



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

1992

1. M E M O R I A



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

1991

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DEL BARRI DE UNIVERSITAT-SAN FRANCESC

M E M O R I A

1. OBJETO Y DELIMITACION DEL AREA DE ACTUACION
2. MARCO LEGAL Y URBANISTICO
 - 2.1 LEGISLACION URBANISTICA
 - 2.1.1 Planes especiales
 - 2.1.2 Catálogos de elementos protegidos
 - 2.1.3 Protección del Patrimonio
 - 2.2 LEGISLACION DE PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO
 - 2.3 ANTECEDENTES URBANISTICOS
 - 2.3.1 Introducción
 - 2.3.2 Programa de Actuación Municipal (P.A.M) 1980
 - 2.3.3 Modificación del Plan General (1980): Cambio de zonificación
 - 2.3.4 Los Planes Especiales de las calles de la Paz y de la plaza del Ayuntamiento
 - 2.3.5 Delimitación del Suelo Urbano
 - 2.3.6 Planes Especiales de Protección del Centro Histórico (1984)
 - 2.3.7 Los Programas de Rehabilitación de Viviendas
 - 2.3.8 La revisión del Plan General (1989)
 - 2.3.9 Entornos afectados por los Bienes de Interés Cultural
 - 2.3.10 Conclusión
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACION
 - 3.1 DIAGNOSTICO
 - 3.1.1 La situación del barrio
 - 3.1.2 Evolucion reciente
 - 3.2 HIPOTESIS Y PLANTEAMIENTOS METODOLOGICOS
 - 3.2.1 Introducción
 - 3.2.2 El espacio urbano: Elementos constituyentes
 - 3.2.3 Hipótesis de la ordenación: El mantenimiento de la estructura urbana
 - 3.2.4 Intervención sobre el espacio parcelado
 - 3.2.5 Areas de Intervención
 - 3.2.6 Tratamiento del espacio parcelado: Tipos de actuación
 - 3.2.7 Tratamiento del espacio no parcelado
 - 3.2.8 Areas de Intervención.
 - 3.2.9 Modelos de ordenación, iniciativa y agentes urbanos



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

1991

4.1 CALCULO DEL POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLAN

- 4.1.1 Cálculo del número de viviendas
- 4.1.2 Cálculo del número de habitantes

4.2 PROPUESTA DE EQUIPAMIENTOS

- 4.2.1 Sistema de espacios libres
- 4.2.2 Equipamiento Docente
- 4.2.3 Servicios Públicos

5. ANALISIS DEL PATRIMONIO PROTEGIBLE

5.1 PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

5.2 ESTUDIO TIPOLOGICO DE LA EDIFICACION

- 5.2.1 Características tipológicas del barrio de Universitat-Sant Francesc
- 5.2.2 Descripción tipológica. Tipo 1: la Casa Señorial
- 5.2.3 Descripción tipológica. Tipo 2: Vivienda Obrador
- 5.2.4 Descripción tipológica. Tipo 3: Vivienda Obrera Seriada
- 5.2.5 Descripción tipológica. Tipo 4: Casa de renta
- 5.2.6 Descripción tipológica. Tipo 5: Casa Burguesa
- 5.2.7 Descripción tipológica. Tipo 6: Vivienda colectiva
- 5.2.8 Descripción tipológica. Tipo 7: Edificios singulares
- 5.2.9 Descripción tipológica. Tipo 8: Edificios religiosos
- 5.2.10 Descripción tipológica. Tipo 9: Naves

5.3 PATRIMONIO EDILICEO

5.3.1 Protección del Patrimonio Ediliceo

- 5.3.1.1 Niveles de protección
- 5.3.1.2 Rehabilitación: Antigüedad y Estado de la edificación
- 5.3.1.3 La sustitución de los edificios "irrecuperables"

5.3.2 Inventarios del Patrimonio Arquitectónico

- 5.3.2.1 Incoación de Conjunto Histórico-Artístico (1978)
- 5.3.2.2 Plano Guía de Arquitectura de la Ciutat de València (1978)
- 5.3.2.3 Inventario del Patrimonio Arquitectónico de la provincia [sic] de València
- 5.3.2.4 Catálogo de Edificios y conjuntos de interés arquitectónico de València (1980)

5.4 ORDENANZAS DE RECONSTRUCCION, NUEVA PLANTA Y SOBREELEVACIONES



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

1991

ANÁLISIS Y DEFINICIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

6.1 REDES DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

- 6.1.1 Abastecimiento de Agua Potable
- 6.1.2 Saneamiento
- 6.1.3 Alumbrado publico
- 6.1.4 Redes de energia electrica, telefonos y gas
- 6.1.5 Red Viaria

6.2 PROPUESTA DE OBRAS DE URBANIZACION

- 6.2.1 Jardines y Areas Peatonales

7. ACTUACIONES PROPUESTAS POR EL PLAN

- 7.1 AREAS DE DISEÑO URBANO
- 7.2 MODIFICACION DE ALINEACIONES

8. ANALISIS Y PROPUESTA DE TRAFICO Y TRANSPORTE

- 8.1 ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL
- 8.2 PROPUESTA NO VINCULANTE DE ORDENACION DEL TRAFICO Y PEATONALIZACION
- 8.3 TRANSPORTE PUBLICO
- 8.4 PROPUESTA DE APARCAMIENTOS



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°
1

1991

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO UNIVERSITAT-SANT FRANCESC

1. OBJETO Y DELIMITACION DEL AREA DE ACTUACION

El objeto del presente documento es la redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior sobre una parte del suelo urbano de la Ciudad de Valencia, según las determinaciones de los artículos 17 y 18 de la vigente Ley del Suelo.

Su redacción procede de las indicaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente el 29 de diciembre de 1989, para la zona CHP-1 (Conjunto Histórico Protegido) en la que se encuentra integrado el barrio.

El área de la Ciutat Vella ha sido dividida, a efectos de redacción del planeamiento especial, en cinco barrios (Carme, Seu-Xerea, Universitat-Sant Francesc, Velluters y Mercat), manteniendo la distribución de los anteriores Planes Especiales. El presente Plan corresponde al barrio del Universitat-Sant Francesc, y se redacta, como los otros cuatro restantes, por iniciativa del Ayuntamiento de la Ciudad de Valencia, con el carácter de revisión-adaptación del Plan Especial anterior.

El perímetro del área que abarca el plan está definido por las siguientes calles y plazas:

Plaza de la Reina (antes Zaragoza), calle de La Paz, plaza de Alfonso el Magnánimo, calle Palacio de Justicia, límites traseros de las parcelas 3, 4 y 5 de la plaza de la Porta de la Mar (antes plaza Marqués de Estella), límites traseros de las parcelas correspondientes a los números pares comprendidos entre el 2 y el 20 de calle Xàtiva, límites traseros de la parcela nº 2 de calle Bailen, límites traseros de las parcelas correspondientes a los impares, desde el nº 1 al 21, ambos inclusive de la calle Guillem de Castro, Quevedo, avenida del Oeste, Garrigues, y calle San Vicente hasta la plaza de Zaragoza.

A los efectos de precisar la delimitación del Área de actuación, tal como establece el artículo 23.2 del reglamento de Planeamiento, debe considerarse el hecho de que una finca recayente al lado exterior de la calle Xàtiva desborda el ámbito representado por los planos. Se trata de la plaza de Toros. parcela que posee una considerable extensión. Se considerará que, en cuanto a objetivos y alcance del presente plan, dicho edificio declarado Monumento Histórico-Artístico, obra del arquitecto Sebastián Monleón, queda incluida en el ámbito del documento, así como los espacios libres anejos.

Según se indica en el pliego de condiciones para la contratación de los presentes Planes Especiales, el edificio y parcela aneja de la Estación del Norte queda fuera del ámbito del presente plan.

La definición concreta del perímetro, que prevalecerá sobre la presente descripción en caso de duda o contradicción, se encuentra recogida en los planos correspondientes.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°
2

1991

2. MARCO LEGAL Y URBANISTICO

2.1 LEGISLACION URBANISTICA

2.1.1 Planes especiales

La regulación legal de los Planes Especiales se contiene básicamente en los siguientes textos legales:

Artículo 17 de la ley del Suelo, cuyo primer apartado establece que:

"en desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana,... deberán redactarse, si fuere necesario, Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, saneamiento de poblaciones y cualesquiera otra finalidades análogas."

El artículo 76 del reglamento de Planeamiento señala entre las finalidades de los Planes Especiales, que desarrollen las previsiones de los Planes Generales la protección del medio urbano, la reforma interior en suelo urbano y la ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

El artículo 18 de la ley del Suelo y el artículo 78 del reglamento de Planeamiento establecen las particularidades de los Planes Especiales de Protección.

El artículo 18 establece:

"1. La conservación y valoración del Patrimonio Histórico y Artístico de la Nación y bellezas naturales, en cuanto objeto de Planeamiento especial abarcará, entre otros, estos aspectos:

- a) elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
- b) plazas, calles y edificios de interés.
- c) jardines de carácter histórico, artístico o botánico.
- d) realce de construcciones significativas.
- e) composición y detalle de los espacios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.
- f) uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

2. A los efectos expresados podrán dictarse normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos, previo informe, cuando tales normas tengan carácter nacional, de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural.

El artículo 78 del reglamento de Planeamiento añade un nuevo requisito en su apartado 2:



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

3

1991

artículo 73 de la ley del suelo, en cuanto a
de las construcciones al ambiente en que estuvieren
situadas."

Por otra parte, en lo referente a la intervención de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos, el apartado 4 la hace preceptiva cualquiera que sea el alcance territorial de las normas que se dictan.

El artículo 23 de la ley del Suelo y los artículos 83 a 85 del reglamento de Planeamiento señalan las condiciones particulares de los Planes Especiales de Reforma Interior.

2.1.2 Catálogos de elementos protegidos

a) El artículo 25 de la ley del Suelo establece que los bienes que se pretenden proteger mediante Planes Especiales deberán incluirse en un catálogo. Este adquiere el carácter de documento complementario de naturaleza meramente instrumental.

Ahora bien, el catálogo opera como requisito necesario para la eficacia de las determinaciones de protección contenidas en el Plan Especial. Según se desprende del artículo 225 de la Ley del Suelo, que establece que la vulneración de lo establecido en las normas y ordenanzas del catálogo tendrá la consideración de infracción urbanística.

b) Efectos de la aprobación de los catálogos:

Públicos: publicación en el B.O. correspondiente (art.44 LS)

Derecho de los particulares a su consulta e información sobre los mismos.

Ejecutivos: los catálogos serán inmediatamente vigentes y aplicables una vez aprobados (art.56 L.S.)

Obligatorios: vinculan a la administración y a los particulares (art. 57 L.S.)

Afectan a la valoración del suelo a efectos de tributación (art. 59 L.S.)

Facultan a los propietarios de bienes incluidos en los catálogos para solicitar la colaboración de las Diputaciones y Ayuntamientos a efectos de conservación (art. 182.3 L.S.)

2.1.3 Protección del Patrimonio

Además de la legislación correspondiente a los Planes Especiales de Protección, la Ley del Suelo contiene otras disposiciones también referidas a estos objetivos y que han de ser tenidas en cuenta:

1) el artículo 59, junto con el art. 87.3 hacen alusión, respectivamente, a las limitaciones de uso y aprovechamiento, en función de los beneficios fiscales e indemnizaciones que, como contrapartida, le sean de aplicación.

2) el artículo 66 impone a los propietarios la obligación de realizar las obras de adaptación



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA 4
DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

1991

requeridas por el plan, normas o proyectos de carácter histórico o artístico, sancionando su incumplimiento con la expropiación.

3) el artículo 73 establece las condiciones a que han de adaptarse las construcciones circundantes a edificios históricos que incidan en la visual de los conjuntos histórico-artísticos.

4) el artículo 182 faculta a los ayuntamientos a ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación, sin que estén previamente incluidas en plan alguno.

2.2 LEGISLACION DE PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

La Ley del Patrimonio Histórico-Artístico (Ley 13/1985 de 25 de junio) supone la consideración como Bienes de Interés Cultural de todos aquellos edificios declarados Monumentos Histórico-Artísticos.

En el ámbito de los conjuntos el artículo 20 impone la obligación de redactar Planes Especiales, entre cuyas directrices se encuentra la ordenación de los entornos protegidos de los Bienes de Interés Cultural, la atribución de usos públicos y las delimitaciones de Areas de Rehabilitación Integrada.

En el caso de la Ciudad de València, el expediente de declaración del Conjunto Histórico-Artístico fue incoado el 28 de febrero de 1978, y el hecho de que todavía no se haya concluido introduce un factor de incertidumbre considerable, al tiempo que resta eficacia y validez a dicha operación.

Paralelamente a la incoación del conjunto, se iniciaron en 1987 los trámites para la ansiada de una serie de Bienes de Interés Cultural de carácter singular. Estos tampoco han sido aprobados definitivamente, siendo en consecuencia su operatividad harto problemática. Los B.I.C. definidos en el barrio han sido listados en el capítulo 5.

En los entornos de estos B.I.C. regirá la doble tutela derivada de las determinaciones de la Ley del Patrimonio (Ayuntamiento y Conselleria de Cultura). Por el momento las propuestas de ordenación elaboradas por la Conselleria de Cultura carecen de todo valor; conviene pues resolver esta situación, aprobando definitivamente las declaraciones de los B.I.C., y redactando los especiales Planes Especiales que contempla la Ley del Patrimonio, o proceder a su anulación total, de modo que el Ayuntamiento recupere plenamente la salvaguardia y control de los valores patrimoniales e históricos de la Ciutat Vella, al tiempo que se integre esta política sectorial en el planeamiento urbanístico global.

2.3 ANTECEDENTES URBANISTICOS

La memoria informativa del anterior Plan Especial de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

5

1991

Protección del barrio de Universitat-Sant Francesc, aprobado en 1984, desarrollaba extensamente los antecedentes urbanísticos que podríamos calificar de históricos, es decir el planeamiento aprobado antes de 1979, y que en la actualidad no está vigente. Remitimos a dicho documento para su consulta; vamos a analizar con detalle la evolución y contenido del planeamiento aprobado desde 1979 -primeras elecciones municipales libres-, destacando la incidencia la incidencia que en el barrio de Universitat-Sant Francesc haya podido tener.

2.3.1 Introducción

En 1979 tienen lugar las primeras elecciones municipales, iniciándose una nueva etapa en el gobierno y planeamiento urbano. El cambio en la administración municipal tiene lugar en medio de una aguda crisis económica, y un ambiente político de gran inestabilidad. Ambos se reflejaban en un descenso acusadísimo de la actividad inmobiliaria. Este aspecto tuvo su lado positivo al permitir estudiar y planear el futuro de la ciudad sin la presión urbanizadora de otras épocas.

2.3.2 Programa de Actuación Municipal (P.A.M) 1980

Tras las elecciones de 1979, y ante la imposibilidad de acometer directamente la revisión del Plan Comarcal de 1966 -derivada de las dificultades jurídicas y políticas que oponía la Gran València-, se opta por la elaboración de un «Programa de Actuación Municipal» (P.A.M.), de especial incidencia en los temas urbanos. Este documento proponía la remodelación del planeamiento vigente a nivel parcial (afectando a 37 Planes Parciales), a través del denominado «Programa de Intervención en la Periferia Urbana» (P.I.P.U.). De manera similar se elabora el Programa de Actuación para la Protección del Patrimonio Arquitectónico (P.A.P.P.A.), cuya primera fase afectaba a la Ciutat Vella.

El P.A.P.P.A. trazaba una estrategia dirigida a la salvaguardia y conservación de los tejidos históricos, instrumentándose a través del Avance de Catálogo que el Ayuntamiento encargó al Colegio de Arquitectos (Ver capítulo 5), y de la modificación de la zonificación que regía en la Ciutat Vella.

2.3.3 Modificación del Plan General (1980): Cambio de zonificación

La modificación del Plan General aprobada en 1980 en desarrollo del P.A.P.P.A., contemplaba el cambio de zonificación de Recinto Histórico a la nueva de Protección Especial, como paso previo para la redacción de Planes Especiales de Protección. En cierto sentido puede considerarse excepcional, por cuanto el Ayuntamiento había renunciado expresamente a esta vía de actualización del planeamiento, optando por las revisiones parciales, en espera de que fuera posible abordar una revisión global de todo el Plan Comarcal.

2.3.4 Los Planes Especiales de las calles de la Paz y de la plaza



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

6

1991

del Ayuntamiento (antes Caudillo)

A fin de detener el proceso indiscriminado e incontrolado de sustitución de la edificación, en las áreas de mayores expectativas urbanas, se aprueban urgentemente en 1982 los llamados Planes Especiales de la calle de la Paz (aprobación definitiva 19 ABR 1982) y de la plaza del Ayuntamiento (aprobación definitiva 17 de octubre de 1992).

El objetivo de ambos documentos era preservar espacios y edificios de indudable interés y valor arquitectónico y urbanístico, de manera notable en el caso de la calle de la Paz. En el caso de la plaza del Ayuntamiento, el valor derivaba singularmente de su papel de "plaza mayor" -y no sólo en sentido geométrico- que desempeña en el conjunto de la Ciudad de València, junto a la evitación de desafortunadas sustituciones, como la acaecida en la esquina de la calle Barcas.

Ambos planes fueron subsumidos por el P.E.P. de 1984.

2.3.5 Delimitación del Suelo Urbano (1982)

En el año 1982 se aprueba una Delimitación de Suelo Urbano, amparada en el Real Decreto Ley 16/81, y entendida como medida transitoria hasta la revisión en profundidad del planeamiento estructural.

Aunque en este documento aparecen elementos ciertamente positivos -asi su carácter restrictivo frente a las descabelladas clasificaciones de suelo entonces vigentes-, el interés desde el punto de vista de nuestro plan es colateral, al no afectar en modo alguno al barrio de Universitat-Sant Francesc.

2.3.6 Planes Especiales de Protección del Centro Histórico (1984)

Aprobados definitivamente en 1984, los Planes Especiales de Protección de la Ciutat Vella (Universitat-Sant Francesc, Mercat, La Seu-Xerea, Velluters y El Carme), son la plasmación de la política municipal de intervención en el Centro Histórico, que había motivado la modificación de la zonificación en este área. El Avance de Catálogo que simultáneamente se había elaborado, fue -acertadamente- entendido como actuación de urgencia para frenar la oleada de derribos que tenía lugar en la Ciutat Vella. Sin embargo se era consciente de lo limitado de este instrumento, y de su carácter precario para hacer frente a una dinámica de renovación potente.

Dirigido "fundamentalmente a la conservación del patrimonio cultural y arquitectónico", el análisis y juicio crítico sobre los Planes Especiales de Protección del Centro Histórico de 1984, desde la perspectiva actual podría estar desenfocado, si se atiende sólo a su excesivo carácter conservacionista, olvidando la presión demolicionista que entonces se volcaba sobre estos conjuntos. Debe resaltarse que el número de edificios protegidos era muy alto, pero era, sin duda, necesario para frenar la avalancha de derribos y demoliciones indiscriminados, facilitados por un planeamiento que todo lo permitía, y un medio social



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

7

1991

caracterizado por las dificultades con que tropezaban la reivindicaciones vecinales.

Los objetivos señalados por Plan Especial de Protección de 1984 eran:

"Mantenimiento de la trama viaria con eliminación generalizada de las grandes operaciones de apertura, sin perjuicio de aquellas reformas necesarias de carácter puntual.

Mantenimiento de las tipologías arquitectónicas y de la escena urbana.

Definición de propuestas de tráfico rodado adecuadas al ámbito, con la incorporación de itinerarios peatonales de forma paulatina.

Potenciación de la actividad residencial y mantenimiento de la estructura social existente, con la limitación de usos terciarios generadores de tráfico.

Establecimiento de niveles de equipamiento comunitario necesarios pero a su vez compatibles con la estructura urbana histórica." AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA Criterios y objetivos para la revisión del Plan General Ayuntamiento de València, Oficina Municipal del Plan, València, 1984, p.s/n.

2.3.7 Los Programas de Rehabilitación de Viviendas

Como consecuencia de la aprobación de los Planes Especiales de Protección del Centro Histórico de 1984 se firma un convenio con el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda para acometer para la rehabilitación pública de viviendas en la Ciutat Vella. Desagregado en dos fases ha tenido un desarrollo desigual. La mayoría de los edificios que se proponía rehabilitar han sido ejecutados; pero las obras de nueva planta un considerable retraso, aunque en la actualidad se encuentran ya en construcción. Su incidencia en el barrio de Universitat-Sant Francesc ha sido, de cualquier modo, muy escasa, habiéndose centrado sus actuaciones en otras zonas más degradadas y de menores expectativas (El Carme, Mercat, Velluters,...)

2.3.8 La revisión del Plan General (1989)

Con la publicación del documento de Criterios y objetivos para la revisión del Plan General en 1984 puede considerarse formalmente iniciado el proceso de revisión del Plan General, que se prolongará hasta el 31 de diciembre de 1989 en que sea definitivamente aprobado.

Las dificultades, ya señaladas, planteadas desde la Corporación Administrativa de la Gran València, forzaron a abandonar el modelo de plan comarcal, lo cual no puede si no ser valorado negativamente. De la renuncia a la discusión del modelo urbanístico metropolitano arrancan muchas de las dificultades y problemas actuales, que han intentado ser corregidas a través las denominadas Normas de Coordinación Metropolitanas formuladas desde la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, cuando la mayoría de los municipios del área ya disponían de plan revisado, o estaban a punto de aprobarlo.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°
8

1991

El Plan General de Ordenación que finalmente se aprobará establecía para la Ciutat Vella la calificación de CHP-1, es decir de Conjunto Histórico Protegido, a la vez que mantenía transitoriamente la vigencia de los cinco Planes Especiales de 1984, "hasta la aprobación de un nuevo y único Plan Especial de Protección y Reforma Interior" [AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Plan General de Ordenación Urbana. Normas Urbanísticas Ayuntamiento de València, Oficina Municipal del Plan, València, II-1987, p.192]. La vigencia, aunque transitoria, de los anteriores planes especiales eximen al Plan General de la ordenación pormenorizada de estos espacios, "convalidándose" en todas sus determinaciones los primeros, excepto en lo referente al establecimiento de usos -dominantes, prohibidos, permitidos,..- que era objeto de nueva regulación.

El Plan General únicamente señalaba los objetivos fundamentales que debían seguirse en la redacción del P.E.P.R.I.

"a) Inclusión de las determinaciones propias de los Bienes de Interés Cultural y de los elementos integrados en sus entornos, tal y como se ala la Ley del Patrimonio Histórico 16/85.

b) Redefinición de los Catálogos, grados de protección y alcance de los mismos, flexibilizando las protecciones.

c) Redefinición de los usos, aprovechamientos, condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones, desde la perspectiva de la conservación de las tipologías originales y entornos, con las modificaciones de trama compatibles con la protección global de las mismas, pero que permitan alcanzar un adecuado nivel de habitabilidad y accesibilidad.

d) Revisión del conjunto de elementos que constituyen la estructura dotacional, aumentando la dotación de espacios libres y reduciendo, en su caso, aquellas sobredotaciones detectadas." AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Plan General de Ordenación Urbana. Normas Urbanísticas Ayuntamiento de València, Oficina Municipal del Plan, València, II-1987, p.192

Es en desarrollo de estas determinaciones, aunque ligeramente modificadas -cinco Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (El Carme, Velluters, La Seu-Xerea, Mercat y Sant Francesc-Universitat) en lugar de un único documento- por lo que se redacta el presente plan.

2.3.9 Entornos afectados por los Bienes de Interés Cultural

Redactados, en 1987, asimismo en desarrollo del Plan General -que aunque aprobado formalmente en 1989, ya era conocido desde al menos dos años antes- no fueron nunca tramitados.

La Conselleria de Cultura, Educació i Ciència apoyándose en la Ley del Patrimonio Histórico (16/85), inició los trámites de declaración de una serie de Bien Interés Cultural, edificios y elementos de singular valor e interés arquitectónico, en todo el centro histórico, a través de la redacción de Proyectos de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°
9

1991

Normativa y Diseño Urbano de Entornos de B.I.C.

Estos proyectos, eran estudios pormenorizados, de muy desigual factura y acierto. Junto a propuestas minuciosas, de alta calidad y viabilidad se encontraban otros disparatados o indefinidos. Debe señalarse que estos planes en ocasiones alteraron el P.E.P.'84 modificando alineaciones e incorporando nuevas determinaciones.

La lista de elementos afectados por la incoación de B.I.C. en el barrio del Universitat-Sant Francesc es la siguiente:

Palacio del Marqués de Dos Aguas
Palacio de la Audiencia
Iglesia de San Martín
Iglesia de la Santa Cruz o San Andrés
Iglesia de San Agustín
Iglesia y Claustro del Patriarca
Instituto Luis Vives
Archivo Municipal
Universidad Antigua
Teatro Principal
Palacio Panades (Banco Urquijo)
Plaza de Toros
Palacio Boil d'Arenós (calles Damas-Libreros)
Jardines de la Glorieta
Jardines del Parterre

Junto a estos edificios están afectados por la incoación de declaración de B.I.C., los entornos que en estos expedientes se determinaron. La Estación del Norte, aunque situada fuera del ámbito del plan, afecta, por su delimitación de entorno, espacios en él incluidos.

2.3.9 Conclusión

El desarrollo del Planeamiento Urbanístico, en Ciutat Vella en general, y en el barrio del Universitat-Sant Francesc en particular presenta una ya larga y dilatada trayectoria, desde que 1891 FERRERES presentara su primer plan. Aunque ejecutados en gran medida, a diferencia del resto de la Ciutat Vella, quedan todavía espacios sin transformar, que es preciso proteger, conservar y recuperar para la ciudad, como barrios vivos y plenamente habitables e integrados.

Este plan es un nuevo intento en la línea para lograr su supervivencia y recuperación, pero nadie debe engañarse: un plan no es mas que una declaración de intenciones. Falto de inversiones, de una decidida voluntad interventora, no sirve para nada. Esperemos que no sea éste su destino.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

full n°

10

1991

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACION

Este Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Universitat-Sant Francesc se formula en revisión de otro -denominado sólo de Protección- que se aprobó en 1984. Han pasado, pues, tan sólo siete años desde la aprobación definitiva del anterior Plan, plazo que podemos considerar de muy breve, en comparación con los habituales, y que ni siquiera ha permitido el transcurso de las dos etapas de cuatro años fijados. Convendrá, por tanto, que nos interroguemos acerca de las razones que han producido esta temprana revisión.

En principio, podríamos afirmar que el Plan Especial se revisa por que así lo establece el Plan General de Ordenación Urbana. En efecto, el vigente P.G.O.U. aprobado el 30 de diciembre de 1989 establecía la previsión de la revisión de todos los planes especiales de la Ciutat Vella (Zona de Calificación CHP-1), para los que señalaba los siguientes objetivos: (página 192 Normas Urbanísticas, Zona CHP-1 Ciutat Vella)

"a) Inclusión de las determinaciones propias de los Bienes de Interés Cultural y de los elementos integrados en sus entornos, tal y como señala la Ley del Patrimonio Histórico 16/85.

b) Redefinición de los catálogos, grados de protección y alcance de los mismos, flexibilizando las protecciones.

c) Redefinición de los usos, aprovechamientos, condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones, desde la perspectiva de la conservación de las tipologías originales y entornos, con las modificaciones de la trama compatibles con la protección global de las mismas, pero que permitan alcanzar un adecuado nivel de habitabilidad y accesibilidad.

d) Revisión de conjunto de elementos que constituyen la estructura dotacional, aumentando la dotación de espacios libres y reduciendo, en su caso, aquellas sobredotaciones detectadas.

e) Creación de espacios libres a través de operaciones de transformación de manzanas (completas o parciales) con edificación no protegible, asociando a estos nuevos espacios el equipamiento dotacional y las operaciones de rehabilitación pública de la edificación residencial del entorno.

f) Previsión de un sistema de aparcamientos para residentes, en suelo público o privado, capaz para la demanda previsible."

Estos objetivos generales, señalados por el P.G.O.U., se suscriben plenamente por este equipo redactor, por que se piensa que la rehabilitación a ultranza, lejos de fomentar la recuperación del barrio, se ha convertido en una defensa pasiva, ineficaz para atraer poblaciones e inversiones al barrio.

Sin embargo este barrio de Universitat-Sant Francesc presenta un perfil claramente diferenciado respecto a los otros cuatro



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL BARRI
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

full n°

11

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer - gaja

1991

barrio de la Ciutat Vella, fruto de su carácter de Centro Urbano, y las transformaciones urbanísticas desarrolladas incesantemente desde el siglo XIX. Por eso la intervención que se ha dado en llamar de "esponjamiento" (es decir la ejecución de aperturas no con finalidades viarias sino en orden a la creación de nuevos espacios libres) sólo podrá ser aplicada de forma limitada a las partes o zonas no transformadas o históricas.

En cambio, la dotación de plazas de aparcamiento para residentes, la regulación del tráfico y la vialidad, el control de usos y actividades, junto con la redefinición del catálogo -protegiendo aquellos elementos que compatibilicen su interés con su capacidad real (constructiva, tipológica, económica) para ser rehabilitados- son aspectos centrales en esta revisión, que pueden marcar unas estrategias diferenciales y positivas para el barrio.

Las operaciones de reconstrucción y saneamiento, tienen también su papel, aunque limitado, en el barrio. No se escapa el riesgo que estas actuaciones, de no mediar restricciones y cautelas, pueden entrañar para la población. En estas operaciones el mantenimiento de los actuales vecinos debe siempre ser considerado como una condición previa e innegociable; pero no se puede admitir que este derecho conduzca necesariamente a la paralización de todas las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas pues ello equivaldría, paradójicamente, a no muy largo plazo, a la destrucción, y subsiguiente incorporación al Centro Urbano de estas "islas" no transformadas.

Podríamos resumir la causa de la necesidad de la revisión en los mismos objetivos que informaban el anterior Plan. En efecto, los planes de 1984 pretendían, por encima de otras consideraciones, detener la avalancha de derribos que estaba teniendo lugar en la Ciutat Vella, y que llevaban camino de hacer tabla rasa con el patrimonio histórico arquitectónico y urbanístico. Para conseguir este objetivo, se arbitraron fuertes y extensivas medidas de protección, a través de la catalogación en todos los barrios. En términos generales, el objetivo central se logró; es decir, se detuvo la demolición indiscriminada y salvaje de un amplio número de edificios, si bien recientes actuaciones deberían alertarnos sobre cambios en este sentido.

Ahora bien, las propias medidas propuestas -catalogación extensiva, endurecimiento de las condiciones de intervención,...- indujeron, paradójicamente, una notable paralización de las iniciativas, fundamentalmente de la privada, lo cual produjo como consecuencia un deterioro creciente, esta vez no por acción, sino por omisión. Debe señalarse que sin duda a ello contribuye la presencia de oportunidades alternativas para el sector inmobiliario, de mucha mayor rentabilidad y sobre todo claridad. Es en este sentido el desarrollo de la periferia actúa detrayendo iniciativas del Casco Histórico. Es este un problema que sigue vigente, y que los presentes Planes tendrán que intentar superar. Los nuevos P.E.P.R.I. deberán ofrecer alternativas suficientemente claras y atractivas para atraer a la iniciativa privada; y ello sin rebajar el nivel de exigencia y las cautelas formales que requiere la intervención en un tejido histórico. Si ello no se consigue sus propuestas no encontraran eco, y dentro de unos años nos interrogaremos nuevamente acerca de las causas de su fracaso.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

12

1991

La falta de iniciativa, tanto pública como privada, ha sido determinante a la hora de juzgar el supuesto fracaso de los anterior planes especiales. En este sentido, no nos cabe la menor duda de que la viabilidad de las propuestas de este Plan no dependen sólo del mismo. La necesidad de un organismo coordinador de la gestión de todos los planes, organismo dotado de medios financieros y técnicos, es algo que se evidencia cada día como imprescindible. Mientras ello no se consiga seguiremos proponiendo medidas e instrumentos que se perderán en la diversidad de organismos institucionales y privados que actúan en el casco antiguo.

De modo específico, para el barrio de Universitat-Sant Francesc, la problemática se plantea en un doble frente. Por una parte el ya general, y anteriormente reseñado, de los procesos de degradación de las áreas no renovadas, que en este barrio, por las enormes expectativas derivadas de su posición central y de la accesibilidad, se manifiestan con especial virulencia; y por otra la problemática que afecta a las zonas renovadas, donde la cuestión de la terciarización dominante y su incidencia en el tráfico son aspectos centrales.

3.1 DIAGNOSTICO

3.1.1 La situación del barrio

La superficie del barrio de Universitat-Sant Francesc asciende a 44,24 hectáreas. En este recinto vivían en 1981 7.904 habitantes, la cifra revela un notable descenso respecto a los datos de 1970, 11.695 habitantes. Los últimos datos de población indican que este descenso no parece detenerse, ni siquiera ralentizarse; la mas reciente estimación que ha podido conseguirse es del propio 1991: 7.079 habitantes, lo cual señala que el proceso no se ha detenido. En este barrio de Universitat-Sant Francesc la salida de población se debe, no tanto a las malas condiciones de habitabilidad de las viviendas -en su mayor parte-, como al empuje de la invasión terciaria.

En cuanto a su estructura formal el barrio de Universitat-Sant Francesc, es sumamente heterogéneo. Podemos distinguir, como mínimo, las siguientes sub-áreas:

1) Zona comprendida entre la calle Pintor Sorolla, plaza del Ayuntamiento, calle Xàtiva, Colón y Parterre hasta Pintor Sorolla.

Es una zona renovada, que incluye el espacio del antiguo barrio de Pescadores -operación piloto que serviría de ejemplo de la renovación terciarizada para el resto del centro Urbano-, dotada de la máxima centralidad y en contacto con el Ensanche, hacia donde se traslada el centro Urbano. Barrio bancario, comercial, y sede de numerosos organismos públicos, de poder y de lo que se ha dado en llamar el terciario superior, en la medida en que pueda existir en una ciudad dependiente y carente de voluntad de constituirse en cabeza de una comunidad, como es València.

En su interior, no obstante, todavía quedan fragmentos no transformados, sujetos a enormes presiones para su demolición y transformación, como lo demuestran los últimos sucesos habidos en la calle Mosen Femades. Junto a ella podría



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

13

1991

citarse los casos de las calles Bisbe y Emperador.
Los aprovechamientos urbanísticos en esta zona son enormes superando con creces la media urbana. Poco tiene, en definitiva, que ver esta zona con lo que fueron sus orígenes históricos. Como aspecto positivo podría señalarse el buen estado general de conservación que no requiere operaciones públicas masivas de rehabilitación.

2) Zona comprendida entre las calles Garrigues, San Vicente, plaza del Ayuntamiento, Xàtiva, plaza de san Agustín, Guillem de Castro, Quevedo, avenida del Oeste hasta Garrigues. De características formales muy similares a la anterior se distingue de ella por la regresión perceptible de la actividad comercial de élite que se percibe. El desplazamiento del centro Urbano hacia el Ensanche, ha dejado esta zona malparada. Esto se detecta por la salida de las actividades que precisan de una localización altamente simbólica. La proximidad de tejidos muy degradados en los barrios de Mercat y Velluters puede haber contribuido a esta decadencia no grave, pero si notable.

La zona se generó a partir de la apertura de la avenida del Oeste, en los años cuarenta. Resuelta según el modelo de la vecina zona 1, fue un modelo de operación especulativa y destructora de un tejido histórico. La población fue trasladada a la periferia y "alojada" en polígonos de la Obra Sindical del Hogar, al tiempo que gracias a la expropiación pública se reedificaba de forma absolutamente disparatada. Prácticamente no quedan en la zona restos de su anterior trazado histórico, por lo que la intervención debe tender a los objetivos señalados en el anterior punto.

3) Zona comprendida entre las calles Pintor Sorolla, Comedias, Paz, San Vicente y plaza del Ayuntamiento. Sin haber sufrido un proceso de transformación de la estructura urbana tan radical como en el caso anterior, existen numerosas aperturas que han influido negativamente en las características del medio urbano -Poeta Querol, Moratín, Embajador Vich (no completada).

Mantiene en su interior importantes bolsas no transformadas de gran calidad urbana -Plaza Rodrigo Botet, Margarita Valldaura, Picadero de Dos Aguas, Rinconada de García Sanchiz,...- que unidas a una notable calidad de la edificación le confieren un especial nivel en el centro Histórico, del que todavía se percibe formando parte.

Sin embargo el proceso de terciarización es muy potente, apoyado en los grandes ejes viario y aperturas -calle de la Paz, San Vicente, Poeta Querol,...-. Este proceso debe limitarse y controlarse, impidiendo la expulsión de la población de esta zona.

En consecuencia, el patrimonio edificado debe protegerse y las aperturas viales cesar.

4) Zona comprendida entre las calles Comedias, Pintor Sorolla, Parterre y Paz.

Sin duda la zona mas degradada de todo el barrio. Se trata de un recinto perfectamente delimitado y no renovado, donde las enormes expectativas derivadas de su inmejorable posición, en el corazón de la city -una "city" provinciana y menor, pero "city" al cabo- suponen un agresión permanente, que se manifiesta en su nula conservación y la voluntad evidente de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓN
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°
14

1991

la propiedad de transformar este recinto.

El riesgo de destrucción premeditada es, pues, enorme, dadas las plusvalías que se derivarían de su transformación.

Esta isla, sin embargo, que ha conseguido salvarse y mantener su carácter histórico, es perfectamente recuperable, lo cual se facilita por un trazado mas regular de lo normal, aunque angosto, y un potencial de calidad urbano evidente.

Hasta hace pocos años, relativamente la proximidad de la Universidad actuaba manteniendo una vida y unos residentes de inestimable valor. Desde el cese de la actividad universitaria -al menos la docente e investigadora, ya que no la administrativa- el peligro y el deterioro para el barrio se ha acentuado.

Resisten -no de otra forma puede describirse- en la zona un cierto número de librerías de lance y viejo, junto a galerías de arte y talleres de artesanos encuadernadores. Objetivo del plan es mantener esta actividad, al tiempo que mediante la introducción de actuaciones de "esponjamiento" mejorar las condiciones ambientales, mantener los trazados históricos y revitalizar un recinto en grave estado.

Ante el panorama descrita, parece lógico proponer que la ejecución de estas medidas se confiera a Unidades de Actuación de Gestión Pública.

En definitiva, como nos ha ocurrido con los demás barrios de la Ciutat Vella, la diversidad interna de cada uno de ellos, nos fuerza a dictar diagnóstico y "terapias" diferenciadas, que se materializan en operaciones de muy diferente objetivos, formalización y gestión.

Al margen de la dudosa afección que deriva de la incoación de expediente para la declaración de Conjunto Histórico-Artístico para todo la Ciutat Vella (1970 y todavía sin concluir), en el barrio de Universitat-Sant Francesc existen un número importante de edificios y elementos afectados por la incoación de la declaración de Bienes de Interés Cultural o algunos incluso con declaración de Monumento Histórico-Artístico (Ver la relación detallada en el capítulo 2.3.8).

3.1.2 Evolución reciente

Visto el cuadro "clínico" que presenta el barrio en la actualidad, vamos a repasar, siquiera brevemente, lo acaecido desde 1984, fecha de la aprobación del vigente Plan Especial de Protección.

Ya hemos mencionado algunos de los errores y aciertos del anterior Plan Especial. Podemos además identificar las siguientes tendencias:

1) Escasez de las rehabilitaciones de vivienda frente al empuje, todavía detectable, de los intentos por demoler y reconstruir, normalmente con alteración de usos.

2) Decaimiento de la base productiva, en su zona no renovada -zona 4-, terciarización galopante en la zona 1 y 3, junto a un cierto estancamiento de la actividad comercial y terciaria en la zona 2.

Los datos que contiene el informe elaborado por la Cámara de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

15

1991

Comercio - Asociación para la Revitalización del Centro Histórico, confirman la descripción presentada, y a ellos se remite para su ampliación.

3) Recualificación de algunas áreas.

En el haber de la actuación urbanística de los últimos años podemos citar una muy acertada operación de reurbanización de la calle San Vicente. Esta intervención desarrollada con un empleo muy acertado de los materiales y una compatibilización del tráfico ejemplar -aunque no muy respetada-, debería convertirse en el modelo para futuras actuaciones.

4) Implantación de sedes institucionales

Fenómeno que viene a confirmar la conformación del Centro Urbano, especialmente en la subzona 1. La tendencia creciente a la implantación de sedes institucionales (Institut Valencià de la Vivenda, Centre Valencià del Esport), que en un futuro puede aumentar sensiblemente, no debería prolongarse más allá del nivel en que en la actualidad se encuentra.

5) Deterioro del patrimonio

Ligado, en este barrio de Universitat-Sant Francesc, a las enormes expectativas que su situación ofrece. En general, puede afirmarse que el estado de conservación es bueno, y que el deterioro -incluso abandono- sólo se manifiesta virulentamente en las zonas no renovadas.

3.2 HIPOTESIS Y PLANTEAMIENTOS METODOLOGICOS

3.2.1 Introducción

A la hora de distinguir diferentes tipos de intervenciones, algunas de las cuales ya se han avanzado, no vamos a partir apriorísticamente de un repertorio de soluciones habituales. Intentaremos, por el contrario, elaborar una sistematización metodológica que nos permita establecer las posibles actuaciones en función de las características y diagnóstico de las zonas concretas. Los siguientes epígrafes recogen, por tanto, la discusión doctrinal que nos permita establecer Areas de Intervención diferenciadas.

En toda intervención urbanística podemos distinguir dos planos, afectando respectivamente al:

a) Continente, es decir a la forma urbana en sentido amplio: viviendas, equipamientos, instalaciones urbanas, calles, plazas, jardines,

b) Contenido, es decir las relaciones sociales, económicas, jurídicas, funcionales, que los habitantes del barrio establecen entre ellos y, por supuesto, con el exterior.

Este plan, como en realidad es esencial en los documentos de ordenación urbanística, no de otro tipo, centra sus propuestas sobre el primero de ellos, aunque no es posible ignorar las relaciones que entre ambos existen, y que se establecen inevitablemente. Desconocer estas relaciones conduce, a los planes



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

16

1991

que pretenden ser exclusivamente morfológicos, al fracaso. Ahora bien, también podemos afirmar que en el marco social y jurídico vigente, las intervenciones formales o morfológicas son más viables, y gozan de instrumentos de definición más desarrollados y operativos. Veamos, pues, como vamos a actuar sobre el "continente".

3.2.2 El espacio urbano: Elementos constituyentes

La actuación sobre el continente se presenta, a su vez, en dos niveles:

a) Intervención sobre los espacios parcelados, ya sean lucrativos (aquellos receptores de la edificación o actividades lucrativas: residencial, terciaria,...) o no lucrativos (es decir los equipamientos). Esta distinción es más clarificadora que la que clasifica los espacios parcelados en virtud de su estatuto jurídico (públicos o privados), ya que pueden existir espacios parcelados lucrativos de índole pública (p.e. unos solares edificables residenciales reservados a la iniciativa pública) y viceversa espacios parcelados no lucrativos de dominio privado, y que por tanto son plenamente adscribibles a la categoría de servicios y cuyo mantenimiento y conservación se considera conveniente

b) Intervención sobre los espacios no parcelados, es decir espacios libres: calles, plazas, jardines, paseos, alamedas,... Jurídicamente estos espacios tienen la característica de ser bienes de dominio y uso público.

3.2.3 Hipótesis de la ordenación: El mantenimiento de la estructura urbana

Como hipótesis fundamental de la ordenación se enuncia la viabilidad del mantenimiento de la trama urbana histórica. La conservación de la estructura de los trazados, es decir de los espacios no parcelados, es, en hipótesis, compatible con las demandas funcionales y formales contemporáneas. Nótese que esta hipótesis es contradictoria con los principios del Movimiento Moderno, que establecía la incompatibilidad entre las tramas antiguas y los estándares de habitabilidad modernos. Pero esta hipótesis también se opone a considerar que sólo a través de la conservación generalizada de los inmuebles puede mantenerse la trama histórica -hipótesis que subyacía en el anterior plan especial-. La sustitución de los edificios debe considerarse como parte del proceso urbano normal de la ciudad en general, y de estos tejidos en particular, si bien puede admitirse la necesidad de establecer condiciones especiales en los centros históricos.

Por tanto, se propone recuperar la estructura urbana preexistente, no crear una nueva. La estructura urbana se define a través de las relaciones que guardan los principales componentes del espacio no parcelado, es decir a través del mantenimiento de sus ejes principales, elementos singulares y componentes estructurantes, aunque el mantenimiento de la estructura urbana no significa necesariamente la conservación inalterada de todas sus partes y elementos constituyentes.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

17

1991

En este sentido se plantean intervenciones de transformación acotada de algunos fragmentos -los mas deteriorados del espacio urbano-. Su objetivo es la disminución de la ocupación del suelo, es decir del porcentaje de espacio parcelado respecto del total, mediante la apertura de espacios no parcelados. Estas operaciones de creación de espacios no parcelados deben abandonar radicalmente todo modelo de sventramento, o apertura viaria. Se busca por el contrario la conformación de nuevos espacios no parcelados destinados al uso vecinal y a la recualificación del espacio urbano, no a la potenciación del tráfico rodado, objetivo contradictorio, este sí, con el mantenimiento de la estructura urbana.

La creación de nuevos espacios no parcelados pasa por dos ordenes de dificultades:

a) Urbanísticas o de planeamiento/ordenación: Su escala, localización y resolución debe ser muy cuidadosa, a fin de no introducir elementos distorsionadores en las tramas históricas.

Igualmente debe potenciarse la conexión entre estos espacios de nueva creación y los ya existentes, llegando al establecimiento de "itinerarios de espacios no parcelados".

b) Jurídicas o de gestión: La experiencia de las aperturas viarias demuestra que abandonada su ejecución a la inercia de la iniciativa privada, o se convierten en operaciones inconclusas y con una imagen urbana contradictoria y "rota" (p.e. en áreas en decadencia o de escasas expectativas urbanas) o se ejecutan de forma casi impulsiva arrasando las pre-existencias (viceversa respecto de lo anterior).

Es por tanto condición imprescindible, para evitar las anteriores situaciones, ambas por diferentes razones no deseables, el que necesariamente, en todo ámbito en que tenga lugar la creación de nuevos espacios no parcelados, se delimite una Unidad de Actuación, de forma que se garantice, por una parte, la materialización de la ordenación en un plazo prudencial, sin crear espacios inacabados y a la larga contradictorios, y por otra parte, el que esta transformación se ejecute de forma unitaria y bajo la responsabilidad de un agente urbano. Esta opción no prejuzga, por el momento, el carácter público o privado de estos agentes, discusión en la que posteriormente incidiremos.

3.2.4 Intervención sobre el espacio parcelado

Dicho de una forma sintética, el espacio parcelado es fundamentalmente el espacio ocupado por la edificación, aunque en su interior pueden existir patios, jardines, huertos... Sin embargo estos espacios no edificados tienen un carácter conexo y dependiente de la edificación a la que se encuentran ligados.

La distinción establecida a partir de su carácter público o privado es menos significativa, ya que como se ha dicho, existen espacios parcelados tanto de carácter público como privado, y esto independientemente del uso que alberguen (residencial, comercial, ocio, escolar, sanitario,...). Por tanto, el estudio y la intervención sobre el espacio parcelado pasa necesariamente por el



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL**

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

18

1991

análisis y evaluación de las características de la edificación y elementos complementarios.

Los planteamientos en cuanto a la Edificación se recogen, en el capítulo 5 de esta Memoria Justificativa, y a él se remite.

Conviene sin embargo destacar que las intervenciones sobre los espacios parcelados y no parcelados no pueden ser conceptualizadas como aisladas e independientes. En última instancia por que el espacio urbano resulta de la interacción de estas dos componentes, que además no son - y vale la pena insistir- categorías independientes, sino complementarias. De igual manera podemos afirmar que el análisis de la edificación, a partir de los conceptos que intrínsecamente la definen -tipología, parcelario,...- sería insuficientemente. Por que la edificación -simplificando, la tipología si se quiere- se encuentra en estrecha relación con la trama urbana en que se inscribe. Por tanto a la hora de analizar el espacio parcelado no nos basta con el estudio aislado de las tipologías y debemos considerar por contra las tramas urbanas que las envuelven.

La combinación de las diferentes opciones planteadas para intervenir sobre los espacios parcelados y no parcelados, nos generan una serie de alternativas. A cada una de ellas la llamaremos Area de Intervención.

3.2.5 Areas de Intervención

Como ha quedado implícito no afectan a edificios o elementos aislados, sino a conjuntos urbanos, y en su interior existirán tanto espacios parcelados como no parcelados. La suma de todas las Areas de Intervención debiera ser, en teoría, la totalidad del plan.

La idea de partida es abandonar todo tratamiento típico, homogéneo o unitario para la intervención en cascos antiguos, trátase de planteamientos -supuestamente- conservacionistas o de actuaciones falazmente calificadas de resaneadoras -demolicionistas para entendernos-. Por que el centro histórico es un espacio heterogéneo -urbanística, social y económicamente-, heterogeneidad que debe ser detectada y mantenida. Es necesarios proponer, por tanto, toda una gama de intervenciones selectivas y diferenciadas, en orden a sus objetivos y métodos, así como a su tamaño.

De igual modo, y en otro orden de cosas, la viabilidad del plan requiere combinar estrategias y agentes urbanos; no cabe pensar en un único motor.

3.2.6 Tratamiento del espacio parcelado: Tipos de actuación

Vamos a considerar las posibilidades que se ofrecen en función de las dos variables reseñadas tipología (como parámetro fundamental de la definición de la edificación) y trama urbana. La primera afecta a los edificios individuales, mientras que la segunda trata la forma en que estos se agrupan y relacionan. Consideremos todas las posibilidades cruzadas de actuación:



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

19

1991

Tipologia	Trama urbana	Categoria
Sustitución	Sustitución	(1) REMODELACION
Sustitución	Conservación	(2) RECONSTRUCCION
Conservación	Sustitución	(3) -
Conservación Modificación	Conservación	(4) REHABILITACION
Conservación Fidedigna	Conservación	(5) RESTAURACION
Conservación Innecesaria	Conservación	(6) MANTENIMIENTO

(1) REMODELACION INTEGRAL:

*** Caracterización:**

Sectores de alto nivel de degradación social y urbana. No existencia de suficientes elementos de interés, junto con una situación altamente deteriorada. Necesariamente la trama urbana debe considerarse factor de degradación por su trazado, funcionalmente inadecuado, en caso contrario se procederá a su reconstrucción.

*** Objetivos:**

Remodelación de ámbitos degradados que permita la implantación de dotaciones (aparcamientos, escolares, recreacionales,...). Efecto "catalizador" y efecto "demostración" de las posibilidades de intervención en la ciudad histórica.

*** Tipos de Actuación:**

Intervenciones decididas de promoción pública, que no excluyen remodelaciones profundas de la trama urbana junto a actuaciones dotacionales. Para garantizar el éxito de la operación, aún en el supuesto de actuación de la iniciativa privada, deberá intervenir de forma unitaria. Debe estudiarse con especial atención las ordenaciones propuestas, evitando soluciones poco integradas con las tramas adyacentes. Al ser los ámbitos mas degradados aquí se localizan las principales U.A. (Unidades de Actuación), así como A.A. (Actuaciones Aisladas) mas significativas. Peligro especulativo, abandonar toda idea en línea con las operaciones de Urban Renewal.

(2) RECONSTRUCCION:

*** Caracterización:**

Tiene lugar, como en el caso de la remodelación integral, en las áreas mas degradadas. Nuevamente el riesgo es la falta de adecuación formal al carácter del barrio.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DE LA DELÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

20

1991

*** Objetivo:**

La eliminación de infravivienda a través de la construcción de otras de nueva planta.

*** Tipos de Actuación:**

Ejecución a través de la delimitación de áreas de reconstrucción preferente, que exigen una regulación sumamente detallada.

En este caso es más fácil la simultaneidad de las actuaciones aisladas, tanto públicas como privadas, pudiéndose intervenir de forma puntual, no necesariamente global.

(3) --:

* Esta intervención debe desaconsejarse. Corresponde a una actitud monumentalista, afortunadamente superada, de mantenimiento del edificio singular y desaparición del entorno.

(4) REHABILITACION:

*** Caracterización:**

Sólo se producirá en aquellas áreas donde las tipologías hagan viable la operación, tanto desde el punto de vista constructivo como desde el social económico, funcional y social.

*** Objetivo:**

Adecuar la edificación a los estándares demandados contemporáneamente.

*** Tipos de Actuación:**

Es el marco preferente de las políticas de rehabilitación, que dispone de instrumentos propios.

(5) RESTAURACION:

*** Caracterización:**

Áreas de gran valor histórico-artístico, con abundantes elementos de carácter monumental, y en un estado de conservación aceptablemente satisfactorio.

*** Objetivo:**

Protección y conservación del Patrimonio Arquitectónico, así como el mantenimiento de la trama histórica, de forma inalterada.

*** Tipos de Actuación:**

A través de actuaciones puntuales de restauración o rehabilitación fidedigna.

Al ser áreas potencialmente atractivas, no son necesarios grandes esfuerzos de coordinación, que pasan por el señalamiento de Unidades de Actuación, y previsiblemente la iniciativa privada puede tener en ellas un campo preferencial de actuación.

(6) MANTENIMIENTO:

*** Caracterización:**

Generalmente se trata de espacios reformados y/o reconstruidos recientemente, que presentan un parque de viviendas modernas y en buen estado. La trama, al margen de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI D'URBANISME I MEDI AMBIENT

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°
21

1991

consideraciones sobre su valor y adecuación al entorno, no puede considerarse factor de degradación.

*** Tipos de Actuación:**

La actuación en estas zonas es muy escasa, limitándose al mantenimiento de la estructura urbana.

*** Objetivos:**

El mantenimiento y conservación de los características actuales/

3.2.7 Tratamiento del espacio no parcelado

El señalamiento de los tipos de actuación se efectúa en función del valor de dos variables fundamentales: Estructura Formal (o trazado) e Infraestructuras

Puede ocurrir, en primer lugar, que se proponga la modificación de la estructura formal del espacio no parcelado, o bien que este se mantenga. En el primer supuesto puede tratarse de la primera intervención en ese espacio, o por el contrario de la enésima; se generan así dos categorías de intervención: ORDENACION Y REORDENACION.

Si por contra manteniendo la estructura formal inalterada tampoco modificamos la infraestructura -redes de servicios- daremos lugar a la intervención de MANTENIMIENTO. Y si manteniendo la estructura formal, actuamos sobre las infraestructuras tendremos las intervenciones de URBANIZACION o REURBANIZACION, respectivamente.

En resumen tenemos las siguientes posibilidades:

Estructura urbana	Infraestructura	Categoría
Modificación	Creación	(1) ORDENACION
Modificación	No	(2) -
Conservación	Creación	(3) URBANIZACION
Conservación	Renovación	(4) REURBANIZACION
Conservación	Adecuación	(5) ADECUACION
Conservación	Conservación	(6) MANTENIMIENTO

(1) ORDENACION:

*** Caracterización:**

La posibilidad de modificar la estructura formal de los espacios no parcelados en un suelo de carácter histórico sólo puede producirse si simultáneamente se interviene sobre el espacio parcelado, es decir si se produce una REMODELACION INTEGRAL del área. Este caso, naturalmente, va acompañado de creación de nuevas infraestructuras. Este supuesto podemos, por tanto, asimilarlo a la REMODELACION de los espacios parcelados, ya que no se puede producir independientemente de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DE LA
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

22

1991

aquella. Los tipos de actuaciones y objetivos se corresponden con los enunciados para aquella.

(2) -:

* Caracterización:

La modificación de la estructura formal del espacio no parcelado, sin la simultánea dotación de infraestructuras debe desaconsejarse.

(3)-(4) URBANIZACION Y REURBANIZACION:

* Caracterización:

En esta actuación se mantiene la estructura urbana pero se crea (URBANIZACION), completa, acaba o renueva (REURBANIZACION) su infraestructura.

* Tipos de Actuación:

Las actuaciones están centradas en la construcción de las infraestructuras urbanas. Esta situación es bastante extraña en un centro histórico, donde normalmente se tratará de renovar o modernizar alguna de sus instalaciones.

* Objetivo:

Implantación de servicios y dotaciones urbanas.

(5) ADECUACION:

* Caracterización:

Se trata de ámbitos donde -como señala el vigente P.G.O.U.-:

"la edificación presenta un nivel aceptable de conservación, las previsiones del plan se centran en el tratamiento de espacios públicos (ordenación de plazas y circuitos peatonales, reglase del tráfico y aparcamientos, etc...)"
Memoria Justificativa P.G.O.U. 1987 p.139

Podemos calificar a esta intervención de Rehabilitación Urbana, aunque no necesariamente deba darse junto con la rehabilitación edilicia.

* Objetivo:

El objetivo es pues la mejora de la escena urbana, la cualificación y "monumentalización" del espacio público, así como la adecuación funcional.

* Tipos de Actuación:

Proyectos y obras de urbanización, ajardinamiento, peatonalización, reglase del tráfico y estacionamiento,...

(6) MANTENIMIENTO:

* Caracterización:

Áreas, renovadas o no, dotadas de una correcta estructura urbana, perfectamente urbanizadas, ajardinadas, amobladas,..
Una situación que desgraciadamente no es demasiado frecuente.

* Objetivo:

El objetivo es por tanto la conservación de estas zonas que se considera han alcanzado el nivel óptimo de urbanidad.

* Tipos de Actuación:



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
I REFORMA INTERIOR DE PLANNAMENT

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°
 23

1991

En estas zonas, en teoría, no es necesaria ningún tipo de actuación.

3.2.8 Areas de Intervención

Finalmente vamos a considerar todas las posibilidades que se nos originan al cruzar las actuaciones sobre los espacios parcelados y no parcelados, discriminando aquellas que bien son imposibles en teoría o no se presentan en la realidad de nuestro barrio.

REMODELACION MANTENIMIENTO	RECONSTRUCCION	REHABILITACION	RESTAURACION
ORDENACION	(1) -	-	-
URBANIZACION	-	-	-
ADECUACION	-	(2)	(3) (4) (5)
MANTENIMIENTO	-	(6)	(7) (8) (9)

(1) AREA DE RENOVACION:

*** Caracterización:**

Corresponde a las áreas mas degradadas, y sin posibilidad de recuperación "espontánea", donde simultáneamente el valor arquitectónico de la edificación es bajo y su estado de conservación deficiente.
 Son áreas poco frecuentes y localizadas en los zonas mas deterioradas.

*** Objetivo:**

La desaparición de los llamados islotes insalubres

*** Tipos de Actuación:**

En estas áreas se deberá actuar preferentemente de forma unitaria y por expropiación, bien la Administración Pública directamente o a través de concesiones. La actuación unitaria garantiza la plena ejecución del modelo formal propuesto e impide la aparición de transformaciones incompletas, y la génesis de espacios urbanos rotos o inacabados. Tanto el espacio parcelado como el no parcelado se reordenan de nuevo, aunque se ha buscado introducir los mínimos cambios estructurales.

(2) AREA DE REGENERACION:

*** Caracterización:**

Afecta a entornos también deteriorados, aunque sin llegar al extremo de las Areas de Renovación.

*** Objetivo:**

El objetivo prioritario no es la reordenación de los espacios de uso y dominio público sino la sustitución de la vivienda insalubre o simplemente obsoleta.

*** Tipos de Actuación:**

La actuación se manifiesta mediante operaciones de mejora de la escena urbana (peatonalizaciones, amueblamiento urbano,



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ

I REFORMA INTERIOR DEL VALLENT DE VALENCIA 24
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

IA 24

1991

repavimentación, ajardinamiento,...) unidas a la reconstrucción de inmuebles que, en general, mantendrán la estructura del parcelario. No son descartables en esta intervención pequeños ajustes en los espacios no parcelados, e incluso la aparición de alguna placita o elemento singular. Dado que en la mayoría de las áreas delimitadas como en proceso de regeneración se dan cargas urbanísticas (cesión de espacios no parcelados de nueva creación) el sistema de gestión deberá aproximarse al propuesto en la categoría anterior.

(3)=(4)=(5) AREA DE RECUALIFICACION:

*** Caracterización:**

Esta intervención se propone para áreas que precisan una mejora de las cualidades y condiciones del medio y la trama urbana (aunque con escasas modificaciones), pero donde la edificación presenta demandas muy variables que van desde la rehabilitación hasta el mantenimiento.

Lógicamente esta actuación tiene lugar sobre ámbitos manifiestamente mejorables, tanto en su trama como sus inmuebles, pero con valores intrínsecos considerables en lo que a calidad de la edificación se refiere.

*** Objetivos:**

La mejora del medio urbano, fundamentalmente en los espacios no parcelados, aunque simultáneamente se den operaciones sobre los inmuebles.

*** Tipos de Actuación:**

A semejanza del caso anterior la actuación sobre la trama urbana admite la incorporación de mejoras y pequeñas modificaciones, pero en cambio en el espacio no parcelado deberá prevalecer su rehabilitación, restauración o, simplemente, mantenimiento, no admitiéndose de forma generalizada su sustitución y reconstrucción.

La gestión puede desarrollarse mediante la delimitación de Unidades de Actuación, pero esta posibilidad no tiene el carácter imperativo de anteriores ocasiones.

(6)=(7)=(8) AREA DE CONSERVACION:

*** Caracterización:**

Corresponde a los ámbitos en mejor estado y de mayor interés arquitectónico y urbanístico, donde en principio no es necesario plantear ninguna intervención excepcional. Desgraciadamente esta situación es poco frecuente.

*** Tipos de Actuación:**

Dadas las características y el estado actual de los espacios no parcelados es innecesaria cualquier intervención sobre ellos. En cuanto a los espacios no parcelados se admite en principio cualquier actuación, desde la reconstrucción a la restauración, pero siempre partiendo del mantenimiento de la estructura parcelaria, en el caso de que se proceda a la sustitución de algún edificio -reconstrucción-.

(9) AREA DE MANTENIMIENTO:

*** Caracterización:**

Es la intervención que se va a dar en las áreas mas consolidadas y en mejor estado, tanto a nivel de edificación



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

full n°

25

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

1991

(espacios parcelados) como de viarios (espacios no parcelados). Son bastante escasas y realmente sólo se dan -a diferencia del caso anterior que afecta a lo que podríamos denominar entornos histórico-artísticos- en aquellos ámbitos que han sufrido recientes procesos de renovación destructiva, procesos generalmente resueltos con absoluto desprecio hacia las características "históricas" del barrio. Sin embargo su buen estado de conservación tanto, formal como funcional, aconseja escasas intervenciones.

* Objetivo:

El objetivo es el mantenimiento de estos ámbitos en su estado actual.

* Tipos de Actuación:

En principio no es necesario plantear ninguna delimitación de unidades ni actuaciones aisladas.

3.2.9 Modelos de ordenación, iniciativa y agentes urbanos

Con independencia de su análisis pormenorizado y detallado que tiene lugar en los capítulos correspondientes de esta Memoria, vamos a considerar brevemente la forma en que las cuestiones sociales, jurídicas y económicas inciden y condicionan la ordenación y la metodología propuesta.

La experiencia acumulada después de siete años, tras la aprobación del anterior P.E.P., demuestra la inexistencia de una iniciativa privada capaz de acometer, en el marco ofrecido desde la administración, la recuperación generalizada del casco antiguo, y, por otra parte, que la iniciativa pública tampoco ha podido actuar a la escala y ritmo necesarios. Para intentar atajar esta situación se ha propuesto la diferenciación y el señalamiento de Areas de Intervención, con objetivos, contenidos, agentes y ritmos de actuación dispares. Así podemos encontrarnos con ámbitos de actuación donde determinados agentes sea dominantes, potenciados, restringidos,... o, en otro orden de cosas ámbitos prioritarios, diferidos, condicionados,... en virtud de las determinaciones de gestión, financiación, programación, iniciativa o control.

A la hora de estudiar modelos de intervención y ordenación en el Centro Histórico no podemos ignorar la naturaleza, características y comportamiento de los agentes urbanos y/o promotores que en él actúan. Básicamente son tres: la administración pública, los promotores mercantiles y los particulares.

Respecto de la primera, siempre se ha dicho que debía ser el motor y catalizador de la recuperación de los cascos antiguos. Desgraciadamente la realidad es muy otra. Analicémoslo con detalle. La administración pública puede en la actualidad intervenir bajo dos coberturas o personalidades diferentes: a través de empresas de capital público gerenciadas con criterios empresariales o directamente, por medio de sus departamentos o servicios correspondientes.

Llama la atención en primer lugar el número, diversidad y descoordinación de las entidades públicas que están en condiciones de invertir en la Ciutat Vella. Sin ánimo de ser exhaustivo: el



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR**

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

26

1991

Ayuntamiento de València (directamente, por medio de los servicios de Arquitectura Urbana, Tráfico, Planeamiento,...) y a través de sociedades dependientes (AUMSA, p.e.); la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports (a su vez también directamente, y a través del IVVSA); la SGV (sociedad dependiente del Ministerio de Hacienda); la Conselleria de Cultura (a través del servicio de Patrimonio, además de Construcciones Escolares,...); etc...

Cuando la administración pública actúa a través de sociedades anónimas de capital público sus criterios y pautas de comportamiento son similares (o se aproximan) a los de los promotores que hemos denominado mercantiles. Por su parte los empresas inmobiliarias mercantiles, que son las dominantes en la construcción de la ciudad en general, tienen graves dificultades para actuar en el Centro Histórico. Aunque no se trata en absoluto de un grupo homogéneo -engloba desde pequeños promotores/construtores próximos a la empresa familiar de albañiles hasta los grandes grupos empresariales ligados al capital financiero-, se puede afirmar que la reducida escala de las intervenciones en la ciudad antigua, y las dificultades jurídicas derivadas de la presencia de inquilinos, han impedido su entrada en este ámbito.

La delimitación de Unidades de Actuación, y su desarrollo por Expropiación, no puede entenderse en el sentido de excluir la iniciativa privada. Es necesario contar con ella para lo que se sugiere la utilización de la Concesión Administrativa, vía contemplada en los artículos 211 y 212 del reglamento de Gestión. En todo caso las Bases del correspondiente Concurso deberán establecer las adecuadas medidas de salvaguardia de los intereses de los residentes en dichos ámbitos de forma que se garantice realmente el derecho de permanencia de los vecinos en su entorno. Ello es en la actualidad mas fácil y determinable, desde la aprobación el pasado 25 de julio de la Ley 8/90 de Reforma de la ley del Suelo, donde se definen los llamados derechos de realojo y retorno, con lo que se cubre el peligroso vacío jurídico que existía anteriormente.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

27

1991

4 NIVELES DE EQUIPAMIENTO.

4.1 CALCULO DEL POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLAN.

El barrio de Universitat-San Francesc es el centro funcional y representativo de la ciudad de Valencia y como tal presenta un claro predominio de las funciones terciarias sobre los usos residenciales.

En estas condiciones, el cálculo del potencial de población que se presenta, se ha establecido en función de la formulación de las hipótesis del porcentaje entre la edificación de uso residencial y la destinada a otros usos terciarios.

Nos situamos en una hipótesis voluntarista de que se va a mantener y recuperar la función residencial y en un momento ideal de total rehabilitación de la edificación protegida.

Ello supone pasar de una población residente actual de 6.952 habitantes a la de 13.514 habitantes que es la plena ocupación residencial del barrio. Esto supone un incremento de 6.562 habitantes o de un 94% sobre el nivel de residencia actual.

Este objetivo, evidentemente, no se puede conseguir a corto plazo. La contundencia de este objetivo es determinante en la determinación de una política de control de los usos terciarios y de potenciación de los usos residenciales.

Los objetivos señalados en el Plan General y asumidos en esta Plan Especial, de mantenimiento de las Estructuras Urbana, Social y Funcional del barrio Universitat-San Francesc, suponen en la práctica un cierto nivel de contradicción si se contemplan exclusivamente desde la política urbanística restringida al ámbito de Ciutat Vella. Es necesario elevarse al planteamiento de una política urbanística a nivel metropolitano, de cuya aplicación de criterios de potenciación de usos terciarios en otros ámbitos depende alcanzar un mayor nivel de la función residencial en Ciutat Vella, y con ello conseguir un nivel de satisfacción compatible de los objetivos planteados por la Administración Municipal.

El cálculo del potencial residencial del Plan es la base de referencia para calcular las superficies de suelo y de edificación necesarias para espacios libres, equipamientos, servicios urbanos, aparcamientos etc. y determinar los niveles cuantitativos de satisfacción de estas necesidades que se obtienen.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA** ^{INFERIOR} ~~DE~~ **LA** ^{DE} ~~LA~~ **VALÈNCIA**
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

28

1991

El Reglamento de Planeamiento utiliza definiciones diferentes al hablar de la población de referencia para el cálculo de las reservas de suelo.

Por un lado se refiere al total de población prevista por el Plan y en otro lugar se refiere a la población para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización.

La distinta terminología empleada apunta a la posibilidad de calcular la población potencial de dos maneras distintas:

-Población previsible en la zona en el momento en que se ocupe toda la superficie edificable.

-Población máxima que permitiría el Plan en la hipótesis de plena ocupación de las viviendas que admite el Plan y con la total ocupación, previa rehabilitación, de la edificación protegida.

En los dos casos nos situamos por encima de la situación real previsible en el centro histórico de una ciudad.

Difícilmente la capacidad residencial en el centro histórico se deduce de la densificación y ocupación total como vivienda de todas las edificaciones, dadas las características de la actividad económica del centro urbano.

El sistema de cálculo utilizado se ha basado en la obtención del número de viviendas posibles y en la estimación del porcentaje de la edificación de uso residencial y la destinada a otros usos terciarios.

4.1.1 CALCULO DEL NUMERO DE VIVIENDAS

La determinación del número máximo de viviendas del barrio se ha realizado en función de los distintos tipos de situaciones de los edificios a que puede dar lugar la ejecución del Plan, y que son:

- Edificios protegidos no sustituibles.
- Edificios no protegidos de reciente construcción y en buen estado de conservación.
- Edificios no protegidos, antiguos.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

full n°

29

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer - gaja

1991

En cada uno de estos tipos de edificios obtenemos los siguientes valores:

- 1.- En los edificios protegidos hemos contado el numero total de viviendas existentes.
- 2.- En los edificios no protegidos de construccion reciente y en buen estado de conservaci3n hemos considerado el mismo numero de viviendas existntes actualmente.
- 3.- En los edificios no protegidos, de contruccion antigua, es previsible que se produzca su renovacion en el periodo de ejecuci3n del Plan. Se supone que se edificaran conforme a la maxima edificabilidad permitida por el Plan.

El numero total de viviendas en el barrio ser3 de 3.860

4.1.2 CALCULO DEL NUMERO DE HABITANTES.

Para el c3lculo del numero de habitantes, hemos considerado un modulo de 3.5 habitantes por vivienda, que es un valor estandar para zonas urbanas.

En el supuesto de total ocupacion con uso residencial la poblacion potencial total del barrio ser3 de 13.514 habitantes, en el limite de saturaci3n del Plan.

Por otro lado, los censos de poblacion municipal nos dan para este barrio de Universitat-San Francesc unas cifras de poblaci3n en continuo descenso:

Años	1970	1975	1981	1986
Poblaci3n	11.695	9.779	7.904	6.952

Estos datos del censo nos indican que la poblaci3n actual de 6.952 habitantes es el 51 por cien del potencial maximo de poblacion del barrio, o lo que es lo mismo, que unicamente estan dedicadas al uso residencial el 51 por cien de las viviendas del barrio y que el 49 por cien de las viviendas estan dedicadas a usos terciarios preferentemente oficinas.

Estos datos, nos evidencian el peligro de disfunci3n urbana en que se encuentra el barrio, la aparici3n del despoblamiento del centro urbano, consecuencia de la expuls3n de residentes y sustituci3n por las funciones del sector terciario, el cual dispone de un mayor potencial econ3mico ya



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

30

1991

que obtiene una mayor rentabilidad del uso del suelo en la zona.

Habría que intentar mantener un nivel mínimo razonable de actividad residencial en el barrio, frenando el proceso de terciarización, e incluso intentar una recuperación del nivel histórico de residentes en la zona, superior al actual, que podemos establecer en torno a los 10.000 habitantes.

4.2 PROPUESTA DE EQUIPAMIENTOS.

En los centros históricos de las ciudades no se pueden aplicar directamente los estándares habituales de equipamientos, sino que las propuestas de estos equipamientos vienen condicionadas por los siguientes aspectos:

- Deficits y demanda de equipamientos en el barrio.
- Carácter del barrio como area comercial central de la ciudad y del area metropolitana.
- Carácter histórico del barrio por lo que las intervenciones estan limitadas, al pesar sobre este espacio urbano fuertes peexistencias ambientales, lo que dificulta la implantación de nuevas dotaciones y las limita a la reutilización de edificios existentes en la mayoría de los casos.

Así pues las posibilidades de implantación de nuevos equipamientos estan condicionadas a la existencia y disponibilidad de edificaciones adecuadas.

Por ello, las propuestas de dotaciones de equipamiento de mayor alcance, se refieren a la recuperación de una importante superficie de suelo, hoy destinada a tráfico rodado, para calificarla como espacios libres de uso y dominio público, con destino a Jardines, areas peatonales o itinerarios peatonales.

Para la definición de los distintos tipos de equipamientos se ha tenido en cuenta que:

- El equipamiento existente en el barrio, no tiene un carácter local, de servicio al barrio, sino que por el contrario, es en su mayoría una dotación para toda la ciudad.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

31

1991

- El barrio dispone de un numeroso equipamiento administrativo e institucional pero es deficitario en los niveles básicos de dotaciones de barrio.
- Se califican como equipamiento todas aquellas edificaciones y espacios que en el momento actual tienen una misión dotacional.
- Se potencia la utilización de edificios de interés arquitectónico cuando se caracterizan por un bajo nivel de ocupación y un deficiente estado de conservación.
- Se recupera para la función social edificios que son referenciales en el proceso urbano de la ciudad.
- La propuesta de incrementar los espacios libres no se realiza con el criterio de alcanzar unos estándares reglamentarios sino que se plantea con el objetivo de obtener una mejora de la escena urbana mediante la creación y adecuación de una serie de plazas, áreas peatonales, etc. acordes con el espíritu del barrio, que potencien la funcionalidad de los espacios públicos del centro histórico como lugar de estar y relacionarse.

4.2.1 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El barrio de Universitat-San Francesc presenta importantes déficits de espacios libres, desde las perspectivas de la Ley del Suelo, como ocurre en todos los centros históricos.

Los espacios libres actualmente existentes, bien sean Jardines o Areas peatonales alcanzan una superficie de 14.605 m², de los cuales, una gran parte corresponden al Parterre. Algunos de estos espacios libres tienen un carácter de servicio general a toda la ciudad como es el caso de la Plaza del Ayuntamiento, por lo que contarlos como dotación de barrio es discutible.

La propuesta de espacios libres, como ya hemos dicho, se plantea como objetivo básico, la mejora de la escena urbana y la funcionalidad de los espacios públicos del barrio como lugar de relación y de estar.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL**
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

32

1991

Los jardines o espacios libres actualmente existentes se sitúan en la periferia del barrio: El Parterre, los anejos a la Iglesia de San Agustín, los anejos al Palacio de Justicia los de la plaza del pintor Pinazo y la fuente y arbolado de la plaza de Rodrigo Botet.

El Plan se propone mantener los jardines hoy existentes. Asimismo, se propone la remodelación y el acondicionamiento para el uso peatonal de una serie de grandes plazas como la Plaza del Ayuntamiento, la Plaza de San Agustín y la Plaza del Patriarca. El diseño de cada una de ellas responderá a las exigencias de su entorno urbano y a su carácter funcional: institucional la del Ayuntamiento y cívico-religioso las de San Agustín y del Patriarca.

Además de estas grandes plazas, se propone la adecuación al uso peatonal total o parcial, de una serie de pequeñas plazas o espacios urbanos que confieren su carácter peculiar a la trama urbana del barrio. Estas son la plaza de Rodrigo Botet, la rinconada de García Sanchis, el ensanchamiento de la calle Embajador Vich, la plaza de los niños de San Vicente y las nuevas plazas en el encuentro de las calles Miñana y Redención, y la situada entre la calle de Monjas de Santa Catalina y calle del Bisbe.

En la zona de la Xerea-Sur se propone la creación de dos plazas de tamaño mediano, con el fin de mejorar las condiciones de salubridad del área, actualmente muy deficientes, a causa de la degradación de las edificaciones y sanear y ordenar la zona interior, que paradójicamente está rodeada de arterias de elevada funcionalidad y valor económico, como son Pintor Sorolla, Comedias, Paz y el frente de la Plaza de Alfonso el Magnánimo.

La propuesta de espacios libres se completa con la creación de una red de itinerarios peatonales. Estos itinerarios se organizan por áreas a modo de islas peatonales rodeadas por vías de tráfico de paso tal como se aprecia claramente en los planos. Los itinerarios peatonales enlazan las diversas plazas, jardines y áreas de interés histórico entre sí y con los puntos de mayor circulación.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°
33

1991

ESPACIOS LIBRES. AREAS PEATONALES Y JARDINES ACTUALES.

DENOMINACION	TIPO	SUPERFICIE
Parterre	Jardin	6.170 m2
Jardin de la Audiencia	Jardin anexo	675 m2
Plaza los Pinazo	Jardin	270 m2
Iglesia S. Agustin	Jardin anexo	864 m2
Plaza del Ayuntamiento	Area peatonal	5.140 m2
TOTAL ACTUAL		13.119 m2

ESPACIO LIBRES, AREAS PEATONALES Y JARDINES PROPUESTOS.

DENOMINACION	TIPO	SUPERFICIE
Grandes Plazas		
-Plaza del Ayuntamiento	Peatonal	15.580 m2
-Plaza del Patriarca	Peatonal	2.870 m2
-Plaza de San Agustin	Peatonal	3.850 m2
-Plaza A. Magnanimo	Area Peatonal	9.548 m2

Remodelación Pequeñas Plazas existentes

-Plaza Rodrigo Botet	Peatonal	1.696 m2
-Rinconada Garcia Sanchis	Peatonal	690 m2
-Plaza Margarita Valldaura	Peatonal	234 m2
-Plaza Picadero Peatonal	462 m2	
-Plaza M.Pintor Pinazo	Peatonal	270 m2

Apertura de Nuevas Plazas.

-Plaza Redención-Miñana	Peatonal	650 m2
TOTAL		35.850 m2

-Superficie total de espacios libres:

-Jardines actuales	13.119 m2
-Plazas y Espacios Libres nuevos	35.850 m2

TOTAL ESPACIOS LIBRES 48.969 M2

-Estandar resultante 4,89 m2 por habitante.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROJECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

34

1991

4.2.2. EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Las necesidades de equipamiento docente del barrio no han cambiado desde la redacción del plan anterior de 1984.

En el centro histórico no es posible cumplir con los estándares del anexo del reglamento de planeamiento para los casos de Planes Parciales, ni siquiera aproximarse a ellos en el caso de las dotaciones necesarias de nivel de E.G.B.

Lo relevante a este respecto es la reciente caída del índice de natalidad, con la consiguiente reducción de las necesidades de pre-escolar y de guarderías.

Por ello el presente Plan, mantiene prácticamente las dotaciones previstas en el planeamiento vigente salvo en lo siguiente:

a) Se elimina la calificación de preescolar guardería para la edificación de la calle Redención esquina a calle Miñana, que pasa a ser de uso residencial y destino privado.

b) Se elimina la calificación de uso escolar del edificio de la calle Libreros, que pasa a ser la sede de la Bolsa de Valencia.

c) La calificación para todos los espacios y edificaciones (públicos o privados) con destino educacional con la calificación genérica de Docente. La propuesta del Plan, podrá ser explicitada en usos concretos o bien mantenerse la calificación genérica "docente" y el resto de los usos docentes posibles, como alternativos o compatibles.

Esta fórmula permitirá una más fácil adaptación a las necesidades cambiantes de la población en edad escolar.

El resto de las calificaciones del plan vigente que ya se consideraban con la calificación docente se mantienen igual.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

full n°

35

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer - gaja

1991

EQUIPAMIENTOS DOCENTES.

CENTRO Y USO ACTUAL	PARCELA	SUP. EDIF.	AULAS
- E.G.B.			
Centro Cisneros			
Calle Cardona n 2	378 m2	1.325 m2	8
- B.U.P.			
Instituto Luis Vives			
Calle C. san Pablo n 3	7.064 m2	9.045 m2	24
- UNIVERSITARIO. Sistema General G.E.C.			
Universidad C/ Nave n 2	4.122 m2	6.800 m2	
TOTAL	11.564 m2	17.170 m2	



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

36

1991

4.2.3. SERVICIOS PUBLICOS.

En las dotaciones destinadas al servicio publico, se diferencia entre el dominio publico o privado que se les atribuye. En las dotaciones de dominio publico no se imponen condiciones a los usos permitidos por lo que su uso puede ser variable en función de las necesidades o prioridades del momento.

Se señala en cada caso los usos preferentes o los que tienen en este momento. En cambio en los equipamientos compatibles con el dominio privado se especifican los usos permitidos en cada caso.

4.2.3.1. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL.

El acusado caracter institucional del barrio Universitat San Francesc se refleja en la fuerte presencia del edificio del Ayuntamiento, sede del poder local. Se conserva este caracter manteniendo el uso administrativo institucional de los edificios que actualmente lo tienen como la Delegacion Provincial del Ministerio de Hacienda, el Instituto Nacional de Previsión, Central de Correos, Banco de España, Palacio de Justicia (Audiencia Territorial).

4.2.3.2. RELIGIOSO.

Se mantiene y conserva el uso religioso de los edificios que actualmente tienen este uso y que son:

- Iglesia de San Martín.
- Iglesia de San Juan de la Cruz.
- Iglesia del Colegio del Corpus Christi (o del Patriarca)
- Iglesia de San Agustín.
- Iglesia de San Andrés.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

37

1991

4.2.3.3. CULTURAL.

Se potencia y conserva el equipamiento cultural actualmente existente, y que esta compuesto por los siguientes edificios:

- Teatro principal.
- Museo de Ceramica Gonzalez Martí.
- Centro cultural Rialto.
- Colegio del Corpus Christi (dominio privado)

Se propone la potenciación de un centro socio-cultural de caracter publico y nivel ciudadano, en el conjunto formado por el Centro Rialto de la Generalitat y el Ateneo Mercantil, que se califica por ese motivo como dotación de Servicio Publico. En dichos inmuebles se ubicarían una serie de instalaciones culturales como hemerotecas, bibliotecas, salas de conferencias, exposiciones etc. y demas actividades compatibles de caracter sociocultural.

4.2.3.4. SOCIAL-ASISTENCIAL.

Se califica como de uso social en general sin exclusión del uso cultural los edificios y el suelo siguientes:

- Ateneo Mercantil (dominio privado)
- Sociedad Valenciana de Agricultura. (dominio privado)



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n
38

1991

SERVICIOS DE USO Y DOMINIO PUBLICO

Denominacion y emplazamiento	Tipo	Parcela m2	Uso Preferente
A. AYUNTAMIENTO Plaza Ayuntamiento, 1	G.S.P.-4	5.984	Administrativo
B. HACIENDA Guillem de Castro n 4	S.P.	2.160	Administrativo
C. I.N.PREVISION Marqués de Sotelo n 8	S.P.	1.152	Administrativo
D. AUDIENCIA TERRITORIAL Palacio de Justicia n 1	G.S.P.-4	3.024	Administrativo
E. BANCO DE ESPAÑA Calle de las Barcas n 6	S.P.	1.584	Administrativo Institucional
F. CORREOS Plaza Ayuntamiento	G.S.P.	2.391	
G. TEATRO PRINCIPAL Calle de las Barcas n 15	G.S.P.-2	1.836	Cultural
H. MUSEO DE CERAMICA Marques de Dos Aguas	G.S.P.-2	1.764	Cultural
J. PLAZA DE TOROS Calle de Jativa	G.S.P.-2	10.865	Recreativo
K. CENTRO RIALTO Plaza Ayuntamiento	S.P.	630	Cultural

TOTAL

31.390 m2 de suelo dotacional.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC**
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n.
39

1991

EQUIPAMIENTOS COMPATIBLES CON EL DOMINIO PRIVADO.

Denominación y emplazamiento	Tipo	Parcela m2	Uso Preferente
A. IGLESIA DE SAN MARTIN Calle San Vicente		1.571	Religioso
B. IGLESIA DE SAN JUAN CRUZ Calle Poeta Querol		1.422	Religioso
C. IGLESIA DEL PATRIARCA Calle de la Nave		1.504	Religioso
D. IGLESIA SAN AGUSTIN Guillem de Castro		1.476	Religioso
E. IGLESIA SAN ANDRES Calle Colón		1.524	Religioso
F. ATENEO MERCANTIL Plaza Ayuntamiento		1.210	Social Cultural
G. S.V. AGRICULTURA Calle de la Paz		480	Social Cultural
H. TELEFONICA Plaza Ayuntamiento	G.I.S.-5	500	Infraest.
I. COLEGIO PATRIARCA Calle de la Nave		2.600	Cultural
J. CINE CAPITOL Calle Ribera		1.008	Cultural Recreativo
K. PALACIO BOIL D'ARENOS Calle Libreros 2, 4y 6		862	Bolsa

TOTAL

14.157 M2 de suelo dotacional.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

40

1991

5. ANALISIS DEL PATRIMONIO PROTEGIBLE

5.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

El barrio de Universitat-Sant Francesc, se encuentra en posición tangente, o incluso exterior a lo que fue el corazón de la Valencia romana y mora, abundan los hallazgos y restos arqueológicos. Por lo tanto los hallazgos arqueológicos sólo abundan en la zona más próxima a los barrios del Mercat y La Seu-Xerea, es decir en el entorno de la Calle San Vicente y sobre todo de la plaza de La Reina. Sin embargo, el barrio estaba parcialmente atravesado por la muralla árabe, y completamente envuelto por la segunda cerca cristiana medieval. Por otra parte los últimos hallazgos realizados en la zona del Tossal y en las inmediaciones de la plaza de la Almoina, han puesto en cuestión muchas de las hipótesis mantenidas hasta ahora sobre los trazados de las ciudades arqueológicas.

En virtud de lo anterior, y a fin de proteger cautelarmente, zonas cuyo potencial de hallazgos se ha incrementado, todo el barrio de Universitat-Sant Francesc se incluye dentro de la zona de protección arqueológica, en la llamada Area de Prospección Arqueológica.

En esta zona todo movimiento de tierras irá precedido de catas arqueológicas dirigidas por el Servicio de Investigación Arqueológico Municipal, que emitirá informe previo y necesario para la concesión de toda licencia de obras.

No se dispone en este momento del listado actualizado los hallazgos arqueológicos registrados por el S.I.A.M., sumamente modificados por recientes hallazgos. Dicho listado se incluirá posteriormente en el documento de ordenación.

5.2 ESTUDIO TIPOLOGICO DE LA EDIFICACION

El estudio de los tipos, y su incidencia en la conformación de las tramas urbanas -lo que se ha dado en llamar la morfotipología urbanística-, se ha convertido en pieza clave en la elaboración de los planes urbanísticos. A la hora de realizar un estudio tipológico la mayor dificultad, y sin duda su principal interés, reside en la propia clasificación propuesta. De una incorrecta sistematización se derivaría un trabajo perfectamente inútil. No vamos a exponer, en esta Memoria por fuerza breve, el proceso teórico que nos ha llevado a la formalización de los tipos. Únicamente es necesario destacar que éste no se ha basado exclusivamente en magnitudes geométricas, como equivocadamente -en nuestra opinión- plantean algunos autores, si no que ha tomado en consideración asimismo factores históricos, sociales, de propiedad, funcionales, estilísticos, ... Por otra parte, conviene resaltar que los tipos que se enuncian son, en general, bastante comunes a todos los barrios de la Ciutat Vella; son los siguientes:

- 1) Casas Palaciegas



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SECRETARIA DE PLANEJAMENT

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

41

1991

- 2) Vivienda Obrador
- 3) Vivienda Obrera Seriada
- 4) Casa de Renta
- 5) Casa Burguesa
- 6) Vivienda Colectiva
- 7) Vivienda Moderna
- 8) Edificio Singular: Mercados, torreones, salón,...
- 9) Edificios religiosos: Conventos, iglesias, asilos,...
- 10) Naves

5.2.1 Características tipológicas del barrio de Universitat-Sant Francesc

La variedad tipológica presente en el barrio es muy alta, pero los diferentes tipos se encuentran concentrados por zonas. Estas coinciden con las áreas homogéneas identificadas anteriormente. Se pueden delimitar así zonas donde la edificación se presenta con caracteres bastante homogéneos. En este sentido no puede aceptarse la adscripción de todo el barrio a la imagen estándar del Centro Urbano.

En cuanto a la pervivencia de las primitivas tramas o tejidos urbanos, variable fundamental en todo estudio morfotipológico, en nuestro barrio cabe distinguir dos clases de configuración parcelaria:

a) La parcelación medieval o histórica, de reducidas dimensiones, aunque en este caso de Universitat-Sant Francesc bastante regular, y de relativamente fácil adaptación a las actuales condiciones de vida. En el barrio de Universitat-Sant Francesc, se localiza en las zonas 3 - parcialmente- y 4 descritas en el capítulo 3.

b) La trama, de mucho mayor tamaño, grano y escala procedente de la reforma interior de inspiración decimonónica, radicada en las zonas 1 y 2. La parcelación es notablemente superior en tamaño, al tiempo que se rectifican alineaciones, se ensanchan los viales y se regulariza el entramado urbano.

Estas parcelaciones están en relación con los tipos establecidos, como veremos, a continuación, al analizarlos pormenorizadamente.

5.2.2 Descripción tipológica. Tipo 1: la Casa Señorial

Al margen de otras consideraciones formales y de imagen, sin duda alguna sumamente importantes, este tipo se define a partir de criterios compositivos.

Agrupamos en esta categoría un conjunto de edificios, en su mayor parte antiguos -es decir anteriores al siglo XIX- caracterizados por el papel que en la articulación de espacios juega el patio. El llamado patio gótico, por sus iniciales referencias estilísticas al gótico catalán es un lugar descubierto, que ocupa una posición central, siendo a la vez lugar



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA ANTERIOR DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO DE VALÈNCIA
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

42

1991

Uno de los principales problemas, que se evidencia con mayor fuerza en las zonas que mantienen una actividad comercial de tipo tradicional, es la no utilización de las plantas superiores. En estas zonas normalmente la planta baja ha sido transformada en comercio, mientras que las altas se utilizan para almacen-trastero. Esta situación ha generado una obsolescencia muy acusada de estos inmuebles. Sin embargo, su recuperación es sumamente difícil, al carecer de acceso independiente para las plantas altas.

La vivienda-obrador, como en general todos los tipos, no son departamentos estancos. Frecuentemente podemos observar como la evolución de los modelos tipológicos se produce de forma gradual y pasándose de unos a otros. Así encontramos ejemplares difícilmente clasificables en una categoría de forma estricta y que presentan características de dos o más tipos. Esta situación no se da entre todos los tipos, si no entre aquellos que podríamos señalar como "próximos". Proximidad que no guarda una relación inmediata con la semejanza o similitud formal.

Prácticamente inexistente en el barrio de Universitat-Sant Francesc, sólo se encuentran escasos ejemplares en la zona 4, y curiosamente en la zona 2 -en la calle San Vicente-. Esto se explica dado el carácter moderno y el rol central del barrio.

5.2.4 Descripción tipológica. Tipo 3: Vivienda Obrera Seriada

Se trata de un tipo inexistente en el barrio de Universitat-Sant Francesc. En efecto, su génesis está ligada a la existencia de grandes huertos o espacios libres, los cuales permitieron, entre 1820 y 1900, una serie de transformaciones urbanas, que inscritas ya plenamente en el modo de producción capitalista, suponen la aparición de un nuevo tipo edilicio: la Vivienda Obrera Seriada. Estos espacios pertenecían, en su mayoría, a la Iglesia o al estamento noble. Cuando se produce el final de la sociedad estamental, y su sustitución por la sociedad de clases, la burguesía, a través de la desamortización, se hará con su propiedad. Las características de estos terrenos (tamaño, escasa consolidación, accesibilidad) permiten abordar operaciones inmobiliarias de construcción de alojamientos para el incipiente proletariado urbano, desde unos planteamientos bien diferentes de los utilizados hasta entonces para intervenir en la ciudad.

Frente a la tradicional reconstrucción -parcela a parcela-, con promociones de reducido tamaño se opondrá la idea de un proyecto unitario con tamaño crecientes. Esta idea, sin embargo, tendrá escasa viabilidad en el barrio de Universitat-Sant Francesc, dado su carácter de Centro Urbano Comercial y la inexistencia de dichos huertos.

La forma dominante en este tipo era la alineación de viviendas de escasa altura (generalmente III plantas), donde la planta baja albergue algún taller o actividad artesanal. La viviendas suelen ser pasantes (con doble orientación o fachada) y de reducidas dimensiones; en este caso 5 metros de fachada por 12 de profundidad edificable. Están resueltas a tres crujeas, con caja de escalera en fachada, cuya distribución no es fácilmente



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DE LA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

43

1991

rehabitable, desde unos patrones modernos, al originar piezas interiores sin ventilación.

5.2.5 Descripción tipológica. Tipo 4: Casa de renta

A finales del siglo XIX el aumento de población que se produce en las principales ciudades del Estado agrava el problema de la vivienda. La oferta era incapaz de igualar una demanda, que por otra parte presentaba un bajo nivel adquisitivo. Entre las varias soluciones que se ensayan (Ensanches, Vivienda Obrera Periférica, Parcelaciones Unitarias sobre terrenos desamortizados) se encuentra también la construcción de la que vamos a denominar Casa de Renta, solución presente asimismo en otros Estados europeos, aunque bajo formas ligeramente diferentes.

En nuestro contexto la Casa de Renta es una promoción residencial dirigida a los segmentos más solventes de la clase trabajadora, llevada a cabo por promotores individuales, por procedimientos plenamente capitalistas, y, a diferencia de la Parcelaciones Unitarias de Vivienda Obrera Seriada, sin afectar a grandes extensiones, ni producirse un número alto de viviendas en cada promoción.

"Durante este siglo [XIX] se produce el cambio de la vivienda plebeya y artesanal [vivienda-obrador] por la vivienda de renta, dentro de un proceso general de proletarización del barrio, lo que supone un cambio sustancial en la tipología edificatoria de la vivienda. La anterior construcción es constituida [sic; «sustituida?】 por casas de vecinos de baja calidad, de mayor altura y que amplían la ocupación de parcela sobre los patios interiores. También se produce una fragmentación del parcelario. Este proceso de saturación, densificación y colmatación transforma la escala del espacio urbano al multiplicarse la altura de los edificios frente a las estrechas calles." Genzor et al. cit.

Son viviendas donde se incrementa su altura de forma considerable (desde IV a VI plantas) -el avance y mejora de las técnicas constructivas así lo permitían-. La disposición más frecuente es de dos viviendas por planta con caja de escalera centrada y, normalmente, situada en fachada.

Este tipo se encuentra en el barrio de Universitat-Sant Francesc concentrado en la zona 4, donde es absolutamente dominante. Su estado de conservación es, en general, bastante malo, consecuencia de su antigüedad y de la pobreza de los materiales y técnicas arquitectónicas empleadas -no se olvide que se trataba de vivienda obrera-, y sobre todo de los bajos aprovechamientos, que no pueden resistir la comparación con las enormes edificabilidades concedidas por el anterior planeamiento. Existen dentro de este tipo algunos ejemplares de particular interés, calidad y estado de conservación.

Las posibilidades de recuperación y rehabilitación son, asimismo en términos generales, mayores que en las vivienda-obrador y también superiores a las viviendas seriadas, sobre todo



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SENYOR DE PLANA D'INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme **ferrer-gaja**

full n°

44

1991

si se trata de ejemplares tardíos -téngase en cuenta que el tipo se prolonga hasta entrado el siglo XX- caracterizados por una mejor técnica constructiva.

Sin embargo las reducidas dimensiones (entre 60 y 80 metros cuadrados), su inadecuada distribución interior (con piezas sin ventilación directa) y, en ocasiones, su estructura de madera dificultan su rehabilitación. Por contra su valor histórico y ambiental con fachadas bien compuestas e incluso acertadamente ornamentadas recomiendan su recuperación.

5.2.6 Descripción tipológica. Tipo 5: Casa Burguesa

La aparición de la Casa Burguesa es simultánea a la Casa de Renta. Sin embargo su génesis es bien diversa. Si la Casa de Renta es un tipo elaborado básicamente por modificaciones a partir de la Casa Obrador, en cambio la Casa Burguesa tiene como referente inmediato la Casa Señorial. Y no se trata de una mera afirmación de aire clasista. Son argumentos morfológicos los que evidencian este hecho; al margen de que existan asimismo relaciones de clase entre dichos grupos.

La Casa Burguesa es en cierto modo e inicialmente una casa de clan. Es decir, en principio destinada a la habitación de una familia -no nuclear, evidentemente-. Este rasgo, que la acerca a la Casa Señorial Palaciega, se perderá rápidamente, de modo que bien pronto estos edificios serán residencia de varias familias diferenciadas. Lo caracteriza a la Casa Burguesa es su segregación social vertical. El edificio se segmenta por plantas (Entresuelo, Principal, Pisos, Buhardilla y Atico). Esta segregación social se materializa en programas, características e imágenes bien diferentes para cada planta, situación que perceptible incluso desde el ornato exterior de la fachada.

No es la única característica definitoria del tipo. Así es frecuente el empleo de lenguajes y códigos muy ornamentados (historicismos, modernismo,...) que no se dan en el otro tipo contemporáneo -la Casa de Renta-.

Con el tiempo este tipo evolucionará, limitando la ornamentación y reduciendo la diferencia entre plantas, y ya entrado el siglo XX, acabará por perder su identidad transformándose en viviendas de alquiler, y produciéndose la aparición de un nuevo tipo la Casa Colectiva.

La casa burguesa en el barrio de Universitat-Sant Francesc se radica fundamentalmente en la zona 3, donde existen valiosos ejemplares. En este barrio, y como consecuencia de su tardía, factura, este tipo se aleja sensiblemente de la casa señorial, siendo su referencia más próxima la vivienda del Ensanche. Son edificios en bastante buen estado de conservación, y cuya viabilidad funcional y tipológica está asegurada.

5.2.7 Descripción tipológica. Tipo 6: Vivienda colectiva

El tipo que hemos denominado Casa Colectiva está formado por edificios residenciales plurifamiliares, producidos a finales del



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

45

1991

siglo XIX o principios del XX -hasta el primer tercio-, en las que si bien se ha producido ya un aumento considerable de la altura no ha aparecido todavía el ascensor. Resueltas a triple o cuádruple crujía, y con frecuencia con estructura porticada de hormigón armado, compositivamente muestran su carácter de tipo de transición: junto a los historicismos y revivalismos mas típicos aparecen formas y ornamentaciones en ocasiones pre-modernas.

En este caso es fundamental el aumento del tamaño generalizado que se da en todas las variables: altura, tamaño, parcelación, número de viviendas por edificio,... Sin embargo se diferencia de la Casa Moderna, como ya se ha indicado, en la ausencia de ascensor, lo cual impide alcanzar alturas desmesuradas en un casco antiguo (VIII y más) y en empleo -muy degenerado- de lenguajes historicistas y casticistas.

Su estado de conservación no es excesivamente malo y en general no precisan grandes obras de reparación, ni rehabilitación, siendo menester únicamente una conservación continuada. Sin embargo, desde un punto de vista arquitectónico su interés es muy desigual. Junto a anodinos edificios carentes de todo interés nos encontramos muestras, en ocasiones ingenuas y divertidas, por sus referentes historicistas. Para la mayoría de estos inmuebles no se proponen especiales medidas de protección, aunque tampoco se establece su demolición.

5.2.8 Descripción tipológica. Tipo 7: Vivienda Moderna

La Casa Moderna se podría definir, en principio, a partir de un criterio puramente cronológico: es la vivienda producida con posterioridad a 1939. Salvando la dificultad de la perpetuación de tipos anteriores más allá de esta fecha, resultaría una especie de categoría sobrante, sin características morfológicas propias. Y esto no es así, por que, más allá de un indudable límite cronológico -relativo y con excepciones, como todos- este tipo posee rasgos que lo configuran como propio y distinto.

En primer lugar su tamaño. Como continuación de la evolución hacia magnitudes crecientes, que ya presentaba la Casa Colectiva, se produce un aumento considerable de todas las variables arquitectónicas: altura, tamaño de la promoción, parcelación, etc... junto con la plena incorporación de técnicas constructivas contemporáneas.

A nivel formal a medida que se avanza en el tiempo los nuevos edificios se van desvistiendo de los ropajes historicistas y academicistas con que se enmascararon en los años 20, 30 y 40. Muchos de estos primeros ejemplares presentan un atractivo derivado de la ingenuidad de sus propuestas, aunque a nivel de aprovechamientos, parcelaciones y volumetrías, el resultado sea simplemente brutal.

Los anteriores planes y catálogos han optado por protegerlos. En realidad podría pensarse que esta medida es innecesaria. Su buen estado de conservación, y la enormidad de sus aprovechamientos, los sitúan fuera de peligro, en lo que a su sustitución se refiere. Continuaremos con la protección de bastantes ejemplares de este tipo, que es dominante en las zonas 1



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

46

1991

y 2, y representa la imagen más extendida del conjunto del barrio de Universitat-Sant Francesc, a pesar de que su impacto original sobre el barrio fuera absolutamente negativo, y que de hecho destruyeran su carácter histórico.

5.2.8 Descripción tipológica. Tipo 7: Edificios singulares

En esta grupo incluiremos dos tipos de edificios: aquellos de características ciertamente singulares, inclasificables en otros grupos por sus peculiares formas o usos -p.e. un colegio o un refugio antiaéreo-, y otros que presentando unas características mucho más sistematizadas y repetidas por su baja frecuencia aconsejan la creación de una categoría propia -v.gr. los cines-.

En cualquier caso ha sido nuestra intención evitar que esta categoría acabe por conformar un "cajón de sastre", y para ello se ha intentado que ningún edificio residencial quedara sin clasificar en un grupo propio. Sin embargo, los edificios no residenciales y otras construcciones -el Ayuntamiento, Correos, El Corte Inglés,..- presentan una mayor dispersión y variabilidad, dándose menos casos de evoluciones claras, razón por la que no era aconsejable la creación de un excesivamente elevado número de tipos.

En el barrio de Universitat-Sant Francesc hay un buen número de edificios y construcciones singulares, algunos de ellos incoados como B.I.C. La mayoría de ellos serán objeto de protección individualizada.

5.2.9 Descripción tipológica. Tipo 8: Edificios religiosos

La primera cuestión que surge ante el establecimiento de una categoría tipológica denominada edificios religiosos es la validez de semejante tipo, es decir hasta que punto el uso o la actividad religiosa ha llegado a formar un tipo. Parece fuera de toda duda el afirmar que los edificios religiosos responden a una enorme y muy diferenciada caracterización, que van desde, p.e., los conventos a las iglesias, pasando por los asilos. Ante esta diversidad parecería razonable rechazar su simple existencia. Sin embargo, las características de las Iglesias y otros edificios religiosos menores, veremos como presentan características formales muy homogéneas, lo cual aconseja la formación de esta categoría.

En el barrio de Universitat-Sant Francesc su presencia es residual. El empuje renovador, y el proceso terciarizador no respetó ni a la Iglesia.

5.2.10 Descripción tipológica. Tipo 9: Naves

Las naves son edificios no residenciales estructuralmente resueltos con cuchillos o cerchas, y apoyos de muro de carga o porticados en los más recientes. Por las mismas razones que se han citado en el caso anterior la presencia de naves industriales o de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

47

1991

almacen en barrio de Universitat-Sant Francesc es nula. El valor del precio del suelo y las formas de agrupación parcelaria dominante en el barrio impiden la aparición de este tipo, que sin embargo, ofrecerían en la actualidad múltiples ventajas (p.e. la conversión en estacionamientos).

5.3 PATRIMONIO EDILICEO

5.3.1 Protección del Patrimonio Ediliceo

Al menos tres variables inciden directamente en la conservación del patrimonio edificado

- a) El Nivel de protección, o su ausencia
- b) Los aprovechamientos, expectantes o materializados
- c) Los Usos, bien sean dominantes como permitidos, compatibles, incompatibles, complementarios o transitorios.

Analicemos la incidencia de los niveles de protección, es decir de la catalogación en la conservación de los edificios.

5.3.1.1 Niveles de protección

El señalamiento de un determinado Nivel de Protección es una medida que, normalmente, se desarrolla a través de las Ordenanzas de Edificación. A semejanza de la establecido en otros Planes Especiales de Centros Históricos -Cfr. P.E. Villa de Madrid, P.E. Ciutat Vella de Barcelona o P.E. Aranjuez- se señalan tres niveles de protección, denominados de mayor a menor: Nivel 1, 2 y 3, abandonando las antiguas categorías de Protección Integral, Protección Individual General y Protección Individual Parcial. Se define, además, otro cuarto "nivel", denominado Ambiental que afecta a los edificios de Nueva Planta o a todos los no protegidos anteriormente.

Más allá de los términos empleados, la idea es la determinación de grados de protección en razón de valores singulares, tipológicos o ambientales, que, naturalmente, se corresponden con condicionamientos diferenciados. En el primer nivel, llamado asimismo Integral, sólo la restauración más fidedigna y el mantenimiento del uso inicial están contemplados. En el segundo, denominado Estructural, si bien deben respetarse íntegramente los elementos determinantes de su adscripción tipológica, pueden incorporarse modificaciones que afecten tanto a cuestiones formales como funcionales. Finalmente en el tercero, o Arquitectónico, la posibilidad de introducir modificaciones es más amplia, pudiendo admitirse remodelaciones y rehabilitaciones sumamente flexibles, incluso sin mantenimiento de las tipologías y usos originales.

Se observará, en el Catálogo de Edificios Protegidos anexo a esta memoria, que su número ha disminuido en relación a los



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°
48

1991

clasificados en el anterior Plan Especial, si bien en particular en este barrio de Universitat-Sant Francesc, la disminución es menor, sobre todo si se considera la zona renovada. En cambio, en la zona no renovada o histórica, donde el grado de deterioro es muy superior, el número de edificios catalogados es sensiblemente menor. Ello obedece a dos razones: por una parte, el estado constructivo irrecuperable de bastante edificios, de no mediar intervenciones extraordinarias que lo harían inviable económicamente, y por otra la estrategia de proceder a aperturas liberadoras de espacios libres que regeneren y saneen la trama, con la consiguiente necesidad de desproteger algunos edificios.

5.3.1.2 Rehabilitación: Antigüedad y Estado de la edificación

En el barrio de Universitat-Sant Francesc, presenta, como ya se ha reiterado, una naturaleza dual. Al lado de áreas transformadas en los siglos XIX y XX, donde la edificación incluso supera en calidad, y desde luego en volumen, a la de los Ensanches, coexisten otras apenas alteradas, a nivel de trama, donde la edificación se encuentra sumamente deterioradas, con abundancia de ruinas.

Vamos, pues, a distinguir siempre en este barrio de Universitat-Sant Francesc entre las zonas "renovadas" y las "históricas", dado que su situación actual, problemática, diagnóstico y medidas de intervención vamos a notablemente diferentes.

En las zonas "históricas", podemos repetir lo señalado en barrios vecinos, p.e. Mercat. Estos recintos son espacios altamente degradados, que precisan de una renovación extensiva. En referencia a la edad y estado de conservación de la edificación debe decirse muy claramente que una gran parte de los inmuebles de estas "bolsas muertas" han consumido su vida útil. La situación que estamos describiendo con abundancia de los inmuebles cerrados -a menudo tapiados- con aleros con desprendimientos, voladizos agrietados, fachadas con pronunciado desplome,... representa un peligro real para todos los ciudadanos, peligro físico como desgraciadamente se ha confirmado en la realidad, más allá de la destrucción de la Ciudad Histórica.

En estas zonas degradadas debe considerarse que normalmente se considera que la vida media útil de un edificio, construido con técnicas modernas, está en torno a los cien años, y por lo tanto se puede afirmar que muchos de los edificios de estas "bolsas muertas" han superado este tope, y deben ser sustituidos. Rehabilitarlos requeriría unas obras y unas inversiones muy elevadas, que con frecuencia no se justificaría, por ser superior al coste de reposición, y ello al margen de argumentos tipológicos en los que luego incidiremos.

El trabajo de campo desarrollado nos ha permitido constatar la abundancia de edificios en estados constructivos irrecuperables, de no recurrir al empleo de técnicas extraordinarias, que encarecerían el proceso de forma disparatada. Por eso la reconstrucción, o sustitución por edificios de nueva planta, no puede considerarse algo excepcional, ni siquiera infrecuente. Ahora bien la regulación de las condiciones y



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

49

1991

parámetros que permitan ejecutar operaciones de reconstrucción es algo que deberá elaborarse cuidadosamente a fin de no dañar un ambiente y un medio urbano que se desea conservar.

Junto al estado constructivo, existe otra cuestión conexas: la inadecuación tipológica de estas viviendas, cuyos modelos y estándares las convierten, de hecho, en "indeseables" para la demanda semi-solvente. Parcelaciones minúsculas, mal ventiladas, poco accesibles, ubicadas en tramas angostas y ambientalmente degradadas, generan tipos con piezas totalmente interiores, sin los mínimos servicios higiénicos hoy día indispensables... En definitiva se dan en las zonas históricas degradadas, un número significativamente alto de viviendas para las que no puede proponerse su conservación inalterada.

La adecuación tipológica, que requeriría una redistribución interior en profundidad, una mejora de los niveles de equipamiento, ... choca, sin embargo, con el factor económico. La magnitud de la inversión, necesaria para alcanzar los niveles de habitabilidad mínimos, invalida en la práctica esta opción para un porcentaje importante del parque edificado. Es decir existe un número bastante alto de viviendas -que hemos calificado de "irrecuperables" y normalmente situadas en edificios obsoletos- en las que la rehabilitación, por las razones apuntadas, es inviable, arquitectónica y económicamente.

La experiencia ha venido a demostrar que la catalogación y protección extensiva no ha conseguido invertir el proceso de degradación. Las viviendas siguen entrando en ruina física, y son abandonadas u ocupadas por una población crecientemente marginal, hasta que literalmente se caen. En el barrio de Universitat-Sant Francesc esta problemática se encuentra concentrada en el área comprendida entre el Parterre, Paz, Comedias y Pintor Sorolla, y en mucha menor medida algunas calles, en el espacio delimitado por las calles Vilaragut, Barcelonina, San Vicente, Paz y Poeta Querol. Como características diferencial, respecto a otros barrios del Centro Histórico, podría señalarse el papel que juegan las enormes expectativas derivadas de su posición y accesibilidad, derivadas de su papel de centro Urbano.

No debe entenderse la anterior reflexión como el señalamiento de que el anterior Plan Especial fuera erróneo. Conviene recordar la coyuntura en que su redacción tuvo lugar, caracterizada por una presión demolicionista considerable, para entender el sentido y la necesidad de dicha estrategia.

Las circunstancias actuales han cambiado, en el sentido reseñado -en síntesis: empeoramiento del estado constructivo, posibilidad de una mayor intervención pública, ...-, lo cual unido a las anteriores reflexiones sobre la existencia de tipologías obsoletas y su inadecuación urbanística, lleva a la reducción del número de edificios catalogados.

Muy otra es la problemática del área renovada. Carente casi de todo vestigio de los trazados históricos, sus características morfotipológicas responden en mayor medida a la trama de ensanche que le es vecina. Sin embargo, tampoco es exactamente igual. No existe la regularidad ortogonalizada de la red viaria, los usos residenciales han perdido el papel dominante que todavía tienen en los ensanches, la terciarización es un proceso perfectamente



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

50

1991

consolidado y difícilmente reversible, los aprovechamientos y volúmenes edificados son muy superiores -es probable que sean los mayores de toda la ciudad-, la parcelación alcanza tamaños desconocidos, la calidad y sobre todo carácter emblemático de la arquitectura es notable, etc...

Como resultado de lo anterior, en relación a la edad y sobre todo al estado de la edificación, la zona renovada no presenta especiales problemas de conservación, al tiempo su edad, aunque empiece a ser considerable no conlleva problemas constructivos. La catalogación entonces tiene un sentido y una finalidad muy distintas de la zona degradada. Se trata de evitar no la demolición, que sería casi impensable, sino la transformación de usos, y sobre todo las modificaciones impropias destinadas a reforzar las actividades terciarias.

Finalmente, cabe destacar la paradoja de que la catalogación afecte a edificios, cuya arquitectura se valora positivamente, y que, sin embargo, son el resultado de operaciones de marcado cariz especulativo y de efectos sociales que podríamos considerar indeseables.

5.3.1.3 La sustitución de los edificios "irrecuperables"

Aceptada la tesis de la irrecuperabilidad de un grupo de edificios presentes, predominantemente localizados en las zonas no renovadas, el problema se traslada a la definición de los modos y condiciones en que deba llevarse a cabo su sustitución, la definición de las Ordenanzas de la Edificación de Nueva Planta.

La sustitución de los edificios "parcela a parcela" ha sido el proceso habitual a través del cual los centros históricos han podido mantenerse vivos y re-generar sus tejidos. Este proceso se caracterizaba por ser lento y, además, escasamente modificador de la estructura urbanística, salvo las lógicas excepciones derivadas de actuaciones singulares (mantenía el parcelario, respetaba el viario,...). A partir de mediados del siglo XIX el proceso de intervención urbana y edilicia cambia. Las operaciones que hemos denominado "Parcelaciones Unitarias", generadoras del tipo "Vivienda Obrera Seriada", constituyen su primera manifestación. Pero esta actuación es sólo un precedente acotado; a medida que transcurra el tiempo, el proceso evolucionará, acelerándose y ampliando su ámbito, de forma que a mediados del siglo XX la tradicional sustitución puntual -edificio a edificio, con mantenimiento de las parcelas- podrá considerarse algo excepcional o, al menos, infrecuente.

Ya se han comentado algunas de las razones que explicarían este abandono: la inadecuación del parcelario a los programas de las viviendas modernas, el cambio en los sistemas de promoción y las dificultades jurídicas (leyes de arrendamiento y de propiedad horizontal) que dificultan el vaciado de los inmuebles como paso previo a su sustitución.

La tradicional forma de re-generación de los tejidos históricos garantizaba su permanencia, más allá de la propuesta de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

51

1991

conservación indefinida y generalizada (e imposible) de todos los inmuebles. Pero tampoco puede proponerse esta actuación como intervención única y excluyente de toda otra opción; por que históricamente se puede comprobar que han existido edificios singulares que se han sustraído a esta dinámica.

Es en las áreas de edificación más degradada y obsoleta, pero con una trama urbana que se desea conservar, donde puede plantearse, como hipótesis de trabajo, la recuperación de este proceso urbano (Áreas de Regeneración). Ahora bien, quede claro que esta recuperación no va a ser inalterada; es decir la actuación sobre las tramas históricas mediante la sustitución puntual no puede intentarse tal y como tuvo lugar antes del siglo XIX. Algunos elementos podrán modificarse -v.gr. el parcelario-, otros podrán mantenerse -entre ellas, de forma destacada, los trazados urbanos-, mientras que, finalmente, otros necesitan cambios que los afectarán en profundidad -el tipo ediliceo-.

En general, es criterio de este Plan -Especial de Protección y Reforma Interior no se olvide- potenciar la sustitución puntual; pero cuando el parcelario inicial sea inadecuado -por excesivamente fragmentado, desproporcionado, angosto,...- se propone la re-parcelación o agrupación parcelaria.

Se va a originar así, previsiblemente, un doble efecto: por una parte, al aumentar el tamaño del solar se facilita la actuación de promotores que estaban, en la práctica, excluidos del centro histórico, pero, por otra, se crea una situación potencialmente peligrosa para que la sustitución pueda derivar hacia formas extrañas y contradictorias con el casco antiguo, sirviendo de coartada para una renovación especulativa. Regular y controlar los aspectos formales -y en otro orden de cosas las implicaciones sociales- de este proceso de sustitución regenerativa es una cuestión de vital importancia.

Las Ordenanzas de Edificación de Nueva Planta establecerán dos vías para la intervención de Nueva Planta. La primera que se podría denominar como Proyecto Libre: los características de los edificios se regulan por las determinaciones expresamente señaladas en dichas Ordenanzas Generales de la Edificación. Es una vía, pensada para permitir el ensayo de nuevas tendencias arquitectónicas, en modo alguno prioritaria, por el contrario la vía normal debiera ser la reconstrucción.

En la segunda los proyectos de Reconstrucción se ajustarán a lo establecido en unas Ordenanzas Gráficas, más rígidas, y que tienen por objetivo la reproducción y/o conservación de la imagen urbana de la Ciutat Vella, y en concreto del barrio de Universitat-Sant Francesc.

5.3.2 Inventarios del Patrimonio Arquitectónico

Tras la exposición de los criterios, objetivos y estrategias de la intervención en lo referente al patrimonio ediliceo, el objeto de este apartado es reseñar y valorar los inventarios y catálogos del patrimonio que han afectado al barrio del Mercat. A pesar de que la mayoría ya no están vigentes, al haber sido sustituidos por el que contiene el Plan Especial de 1984, su



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
INTERIOR DEL PLAN DE URBANISME

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

52

1991

descripción y análisis reflejan la evolución de los criterios de protección del patrimonio edificado.

Desgraciadamente son frecuentes los casos en que edificios y elementos catalogados y protegidos han desaparecido, ciertamente no por demolición o derribo ilegal, sino simplemente por ruina y hundimiento, derivada de la falta de mantenimiento. En este sentido los catálogos e inventarios se nos revelan como documentos insuficientes: evitan el derribo inmediato de inmuebles de interés pero no pueden obligar a la conservación y mantenimiento, y en consecuencia son incapaces de frenar la degradación arquitectónica. Son, pues, instrumentos urbanísticos aptos para parar el golpe pero inútiles para invertir decididamente las tendencias destructivas del patrimonio.

5.3.2.1 Incoación de Conjunto Histórico-Artístico (1978)

La incoación del expediente de declaración de Conjunto Histórico-Artístico (Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos, 22 de febrero de 1978), incluía seis zonas, una de las cuales era «Ciutat Vella», es el primer intento de abordar la problemática del Patrimonio Arquitectónico de la Ciutat de València de forma global. El listado establecía tres categorías de protección: edificios de Interés Particularizado, además de Conjuntos y Elementos Singulares -no edificios-.

Los criterios utilizados son muy restrictivos y "culturalistas", al calificar como edificios de interés casi exclusivamente los "monumentos", entre los que ni siquiera se consideran edificios de notable interés arquitectónico, aunque no histórico. Por el contrario, se valora como un acierto la inclusión de conjuntos tipológicos bien diferenciados: la vivienda obrera-seriada (de origen popular) y la casa palaciega (de raíces señoriales).

5.3.2.2 Plano Guía de Arquitectura de la Ciutat de València (1978)

Fue realizado por el C.S.I. (Centro de Servicios e Informes) del Colegio de Arquitectos de València y Murcia. Los objetivos y criterios utilizados eran:

"llenar el hueco existente hasta el momento en el tema (...) de la arquitectura de la ciudad. Otras guías han sido realizadas anteriormente (CRUILLES, TORMO, GALIANA,...); no obstante éstas abordando el tema de la arquitectura, rara vez han pasado de las citas monumentales, y por otra parte en todas ellas, el repertorio arquitectónico de finales del siglo XIX y posterior apenas se encuentra aludido (...) La necesidad de catalogación, para conocimiento y defensa de la arquitectura rural y urbana de nuestro país, ha sido siempre el motor de las tareas desarrolladas por el Archivo Histórico del C.O.A.V.M.."

El Plano Guía contiene un listado de elementos a proteger, sin distinguir niveles. La decisión de considerar como patrimonio



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
INTERIOR DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

53

1991

las obras del siglo XIX y XX supone una importante ampliación del concepto y un acercamiento a la idea de patrimonio cultural, en tanto que producto social de una determinada época. Sin embargo sigue predominando la concepción del edificio "singular" (de lo único) frente a la del "no singular" (lo repetido), donde el valor tipológico adquiere dimensión equiparable al "artístico", y éste es adjudicable tanto a la vivienda popular como al palacio.

5.3.2.3 Inventario del Patrimonio Arquitectónico de la provincia

Promovido por el Ministerio de Cultura, para toda la circunscripción administrativa, distinguía entre Conjuntos, Edificios Aislados y Elementos Singulares.

El Inventario de 1979 fue más exhaustivo que los dos anteriores. Entre sus aspectos positivos destacan la variedad de las tipologías y épocas de los edificios incluidos, alejados ya de la idea de monumento, aunque se den ausencias muy llamativas.

5.3.2.4 Avance de Catálogo de Edificios y conjuntos de interés arquitectónico de València (1980)

Contemplado en el Programa de Actuación Municipal, dentro de la política de protección del patrimonio, fue redactado por el Centro de Servicios e Informes del Colegio Oficial de Arquitectos de València a petición del Ayuntamiento. La primera fase abarcaba exclusivamente la Ciutat Vella.

Tenía por objeto catalogar, como paso previo a la protección "todos los edificios, conjuntos, enclaves, parajes y cualesquiera otros hitos urbanos" de interés arquitectónico, sin perjuicio de que el Ayuntamiento se reservara la resolución definitiva.

Los criterios empleados para la identificación y valoración de los elementos partían de una visión global de la patrimonial, considerando las siguientes variables:

- a) cualidades ambientales, de paisaje urbano y de trazado histórico
- b) cualidades arquitectónicas
- c) valores testimoniales de diversas formas de vida, de producción y de organización social.
- d) cualidades tipológicas
- e) posibilidades reales de rehabilitación

En base a estas consideraciones se establecieron las siguientes categorías de protección:

1. Protección Individual (P.I.):

Comprendía tres subcategorías.

1.a Protección Individual Total (P.I.T.): Afectaba a los Monumentos Histórico-Artísticos, declarados o incoados, y a los elementos de alto valor singular en todas sus partes, merecedores de restauración integral.

1.b Protección Individual con Reconstrucción y Saneamiento (P.I.R.S.): Elementos cuyo alto interés



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA **INTERVENCIÓN DE VALÈNCIA**
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

54

1991

arquitectónico aconseja el mantenimiento de la organización funcional y espacial, pudiéndose realizar en ellos obras tendentes a conseguir niveles de habitabilidad mejorados.

1.c Protección Individual Parcial (P.I.P.): Edificios de valor parcial, permitiéndose la reestructuración de la organización funcional con mantenimiento de los elementos valorados.

2. Protección Ambiental (P.A.):

Edificios que, sin ser singulares dentro de sus tipologías, forman parte de un conjunto de interés ambiental o histórico. Pueden ser objeto, en determinados casos de sustitución controlada, estableciéndose las restricciones adecuadas desde los Planes Especiales.

El resultado de la aplicación de estos criterios, fue una catalogación generalizada, y poco justificable en algunos casos. Desde la perspectiva y con las estrategias actuales, puede considerarse excesivo el nivel de protección definido y rígidas en demasía las categorías establecidas. Sin embargo, y como señalan los redactores del anterior P.E.P., conviene recordar que el listado se elabora desde un Catálogo, no desde un Plan, y que, en ese sentido es justificable que se pretenda proteger al máximo, sin señalar las posibilidades de intervención parcial o sobre lo no protegido. Así se echa en falta la correspondiente normativa sobre sustituciones en los edificios de P.A. o los criterios de reconstrucción en ámbitos específicos.

Cabe añadir otra consideración. En el momento en que el Catálogo fue redactado (1980) la presión demolicionista sobre todos los edificios situados en la Ciutat Vella era enorme. Acababan de celebrarse las primeras elecciones locales democráticas desde hacía muchos años, y faltos de otros instrumentos, de más lenta elaboración, para proteger o revitalizar la Ciutat Vella el Ayuntamiento optó por un tratamiento de choque. Nada que objetar en este sentido. La medida parecía aconsejable para frenar la avalancha de derribos forzados, cuando no ilegales, que se desarrollaba en el centro histórico. Ahora bien esta actitud influyó decisivamente sobre los redactores del P.E.P. de 1984, alguno de los cuales había incluso participado en la redacción del Catálogo, y esta influencia no puede recibir la misma calificación.

Como elementos singulares por su incidencia en la catalogación de edificios en el barrio de Universitat-Sant Francesc cabe destacar los Planes Especiales de calle de la Paz y de la plaza del caudillo (hoy Ayuntamiento), para cuya descripción y análisis se remite al capítulo 2.3

5.4 ORDENANZAS DE RECONSTRUCCION Y REEDIFICACION DE NUEVA PLANTA

La conservación del ambiente urbano, en avanzado proceso de transformación y deterioro, es uno de los objetivos centrales de este Plan. Debe, por tanto, entenderse que el intervención habitual sobre el Patrimonio No Catalogado Individualmente, objeto de Protección Ambiental, debiera ser su Rehabilitación y



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°
55

1991

Mantenimiento, o en caso de que éste sea inviable, o no aconsejable, la Reconstrucción. Por lo tanto el plan no concede en estos edificios un derecho inmediato a su demolición y transformación mediante la Reedificación de Nueva Planta; por el contrario ésta debiera ser la excepción, y la regla su conservación.

En consecuencia, y complementariamente a la Rehabilitación del Patrimonio objeto de Protección Ambiental son posibles otras dos formas de intervención:

- a) la Reedificación de Nueva Planta
- b) la Reconstrucción

Se entiende por Reconstrucción la edificación de un solar reproduciendo todos aquellos elementos del edificio original que sean visibles desde la vía pública.

Se entiende por Edificio Original el último conocido que ocupara dicha parcela antes de 1940.

A fin de permitir y regular las obras de Reconstrucción de forma precisa, se preve la formulación de unas Ordenanzas Gráficas de la Edificación para el barrio de Universitat-Sant Francesc, que contendrán el levantamiento de todos los elementos visibles desde la vía pública de los inmuebles de carácter histórico del barrio.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ

I REFORMA INTERIOR DEL PLAN ESPECIAL DE VALÈNCIA 56

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme

ferrer-gaja

full n°

56

1991

6 ANALISIS Y DEFINICION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

6.1 REDES DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

6.1.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

El estado de la red de abastecimiento de agua potable en el barrio de Universitat -San Francesc, a pesar de poseer algunos tramos antiguos de la red, es bueno.

Segun los datos facilitados por la Sociedad Omnium Iberica (creada para explotar privadamente la concesión del servicio) es uno de los sectores de la ciudad con menor índice de averias. El caudal disponible es suficiente para cubrir totalmente la demanda previsible del barrio, y no existe ninguna previsión sobre la renovacion de esta red a corto plazo. No obstante seran necesarias las obras normales de conservacion y mantenimiento de la red, y su adecuación al acondicionamiento de los espacios libres, jardines y areas peatonales previstos en el Plan Especial, con la instalación en los mismos de fuentes, bocas de riego, hidrantes etc. exigirá una serie de obras en las redes para el suministro de agua.

Las dos redes de agua que posee la ciudad de Valencia son independientes. La primera y más antigua denominada red de baja presión data de principios de siglo, y distribuye agua captada del rio Turia y no potabilizada. Se utiliza para el riego, las conducciones son de hierro fundido y es de consumo gratuito.

La red de abastecimiento de agua potable, es la denominada red de alta presión. Esta red, data de finales de los años veinte y se ha ido ampliando hasta hoy siguiendo las necesidades del consumo. Originariamente todas las conducciones eran de hierro fundido, estando en la actualidad complementadas con tramos de fibrocemento.

El agua se capta del rio Turia y del canal del transvase Jucar-Turia, existiendo plantas potabilizadoras en las captaciones de Manises y de Picasent.

6.1.2 SANEAMIENTO

La red de alcantarillado del barrio es, en terminos generales suficiente, excepto la seccion de algunos colectores principales por la conexión a los mismos de las redes de alcantarillado de los nuevos barrios, cuyos caudales han venido a colmar la capacidad de los colectores de la Ciutat Vella.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

57

1991

La construcción de la red de saneamiento de la Ciutat Vella data del año 1924. Los colectores principales siguen el trazado de las murallas medievales, aprovechando la existencia de los antiguos valladares, o foso situado delante de las murallas y que defendía la ciudad contra las inundaciones a la vez que servía de desagüe a la ciudad.

Los colectores, siguiendo a los antiguos valladares confluyen en la zona de Sorní-Conde Salvatierra, de donde salía un valladar que recogía los vertidos de los fosos de las murallas y los conducía al cauce del río.

Actualmente este colector con los recientes trabajos de mejora y ampliación del saneamiento de la ciudad, se ha conectado al Colector Norte, que conduce la aguas residuales a la Estación depuradora de Pinedo.

6.1.3 ALUMBRADO PÚBLICO.

El alumbrado público del barrio de Universitat-San Francesc se puede calificar de bueno. Al igual que en toda la Ciutat Vella este alumbrado es de reciente instalación correspondiendo a proyectos de 1974 a 1978.

La red la forman dos líneas independientes que dan servicio a dos tipos de luminarias: permanentes y a extinguir. Las permanentes se mantienen encendidas toda la noche y las denominadas a extinguir se apagan a partir de las 11 de la noche.

Los puntos de luz van sobre poste o sobre baculo, pudiendo estos a su vez ser de hierro galvanizado o de hierro fundido (farolas de estilo).

El acondicionamiento de espacios libres previstos por el Plan, pavimentación de calles peatonales, ajardinamiento de aquellos espacios con carácter de jardín, comportará la creación de la instalación necesaria para el alumbrado público.

6.1.4. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONOS Y GAS.

Los servicios de abastecimiento de energía eléctrica y del teléfono se consideran satisfactorios, sin que existan problemas para que las compañías suministradoras provean los incrementos de demanda del servicio que puedan darse en el futuro.

La red telefónica, en el ámbito de Ciutat Vella está atendida por dos centrales situadas en la plaza del Ayuntamiento y en el barrio del Carmen, con una capacidad de 20.000 y 14.000 líneas respectivamente. La capacidad final de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DE DEPENDÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

58

1991

estas dos centrales se estima en 60.000 líneas, suficientes para la demanda previsible en el futuro.

Actualmente la conexión a los abonados se realiza mediante cables a través de canalizaciones constituidas por prismas de hormigón huecos. Por medio de cámaras de registro se enlaza la anterior red subterránea con la red aérea adosada a las fachadas de los edificios.

Este aspecto del tendido de las líneas aéreas tanto de telefonía como de electricidad sobre las fachadas de los edificios en Ciutat Vella produce un efecto antiestético muy notable y afecta también a edificios de interés histórico artístico y en general al entorno de gran calidad del barrio.

Esto efecto debe ser corregido en el futuro de manera que todas las conducciones aéreas vayan canalizadas en conducciones por el interior de los edificios o por el subsuelo de manera que no sean visibles desde la vía pública.

La red de gas en el ámbito de Ciutat Vella está compuesta por tuberías de fundición gris, con diámetros que varían entre 60 y 300 mm. Se encuentra en general en buen estado y es suficiente para las necesidades de suministro actuales.

6.1.5 RED VIARIA

La red viaria del barrio de Universitat-San Francesc responde básicamente a las grandes transformaciones de renovación urbana que tuvieron lugar en las primeras décadas del siglo XX que cambiaron totalmente el antiguo trazado urbano medieval más popular.

La actual plaza del Ayuntamiento es el resultado del derribo del CONVENTO DE SAN FRANCESC (origen del nombre del barrio), el área entre la plaza y la calle de Jativa es el resultado de la ocupación del huerto del convento y del traslado hacia el Sur de la primitiva estación de renfe. La demolición del antiguo barrio de pescadores, dió paso a las actuales calles de Correos y de Perez Pujol.

Una operación urbanística de tipo "haussmaniano" atraviesa el tejido urbano medieval, con cambio total de la morfología urbana dió origen a la actual calle de la Paz.

Solo la calle de las Barcas y la de San Vicente mantiene su trazado primitivo, aunque con modificaciones en las alineaciones de los edificios y en la sección de la calle.

La función de las vías públicas ha sufrido grandes cambios, reforzándose su uso de servicio al tráfico rodado.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

full n°
59

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

1991

En el Plan se propone como objetivo el mantenimiento de la trama viaria actual sin perjuicio de las operaciones de renovacion del area interior que se han considerado imprescindibles.

Estas modificaciones de la red viaria se localizan en:

- La manzana de las calles Redención y Miñanà, con el retiro de la alineación en el ángulo de su encuentro y la consiguiente apertura de una pequeña plaza.
- Una nueva plaza entre la calle de Monjas de Santa Catalina y calle del Bisbe con un pasaje que la conecta a las calles del Doctor Romagosa y Pintor Sorolla.

Todas estas modificaciones propuestas en la red viaria del barrio se realizan en zonas que el Plan propone como areas de uso peatonal.

Finalmente la red viaria que se destina al trafico rodado, segun la propuesta del Plan deberá ser acondicionada para tal fin, aunque las obras necesarias, dado el buen estado actual, serán minimas.

6.2 PROPUESTA DE OBRAS DE URBANIZACION

Como hemos visto las redes de infraestructuras basicas se encuentran en buen estado, exigiendo únicamente una revisión generalizada de las mismas y no siendo necesario la implantación de nuevas infraestructuras.

6.2.1 JARDINES Y AREAS PEATONALES.

El Plan propone el ajardinamiento, la pavimentación y el acondicionamiento de los espacios libres propuestos para uso publico en diversos puntos del barrio.

En el diseño y equipamiento de estas areas se tendran en cuenta las exigencias funcionales y espaciales de cada una de ellas tal como han sido descritas pormenorizadamente en el capitulo 4.

Seria conveniente introducir algun elemento característico comun a todas las areas peatonales que podría ser el tipo de pavimento, los bancos, las farolas, el arbolado etc. En este sentido el Plan propone seguir las pautas marcadas en la reciente urbanizacion de la calle de San Vicente en el tramo comprendido entre la plaza de la Reina y la Plaza del Ayuntamiento.

En las areas peatonales se deberá tener en cuenta la necesidad de facilitar el acceso a determinados vehiculos de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

60

1991

urgencia como bomberos, ambulancias etc.

El conjunto de espacios libres que se proponen para su uso peatonal es el siguiente:

- Arca central de la Plaza del Ayuntamiento	15.580 m ²
- Plaza del Patriarca	2.870 m ²
- Plaza Rodrigo Botet	1.696 m ²
- Rinconada Garcia Sanchis	690 m ²
- Plaza Redención-Miñana	650 m ²
- Plaza Margarita Valldaura	234 m ²
- Plaza Alfonso El Magnánimo	3.378 m ²
- Entorno de la Audiencia	3.024 m ²

Ademas de estos espacios urbanos concentrados formando plazas, hay que considerar la superficie de las diferentes calles que se peatonalicen y de los distintos itinerarios peatonales propuestos por el Plan.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**
INTERIOR DEL **SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

61

1991

7. ACTUACIONES PROPUESTAS POR EL PLAN

La determinación principal que se propone en el Plan del Barrio de Universitat-Sant Francesc es el mantenimiento de la trama urbana lo que implica el establecimiento de un Catálogo de edificios protegidos y la rehabilitación global de las edificaciones y del medio urbano.

Para lograr este objetivo, el Plan Especial ha procedido al establecimiento de un Catálogo de protecciones y de las obras de urbanización fundamentalmente "Áreas de Diseño Urbano" descritas pormenorizadamente en el capítulo anterior. Además el Plan propone una serie de actuaciones de mejora y recalificación en el área de la Xerea sur y de obtención de equipamientos en todo el barrio.

En cuanto al señalamiento de usos del suelo, se califican los usos de mayor interés como equipamiento colectivo o de adecuación a los edificios históricos que los contienen, y además se señala la implantación de nuevos equipamientos.

Respecto a la modificación o regularización de alineaciones, en muchos casos está condicionada a un régimen transitorio que permite, de mutuo acuerdo con la Administración Municipal, la permanencia de las alineaciones actuales en los casos que la propiedad se comprometa a restaurar y rehabilitar correctamente aquellos edificios que sin estar catalogados se consideren de interés para el ambiente urbano y cuya disparidad de alineación con las señaladas por el Plan, no obstaculice la ordenación del tráfico rodado prevista.

Así pues, podemos considerar el que la gestión de los aspectos concernientes a la conservación de la edificación protegida, ejecutada a partir de la iniciativa particular o municipal mediante las oportunas ordenes de ejecución, se contempla suficientemente en las ordenanzas del presente Plan.

En cuanto a ejecución de las obras de urbanización, como no precisan de obtención de suelo, no dependen más que de la disponibilidad de recursos económicos y de la resolución técnica de la ordenación del tráfico.

Nos ceñiremos pues, a las actuaciones cuya ejecución dependa de la obtención de suelo o se deban ejecutar por imperativo del Plan según alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley del Suelo.

A continuación describimos cada una de estas actuaciones indicando el área afectada, las determinaciones propuestas, las formulas de gestión y el coste previsible.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ

I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme

ferrer-gaja

full n°

62

1991

Estas actuaciones responden a finalidades diversas:
- Reparación de edificios para equipamiento público o mejora
de sus condiciones de utilización, redefinición de espacios
- por sus dimensiones e importancia en el tejido urbano
- requieren un tratamiento especial, etc.

El orden seguido para describir las distintas actuaciones
es el siguiente:

1. AREAS DE DISEÑO URBANO.
2. MODIFICACION DE ALINEACIONES



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

63

1991

2.1 AREAS DE DISEÑO URBANO.

En la propuesta del Plan se incluyen varias Áreas de Diseño Urbano. Se trata de señalar los espacios urbanos que reúnen mayor potencial de transformación mediante la reconversión de su urbanización, adecuándola a las características de la edificación protegida y a un uso prioritariamente peatonal.

En estas Áreas (A.D.U) las determinaciones que el Plan establece pueden ser desarrolladas mediante la redacción posterior de unos Proyectos de Urbanización que fijen las características concretas de su diseño y ejecución, siempre que se respeten los usos y condiciones impuestos por el Plan, o bien mediante proyectos concretos según se determinará en el documento normativo y en las fichas urbanísticas correspondientes.

En función de lo expuesto se procede a su enumeración y al señalamiento de los objetivos que se proponen en este Plan Especial.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

foli nº
64

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

1991

- A.D.U.- n 1. PLAZA DEL AYUNTAMIENTO

Incluye la totalidad del area señalada en el plano de Régimen Urbanístico y se corresponde con todo el suelo publico que define la actual Plaza del Ayuntamiento.

La propuesta global de este Plan Especial plantea los siguientes objetivos:

- Diseñar la forma y el uso a que se destine el area central de la plaza, dando preferencia al uso peatonal.
- Redefinir el area destinada a la circulacion de vehiculos y el sentido del movimiento de los mismos.
- Proyectar un amplio espacio publico central en el paramento de la plaza al que da frente el Ayuntamiento.
- Proyectar la correcta ubicación del mercado de flores y diseñar un modelo de quiosco de venta acorde con la importancia y calidad del lugar que ocupa. Su presencia puede enriquecer el ambiente urbano si se disponen como espectáculo sobre un itinerario peatonal con disposicion axial o centripeta y no centrifuga como hoy poseen.
- Monumentalizar y singularizar el espacio urbano de la plaza como simbolo de identificación ciudadana, como corresponde al espacio representativo de la ciudad por el marcado carácter institucional que le imprime el Ayuntamiento.
- Diseñar los elementos de mobiliario urbano: aceras, farolas, bancos, elementos de fijacion de publicidad, arbolado, marquesinas, toldos etc. etc. (En este aspecto es de señalar el acertado diseño de dichos elementos en la calle de San Vicente en un ambiente arquitectonico de similares características).
- El sector norte de la plaza a pesar de su forma triangular sigue siendo un espacio itinerante de dirección Norte-Sur. La forma convergente de la embocadura de la calle San Vicente debe aprovecharse para canalizar los itinerarios hacia el Sur y para enfatizar la perspectiva.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n.
65

1991

- A.D.U. - n.2. BARRIO DE PESCADORES.

Constituido por el cruce de las calles de Correos y de Pérez Pujol. La baja densidad de tráfico en dicha area, la prevision del traslado de las actividades de distribución de Correos, la presencia de numerosos edificios catalogados y la configuración de su trama urbana, con la calle Correos a eje de la torre central del Ayuntamiento, suponen una serie de características singulares de esta actuación que deben ser puestas en valor. La amplitud de las calles sin aparcamientos permiten la plantación de especies arbóreas en enfiladas laterales, según el esquema visual del Ensanche.

- A.D.U. - n 3. PLAZA DE SAN AGUSTIN

Se estima conveniente mantener la correspondencia de varias líneas de autobuses, pero se estima necesario rediseñar la isleta central de la plaza para adecuarla a unos requerimientos mínimos, tanto de capacidad superficial, amueblamiento y ajardinado como de adecuación al monumento de la Iglesia de San Agustín.

- A.D.U. - n 4. PLAZA RODRÍGO BOTET Y ALREDEDORES.

La principal característica de este espacio urbano, es la permanencia de la edificación histórica en el sector norte de la plaza y la gran cualidad de la fuente central.

En esta actuación se propone una transformación de la pavimentación para adecuarla al uso preferentemente peatonal aunque compatible con el acceso del tráfico a la propiedad y a los garajes públicos existentes en la zona.

La peatonalización debe pues perseguir la integración de los elementos históricos en un conjunto y diferenciarse del sector sur, totalmente renovado.

- A.D.U. - n 5. PLAZA DEL PATRIARCA.

Se propone la recuperación de la Plaza del Patriarca para su uso peatonal así como del tramo de la calle de la Nave desde dicha Plaza hasta la calle Comedias. Se recomienda la formación de una barrera de arbolado que aisle la zona monumental de la plaza del resto de las edificaciones. Dada la presencia monumental se debería considerar la conveniencia de pavimentar el suelo mediante enlosado de piedra natural.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA D'INFRAESTRUCTURA DE DEPENDÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

66

1991

- A.D.U. - n 6. PLAZA ALFONSO EL MAGNANIMO.

Se propone la ampliación de la acera Oeste del Parterre para su peatonalización. Basicamente la actuación posibles la de pavimentado con la unica limitación de adecuarse a las características de la bancaña perimetral del Parterre.

- A.D.U. - n 7. Rinconada de Dos Aguas y Calle de la Abadía de San Martín.

Se propone la peatonalización escueta de estos dos ambitos recomendándose el pavimento de piedra natural por las características históricas de los edificios existentes.

- A.D.U.- n 8. Area Peatonal Audiencia.

Se propone la creación de un area peatonal rodeando el edificio de la Audiencia, mediante la ampliación de la acera a la Glorieta, unión con el jardín anexo y peatonalización de la calle Cerdán de Tallada.

- A.D.U.- n 9. Plaza los Pinazo.

Se propone la remodelación de la plaza los Pinazo con peatonalización preferente compatible con la salida de vehiculos por la calle Don Juan de Austria.

- A.D.U. - n 10. Calle de la Paz.

Este ambito de diseño urbano es compartido con el barrio de la Seu-Xerea. Por la importancia y significación de la calle de la Paz para la ciudad de Valencia se propone la redacción de un area de diseño urbano conjunta para adecuar el pavimento e imagen de la calle a las características arquitectónicas del conjunto de sus edificaciones.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

67

1991

7.2 MODIFICACION DE ALINEACIONES.

Se describen a continuación una serie de actuaciones cuya finalidad es la de crear nuevos espacios públicos, regularizar alineaciones o ampliar espacios libres existentes y que por su propia entidad o por sus condiciones particulares de edificación no hacen aconsejable la delimitación de unidades de actuación, siendo recomendable la obtención de los mismos mediante la correspondiente licencia de edificación.

Las principales modificaciones de alineaciones que se proponen son las siguientes:

1. Plaza Picadero Dos Aguas.

Ampliación de la Plaza del Picadero de Dos Aguas, delimitada por las fachadas de las edificaciones y por el abside de la iglesia. Comporta la eliminación del cobertizo de planta baja actualmente ocupado por un bar.

3. Calle Embajador Vich.

Regularización de la alineación de la calle con afección de un único edificio en la esquina a calle Gascons.

4. Calle Embajador Vich.

Regularización de la alineación de la calle con calificación de patio no edificable del retiro existente.

5. Calle Transits.

Regularización de la alineación de la calle con afección a dos edificaciones antiguas.

6. Calle de la Sangre.

Regularización de la alineación de la calle con afección a una edificación en estado ruinoso.

7. Calles Garrigues esquina a Músico Peydró.

Regularización de la alineación de la calle Garrigues con afección a tres edificaciones antiguas que permanecen fuera de alineación.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

68

1991

8. Calle Miñana.

Regularización de la alineación de la calle mediante el retiro de la línea de la fachada trasera de un edificio que tiene su acceso principal por calle Pintor Sorolla.

9. Calle Doctor Romagosa.

Regularización de la alineación de la calle con afección a cuatro edificaciones en el tramo comprendido entre la calle Don Juan de Austria y la Plaza de los Niños de San Vicente.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA ANTERIOR DE LA CIUTAT VELLA DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°
69

1991

8. ANALISIS Y PROPUESTA DE TRAFICO Y TRANSPORTE

Las condiciones del Pliego de Condiciones del contrato para la redacción del presente Plan Especial de Protección y Reforma Interior incluyen la regulación de la circulación de vehículos. Sin embargo el cumplimiento de esta exigencia plantea problemas de diverso tipo.

El ámbito del barrio de Universitat-Sant Francesc es inadecuado, en cuanto que cualquier regulación del tráfico de personas y vehículos debe referirse a todo el perímetro de la Ciutat Vella, a causa de la continuidad evidente del tejido viario y de su estructura física y de actividades.

Los instrumentos habituales de los planes de ordenación urbanística son insuficientes para tratar los problemas de tráfico al exigir técnicas específicas de información y análisis. La elaboración previa de un Estudio o Plan Municipal de regulación del tráfico habría podido suplir esta carencia. Además la ordenación de la circulación se sitúa administrativa-mente en una esfera. La regulación urbanística en cuanto a la decisión y autorización de las actuaciones que le afectan.

La práctica municipal en materia de peatonalización y regulación viaria responde a criterios de gran prudencia en la introducción de modificaciones, a causa de las fuertes repercusiones que las innovaciones causan entre los diferentes grupos sociales afectados (comerciantes, residentes, transeuntes,...). Por ello una propuesta finalista como la que el plan puede diseñar se ajusta mal al período inmediato de desarrollo del propio planeamiento.

Por todas estas razones hay que atribuir a las actuaciones contenidas en las páginas siguientes un carácter indicativo, como expresión de condiciones que se consideran adecuadas para la revitalización residencial del barrio, pero carentes de la validez normativa que el resto de los documentos del Plan poseen.

8.1 ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL

El problema del tráfico motorizado se ha convertido en una de las cuestiones centrales en orden a la recuperación de los Cascos Históricos. En los últimos años se vienen proponiendo "soluciones" al problema del transporte que rayan en la insensatez. Una opinión pública, condicionada y dominada por los gigantescos intereses que mueve la locomoción privada, contribuye al caos circulatorio de nuestras ciudades, empujando a la Administración Pública en una huida hacia delante carente de todo sentido y lógica. Conviene, pues, establecer las hipótesis que fundamentan la regulación de esta espinosa cuestión.

Los efectos ambientales (ruidos, contaminación y sobre todo la desaparición del uso colectivo del espacio urbano, pérdida de tiempo, costos económicos, costos psicológicos,...) no pueden perpetuarse, por falta de una actuación razonada y razonable de la Administración. Es este un aspecto esencial de la ordenación



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVEI DE PLANEJAMENT

equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

70

1991

urbanística, que con frecuencia por pugnas competenciales o corporativas, ha quedado relegado y carente de toda planificación y exposición pública de los criterios que lo informan y de la ordenación a que se sujeta. El Ayuntamiento de València se propone con este plan enmendar esta situación haciendo públicas las estrategias y medidas para la ordenación del tráfico.

Explicitemos, pues, las hipótesis que sustentan la utilización del vehículo en la ciudad histórica. Estos puntos podrían constituir una especie de "Decálogo del coche en la ciudad histórica":

1) Hipótesis fundamental:

Los tejidos históricos, por razones morfológicas, dimensiones y disposición son incapaces de absorber las demandas espaciales que el libre tráfico motorizado plantea. Intentar forzar la trama urbana para permitir el libre acceso rodado sólo puede conducir a su destrucción o si se prefiere transformación. La opción es bien clara: o casco antiguo o libre acceso rodado.

Ahora bien la segunda opción, además de suponer la eliminación física de la ciudad antigua, tampoco resolvería completamente el problema. La centralidad, con su carga generadora de tráfico, hace imposible un buen funcionamiento de la movilidad, planteada en base al vehículo privado.

2) Restricción del tráfico:

En consecuencia la accesibilidad rodada debe inevitablemente restringirse en determinados ámbitos, casos, situaciones y momentos. Intentaremos explicitar cuales debieran ser. De la misma forma que el ejercicio de los derechos dominicales sobre fundo propio han sido, tras una larga confrontación de casi 200 años, limitados y regulados -esto constituye inicialmente, de hecho, el planeamiento urbanístico- la sociedad deberá empezar a mentalizarse sobre la necesidad -inevitabilidad- de limitar el libre uso del vehículo privado, al menos en las ciudades históricas.

3) El uso del automóvil:

Sin embargo la conformación de nuestras ciudades, con distancias considerables, y las demandas funcionales de determinadas actividades (operaciones de carga y descarga, transporte de personas impedidas o de alta o baja edad, transporte de mercancías o bienes propios,...) no permiten proponer la total eliminación del tráfico motorizado particular. Esta afirmación es la trampa en que han caído muchas ordenaciones bien intencionadas del tráfico en las ciudades y que ha permitido su fácil descalificación y su consideración de "utópicas".

El tráfico motorizado en las ciudades, incluso en los tejidos históricos, va a seguir existiendo. Se trata únicamente -y no es poco- de limitarlo y ordenarlo, superando el caos y la imprevisión con que se desenvuelve en la actualidad o su consideración en términos de analogía hidráulica.

4) Limitación de los usos generadores del tráfico:

Ordenar, regular o restringir el uso del automóvil privado con una mano, mientras con la otra se permite la implantación de actividades y usos generadores de volúmenes de tráfico es.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ

I REFORMA **INTERIOR** DEL

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme

ferrer-gaja

full n°

71

1991

desgraciadamente, un sin-sentido presente en muchas ciudades. Los edificios de oficinas, los grandes almacenes, bancos, las sedes de la Administración Pública, ... son elementos cuya localización en los tejidos históricos debe limitarse. La enorme demanda de transporte que generan y vuelcan sobre el centro histórico es una especie de bombardeo que puede acabar por arrasarlo.

5) El problema del terciario:

La fuerte presencia en la actualidad, aunque limitado a algunos barrios, de una concentración terciaria, señala la necesidad de que, al menos en estas áreas, las medidas de restricción del tráfico sean paulatinas y graduales, evitando la asfixia económica de algunas actividades. Debe sin embargo evitar se la localización de nuevas actividades terciarias o generadoras de tráfico.

6) Estacionamientos:

En el ámbito de la Ciutat Histórica el vehículo privado no puede circular -ni menos estacionarse- libremente, convirtiendo el espacio urbano en lo que ya denomina Garage City. Objetivo del planeamiento urbanístico en este orden de cosas debiera ser:

a) Garantizar a los residentes el estacionamiento de su vehículo. Teniendo en cuenta que el índice de motorización del estado Español (250 vehículos/1000 habitantes), la densidad objetivo en estas zonas (100 viviendas/Ha) y la ocupación media (3 habitantes/vivienda), la demanda de plazas de estacionamiento es de 75 plazas/Ha.

b) Los estacionamientos que se obtengan deberán dirigirse prioritaria y principalmente a los residentes. La creación de aparcamientos de libre disposición tienen un efecto contrario al pretendido, por cuanto estimulan a potenciales conductores a utilizar de forma cotidiana el automóvil, atraídos por el señuelo de la existencia de una plaza de aparcamientos.

c) La construcción de estos estacionamientos debe combinarse con la implantación de programas de restricción del aparcamiento, tipo O.R.A., que evitan el estacionamiento de larga duración. Ahora bien los programas tipo O.R.A. no pueden entenderse como puro mecanismo recaudatorio y en ese sentido es imprescindible que los vecinos pueden aparcar libre y gratuitamente. Lo contrario es una desvirtuación de sus objetivos y contribuye a acelerar la expulsión de los residentes de las áreas dotadas de mayor centralidad.

7) Ordenación del tráfico rodado en la estructura viaria:

Los principales criterios pueden resumirse en:

a) Evitar a toda costa el tráfico de paso, lo cual se logra mediante el establecimiento de los llamados bucles de accesibilidad.

b) Clasificar el viario (espacio público vs privado-particular o institucional-) no según criterios del funcionalismo ortodoxo, sino con arreglo a la siguiente escala:

1) Vías de tráfico libre:

Son las grandes arterias, con dimensiones, normalmente superiores a las 20 metros,



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL PLANEJAMENT
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

72

1991

cualquier caso es importante establecer medidas amortiguadoras del impacto ambiental del tráfico rodado (aceras decentes -mínimo 3 metros-, masas arbóreas destinadas a absorber el ruido,...)

ii) Vías de tráfico restringido

Son aquellas de distribución o acceso a la propiedad, y en principio solamente abiertas a los vecinos o personas debidamente autorizadas. San Vicente. Su distribución deberá garantizar que no se produzcan bolsas aisladas e inaccesibles. Su estructura y disposición a formar bucles o circuitos estancos.

iii) Vías compatibles

Son aquellas de pequeña dimensión que pueden excepcionalmente permitir el paso de vehículos motorizados, debidamente autorizados o justificados (recogida de personas impedidas, bienes y mercancías,...) y en ocasiones con limitaciones horarias (operaciones de carga, descarga). En ningún caso se admitirá el aparcamiento en superficie.

iv) Espacios viarios incompatibles

Normalmente plazas, áreas de juego y recreo,... en los que bajo ningún concepto debe permitirse el acceso motorizado. La urbanización de estos espacios impedirá dicha posibilidad.

8) Recuperación del uso colectivo del espacio público:

La calle debe dejar de ser un garaje, y menos aún una carretera, recuperando el uso colectivo social y lúdico que siempre tuvo, especialmente en los cascos antiguos.

9) Potenciación del transporte colectivo

Mediante la mejora de la red actual de autobuses, su interconexión con otros modos, y el empleo de medios alternativos en el interior de las tramas históricas, p.e. microbuses, reduciendo el negativo impacto de los grandes vehículos en estas áreas. Esta actuación debería coordinarse con la construcción de aparcamientos de intercambio de modo de transporte, situados en la periferia.

Se debe insistir en la simultaneidad e importancia de esta intervención, en relación a la restricción del tráfico privado.

10) Explícito abandono de la hipótesis que concede la prioridad absoluta a la movilidad en vehículo privado, en relación al uso del espacio urbano.

Este punto resume todos los demás. La ciudad, especialmente la histórica, debe recuperarse como espacio de relación y vida social, sin someterse a los opacos dictados de la regulación de la circulación todo su uso y disfrute.

8.2 PROPUESTA NO VINCULANTE DE ORDENACION DEL TRAFICO Y PEATONALIZACION

A la vista de las hipótesis enunciadas en el epígrafe anterior, en el plano correspondiente se refleja la ordenación de la utilización del viario en relación al tráfico en el barrio de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR D'DELÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

73

1991

Universitat-Sant Francesc. Este comentario es, en consecuencia, necesariamente breve, por cuanto la propuesta queda suficientemente explícita en planos.

Se han distinguido cuatro tipos de espacios, dentro del espacio público, denominados A, B, C y D, y cuya descripción pormenorizada ha tenido lugar en el epígrafe 8.1

Cabe reseñar que la intención es permitir y facilitar el acceso a la propiedad de los vecinos y residentes, al tiempo que se dotan las suficientes plazas de estacionamientos, que permitan vaciar las calles de vehículos y recuperar el uso colectivo.

No se escapan las dificultades que lo angosto de la trama presenta en las zonas "no renovadas" o "históricas", mientras que en la zona "renovada" los problemas derivarían de las necesidades de accesibilidad generadas por su carácter de Centro Urbano. Por todo ello en este barrio de Universitat-Sant Francesc la propuesta diseñada es menos contundente, y tiene un carácter de aproximación gradual en cuanto a la limitación del tráfico.

La propuesta de usos viarios del espacio libre, recoge las actuaciones en curso o ejecutadas. Debe constatarse como junto a intervenciones de peatonalización o disminución del tráfico que podríamos calificar de muy acertadas -p.e. la calle San Vicente-, se dan otras que son simplemente correctas -Paseo de Russafa-, y finalmente algunas sencillamente desafortunadas -Moratín o D. Juan de Austria-. Conviene cuidar la ejecución y el proyecto de estos espacios altamente significativos en el conjunto de la ciudad, mejorando diseños ramplones o inaceptables (Moratín), pero sin caer en la pretenciosidad vacía (Paseo de Russafa).

8.3 TRANSPORTE PUBLICO

En cuanto al transporte público, no se ha modificado la situación y recorridos de las vos de la E.M.T., que discurren todas ellas por calles principales, y que en cualquier caso se situarían al margen de las restricciones al tráfico señaladas. Se recomienda sin embargo la reconsideración del actual tratamiento de la plaza del Ayuntamiento como "estación de autobuses" urbanos, machacando un espacio único en la ciudad, situación que se añade a un desafortunadísimo diseño formal.

Una posible medida en este sentido pudiera ser la utilización de vehículos alternativos de transporte público, como ya ha quedado enunciado.

8.4 PROPUESTA DE APARCAMIENTOS

De acuerdo con el objetivo señalado en el epígrafe 8.1 el estándar a alcanzar es el de 75 plazas/Ha, preferentemente fuera de la vía pública, el total de plazas asciende a unas 3300. En el plano correspondiente se han señalado la ubicación y características de los estacionamientos que se proyectan. En la actualidad existen en el barrio de Universitat-Sant Francesc un número relativamente alto, en comparación, con otros barrios de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
INTERIOR DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

74

1991

aparcamientos privados. Sin embargo la mayoría son de acceso indiscriminado, lo cual contradice las hipótesis de ordenación del tráfico enunciadas.

Existen en el barrio 3.550 plazas de estacionamientos en garaje. De ellas 2.050 se usan en propiedad o en régimen de alquiler mensual, mayoritariamente por vecinos y residentes. El resto 1.500 son de alquiler por horas.

En la vía pública, existen 1.200 plazas autorizadas, de las que unas 200 están reservadas para autoridades en general.

En consecuencia, en el barrio se disponen de 3.050 plazas, lo cual supone un déficit de 500 plazas. Debe matizarse esta afirmación, en el sentido en realidad es mayor. En primer lugar, para las 1000 plazas libres en vía pública existe una competencia feroz entre los vecinos y la marea de vehículos que todos los días se desplazan al centro, muchos de los cuales realizan el llamado estacionamiento de larga duración. En segundo lugar el número de automóviles censados en el barrio de Universitat-Sant Francesc es muy superior al índice utilizado (4.889 vehículos en 1986), como cabía esperar dado su alto nivel económico en el conjunto de la ciudad.

En cuanto a los nuevos parkings subterráneos en construcción por el Ayuntamiento, el barrio de Universitat-Sant Francesc se verá afectado por los de San Agustín y Navarro Reverter. Su efecto no sería todo lo positivo que pudiera pensarse al no haberse filtrado suficientemente las peticiones, limitándolas exclusivamente a los residentes, admitiendo sólo de forma excepcional su utilización por parte de vehículos exteriores al barrio.

Finalmente conviene reseñar, asimismo, lo inadecuado desde el punto urbano de los accesos ejecutados. Las rampas son una mala solución, por su impacto sobre el medio ambiente urbano, que se debe evitar siempre que sea posible.