

VIGÉSIMA El perfil del promotor tipo es el de un pequeño inversor, que realiza una única vivienda y por lo tanto no está profesionalizado. La función del arquitecto se denota fundamentalmente asesorando el proceso. Es notable el numeroso grupo de arquitectos que realizan promociones a título personal. Es innegable el prestigio social que mantuvo la profesión.

VIGESIMOPRIMERA La ordenanza cumplió la función de instrumento de regulación del proceso, dando forma a las sucesivas necesidades inmobiliarias. Su evolución se produce como respuesta a la presión constructiva, *a posteriori* siempre del inicio de los ciclos económicos y por ello fueron a menudo vulneradas.

VIGESIMOSEGUNDA UNA APLICACIÓN PRÁCTICA: análisis comparativo de los tejidos residenciales de París, Barcelona, Madrid, Berlín y Valencia

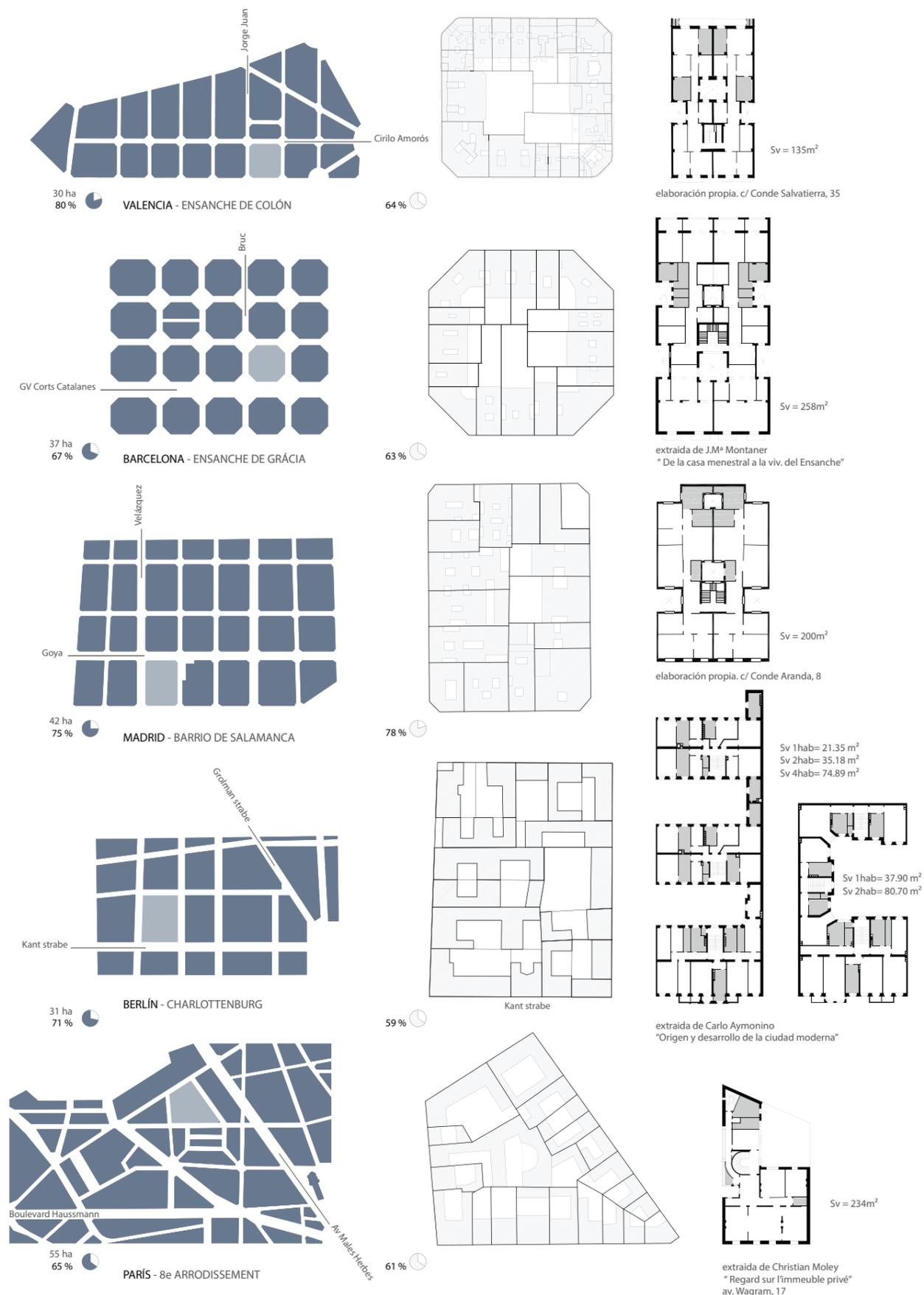
Creemos que este trabajo quedaría incompleto si no realizamos una comparativa con los tejidos residenciales de otras ciudades de referencia, que nos den la medida del caso valenciano. Elegimos para ello cuatro ciudades de primer rango en el panorama cultural europeo para realizar la comparación: Barcelona, Madrid, Berlín y París.

La comparación la realizaremos a tres niveles, trazado, manzana y tipo. Elegiremos ámbitos suficientemente grandes del tejido residencial de estas ciudades, entre 30 y 50 ha, representativos de la arquitectura residencial del XIX para dibujar sus trazados. Extraeremos de ellos una manzana típica y dibujaremos su parcelación. Por último dibujaremos su tipo edificatorio constitutivo. El resultado queda expresado en la correspondiente lámina.

Valencia. Elegimos el barrio del Ensanche de Colón, limitado por esta calle y la Gran Vía, la manzana típica es la limitada por Conde Salvatierra, Cirilo Amorós, Jorge Juan y Gran Vía. El tipo edificatorio es representativo de la zona: Conde Salvatierra 25 de Almenar.

Barcelona. Escogemos un ámbito de 20 manzanas del Ensanche de Gracia, alrededor del eje de Corts Catalanes y el Paseo de Gracia con una superficie de 37 ha. La manzana típica está limitada por Consell de Cent, Bruc, Girona y Diputació. El tipo edificatorio constitutivo lo extraemos del estudio tipológico realizado por Montaner (1983), para el caso de Barcelona.

Madrid. El ámbito madrileño se encuentra dentro del Ensanche de Castro, en el Barrio de Salamanca. 42 ha alrededor del cruce de Goya y Velázquez. La man-



COMPARATIVA ENSANCHES CIUDADES EUROPEAS

zana escogida está limitada por estas últimas calles y las de Jorge Juan y Núñez de Balboa. El tipo edificatorio es un levantamiento propio del edificio sito en Conde Aranda, 8.

Berlín. 31 ha en el Barrio de Charlottenburg, en el eje de Kantstrase. La manzana es la limitada por las propia Kantstrase, Leibnizstrase, Pestalozzostrase y wielandstrase. Los tipos son los estudiados por C. Aymonino en su "Origen y desarrollo de la ciudad moderna".

París. En el 8º distrito, junto al Parque Monceau, 55 ha atravesadas por cuatro de las avenidas trazadas en las operaciones Haussmannianas. La manzana elegida está limitada por Vezelay, Monceau, Téhéran y Lisbonne. El tipo edificatorio la rue Wagram 17, citado por Moley (1999).

Comparativa de las tramas

Los tres trazados españoles provienen directa o indirectamente de las teorías de Cerdá. Barcelona es el modelo más puro, manzanas de 113x113 m con chaflanes de 35 m. y calles uniformes de 20 m, con la excepción de grandes ejes como Corts Catalanes con sus 50 m. La retícula de Madrid tiene manzanas más grandes de 150x100 y la presencia de los chaflanes es anecdótica (4 m), con calles de 15 m y 30 m. El primer Ensanche de Valencia tiene calles de 12 m con el eje principal de 16, las manzanas son de 87 metros por un largo variable de 160 m de media.

El primer dato comparativo es la proporción de viario respecto al total: 20% en Valencia, 25% en Madrid y 33% en Barcelona. Es evidente la precariedad de las dimensiones del Ensanche de Colón. Los 12 metros quedaron pronto obsoletos, hecho que se corrigió elevando la sección a 16 m con el de Mora. Lo más interesante es la comparación con el dato del 24,5% de viario obtenido para la ciudad antigua en 1865. Sorprendentemente parecido. Con todo la mayor diferencia es la creación de las plazas públicas generadas por los chaflanes, que como hemos visto da lugar a un tipo edificatorio propio y confiere gran carácter a la escena urbana. Los de Madrid son tan pequeños que incluso generan problemas compositivos a los edificios de esquina.

La trama de Berlín se debe al Plan de Hobrecht de 1862. El Plan prusiano es una pragmática aplicación de criterios de vialidad, alcantarillado y servicios, que genera grandes manzanas regulares de hasta 400 x 200 metros.

La trama de París resulta de la imposición de una robusta trama viaria sobre el viario existente, basado en una combinación de radiales (la croisée) y un anillo de deslizamiento (los boulevards), apoyado en estructuras focales monumentales. Es por tanto opuesto al sistema reticular Cerdiano. Pero ambos mantienen porcentajes parecidos de ocupación viaria, el 29% y el 35% respectivamente. La gran diferencia

275

Lámina de análisis comparativo

Las cuatro ciudades analizadas con sus tramas, manzanas y tipos a escala uniforme.



del tramado de París es la irregularidad de las manzanas que exige múltiples soluciones edificatorias particulares. Y la correspondiente de la trama viaria que permite un rico repertorio de perspectivas visuales.

Comparativa de las manzanas

El tamaño de las manzanas de las tres ciudades españolas es variable pero se mantiene en un mismo orden de magnitud, entre 1 y 1,5 ha. Lo más significativo es la organización de la edificación. Valencia y Barcelona optaron por mantener libre el interior de sus manzanas, construyendo una banda perimetral compacta. La presión inmobiliaria en Madrid eliminó en la aprobación definitiva de 1898 la restricción inicial, produciendo la colmatación completa de la manzana.

En Berlín el tamaño de las manzanas se mueve en el entorno de las 2 ha, y tiene una clara intención especulativa prolongando la tradición de los hacindados Mietkaserne, motivados por la normativa de 1853, que permitía organizar las viviendas alrededor de una secuencia de patios en profundidad de 5.40 metros de lado. La manzana Parisina es más variable también en tamaño moviéndose en un intervalo entre los 0,3 y 2,6 ha.

En todo caso, e independientemente del tamaño, la relación entre espacio construido y espacio libre, incluidos los patinillos es muy parecida para todos los casos, situándose entre el 59% de Berlín y el 64% de Valencia, con la excepción de Madrid que llega al 78%.

Comparativa de los tipos

El tipo de la casa de renta es una solución técnica a una necesidad de producción inmobiliaria. Se alcanza su definición optimizando la edificabilidad que permite la ordenanza. Comparando Valencia y Barcelona, comprobamos que adoptaron un tipo similar, compacto con la única diferencia de la distinta profundidad permitida en cada caso. En Barcelona a partir de la Ordenanza de 1891 se fijó en 28 metros (siete crujías), en Valencia siendo variable, la profundidad edificable media está entre los 15 y los 20 metros, siendo muy raros los casos en que se llega a los 28. La solución de proyecto para cada caso es distinta: en Valencia la escalera está principalmente en segunda crujía y en Barcelona en la cuarta, como demuestra el mencionado estudio de Montaner. En el caso de Madrid, la libertad de ocupación del fondo permitido lleva a soluciones con fondo ciego y con varias filas de patios.

El tipo de Berlín se codificó a partir de la legislación de 1887, que dulcificó las duras condiciones de habitabilidad de los Mietkaserne, elevando la superficie mínima de los patios hasta 60 metros cuadrados. Esta última normativa es la que

276
277

Berlín, Zona analizada. Imagen de Google earth

París, Zona analizada. Imagen de Google earth

configuró definitivamente el tejido decimonónico berlinés, al que pertenece el tipo que presentamos. Mantiene la tradición berlinesa de jerarquización de viviendas. No hay limitación de profundidad edificable y las viviendas se organizan en sucesivos cuerpos paralelos a fachada separados por los patios reglamentarios. Cada cuerpo tiene su propia escalera y se compone de dos bandas. La jerarquía de las viviendas depende de su cercanía a la calle.

El tipo escogido para París es el que Christian Moley, en su estudio tipológico del París decimonónico, considera como prevalente entre 1850 y 1945, ajustándose perfectamente al ideario burgués. Se trata de una distribución en "L", en el que un primer cuerpo paralelo a la calle contiene dos bandas, la exterior con las piezas representativas y la interior con las piezas domésticas, separadas por un corredor ventilado por un patinillo. La tercera banda, en forma de L, es perpendicular al cuerpo principal y abraza el patio posterior, conteniendo las piezas de servicio. Esta disposición resulta de la optimización de la normativa que no limita la profundidad construida pero que, a partir de 1884, obliga a la disposición de importantes patios de ventilación, que podían disminuirse si se pareaban con los del vecino.

En definitiva la forma del tejido residencial depende de la estrecha relación entre el tipo y su sistema de agregación, el tipo a su vez es el resultado de la optimización técnica de un programa de vivienda entendido como producto inmobiliario. La normativa, finalmente, da forma a ese sistema de producción, caracterizando la particular evolución de cada ciudad.



278
279

Madrid, Zona analizada. Imagen de Google earth

Barcelona, Zona analizada. Imagen de Google earth



280
281

Heinrich Zille, Hof in Scheunenviertel, 1917
Heinrich Zille, vivienda obrera berlinesa, 1905

Las Mietkasernen berlinesas han sido habitualmente utilizadas como símbolo de la penosa calidad de vida de la clase obrera durante la Revolución Industrial. Es erróneo relacionar directamente el tipo-arquitectónico con las condiciones de vida. Hay otros factores que definen la calidad del hábitat. Hoy en día, en algunos barrios de Berlín, el antiguo tipo de patios sucesivos, tras un proceso de gentrificación, genera espacios de alta calidad urbana.



282

William Hogarth, Gin Lane, 1751

Bibliografía

BIBLIOGRAFÍA ESPECÍFICA DE LA PRIMERA PARTE

ALDANA, S. (1999). Valencia: la ciudad amurallada. Valencia: Consell Valencià de Cultura.

ANDRÉS, F. (1987). *Crédito y propiedad de la tierra en el País Valenciano (1600-1810)*. Valencia: Alfons el Magnànim

AZULAY, M. y ISRAEL, E. (2009). *La Valencia judía*. Valencia: Consell Valencià de Cultura.

BADÍA, Á. y PASCUAL, J. (1991). Las murallas árabes de Valencia. *Quadens de difussió arqueològica*, (2), 4-22.

BENÍTEZ, R. y GARCÍA MARSILLA, J.V. (2009). Entre tierra y fe. Las líneas argumentales de un proyecto expositivo. En *Entre tierra y fe. Los musulmanes en el reino cristiano de Valencia* (pp. 19-54). Valencia: Universitat de València

BOIX, V. (1845-1847). *Historia de la ciudad y Reyno de Valencia* (3 vols.). Valencia: Imprenta de Benito Monfort.

-id. (1849). *Manual del Viajero y Guía de los forasteros en Valencia*. Valencia: Imprenta de José Rius.

-id. (1862-1863). *Valencia histórica y topográfica*. Valencia: Imprenta de José Rius.

BURNS, S.J. y ROBERT, L. (1982). El Reino de Valencia en el siglo XIII (Iglesia y Sociedad) (2 Vols.). Valencia: Artes Gráficas Soler.

CANNIGIA, G., CAMPOS VENUTI, G. y MAFFEI, G.L. (1995). Tipología de la edificación: estructura del espacio antrópico. Madrid: Celeste.

CÁRCEL, M. y GARCÍA MARSILLA, J.V. (2009). *Llibre de l'entrada del rei Ferran d'Antequera*. Valencia: Universitat de València .

Catàleg de monuments i conjunts de la Comunitat Valenciana (1983). Valencia: Conselleria de Cultura, Educació i Ciència, Generalitat Valenciana.

ESCLAPÉS DE GUILLÓ, P. (1738). *Resumen historial, de la fundación, i antigüedad de la Ciudad de Valencia de los Edetanos, vulgo del Cid. Sus progresos y ampliación, i Fábricas insignes, con notables particularidades*. Valencia: Antonio Bordazar.

FRANCH, R. (1985). *La burguesía comercial valenciana en el siglo XVIII* (Tesis doctoral). Valencia.

-id. (1989). *El capital comercial valenciano en el siglo XVIII*. Valencia: Universidad de Valencia.

-id. (1999). La evolución de la sedería valenciana durante el reinado de Felipe II. En E. Belenguer (coord.), *Felipe II y el Mediterráneo* (Vol. 1). *Los recursos humanos y materiales* (289-310). Madrid: Sociedad Estatal para la Conmemoración de los Centenarios de Felipe II y Carlos V.

-id. (ed.) (2009). *La sociedad valenciana tras la abolición de los fueros*. Valencia: Alfons el Magnànim.

- FAUS, A. (1995). Demarcación y cartografía de la particular contribución de Valencia en el siglo XVIII. *Cuadernos de Geografía*, (57),91-108. Recuperado de <http://roderic.uv.es/bitstream/handle/10550/30918/91-108.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- FERRER, R. (1999). *Conquista y repoblación del reino de Valencia*. Valencia: Del Senia al Segura.
- GARCÍA-BELLIDO (1997). Principios y reglas morfogénicas de la ciudad islámica. *Qurtuba* (2),59-86.
- id. (2000). Ildefonso Cerdá y el nacimiento de la urbanística: la primera propuesta disciplinar de su estructura profunda. *Scripta Nova, Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, (61). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn-61.htm>.
- id. (dir.) (2004). *Cerdá y su influjo en los ensanches de poblaciones*. Madrid: Ministerio de Fomento.
- GARÍN, F.M., CATALÁ, M.A., ALEJOS, A. y MONTOLIU, V. (1983). *Catálogo monumental de la ciudad de Valencia*. Valencia: Caja de Ahorros.
- GAVARA, J. (coord.) (2003). *El plano de Valencia del Padre Tomás Vicente Tosca*. Valencia: Generalitat Valenciana.
- GUINOT, E. (2008). El paisaje de la Huerta de Valencia. Elementos de interpretación de su morfología espacial de origen medieval. En *Historia de la ciudad* (Vol. 5). *Tradición y progreso* (pp. 116-129). Valencia: Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.
- GUIRAL, J. (1985). L'évolution du paysage urbain à Valencia du XIII au XVI siècle. En *la España medieval*, (7),1581-1610. Recuperado de <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=122098>.
- HUICI, A. (1969). *Historia musulmana de Valencia y su región* (Vol. 1). Valencia: Ajuntament de València.
- Llibre del Repatiment de Valencia* (1978). Antoni Ferrando i Francés (ed.). Valencia: Vicent Garcia.
- MARTÍ, J. (2002). A la luna de Valencia. Una aproximación arqueológica al espacio periurbano de la ciudad musulmana. En S. Dauksis y F. Taberner (eds.), *Historia de la ciudad, II. Territorio, sociedad y patrimonio* (pp. 56-73). Valencia: Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.
- id. (2003). Los archivos del paisaje histórico. Una herramienta al servicio de la historia urbana. En M. Alonso, M. Murad y F. Taberner. (eds.), *Historia de la ciudad III. Arquitectura y transformación urbana de la ciudad de Valencia* (pp. 31-53). Valencia: Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.
- id. (2007). Las venas de la metropoli. Séquies, rolls i cadiretes en la ciudad de Valencia. En J. Hermosilla (ed.), *El patrimonio hidráulico del Bajo Turia: l'Horta de València* (pp. 102-125). Valencia: Universitat de València; Generalitat Valenciana. (Colección Regadíos Históricos Valencianos nº 9).
- MARTÍ, J.; PASCUAL, J. (2000). El desarrollo urbano de *Madina Balansiya* hasta el final del califato. En L. Cara (ed.), *Ciudad y territorio en al-Andalus* (pp. 500-536). Granada: Athos-Pérgamos.
- ORIHUELA, A. (2007). La casa andalusí: un recorrido a través de su evolución. *Anagrama*, (22),299-335. Recuperado de <http://digital.csic.es/bitstream/10261/16403/1/2007%20Artigrama%20Casa%20andalus.pdf>
- PASCUAL, J. (2000). Desarrollo urbano de la Valencia musulmana (siglos VIII-XIII). En S. Dauksis

y F. Taberner (eds.), *Historia de la ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia* (pp. 51-62). Valencia: Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.

- PEREZ DE LOS COBOS, F. (1998). *Palacios y casas nobles*. Valencia: Federico Doménech.
- RIBERA A y LACOMBA, A. (2002). El urbanismo de la primera Valencia. En J.L. Jiménez y A. Ribera (coord.), *Valencia y las primeras ciudades romanas en Hispania* (pp. 299-313). Valencia: Ajuntament de València.
- RIBERA, A. y ROSELLÓ, M. (1999). *L'Almoina: El nacimiento de la Valentia Cristiana*. Quaderns de difusió arqueològica, (5).
- ROSELLÓ, M. (2000). El obispado de Valentia. En *Los orígenes del cristianismo en Valencia su entorno* (pp. 71-76). Valencia: Ajuntament de València.
- ROSSELLÓ, V.M. y ESTEBAN, J. (2000): *La façana septentrional de la ciutat de València*. Valencia: Bancaixa.
- RUIZ TORRES, P. (1974). La crisis municipal como exponente de la crisis social valenciana a finales del XVIII. *Estudis* (3),167-197.
- id. (1979). Los motines de 1766 y los inicios de la crisis del Antiguo Régimen. En B. Clavero, P. Ruiz y Francisco J. Hernández, *Estudios sobre la revolución burguesa en España*. Madrid: Siglo XXI.
- id. (1981). *Señores y propietarios. Cambio social en el sur del País Valenciano: 1650-1850*. Valencia: Alfons el Magnànim.
- id. (1985) El País Valenciano en el siglo XVIII: la transformación de una sociedad agraria en la época del absolutismo. En R. FERNANDEZ (ed.), *España en el siglo XVIII. Homenaje a Pierre Vilar* (pp.132-248). Barcelona: Crítica.
- SALVADOR ESTEBAN, E. (1989). Las Cortes de Valencia (pp. 735-821). En *Las Cortes de Castilla y León en la Edad Moderna*. Valladolid: Cortes de Castilla y León.
- SIMÓ, V.L. (1997). *Les Corts valencianes, 1240-1645*, Valencia: Corts Valencianes.
- TORRES BALBÁS, CHUECA GOITIA, y otros: Resumen histórico del urbanismo en España, Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 1954.
- TORRES BALBÁS, Leopoldo. Ciudades hispanomusulmanas. Madrid: Ministerio de Asuntos Exteriores (s.a.), 2 vols.

BIBLIOGRAFÍA ESPECÍFICA DE LA SEGUNDA PARTE

- ABAD, V. (1988). Historia de la naranja (II), 1940-1962. Valencia: Comité de Gestión de la Exportación de Frutos Cítricos.
- AGUILAR, I. (1990). El orden industrial en la ciudad. Valencia en la segunda mitad del siglo XIX. Valencia: Diputació de València.
- id. (2004). Valencia Tranvía 1874-2004. Valencia: Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.
- ALCAIDE, J.L. y PÉREZ ROJAS, F.J. (2015). Antonio Fillol 1870-1930: Naturalismo radical y modernismo. Valencia: Ajuntament de València.
- ALEXANDRE, F. (1983). La Real Sociedad Económica de Amigos del País de Valencia: Marco jurídico, estructura social y financiación (1776-1833). Valencia: Artes Gráficas Soler.
- ALMELA I VIVES, F. (1930). Valencia. [S.l.]: Cervantes.
- id. (1962). El Liceo valenciano. Sus figuras y actividades. Valencia: Sociedad Castellonense de Cultura.
- id. (1965). Valencia y su Reino. Valencia: Mariola.
- id. (1964). La ciudad de Valencia a comienzos del siglo XX. Valencia: Semana Gráfica.
- id. (1972). El marqués de Campo. Capdavanter de la burguesía valenciana 1814-1889. Valencia: L'estel.
- ALONSO DE ARMIÑO, L. y PIÑON, J.L. (1986). La formazione di Valencia moderna. Storia Urbana, (37), 89-114.
- ARAGÓ, L., AZKÁRRAGA, J.M. y SALAZAR, J. (2007). Valencia 1931-1939. Guía urbana. La ciudad en la Segunda República. Valencia: Universitat de València.
- ARDIT, M. (1977). Revolución liberal y revuelta campesina. Un ensayo sobre la desintegración del régimen feudal en el País Valenciano (1793-1840). Barcelona: Ariel.
- id. (1982). Datos sobre el comercio español con América en el siglo XVIII. Las empresas comerciales de Mariano Canet y Montalbán. En Estudios dedicados a Juan Peset Aleixandre (Vol.1, pp.157-174). Valencia: Universitat de València.
- id. (1985). Las empresas comerciales de la sociedad "Viuda de Don Mariano Canet e Hijos" y las primeras expediciones directas de Valencia a Veracruz (1786-1805). Estudis, (11),103-142.
- id. (1987) Mercado americano y crecimiento económico en el País Valenciano. En A.M. BERNAL (coord.) El comercio libre entre España y América 1765-1824 (pp. 215-229). Madrid: Banco Exterior.
- ARIES, P. y DUBY, G. (1987). Histoire de la vie privée. De la Révolution à la Grande Guerre. París: Editions de Seuil.
- AZAGRA, J. (1978). El bienio progresista en Valencia. Análisis de una situación revolucionaria en Valencia a mediados del siglo XIX (1854-1856). Valencia: Universidad de Valencia.
- id. (1981). Fiscalidad directa sobre el mundo rural valenciano en la segunda mitad del siglo XIX. Estudis d'Història Contemporània del País Valencià, (2),255-289.
- id. (1986). La desamortización de Godoy en Valencia 1799-1807. Valencia: Alfons el Magnànim ; Institució Valenciana d'Estudis i Investigació.
- id. (1993). Propiedad inmueble y crecimiento urbano. Valencia 1800-1931. Madrid: Síntesis.
- BAS, N. (2000). La Valencia del dieciocho a través de los viajeros. En Historia de la ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia (pp. 132-146). Valencia: Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia.
- BASSOLS, M. (1996a). El derecho urbanístico de la Restauración a la II Republica (1876-1936): crisis de los Ensanches y las dificultades para alumbrar un nuevo modelo jurídico-urbanístico. Ciudad y Territorio. Estudios territoriales, (107-108),53-90. Recuperado de <http://dialnet.unirioja.es/revista/282/A/1996>.
- id. (1996b). Los indicios del derecho urbanístico en el período del liberalismo moderado y en el sexenio revolucionario (1846-1876): El Ensanche de la ciudad como modelo urbanístico y sistema jurídico. Ciudad y Territorio. Estudios territoriales, (107-108),19-51. Recuperado de <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=177380>.
- BÉRCHEZ, J. (1982). El palau de l'Ambaixador Vich de València. Debats, (1),44-49.
- id. (coord.) (1983). Catálogo de Monumentos y Conjuntos de la Comunidad Valenciana (2 vols.). Valencia: Generalitat Valenciana.
- BERGERON, L. (1978). Les capitalistes en France (1780-1914). París: Gallimard-Julliard.
- id. (1989). Sviluppo regionale e identità culturale: gli ambienti egli affari nella Francia del XIX secolo. En AAVV. Gli spazi del potere (pp. 32-41). Florencia: Istituto Ernesto Ragionieri.
- BERTRAN DE LIS, F. (1847). Reglas de urbanidad para uso de las señoritas. Valencia: DC. Mompie.
- BLAT, J. (2000). Vivienda obrera y crecimiento urbano. Valencia 1856-1936. Valencia: Generalitat Valenciana ; Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia.
- BOIRA, J.V (1991). El centro urbano subjetivo de la ciudad de Valencia. Percepción, delimitación y caracterización de un espacio céntrico. Ciudad y Territorio. Estudios territoriales, (90),353-364.
- id. (1992). La ciudad de València y su imagen pública. Valencia: Universitat de València.
- BOIX, V. (1845-1847). Historia de la ciudad y Reyno de Valencia (3 vols.). Valencia: Imprenta de Benito Monfort.
- id. (1849). Manual del Viajero y Guía de los forasteros en Valencia. Valencia: Imprenta de José Rius.
- id. (1862-1863). Valencia histórica y topográfica. Valencia: Imprenta de José Rius.

- BRIGUZ Y BRU, G. (1837). Escuela de Arquitectura Civil en la que se contienen los Órdenes de Arquitectura, la Distribución de los Planos de Templos y Casas, y el Conocimiento de los Materiales. Valencia: Joseph de Orga. Recuperado de http://gilbert.aq.upm.es/sedhc/biblioteca_digital/Tratados/T-008.pdf.
- BRINES, J. (1978 a). La desamortización eclesiástica en el País Valenciano durante el trienio constitucional. Valencia: Universidad de Valencia.
- id. (1978 b). El desarrollo urbano de Valencia en el siglo XIX. La incidencia de la desamortización de Mendizábal. En Estudios de Historia de Valencia (pp. 387-398). Valencia: Universidad de Valencia.
- id. (1980). Aportació a l'estudi de la desvinculació al País Valencia. Estudis d'Història Contemporània del País Valencià (1),225-253.
- id. (1984). Aproximación al estudio sociológico de los afrancesados en el País Valenciano. En Les espagnols et Napoléon (pp. 269-285). Aix-en-Provence: Université de Provence.
- BURRIEL, E. (1971). La huerta de Valencia. Zona sur. Estudio de Geografía agraria. Valencia: Alfons el Magnànim.
- BUSQUETS, J., COROMINAS, M., EIZAGUIRRE, y SABATÉ, J. (1992). Treballs sobre Cerdà i el seu eixemple a Barcelona. Barcelona: Ajuntament de Barcelona ; Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- BUSQUET, J. (2004). Barcelona: La construcción urbanística de una ciudad compacta. Barcelona: Del Serbal. (Colección La Estrella polar, nº43).
- CAÑIZARES, A. (1878). Ensayo estadístico territorial de la división eclesiástica por parroquias de la ciudad de Valencia y su término municipal con una minuciosa descripción de los edificios urbanos y ámbito rural que corresponden á cada una de ellas. Valencia: Imprenta de Manuel Alufre.
- CARBONERES, M. (1873a). Nomenclator de las puertas, calles y plazas de Valencia. Valencia: Imprenta del Avisador Valenciano.
- id. (1873b). Relación y explicación [sic] histórica de la solemne procesión del Corpus que anualmente celebra la ciudad de Valencia. Valencia: Imprenta Doménech.
- CÁRCEL, V. (1986). Historia de la Iglesia en Valencia. Valencia: Arzobispado de Valencia.
- CARMONA, P. y RUIZ, J.M. (2007). El medio físico de l'Horta. En J. Hermsilla (ed.), El patrimonio hidráulico del Bajo Turia: l'Horta de València (pp. 30-44). Valencia: Universitat de València; Generalitat Valenciana. (Colección Regadíos Históricos Valencianos nº 9).
- CARNERO, T. (1980). Expansión vinícola y atraso agrario, 1870-1900. Madrid: Servicio de Publicaciones Agrarias.
- CARRERAS, A. y TAFUNELL, X. (2005) (coords.) (2º ed. corr. y aum.). Estadísticas históricas de España: siglos XIX-XX. Bilbao: Fundación BBVA. Recuperado de <http://www.fbbva.es/TLFU/dat/autores.pdf>.
- CASTELLO, J.E. (1978). El País Valenciano en el censo de Floridablanca (1787). Valencia: Instituto Valenciano de Estudios Históricos.
- CAVANILLES, A.J. (1795-1797). Observaciones sobre la historia natural, geografía, agricultura, población y frutos del Reyno de Valencia (2 vols.). Madrid: Imprenta Real.
- CERDÁ, I. (1861). Cuatro palabras más sobre las dos palabras que Don Pedro Pascual de Uhagón ha dirigido a los propietarios de los terrenos comprendidos en la zona de ensanche de Madrid. Madrid: Imprenta de Benigno Carranza. Recuperado de <http://bdh-rd.bne.es/viewer.vm?id=0000054012&page=1>.
- CORBÍN, J.L. (1996). El ensanche noble de Valencia: Entre Colón y Gran Vía Marqués del Turia. Valencia: Federico Doménech.
- COROMINAS, M. (2002). Los orígenes del ensanche de Barcelona. Suelo, técnica e iniciativa. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya. (Col·lecció d'Arquitectura nº 5).
- CRUILLES, Marqués de (1876). Guía urbana de Valencia antigua y moderna. Valencia: Imprenta de José Rius.
- Curso que ha seguido el expediente promovido en la Junta de Comercio de Valencia á consecuencia de cierta proposición presentada por D. José Campo y Pérez (1850). Valencia: Imprenta de Benito Monfort.
- DAUMARD, A. (1963). Les bourgeois parisiennes de 1815 à 1848. Paris : SEVPEN.
- id. (ed.) (1973). Les fortunes françaises au XIXe siècle. Paris-La Haya : Mouton.
- id. (1974 a). Les placements à l'étranger dans les patrimoines des français au XIXe siècle (1815-1914). Revue d' Histoire économique et sociale, (52),526-546.
- id. (1974 b). L'Histoire de la société française contemporaine. Sources et méthodes. Revue d' Histoire Economique et Sociale, (52),7-36.
- id. (1975). Quelques remarques sur le logement des parisiens au XIXe siècle. Annales de démographie historique, (1975),49-64.
- id. (1982). Case di Parigi e proprietari parigini (1803-1870). Milán : Angeli.
- id. (1984 a). Les généalogies sociales: un desfondements de l'histoire sociale comparative et quantitative. Annales de démographie historique, (1984),9-24
- id. (1984 b). Problemi relativi a lo studio della borghesia francese nel XIX secolo. Quaderni Storici, (56),517-547.
- DELGADO, C. (2010). Entre el pueblo y la estación. La influencia de las infraestructuras de transporte en la morfología de las ciudades portuarias españolas (1848-1936). Scripta Nova, Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 14(330). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-330.htm>.
- DÍAZ, F.A. (1861). Guía novísima de Valencia. Valencia: Ignacio Boix.
- DÍAZ, A., PONS, A., y SERNA, J. (1986). La construcción del puerto de Valencia. Problemas y métodos (1232-1880). Valencia: Ajuntament de València.

- Exposición elevada á S. M. por la Comisión permanente de propietarios de Barcelona, acerca del proyecto aprobado de reforma interior de dicha ciudad (1860). Barcelona: Diario de Barcelona. Recuperado de <http://bdh-rd.bne.es/viewer.vm?id=0000085208&page=1>.
- FRANCH, V (1984). El blasquisme: reorganització i conflictes polítics (1929-1936). Valencia: Federico Domenech.
- FRANCH, R. y ANDRÉS, F. (1990). Incidencia de las clases urbanas de la ciudad de Valencia en la distribución de la renta inmobiliaria del área central del País Valenciano a finales del Antiguo Régimen. Saitabi (40). Recuperado de <http://roderic.uv.es/bitstream/handle/10550/27019/43-66.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- FRENCHILLA, J. (1999). Seis episodios en la redacción del anteproyecto de Ensanche de Madrid. Ciudad y Territorio. Estudios territoriales, 31(119-120),273-291.
- FORD, R. (2008). Manual para viajeros por España y lectores en casa. (J. Pardo, trad.). Madrid: Turner. (Obra original de 1845).
- FURIÓ, A (1995). Historia del País Valencia. Valencia: Alfons el Magnànim; Generalitat Valenciana.
- FURIÓ A., GARCÍA MARSILLA, J.V. y MARTÍ, J. (dirs.) (1999). Historia de Valencia. Valencia: Prensa Valenciana; Universitat de València.
- GAJA, F. y BOIRA, J.V. (1994). Planeamiento y realidad urbana en la ciudad de Valencia (1939-1988). Cuadernos de Geografía, (55),63-89.
- GARULO, J. (1852). Valencia en la mano, ó sea Manual de forasteros. Valencia: Imprenta de J. Mariana.
- id. (1861). Guía de Valencia. Valencia: Imprenta de J. Mariana.
- GOERLICH, D.B. (1983). La arquitectura del eclecticismo en Valencia: Vertientes de la arquitectura valenciana entre 1875 y 1925. Valencia: Ayuntamiento de Valencia. (Estudios monográficos nº 17).
- GOERLICH, D.B., SÁNCHEZ, D. y LLOPIS, A. (2014). Javier Goerlich Lleó, Arquitecto valenciano 1886-1914-1972. Valencia: Ajuntament de València.
- GOMEZ, P. y MONTALBAN, J.M. (1881). Elementos del derecho civil y penal de España. Madrid: G. Sánchez.
- HERMOSILLA, J. (1750). La arquitectura civil (manuscrito). Recuperado de <http://bdh.bne.es/bne-search/CompleteSearch.do?field=todos&text=hermosilla+sandoval&showYearItems=&exact=on&textH=&advanced=false&completeText=&pageSize=1&pageSizeAbrv=10&pageNumber=1>.
- HERNANDEZ, T., AGUILAR, I., MORANT, A.M. y SOLER, C. (2015). El Marqués de campo: Empresario, político y coleccionista de obras de arte. Valencia: Ajuntament de València.
- HERNANDEZ, J.L. y ROMERO, J. (1980). Feudalidad, burguesía y campesinado en la Huerta de Valencia. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.
- HERNANDEZ SEMPERE, T. (1983). Ferrocarriles y capitalismo en el País Valenciano, 1843-1879. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.
- HERRERA, J.M. (1983). Joaquín Rieta Sister arquitecto valenciano 1897-1982. Valencia: Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia.
- HERRERO, A. (1997). Valencia: un modelo no cuestionado. El fantasma de la reforma interior. Historia Urbana, 4(83).
- HUGUET, J. (1988). La fotografía en Valencia desde 1839 hasta 1935. En I Congrés d'Història de la Ciutat de València s. XIX-XX (Vol. 3, pp. 3.5.1-3.5.18). Valencia: Ajuntament de València.
- JANINI, R. (1923). Principales impulsores y defensores de la riqueza agrícola y ganadera valenciana durante la segunda mitad del siglo XIX. Valencia: Hijo de F. Vives Mora.
- LAGARDERA, J. y LLOPIS, A. (coords.) (1998). La ciutat moderna (Vol. 1). Arquitectura racionalista a València. Valencia: Institut Valencià d'Art Modern.
- id. (coords.) (1998). La ciutat moderna (Vol. 2). Arquitectura racionalista a València. Valencia: Institut Valencià d'Art Modern.
- Lista de los individuos del insigne y noble colegio de escribanos de la ciudad y Reyno de Valencia (1817) . Valencia: Francisco Brusola.
- LÓPEZ TRIGAL, L. (ed) (1999). Los ensanches en el urbanismo español. El caso de León. Madrid: Biblioteca Nueva.
- LLOPIS, A. y DAUKSIS, S. (eds.) (2001). Arquitectura del siglo XX en Valencia. Valencia: Alfons el Magnànim ; Diputació de València. (Colección Formas Plásticas nº 9).
- LLOPIS, A., GAJA, F., PEREZ IGUALADA, F. y SORRIBES, J. (2008). Renta limitada: Los grupos de viviendas baratas construidos en la Valencia de posguerra (1939-1964). Valencia: Universitat Politècnica de València.
- LLORCA, F. (1932). La escuela valenciana de arquitectos. (Discurso leído para el ingreso en la Academia de Bellas Artes de San Carlos de Valencia...). Valencia: Prometeo.

- LLORENTE, T. et al. (1964). *Almanaque de Valencia*. Revista anual. Valencia: La Opinión.
- MADOZ, P. (1982). *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de Alicante, Castellón y Valencia*. Valencia: Alfons el Magnànim.
- MARTÍ, J., GARCÍA, M. y CASAO, R. (coords.) (2009). *Otra lectura de la reforma interior. Entorno al proyecto de Luis Ferreres*. Valencia: Ajuntament de València.
- MARTÍN, A. (2004). *Los orígenes del ensanche Cortázar de San Sebastián*. Barcelona: Caja de Arquitectos. (Colección Arquithemas nº 14).
- MARTINEZ ALOY, J. (1920) *Provincia de Valencia (Vol. 1)*. En F. CARRERAS (ed.). *Geografía General del Reino de Valencia*. Barcelona: Alberto Martín.
- MARTÍNEZ SANCHEZ, R. (ed.) (1984). *El ensanche de la ciudad de Valencia de 1884*. Valencia: Colegio Oficial de arquitectos de Valencia.
- MARTÍNEZ GALLEGO, F.A. (1995). *Desarrollo y crecimiento. La industrialización valenciana 1834 - 1914*. Valencia: Conselleria d'Indústria, Comerç i Turisme, Generalitat Valenciana.
- MARTÍNEZ RODA, F. (1980). *El puerto de Valencia: estudio geográfico 1950-1978*. Valencia: Departamento de Geografía, Universidad de Valencia.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1996). *La promoción del inmueble en España. Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, (107-108),241-269. Recuperado de <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=177371>.
- MARX, K. (1975 a). *Las luchas de clases en Francia de 1848 a 1850*. En K. MARX y F. ENGELS, *Obras escogidas* (pp. 112-245). Madrid: Akal. .
- id. (1975 b). *El capital. Crítica de la economía política*. Madrid: Siglo XIX.
- MAS, R. (1986). *La propiedad urbana en Madrid en la primera mitad del siglo XIX*. En Madrid en la sociedad del siglo XIX. La ciudad y su entorno. Madrid, centro de poder político. Poder económico y élites locales (pp. 23-88). Madrid: Facultad de Geografía e Historia. Universidad Complutense.
- MESONERO ROMANOS, R. (1846). *Proyecto de mejoras generales de Madrid*. Madrid: Agustín Espinosa. Recuperado de http://bibliotecavirtualmadrid.org/bvmadrid_publicacion/i18n/catalogo_imagenes/grupo.cmd?path=1027061.
- NADAL, J. (1975). *El fracaso de la revolución industrial en España*. Barcelona: Ariel.
- id. (1987). *El desenvolupament de l'economia valenciana a la segona meitat del segle XIX: una via exclusivament agrària*. *Recerques*, (19), 115-132.
- NOGUERA, F. (1981). *La ciudad histórica de Valencia como modelo de la ciudad conventual*. Tesis doctoral.
- ORELLANA, M. A. (1923-1924). *Valencia Antigua y Moderna (3 Vols.)*. Valencia: Acción bibliográfica Valenciana
- PIÑÓN, J.L. (1988). *Los orígenes de la Valencia moderna*. Valencia: Alfons el Magnànim ; Institució valenciana d'Estudis d'Investigació ; Col.legi Oficial d'arquitectes de València. (Arquitectura y Urbanismo nº 3).
- PESET, J.B. (1878). *Topografía médica de Valencia y su zona*. Valencia: Imprenta de José Ferrer de Orga.
- PESET y VIDAL, J.B. (1878). *Topografía médica de Valencia y su zona o Apuntes para una medicina práctica valenciana*. Valencia: Imprenta de José Ferrer de Orga.
- Recuperado de <http://bivaldi.gva.es/es/consulta/registro.cmd?id=2330>.
- PINGARRÓN, F. (1996). *El expediente municipal para la apertura del nuevo camino del Grao de Valencia (1787-1790)*. *Ars longa: Cuadernos de arte*, (7-8),111-124. Recuperado de <http://roderic.uv.es/bitstream/handle/10550/28137/111-124.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- id. (1997a). *Intervenciones y reconstrucciones en las puertas de la muralla de Valencia durante su último siglo de existencia (1764-1869)* *Archivo de Arte Valenciano*, 78(5-31).
- id. (1997b). *Intervenciones y reconstrucciones en las puertas de la muralla de Valencia durante su último siglo de existencia (1764-1869)* *Archivo de Arte Valenciano*, (78),5-31.
- id. (1998). *Arquitectura religiosa del siglo XVII en la ciudad de Valencia*. Valencia: Ajuntament de València.
- id. (2005). *Derribos, ventas y destinos de conventos suprimidos de la ciudad de Valencia y de los enajenados entre los años 1837 y 1839*. *Ars Longa: Cuadernos de arte*, (14-15),271-301.
- PIQUERAS, J. y SANCHIS, C. (1992). *La organización histórica del territorio valenciano*. Valencia: Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport, Generalitat Valenciana. (Colecció Territori nº 2)
- PIÑON, J.L. (1982). *La produzione immobiliare a Valencia durante la prima meta del secolo XIX*. *Storia Urbana*, (19),3-30.
- PIÑON, J.L. y ALONSO, L.C. (1984). *Gli studi di storia urbana in Spagna (1970-1980)*. *Storia urbana*, (28),101-113.
- PIQUERAS, J. (1981). *La vid y el vino en el País Valenciano*. Valencia: Alfons el Magnànim.
- id. (1985). *La agricultura valenciana de exportación y su formación histórica*. Madrid: Ministerio de Agricultura.
- PONS, A. (1986). *La desamortización de propios en las comarcas centrales del País Valenciano (1855-1867)*. En *Desamortización y Hacienda Pública (Vol. 2, pp. 219-231)*. Madrid: Ministerio

- deAgricultura.
- id. (1988a). La desamortització i els seus beneficiaris. Un procés de canvi de propietat: Valencia 1855-1867 (Tesis doctoral). Valencia.
- id. (1988b). L'Oposició a la llei general de desamortització: el cas del col·legi del Patriarca (1855-1868). En AAVV., Homenatge al doctor Sebastià Garcia Martínez (Vol 3, pp.255-265). Valencia: Conselleria de Cultura, Educació i Ciència, Generalitat Valenciana.
- id. (1990). Els contractes d'arrendament al País Valencia. Una anàlisi de protocols notariais: 1785-1870. En Estudis d'Història Agrària, (8),175-199.
- id. (1991). La propietat a subhasta. Valencia: Departament d'Història Contemporània, Universitat de València.
- PONS, A. y SERNA, J. (1984 a). Elitismo y dominación de clase en Valencia (1856-1868). Saitabi, (34),153-167.
- id. (1984 b). La sociedad económica de amigos del País y la organización de la beneficencia pública en Valencia: 1801-1815. En Les Espagnols et Napoléon (pp. 455-472). Aix-en-Provence: Université de Provence.
- id. (1985). Els problemes del crèdit agrícola a València 1856-1866. Afers, (2)371-383.
- id. (1986). La formación de la oligarquía valenciana. Los patrimonios agrarios y los nuevos modelos de crecimiento en la Valencia del siglo XIX. En II Col·loqui d'Història Agrària. Barcelona.
- id. (1988). Los nuevos vecinos. La burguesía financiera, el control social y la propiedad inmobiliaria en Valencia a mediados del s. XIX. En Primer Congrés d'Història de la Ciutat de Valencia (pp. 1.1.1-1.1.1.26). Valencia: Ayuntamiento de Valencia.
- id. (1990). La burguesía local y la articulación del mercado interior: la línea Carcaixent-Gandia-Dénia (1858-1878). En AAVV., Anàlisi local i historia comarcal. La Ribera del Xúquer (segles XIV-XX) (pp. 267-292). Valencia: Diputació de València.
- id. (1992). La ciudad extensa. Valencia: Diputació de València.
- id. (2007). El puerto de Valencia y la ciudad industrial, siglos XIX y XX. En Historia del puerto de Valencia. Valencia: Facultat de Geografia i Història, Universitat de València.
- PONZ, A. (1774). Viage de España, en que se da noticia de las cosas más apreciables, y dignas de saberse, que hay en ella (Vol. 4). Madrid: Imprenta Viuda de Ibarra.
- Reglas a que deben atender los arquitectos, maestros de obras, y demás que tengan intervención directa ni indirecta en toda clase obras (1811). Valencia: Imprenta de Ventura Lluç.
- ROMERO, J. (1983). Propiedad agraria y sociedad rural en la España mediterránea. Los casos valenciano y castellano en los siglos XIX y XX. Madrid: Ministerio de Agricultura.
- ROSSELLÓ, V. (2001). Un barri financer . En La universitat i el seu entorn urbà (pp. 227-246). Valencia: Cinc Segles, Universitat de València.
- ROSSELLÓ, V.M. (1990). El Grau de Valencia, un puerto difícil. Estudios Geográficos, (pp. 199-200),619-634.
- id. (coord.). (1990). Les vistes valencianes d'Anthonie Wyngaerde [1563]. Valencia: Conselleria de Cultura, Educació i Ciència, Generalitat Valenciana.
- SANCHIS GUARNER, M. (1976). La ciutat de València. Síntesi d'Història i de Geografia urbana. Valencia: Albatros.
- SANCHIS, C. y PIQUERAS, J. (2002). Los ferrocarriles valencianos en el siglo XX. Evolución y funciones. En I. Aguilar y J.Vidal (eds.), 150 años de ferrocarril en la Comunidad Valenciana 1852-2002. Valencia: Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, Generalitat Valenciana.
- SANCHO, A. (1855). Mejoras materiales de Valencia. Valencia: Imprenta de José Mateu.
- SERRANO, J. (2007). Los artefactos hidráulicos tradicionales de la comarca de l'Horta. En J. Hermosilla (ed.), El patrimonio hidráulico del Bajo Turia: l'Horta de València (pp. 176-210). Valencia: Universitat de València; Generalitat Valenciana. (Colección Regadíos Históricos Valencianos nº 9).
- SIMO, T. (1973). La arquitectura de la renovación urbana en Valencia. Valencia: Albatros.
- id. (1974). La renovación de la arquitectura valenciana (1850-1910). En I Congrés d'Història del País Valencià (Vol. 4, pp. 97-107). Valencia: Universitat de València.
- id. (1983). Valencia centro histórico. Guía urbana y de arquitectura. Valencia: Alfons el Magnànim; Diputació de València.
- id. (1985). Valencia, 1900: El nuevo centro urbano En A. Bonet (coord.), Urbanismo e Historia Urbana en el Mundo Hispano (Vol. 2, 297-1312). Madrid: Universidad Complutense.
- id. (1988). Els estudis sobre urbanisme i història urbana en les últimes dècades. L'Espill (26),27-33.
- SOLAZ, R. (2002). Guía de las guías de Valencia 1700-1975. Valencia: Ajuntament de València.
- id. (ed.) (2011). Valencia 1800-1873, Imagen, usos y costumbres, Dietari de Pablo Carsí y Gil. Valencia: Carena.
- SORIA, A. (1979). Ildefonso Cerdá, hacia una teoría general de la urbanización. Madrid: Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Madrid.
- id. (1999). Cerdá: las cinco bases de la teoría general de la urbanización. Barcelona: Electa.
- SORRIBES, J. (1984). Creixement econòmic, burguesia i creixement urbà a la València de la Restauració (1874-1931). Recerques, (15)99-124.
- id. (1992). La transición urbana: métodos y resultados, Valencia 1874-1931. En J.L. García Delgado, Las ciudades en la modernización de España. Los decenios interseculares (pp. 197-222). Madrid: Siglo XXI.
- id. (1998): La ciutat desitjada: València entre el passat i el futur. Valencia: Tàndem.
- id. (coord.) (2007): Valencia 1808-199:. En trànsit a gran ciutat. Valencia: Biblioteca Valenciana ; Generalitat Valenciana.
- TABERNER, F. (1987). Valencia: entre el ensanche y la reforma interior, Valencia: Alfons el Magnànim ; Col·legi Oficial d'Arquitectes de València.
- TATJER, M. (1988), Burgueses, inquilinos y rentistas. Madrid Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

-id. (2003). La vivienda popular en el ensanche de Barcelona. Scripta Nova, Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 7(146),21. Recuperado de [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(021\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(021).htm).

TEIXIDOR, J. (1895-1896). Antigüedades de Valencia. Observaciones críticas donde con instrumentos auténticos se destruye lo fabuloso, dejando en su debida estabilidad lo bien fundado [1767]. Valencia: Imprenta Francisco. Vives Mora.

TEIXIDOR, M.J. (1971). La calle de la Paz (Valencia). Cuadernos de Geografía 8, 83-103.

-id. (1976). Funciones y desarrollo urbano de Valencia. Valencia: Alfons el Magnànim ; Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Valencia.

-id. (1976). Proyectos de reforma urbana en Valencia. Planes de ensanche. Ciudad y Territorio. Revista de ciencia urbana, (1),73-82.

-id. (1982). Valencia, la construcció d'una ciutat. Valencia: Alfons el Magnànim.

-id. (1996). Evolución del planeamiento urbanístico (18456-1996). Ciudad y Territorio. Estudios territoriales, (107-108),167-184. Recuperado de <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=177374>.

TOWNSEND, J. (1988). Viaje por España hecho en los años 1787-1788. Madrid.

TRAMOYERES, L. (1989). Instituciones gremiales. Su origen y aparición en Valencia. Valencia: Imprenta Doménech.

TRENOR PALAVICINO, T. (1912). Memoria de las Exposiciones Regional Valenciana de 1909 y Nacional de 1910. Valencia: Tipografía. Moderna de M. Gimeno.

VETGES TU I MEDITERRANIA. [1983]. Génesis y evolución de las propuestas de ensanche de la ciudad de Valencia 1750-1858 (Tesis doctoral).

VILLARES, R. y MORENO, J. (2009). Restauración y Dictadura. Barcelona: Crítica ; Marcial Pons.

VIVO, J. A. (1987). La formación en Valencia de la Plaza del País Valenciano: Sociedad y Arquitectura Valenciana 1854-1936 (Tesis doctoral). Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

VVAA. (1986). Valencia, Capital de la República. Valencia: Ajuntament de València.

VVAA. (2000). Historia de la Ciudad I. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia. Valencia: Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.

VVAA. (2001). Arquitectura del siglo xx en Valencia. Valencia: Alfons el Magnànim ; Diputació de València.

VVAA. (2002). Historia de la Ciudad II. Territorio, Sociedad y Patrimonio. Valencia: Colegio Terri-

torial de Arquitectos de Valencia de Valencia.

VVAA. (2004). Historia de la ciudad (Vol. 3). Arquitectura y transformación urbana de la ciudad de Valencia. Valencia: Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.

VVAA. (2005). Historia de la ciudad (Vol. 3).. Memoria urbana. Valencia: Colegio Territorial de Arquitectos.

VVAA. (2008). Historia de la Ciudad V. Tradición y progreso. Valencia: Colegio Territorial de Arquitectos; Universitat de València.

VVAA. (2009). Economía, empresa y sociedad. La Exposición Regional Valenciana de 1909. Valencia: Cámara de Comercio, Industria y Navegación de Valencia.

BIBLIOGRAFÍA ESPECÍFICA DE LA TERCERA PARTE

- CARPINELL, J. (1883). *Arquitectura práctica*. Barcelona: Trilla y Serra.
- DALY, M.C. (1864). *L'architecture privée au XIXe siècle, sous Napoléon III : Nouvelles maisons de Paris et des environs*. Paris: A. Morel. Recuperado de <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bp-t6k866074/f38.item.zoom>.
- DESPIEAU, J.M., SILGO, L. y TABERNER, F. (1986). *Arquitectura en Valencia durante la II República*. Valencia: Ajuntament de València.
- GARCÍA HERRERA, L.M. (2001). *Elitización: Propuesta en español para el término Gentrificación*. Biblio 3 W. *Revista Bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, 4(332).
- GARCÍA NAVARRO, J. y PEÑA, E. de la (1998). *El cuarto de baño en la vivienda urbana*. Madrid: Bellavista ; Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
- LIERN, R. (1935). *Valoración de las construcciones: Precios detallados de las unidades de obra, jornales, transportes, materiales etc.* Valencia: Imprenta La Semana Gráfica.
- MOLEY, C. (1999). *Regard sur l'immeuble privé. Architecture d'un habitat 1880-1970*. Paris: Le Moniteur.
- MONESTIROLI, A. (1993). *La arquitectura de la realidad*. Barcelona: Colegio de arquitectos de Cataluña; Ediciones del Serbal. (Arquitectura / teoría, 2).
- Ordenanzas municipales de la Ciudad de Valencia [1929]. Valencia: Ajuntament de València.
- PEÑÍN, A (1978). *Valencia 1874-1959. Ciudad, Arquitectura y Arquitectos*. Valencia: Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de València.
- id. (1985). *Valencia Luis Albert arquitecto 1902-1968*. Valencia: Colegio Oficial de arquitectos de Valencia.
- PEREZ IGUALADA, J. (2005). *La ciudad de la edificación abierta. Valencia 1946-1988 (Tesis doctoral)*. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.
- SABATÉ, J. (1999). *El proyecto de la calle sin nombre: Los reglamentos urbanos de la edificación París-Barcelona*. Barcelona: Caja de Arquitectos. (Colección Arquithesis nº 4).
- SCHOENAUER, N. (1984). *6000 años de hábitat: De las poblados primitivos a la vivienda urbana*. Barcelona: Gustavo Gili.
- WEBER, M. (1984). *Economía y sociedad. Esbozo de sociología comprensiva*. México: Fondo de Cultura Económico.
- id. (1985). *La ética protestante y el espíritu del capitalismo*. Barcelona: Península.

BIBLIOGRAFIA GENERAL

- AYMONINO, C. y otros. *Orígenes y desarrollo de la ciudad moderna*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1971.
- id. (1977). *Lo studio dei fenomeni urbani*. Roma: Officina.
- id. (1981). *El significado de las ciudades*. Madrid: Blume.
- BARDET, Gaston. *L'urbanisme*. Paris: P.U.F. Trad. catalana *L'urbanisme*. Barcelona: Edicions 62, 1964.
- BONET CORREA, A. *Morfología y ciudad. Urbanismo y arquitectura durante el Antiguo Régimen en España*. Barcelona: Gustavo Gili, 1978. 224 págs.
- CAPEL, H. (1977). *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Libros de la Frontera.
- id. (2002). *La morfología de las ciudades. Sociedad, cultura y paisaje urbano (Vol. 1)*. Barcelona: Del Serbal.
- CERDÁ, Ildefonso. *Teoría general de la urbanización y aplicación de sus principios al Ensanche de Barcelona, Madrid, 1867*. Reedición Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, 1967.
- CHOAY, Françoise. *L'urbanisme, utopies et réalités*. Paris: Editions du Seuil, 1965. Trad. cast. *El urbanismo. Utopías y realidades*. Barcelona: Lumen, 1970, y eds. posteriores.
- DIOTALLEVI, M. (1985). *Ordine e destino casa popular*. Milán: Domus.
- DICKINSON, Robert E. *City, Region and Regionalism (2ª ed. 1952)*. Trad. cast. *Ciudad, región y regionalismo*. Barcelona: Omega, 1961.
- INSOLERA, I. (1975). *Europa XIX secolo: Ipotesi per una nuova definizione della città*. En A. CARACCILO (ed.) *Dalla città preindustriale a la città del capitalismo* (pp. 123-132). Bolonia: Il Mulino.
- JACOBS, Jane. *The economy of cities*. New York: Random House, 1969. Trad. cast. *La economía de las ciudades*. Barcelona: Península, 1971. 2ª ed. 1975.
- JACOBS, Jane. *Death and Live of Great American Cities*. 1961. Trad. cast. *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Península, 1973.
- LAVEDAN, P.: *Histoire de l'urbanisme*. Paris: Henri Larnet Editeur, vol. I, 1926; vol. II, 1941, y eds. posteriores.
- LEVI-STRAUSS, C. (1964). *El pensamiento salvaje*. México: Fondo de cultura Económica.
- id. (1985). *Las estructuras elementales del parentesco*. Barcelona: Planeta Agostini.
- id. (1987). *La familia*. En C. LEVI-STRAUSS, C. et al., *Polémica sobre el origen y la universalidad de la familia* (pp. 7-49). Barcelona: Anagrama.

- MORRIS, A. E. J. Historia de la forma urbana. Desde sus orígenes hasta la Revolución industrial. Barcelona: Gustavo Gili, 4ª ed. 1992. 477 págs.
- PANERAI, P., DEPAULE, J.CH., DEMORGON, M. y VEYRENCHE, M.(1983) (J. Vioque trad.). Elementos de análisis urbanos. Madrid: Instituto de estudios de Administración Local. (Colección Nuevo Urbanismo, 42)
- PIRENNE, Henri. Les villes du Moyen Age. Essai d'histoire économique et sociale. Bruxelles, 1927.
- ROSSI, A. (1999). La arquitectura de la ciudad (10ª ed.). Barcelona: Gustavo Gili.
- SECCHI, Bernardo (Editor). Análisis de las estructuras territoriales. Barcelona: Gustavo Gili, 1968.
- SICA, Paolo. Historia del urbanismo. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1981, 4 vols.
- SICA, Paolo. La imagen de la ciudad. De Esparta a Las Vegas. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1977. 349 págs.
- TERAN, Fernando. Ciudad y urbanismo en el mundo actual, Madrid: Blume, 1969.
- TERÁN, F. (1982). Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980). Madrid: Alianza Universidad.
- THOMPSON, W. R.. A preface to urban economics. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1965 y 1968. Trad. cast. Un prefacio a la economía urbana. Barcelona: Gustavo Gili, 1971.
- VRIES, P. La urbanización de Europa, 1500-1800. Barcelona: Crítica, 1987.
- VVAA. (1988). Historia del pueblo Valenciano (3 Vols.). Valencia: Levante-El Mercantil Valenciano.
- VVAA. (1990). Història del País Valencià. Barcelona: Edicions 62.
- VVAA. (1992). Història Contemporània del País Valencià. Valencia: Tabarca.
- VVAA. (1999). Historia de Valencia (61 fascículos). Valencia: Universitat de València. ; Levante- El Mercantil Valenciano.
- VVAA. (2001). De la revolució liberal a la democràcia parlamentaria. Valencia (1808-1975).Valencia: Universitat de València.