

## De la ciudad preindustrial a la ciudad moderna: transformaciones en el tejido residencial de Valencia, 1856-1946

Luis Alonso de Armiño Pérez

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia, UPV  
Camino de Vera, s/n. 46022, Valencia, Spain.

E-mail: larmino@urb.upv.es

Gonzalo Vicente-Almazán Pérez-de-Petinto

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia, UPV  
Camino de Vera, s/n. 46022, Valencia, Spain.

E-mail: gvalmazan@urb.upv.es

**Keywords:** Valencia, urban fabric, urban enlargement, plot division, residential building types

**Abstract:**

*This paper presents some of the results obtained from the research on the residential urban fabric carried out along the drafting of Valencia Ensanche PEP. A starting line for the research was an approach to the city immediately prior to the enlargement initiatives that were in the making towards the second half of the XIXth century. Digital "reconstruction" of working maps based on the available historical cartography allows for credible redrawing of the 1860s city plot structure.*

*A second line was the condition of the plot structure as determinant in the residential building form. "New" constructions in the historical fabric can be interpreted as transitional essays towards "modern" residential types, aimed at physically substantiate the "Ensanche" plans of late XIXth century.*

*Converging research along the indicated lines allows for reasonable hypothesis about the process of residential fabric construction as a key piece in the transition from pre-industrial to modern city. This process responds to the need of configuring the "bourgeois" city land market, and has two fundamental effects: On the one hand, it generates a spatial specialization of the city, extending the segregation vectors observed in the historic city. On the other hand, it provides for a "new" system of estate property production based on the sequence regulatory plan → land property recomposition → implementation of new residential building types, a system that will become the established rule through which the city will be enlarged and built up well into the XXth century.*

*The paper goes through this process that begins with some early essays within the walled enclosure, is put to test in the first enlargement attempts previous to Ensanche proper, and achieves its maturity in the last 1912 Ensanche Plan, with generalisation of the rectangular perimeter block built-up on all four fronts.*

### La ciudad histórica previa a la ampliación

La reconstrucción de la estructura parcelaria de la ciudad histórica o preindustrial permite establecer algunas consideraciones relativas a su caracterización. La ciudad se halla encerrada tras la muralla del siglo XIV, y ha colonizado como espacio urbano el suelo vacante entre aquélla y la anterior muralla musulmana del siglo XI. A falta de datos censales, todo parece indicar que la estructura parcelaria mantiene una cierta estabilidad a lo largo del siglo XVIII, de modo que las modificaciones en el número de parcelas en procesos de sustitución, agregación o fragmentación se subsumen en cantidades que deben ser prácticamente equivalentes. A partir de los primeros ensayos de restitución parcelaria iniciados hace dos decenios (Piñón,1988), y mediante una inédita "construcción" digital de planos de trabajo a partir de la cartografía histórica disponible, creemos disponer de una aproximación verosímil de la estructura parcelaria de la ciudad en el decenio de 1860-70. (Figura 1) De dicha aproximación queremos destacar dos extremos. En primer lugar los aspectos cuantitativos relativos al número de parcelas existente y su naturaleza como unidades de suelo para soporte de edificaciones. En segundo lugar su distribución espacial, puesta en relación con los ejes y elementos de la estructura urbana, de la cual deriva la cualificación del tejido urbano. Conforme con los resultados de la restitución parcelaria que hemos llevado a cabo, en el tiempo inmediato a las primeras operaciones de ampliación de la ciudad, el número de parcelas correspondientes a la edificación de base o general, es decir, no especializada y por lo tanto soporte del uso residencial es de 5.159, con una superficie media de 142 m<sup>2</sup> por parcela.

Por lo que se refiere a las condiciones de la parcela como determinante de la forma de los edificios, hemos abordado en otro lugar (Alonso-de-Armiño, Vte.-Almazán, 2017) una aproximación a la forma de los edificios de la ciudad histórica, más allá de la escasez y dispersión de datos planimétricos efectivos. La dimensión superficial de las parcelas es bastante diversa no obstante el cruce de los datos estadísticos de las medidas superficiales con los datos del perfil socio-económico de la ciudad nos permite realizar una correspondencia en la que las parcelas destinadas al artesanado menestral representan el 65% del total con una superficie media de 109 m<sup>2</sup>; las correspondientes a la clase media el 34% con una superficie de 173 m<sup>2</sup> y las de la nobleza el 1% con una media de 920 m<sup>2</sup>.

Naturalmente, las edificaciones implantadas en el parcelario son de naturaleza variada, al igual que su uso. Sin embargo suscribimos la hipótesis argumental avanzada para el caso de París (Boudon,1975), según la cual en la ciudad histórica las condiciones funcionales y formales de le edificación no generan tipos parcelarios específicos: por el contrario, es la dimensión superficial y la situación en el plano general (y en menor medida los particulares de la forma de su contorno) quienes determinan la viabilidad de diferentes tipos de edificación. Cabe, pues, a nuestro juicio, proponer la superficie como la dimensión relevante para "caracterizar" los diferentes tejidos a escala de la ciudad en su conjunto, más allá del detalle de los usos y naturaleza de las edificaciones.