



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA  
SUPERIOR  
D'ARQUITECTURA

## TRABAJO FINAL DE GRADO

---

# ANÁLISIS HISTÓRICO Y TIPOLOGICO DEL BARRIO DEL CABAÑAL (VALENCIA) PROPUESTA PARA LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE LAS FACHADAS TRADICIONALES

---

Autora | Paula Carabal Maestro

Tutora | Lidia Garcia Soriano

2020 · 2021





## RESUMEN

---

### **Análisis histórico y tipológico del barrio del Cabañal (Valencia). Propuesta para la conservación y restauración de las fachadas tradicionales.**

El trabajo final de grado aborda el análisis del barrio marítimo El Cabañal, en Valencia, desde el campo de la restauración arquitectónica para proponer unas líneas guía de conservación y restauración en base a los fenómenos de degradación que se están dando en las fachadas de las viviendas tradicionales.

La investigación se iniciará con un primer estudio histórico a cerca del contexto social, político y económico para entender la evolución del barrio y cómo ha llegado a su situación actual. Posteriormente se elaborará un análisis del conjunto para conocer aspectos generales de carácter urbanístico como orientaciones, trazados, o tipologías entre otros. Finalmente, se estudiará con más detalle una selección de viviendas tradicionales, que actualmente se encuentran en un estado de degradación avanzado, con el fin de plantear propuestas de conservación y restauración que abarquen los problemas que están más presentes en las fachadas de estas viviendas.

Así pues, el objetivo del trabajo de fin de grado se basa en proponer soluciones de restauración y conservación para algunas de las fachadas de las viviendas históricas del Cabañal tras haber realizado un estudio que nos haya permitido conocer la historia, el contexto, los valores y los daños.

#### PALABRAS CLAVE

---

Cabañal | Conservación | Restauración |  
Fachada

## RESUM

---

### **Anàlisi històric i tipològic del barri del Cabanyal (València). Proposta per a la conservació i restauració de les façanes tradicionals.**

El treball final de grau aborda l'anàlisi del barri marítim El Cabanyal, a València, des del camp de la restauració arquitectònica per a proposar unes línies guia de conservació i restauració basant-nos en els fenòmens de degradació que s'estan donant en les façanes de les vivendes tradicionals.

La investigació s'iniciarà amb un primer estudi històric sobre el context social, polític i econòmic per a entendre l'evolució del barri i com ha arribat a la seua situació actual. Posteriorment s'elaborarà una anàlisi del conjunt per a conèixer aspectes generals de caràcter urbanístic com a orientacions, traçats, o tipologies entre altres. Finalment, s'estudiarà amb més detall una selecció de vivendes tradicionals, que actualment es troben en un estat de degradació avançat, amb la finalitat de plantejar propostes de conservació i restauració que comprega els problemes que estan més presents en les façanes d'aquests habitatges.

Així doncs, l'objectiu del treball de fi de grau es basa a proposar solucions de restauració i conservació per a algunes de les façanes dels habitatges històrics del Cabanyal després d'haver realitzat un estudi que ens haja permés conèixer la història, el context, els valors i els danys.

---

PARAULES CLAU

Cabanyal | Conservació | Restauració | Façana

## ABSTRACT

---

### **Historical and typological analysis of the Cabañal neighbourhood (Valencia). Proposal for the conservation and restoration of the traditional façades.**

This final degree project analyses the maritime neighbourhood of El Cabañal, in Valencia, from the perspective of architectural restoration in order to propose guidelines for conservation and restoration based on the phenomena of degradation that are occurring on the façades of traditional houses.

The research begins with an initial historical study of the social, political and economic context in order to understand the evolution of the neighbourhood and how it has reached its current situation. Afterwards, an analysis of the complex will be carried out in order to find out general aspects of urban planning such as orientations, layouts and typologies, among others. Finally, a selection of traditional houses, which are currently in an advanced state of degradation, will be studied in more detail in order to put forward conservation and restoration proposals that cover the problems that are most present on the façades of these buildings.

Thus, the objective of the final degree project is based on proposing restoration and conservation solutions for some of the façades of the historic houses of the Cabañal after having carried out a study that has allowed us to learn about the history, context, values and damage.

---

## KEYWORDS

Cabañal | Conservation | Restoration | Façade



# ÍNDICE

---

## 1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETIVO Y METODOLOGÍA

## 2. ESTUDIO HISTÓRICO Y CULTURAL

2.1 NACIMIENTO, DESARROLLO Y ACTUALIDAD

2.2 COMPARACIONES Y EVOLUCIÓN DEL BARRIO

2.3 EXPRESIÓN DESDE LOS BALCONES

## 3. ANÁLISIS URBANÍSTICO

3.1 TRAZADO URBANO Y EQUIPAMIENTOS

3.2 ZOOM AL CABANYAL

3.3 RIESGOS NATURALES

3.4 NORMATIVA URBANÍSTICA

3.5 EJEMPLOS DE INTERVENCIONES ACTUALES

## 4. ESTUDIO Y PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

4.1 SELECCIÓN DE FACHADAS DE ESTUDIO

4.2 VALORES

4.3 LEVANTAMIENTO CONSTRUCTIVO-MATERIAL

4.4 ESTUDIO DE PATOLOGÍA MATERIAL

4.5 PROPUESTAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN

## 5. CONCLUSIONES

## 6. BIBLIOGRAFÍA



# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1 OBJETIVO Y METODOLOGÍA

---

El objetivo principal de este trabajo de final de grado es determinar unas líneas guía para la conservación y restauración de las fachadas tradicionales del barrio del Cabanyal teniendo presente el impacto medioambiental de estas intervenciones. Es importante mencionar el hecho de la exclusividad del estudio en las fachadas, sin entrar en rehabilitación integral debido a la dificultad de tener acceso al interior de las viviendas y a que es en las fachadas donde vamos a tener restricciones compositivas y de materialidad debido a la protección de la zona.

Para llevar a cabo una intervención en lo que es la cara visible de un barrio declarado Bien de Interés Cultural empezamos haciendo un pequeño recorrido por su historia para entender su pasado, presente y futuro. Estos datos históricos se obtienen principalmente de libros de la historia del Cabanyal de Antonio Sanchis Pallarés y de las propias experiencias de vecinos y vecinas que llevan viviendo en él desde los años cuarenta. Para conocer lo sucedido en las dos últimas décadas se analizarán los planes urbanísticos que los diversos gobiernos han ido aprobado con respecto al barrio.

A continuación, gracias a fotografías históricas obtenidas de libros se realizará una comparación con lo que encontramos hoy en día en esas localizaciones. Para concluir este apartado, veremos las reivindicaciones y plataformas activas en el barrio, a través de las actuaciones que el vecindario expresa desde el espacio de sus balcones.

Tras dar unas pinceladas de la historia del barrio y conocer el ambiente en el que vamos a actuar, pasaremos a analizar el trazado urbano y las normas urbanísticas con el objetivo de ir perfilando los límites de intervención. En el análisis urbanístico se quiere destacar los trazados urbanos. Para ello se obtendrán datos de plataformas cartográficas, planos históricos y actuales y planos del Plan Especial Cabanyal - Canyameler (PEC) que encontramos en la página web del Ayuntamiento de Valencia.

Más adelante veremos que el barrio marítimo se divide en tres zonas (Canyamelar, Cabanyal y Cap de França) y debido a que el estudio se va a centrar exclusivamente en las viviendas de la zona central, el Cabanyal, haremos un zoom a esta zona para analizar más en detalle algunos de sus aspectos urbanísticos.

Debido a las condiciones del lugar por su proximidad al mar y su clima, se ha considerado importante hacer un estudio para conocer los riesgos de la zona. Este punto se relaciona con el **decimotercer ODS “Acción por el clima”**.

Las obras que vayamos a llevar a cabo en las fachadas del barrio van a estar muy limitadas al tratarse de un Bien de Interés Cultural, por lo que, en base a los artículos del documento *Normas Urbanísticas correspondientes al Plan Especial Cabanyal - Canyameler y su entorno urbano (PEC)* se sintetizará las normas relacionadas con las fachadas.

Para terminar el apartado de análisis urbanístico se expondrán obras tanto de restauración como de nueva planta que se han realizado en los últimos años. Con este punto se pretende sacar conclusiones y establecer algún tipo de relación entre las soluciones adoptadas para ayudarnos a establecer esas líneas guía de intervención. Para este análisis el único recurso empleado serán fotografías propias.

Contando con una base histórica y urbanística del barrio, pasamos al análisis de una selección de fachadas de la zona del Cabanyal. La elección de estas fachadas está hecha en base a que sean de viviendas tradicionales que se encuentren dentro de la zona central (el Cabanyal) y que las fachadas estén lo menos alteradas posibles.



A partir de la selección de fachadas se identificarán de los valores del Patrimonio que encontramos en ellas. La determinación de estos valores viene de haber conocido la historia y cultura del barrio y son estos valores los que nos ayudan a entender cómo actuar sobre los elementos de la fachada que tengamos que restaurar o conservar.

Entrando en materia de restauración, el primer paso será realizar el levantamiento métrico de las cuatro fachadas seleccionadas. Sobre estos planos se llevará a cabo un primer estudio a cerca de los materiales y técnicas constructivas. Posteriormente se hará un estudio de patología material y con la consulta al libro *Aprendiendo a Restaurar* de Vegas y Mileto se sacarán las primeras conclusiones a cerca de las causas y las posibles intervenciones.

Para la propuesta de estas soluciones se tendrá en cuenta el factor de la sostenibilidad, para lo que nos apoyaremos en estudios a cerca del impacto de los materiales de construcción tanto en el medio ambiente como en la salud de las personas. Este apartado está relacionado con el **tercer ODS “salud y bienestar”**. También se tendrá en cuenta el **doceavo ODS “producción y consumo responsable”** en relación al aprovechamiento y gestión de residuos.

## 2. ESTUDIO HISTÓRICO

### 2.1 NACIMIENTO, DESARROLLO Y ACTUALIDAD

---

A la hora de realizar una intervención, un primer paso es conocer la historia del lugar para contar con una base de conocimiento sobre los elementos que vamos a conservar, restaurar o transformar.

Los orígenes del Cabanyal se remontan a la época del Imperio Romano, antes de que la ciudad de Valencia fuera fundada en el **183 a.C.**, esta zona costera era clave como desembarcadero en relación con rutas comerciales del Mar Mediterráneo.

Antiguamente, pescadores y marineros iban y venían continuamente del centro de la ciudad al mar, pero fue Jaime I el primero que mostró interés en que los pescadores vivieran cerca de la costa. Así, dentro de las murallas del Grao, la población se iba consolidando, pero fuera de esta era más complicado asentarse debido a la insalubridad, la ausencia de equipamientos y la peligrosidad. Esta zona contigua a las murallas del Grao comenzó a denominarse Cabanyal, con primera aparición el 4 de junio de **1422**, a raíz de la construcción de un puente con este nombre.

Casi todas las construcciones del barrio eran barracas, las cuales eran muy susceptibles a los incendios por la construcción de estas con paja y madera y sus disposiciones en hilera, lo que favorecía la transmisión del fuego. En **1976**, tras un gran incendio se establece la construcción de obra sólida para evitar la problemática de las barracas con el fuego pero debido a la falta de recursos de los habitantes, estos vuelven a levantar sus barracas.



Figura 01 | Reconstrucción del barrio tras el incendio de 1792  
Fuente: [plancabanyal.es](http://plancabanyal.es)

En **1792** habían dado comienzo las obras del puerto, lo que supuso un retraso del mar y una ganancia de tierra. Con este nuevo terreno y el gran incendio de **1796** se propusieron normas urbanísticas para la reconstrucción del barrio replanteando con mayor claridad las líneas de calle y aprovechando para clarificar las escrituras de propiedad.

Estos planes urbanísticos donde se generan manzanas alargadas paralelas a la costa y travesías dispuestas a diferentes distancias son las que hoy en día configuran el barrio.

En **1833** muere el rey Fernando VII, y con su muerte empiezan en **1836** las guerras Carlistas por la ascensión al trono que durarán hasta 1840. En este contexto, en el año **1837**, el barrio obtiene su autonomía municipal bajo el nombre de **Poble Nou de la Mar**. Constituido por el Canyamelar al Sur y limitado por Vilanova del Grau (zona portuaria), el Cabanyal en el centro y Cap de França al Norte, aunque este último empezó a urbanizarse a mediados del S.XIX, ya que hasta la fecha, iban pescadores sin recursos a construir sus viviendas, porque no contaba con normas urbanísticas.



Figura 02  
Playa de la ciudad de Valencia, 1796  
Plano Geográfico de la Población de la  
Playa de la Ciudad de Valencia desde la  
Alquería del Capitán Alegre hasta el río  
Túria  
Fuente: [http://www.plancabanyal.es/  
planos.php](http://www.plancabanyal.es/planos.php)

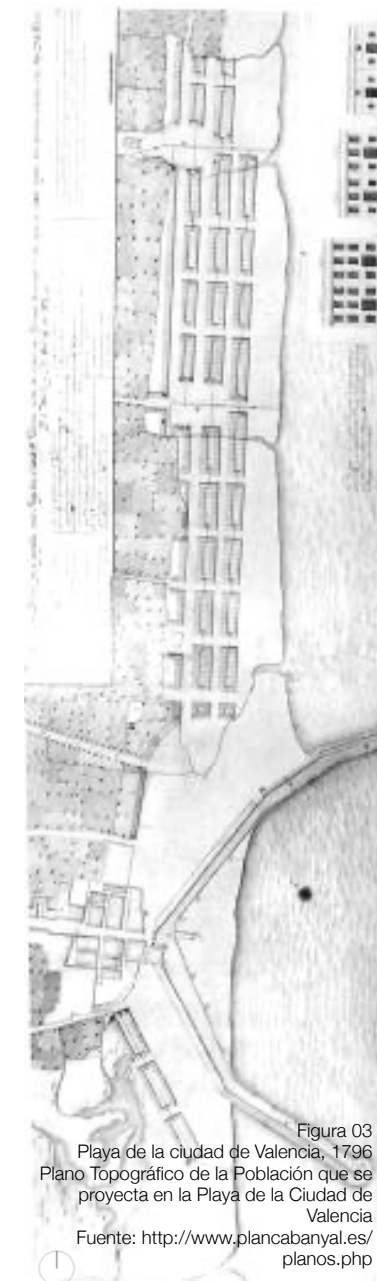


Figura 03  
Playa de la ciudad de Valencia, 1796  
Plano Topográfico de la Población que se  
proyecta en la Playa de la Ciudad de  
Valencia  
Fuente: [http://www.plancabanyal.es/  
planos.php](http://www.plancabanyal.es/planos.php)

El **1839** es una fecha clave para el desarrollo del barrio, a raíz de la retirada del mar por la construcción del puerto, la independencia del pueblo y la desamortización, que conlleva la regulación de los terrenos. En este escenario se busca la prosperidad y se elabora un ambicioso plan urbanístico. A **mitad del siglo XIX** se empieza a revitalizar la construcción del barrio, sobretodo por el interés de nobles provenientes del centro peninsular para pasar sus vacaciones de verano en la costa. ( Sanchis Pallarés, 1997)

La autonomía dura sesenta y dos años y finaliza en **1897** cuando Poble Nou de la Mar se anexiona a Valencia. Los Poblados Marítimos entran en el **S.XX** con 20.000 habitantes y 3.455 edificios. En los **años veinte** empieza la construcción de varios equipamientos en la costa como el pabellón flotante de las Arenas y merenderos de madera y paja que son los que hoy en día configuran los restaurantes del Paseo Marítimo.

En **1937**, los bombardeos de la guerra también afectaron al Cabanyal e irónicamente, la gravedad de las explosiones aumentó por culpa del buen adoquinado de las calles. Gracias a fotografías tomadas después de los bombardeos podemos apreciar el

predominio de construcción con ladrillo y observamos muchos elementos de los que encontramos hoy.

Durante los años **1940-1950** toda España se ve inmersa en una postguerra que se reflejará en graves retrasos futuros. En el Cabanyal, una vecina nos cuenta que aun en los **años 50** las viviendas derruidas por la guerra seguían sin reconstruir, e incluso servían cantera para juegos infantiles. Un dato interesante es que las viviendas más afectadas fueron las de las esquinas de las travesías, cuestión de gran importancia para el posterior análisis urbanístico.



Figura 04 | Bombardeos  
aeronavales de Valencia y  
poblados marítimos (1936-1939)  
Fuente: Biblioteca Valenciana  
Digital

La vida a **mitad del S.XX** era sencilla, los hombres trabajaban en el puerto, talleres o astilleros y los habitantes hacían la vida en la calle. Los que vivían en la plata baja eran los dueños de su trozo de acera y allí cenaban en verano, cosían, se peinaban o conversaban. La ocupación de las aceras no era un problema, pues por la ausencia de automóviles niños y niñas pasaban el día en la calle. Estas anécdotas son los que nos hacen entender un poco más la arquitectura de la zona. Algo que siempre ha juntado a la gente del Cabanyal es la fiesta, y la más importante era la Semana Santa, tanto que pese al escaso mantenimiento de las viviendas, cuando llegaba esta festividad, se pintaban y limpiaban las fachadas.

El **14 de Octubre de 1957** está marcado en la vida de los habitantes de Valencia, el desbordamiento del río tras días lloviendo provocó una catástrofe memorable. Aunque el golpe más duro se lo llevó la zona próxima al río, el arrastre de objetos y animales sin vida fue a parar al mar y las viviendas en peores condiciones fueron arrasadas.

Los años **60 y 70** destacan por el boom turístico del país, y aunque el Cabanyal no era un destino turístico por la falta de infraestructuras, obtuvo beneficios indirectos. Se llevaron a cabo construcciones de carácter residencial para las personas afectadas por la riada del 57 y para los trabajadores de ese nuevo sector turístico.



Figura 05 | Celebraciones en las calles del Cabanyal, 1970  
Fuente: fotografía propia de la familia de la autora



Figura 06 | Pasacalle de la fiesta de las Fallas en la calle de Los Angeles, 1970  
Fuente: fotografía propia de la familia de la autora

Desde  **finales de los 70 a principios de los 90** fueron años de cambios políticos e implicación vecinal. La degradación del barrio llegó a raíz del abandono de la Generalitat durante quince años, todo este tiempo había pasado factura y se pensaba que ya nada se podía hacer. Personas que habían defendido siempre su barrio iniciaron movimientos a favor de planes urbanísticos agresivos y destructivos, viendo en ellos la única solución posible. (*Sanchis Pallarés 1998*)

El 3 de mayo de 1993 el barrio fue declarado Bien de Interés Cultural pero en 2001 se aprueba provisionalmente el Plan Especial de Protección y Reforma Interior que más ha dado de qué hablar en las últimas décadas, este consistía en arrasar una parte del barrio para crear una gran avenida al mar prolongando la Avenida Blasco Ibáñez. En 2004 el Tribunal Superior de Justicia confirma la legalidad el PEPRI alegando que beneficia a la conservación del barrio. Finalmente en el año 2015, tras años de acción vecinal y con el cambio de gobierno, el Plan fue derogado. Actualmente el conjunto cuenta con el PEC, Plan Especial del Cabanyal - Canyameler, siendo su última versión la adaptación preliminar de enero del 2019. El objetivo principal de este plan es establecer una relación del barrio con el resto de la ciudad para para conectarse con el mar, siempre preservando su trama urbana. (*Hervás Más, 2016*)

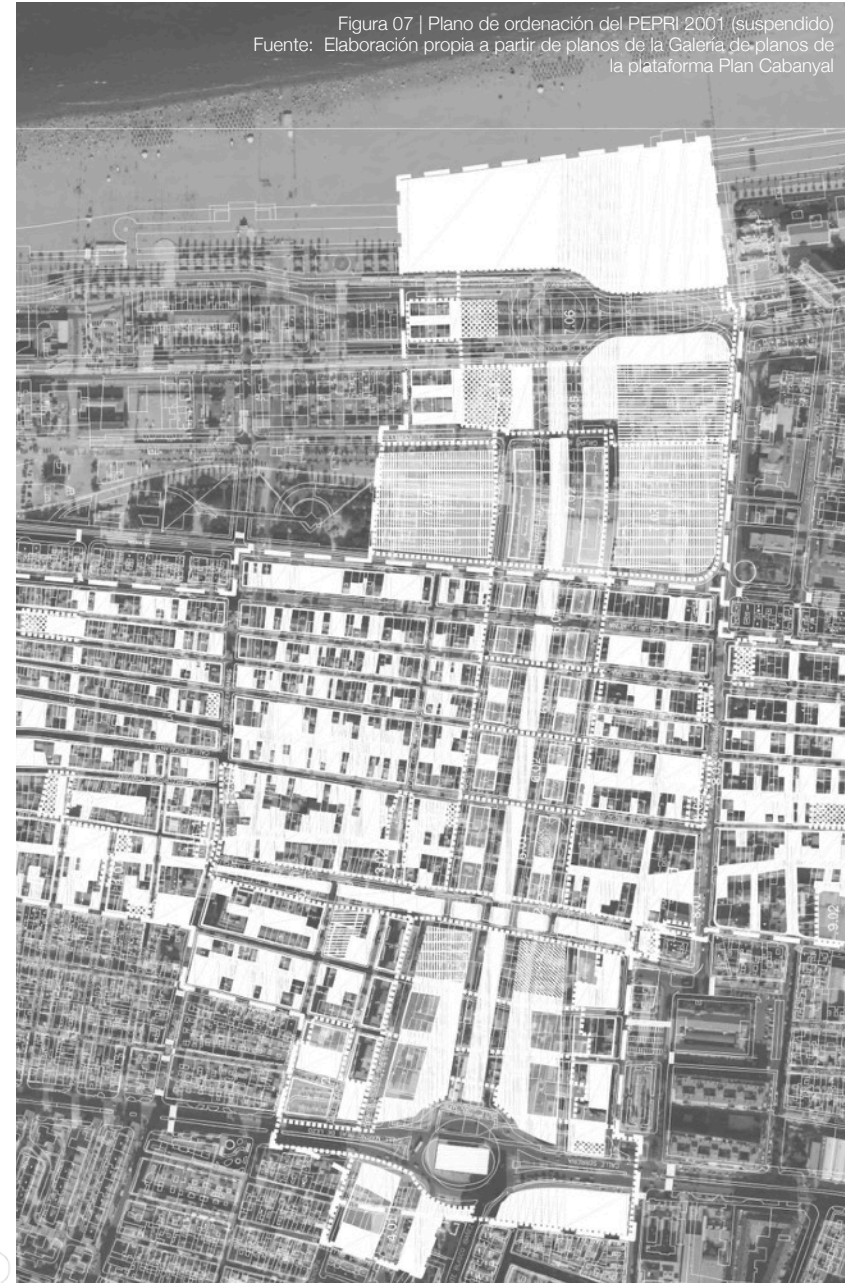


Figura 07 | Plano de ordenación del PEPRI 2001 (suspensionado)  
Fuente: Elaboración propia a partir de planos de la Galería de planos de la plataforma Plan Cabanyal



Como podemos observar en las figuras 08 y 09, el plan propone tres ejes verdes que atraviesan el barrio de Norte a Sur. En estos ejes se plantean edificios residenciales y dotacionales y construcciones de aparcamiento en altura. Estas nuevas plazas de aparcamiento pretenden mitigar la pérdida de plazas en el viario debido a la patonalización de las calles.

También se ha hecho una propuesta para la zona de la estación del Cabanyal, la cual era el punto de partida del PEPRI 2001. Esta estación de trenes se encuentra hoy en día en una rotonda y la dificultad del acceso se ve solucionada en esta propuesta mediante la realización de un parque verde que envuelve la estación y elimina dicha rotonda.



Figuras 08 y 09 | Propuesta del Plan Especial Cabanyal-Canyamelar. Conjunto del barrio  
Fuente: Ajuntament de València

## 2.2 COMPARACIONES DE LA EVOLUCIÓN DEL BARRIO

Gracias a fotografías históricas que hemos obtenido de libros como los de Antonio Sanchis Pallarés, podemos realizar una comparación del barrio con lo que encontramos hoy en día. A través de la confrontación de un mismo lugar, decenas o cientos de años después podemos evaluar cuánto y cómo se ha transformado el barrio.

Uno de los cambios más drásticos que ha sufrido la costa ha sido la retirada del mar debido a las obras del puerto. Como podemos observar en la figura 10, el balneario de las Arenas estaba a escasos metros de la orilla, y hoy en día (figura 11) se encuentra a unos 200 metros del agua. ([sedecatastro.gob.es](http://sedecatastro.gob.es))

En las figuras 12, 13, 14 y 15 podemos ver la evolución de las esquinas de la calle Pare Lluís Navarro con Travesía Pescadores y la de la actual Avenida del Mediterráneo con calle Progreso. Pese a la antigüedad de las fotografías, podemos observar cómo se ha mantenido el ancho de calle, la parcelación y algunas de las viviendas. Vemos también que a pesar de que la fotografía sea posterior al incendio de 1796, la construcción predominante es la barraca.



Figura 10 | Playa del Cabanyal  
Fuente: Extraída de Sanchis Pallarés A. (1997)



Figura 11 | Playa del Cabanyal  
Fuente: Google Maps



Figura 12 | C/ Pare Lluís Navarro - Travesía Pescadores  
Fuente: Extraída de Sanchis Pallarés A. (1997)



Figura 13 | C/ Pare Lluís Navarro - Travesía Pescadores  
Fuente: elaboración propia



Figura 14 | Acequia el Gas - calle progreso  
Fuente: Extraída de Sanchis Pallarés A. (1997)

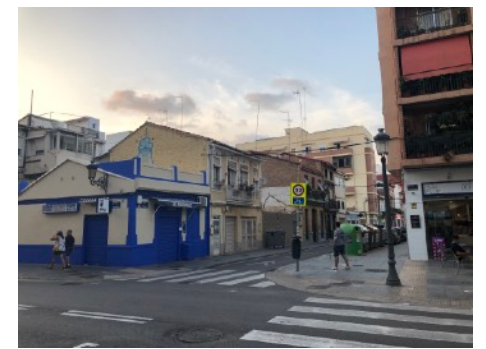


Figura 15 | Acequia el Gas  
Fuente: elaboración propia



En las figuras 16 y 17 podemos ver el edificio de la fábrica de hielo, construida en el 1925. Debido a su localización, muy próxima a la playa, el entorno del edificio sigue siendo amplio y hoy en día está muy concurrido ya que se trata de un espacio socio cultural. Constructivamente podemos observar que ha sufrido algunas modificaciones, pero en general podemos decir que ha contado con mantenimiento y ha sido respetado. (Muñoz Cosme, 2012)



Figura 16 | Fábrica de hielo  
Fuente: Extraída de Sanchis Pallarés A. (1997)



Figura 17 | Fábrica de hielo  
Fuente: Google Maps

Durante el los años de independencia municipal de Poble Nou de la mar, buscar una sede de ayuntamiento no fue tarea fácil debido a los problemas económicos, pero este antiguo matadero del Cabanyal (figuras 18 y 19) se conoce como el ayuntamiento del barrio. Tras años de abandono y haber sufrido actos vandálicos, en 2020 el edificio fue restaurado por completo y hoy en día es archivo y centro cívico.



Figura 18 | Antiguo matadero y edificio de ayuntamiento de Poble Nou de la Mar  
Fuente: Biblioteca Digital Valenciana



Figura 19 | Antiguo matadero y edificio de ayuntamiento de Poble Nou de la Mar  
Fuente: [fotografadearquitectura.es](http://fotografadearquitectura.es)

## 2.3 EXPRESIÓN DESDE LOS BALCONES

Los balcones de las casas tradicionales del barrio son un elemento muy significativo de las fachadas. Estos espacios exteriores son reducidos y poco utilizados en el día a día, pero se han convertido en un lugar donde expresarse. En Semana Santa y Fallas, los vecinos emplean las barandillas de estos para exhibir elementos religiosos, festivos o sentimentales pero en las últimas décadas han servido para exponer en ellos otros elementos. Diversas plataformas han creado carteles a través de los cuales el vecindario pueda dar su opinión a cerca de temas como los planes urbanísticos del ayuntamiento.

A raíz del PEPRI, las opiniones sobre el futuro del barrio se dividieron en los que estaban a favor de la prolongación de la Avenida Blasco Ibañez (Figura 23), y por otra parte estaba el grupo de los que sí que creían en una rehabilitación (Figuras 20, 21 y 22). Para todos ellos se hicieron diversos carteles con los que expresar su posición.



Figura 20 | Cartel en contra del plan municipal, 2014  
Fuente: fotografía de José Jordan para el diario El País

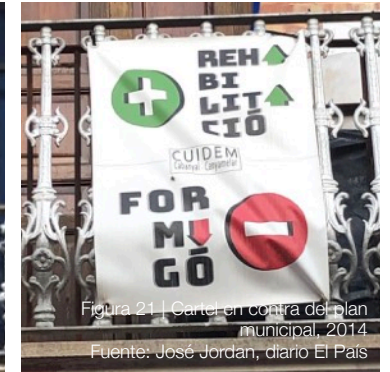


Figura 21 | Cartel en contra del plan municipal, 2014  
Fuente: José Jordan, diario El País



Figura 22 | Cartel en contra del PEC  
Fuente: SkyScraperCity.com



Figura 23 | Cartel a favor del PEC  
Fuente: SkyScraperCity.com

Los carteles reivindicativos más recientes los proporciona la plataforma *Cuidem el Cabanyal - Canyamelar* y expresan la preocupación del vecindario por el auge de pisos turísticos (Figura 24), cuestión que ha sido regulada con la restricción del 10% de pisos turísticos por manzana. (PEC)

A raíz del PEC, la plataforma de *Cuidem el Cabanyal - Canyamelar* ha sacado un nuevo cartel en contra del hotel hito propuesto en dicho plan. El vecindario considera que la construcción de un hotel de quince plantas en la playa rompe la escala del barrio y es innecesario. (<https://cabanyal-canyamelar.com>)

De los últimos carteles que se han visto en los balcones, encontramos uno que reivindica la oposición a la apertura de huecos en fachada. Esta pancarta está en tres idiomas, español, inglés y francés. El tema de los idiomas de los carteles es simbólico ya que en el Cabanyal se habla mayoritariamente el valenciano desde sus orígenes y por lo tanto los primeros carteles estaban en este dialecto. Hoy en día encontramos carteles en varios idiomas igual que encontramos una mayor variedad de nacionalidades siendo propietarios de viviendas tradicionales del barrio.

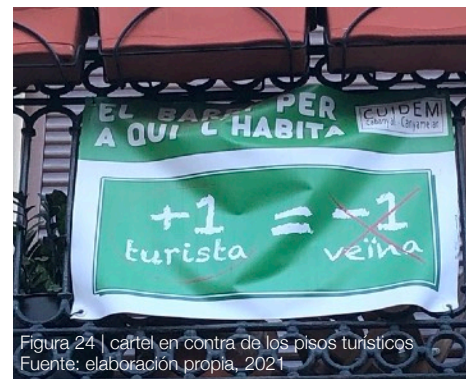


Figura 24 | cartel en contra de los pisos turísticos  
Fuente: elaboración propia, 2021



Figura 25 | cartel en contra el hotel hito propuesto por el PEC  
Fuente: plataforma Cuidem al Cabanyal



Figura 26 | cartel en contra de la apertura de huecos en fachada  
Fuente: elaboración propia, 2021

### 3. ANÁLISIS URBANÍSTICO

#### 3.1 TRAZADO URBANO Y EQUIPAMIENTOS

---

##### **Trama urbana**

El conjunto Cabanyal - Canyamellar - Cap de França tiene una trama urbana ortogonal muy marcada, y como hemos visto, esta cuadrícula de calles y travesías se conformó mediante estrictos planes urbanísticos tras el incendio de 1796. (Ver figura 03) ([plancabanyal.es](http://plancabanyal.es))

Conocer la trama urbana nos ayuda a entender el funcionamiento del barrio y la importancia de las fachadas ya que es la parte visible de las viviendas y es la parte que se relaciona directamente con la vía pública. Estudiando lo que sucede en la calle y lo que les está sucediendo a las fachadas en términos de patologías, podremos llegar a soluciones con un nivel más profundo de conocimiento.

El conjunto del barrio se divide en tres zonas que veremos con más detalle a continuación, pero uno de los factores que se pueden analizar a simple vista es la evolución de cada una de las tres zonas y de sus límites según lo que se encuentre en las zonas lindes del conjunto. Un ejemplo es el desarrollo de la zona sur por su proximidad a la zona del puerto y por el contrario, la menor demanda de la zona norte ya que se encuentra enfrentada a las vías del tranvía y próxima al barrio de la Malvarrosa. En este último caso se ve con claridad cómo los dos barrios se cierran hacia ellos mismos reforzados por el propio urbanismo.

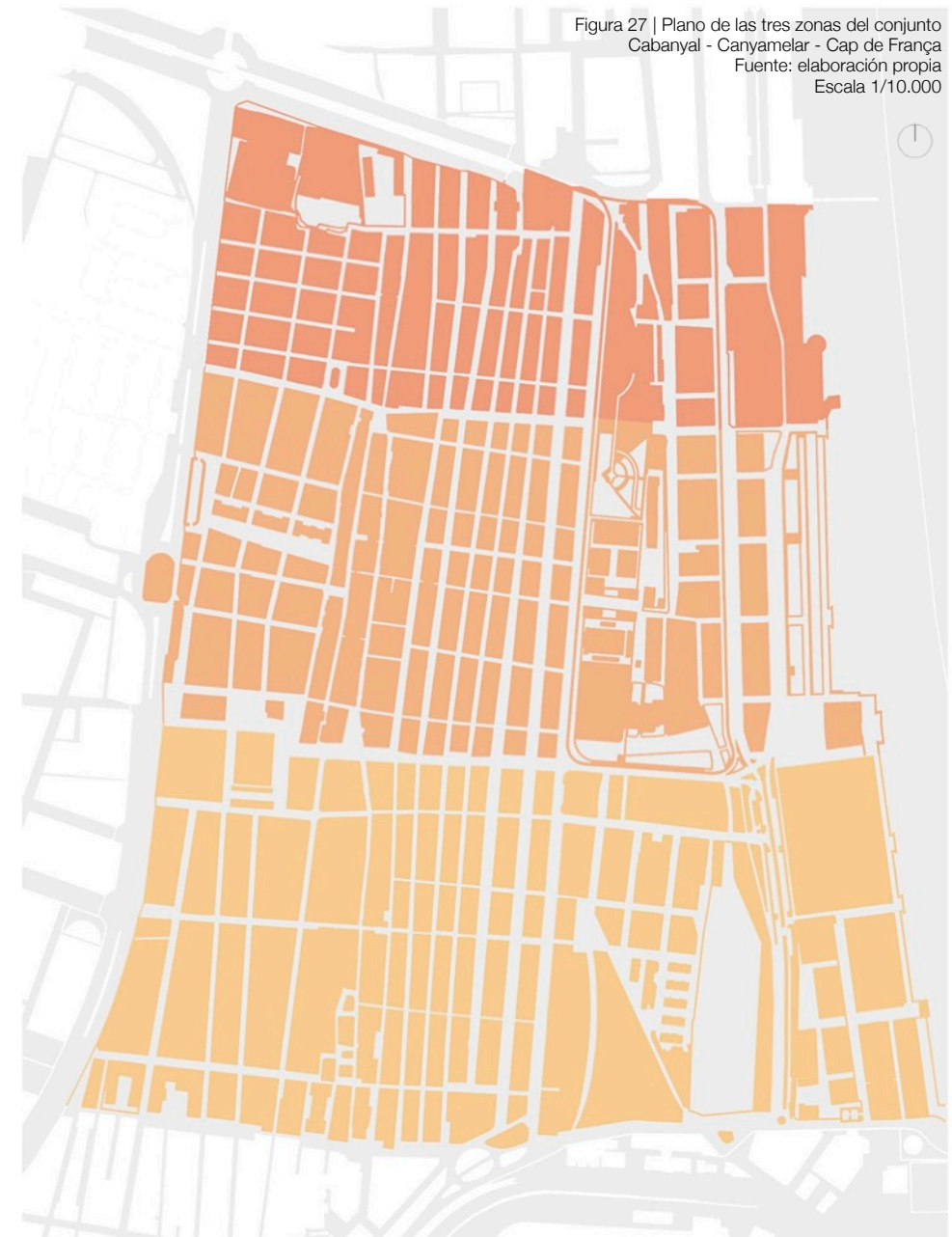


En la figura 27 se ha representado en tres bandas las tres áreas que conforman el conjunto del barrio Cabanyal - Canyameler - Cap de França con el fin de identificar hoy en día cómo se refleja la evolución que ha ido experimentando el conjunto a lo largo de la historia.

Al sur, en un tono amarillo tenemos la zona del Canyameler, donde podemos apreciar que el tamaño de las parcelas es ligeramente mayor que en el resto del conjunto. Este ligero desarrollo de la zona del Canyameler con respecto de las otras dos viene por su proximidad con el puerto, una de las zonas más desarrolladas desde los inicios de la ciudad. (Sanchis Pallarés, 1997)

En la parte central, en un tono más anaranjado encontramos el Cabanyal, el que será nuestro ámbito de estudio. Es en esta zona donde encontramos un mayor número de viviendas originales y la que más ha sufrido a lo largo de los años el abandono y la especulación.

Por último, al norte y en un tono más rojizo tenemos la zona conocida como Cap de França. Como hemos visto anteriormente, esta zona tuvo un desarrollo más lento, e incluso hoy en día podemos referirnos a ella como la que menos personalidad posee. También se ha podido ver influenciada por el hecho de lindar al norte con las vías de tranvía.



En la figura 28 podemos apreciar la diferencia entre la trama urbana original y las posteriores expansiones del barrio.

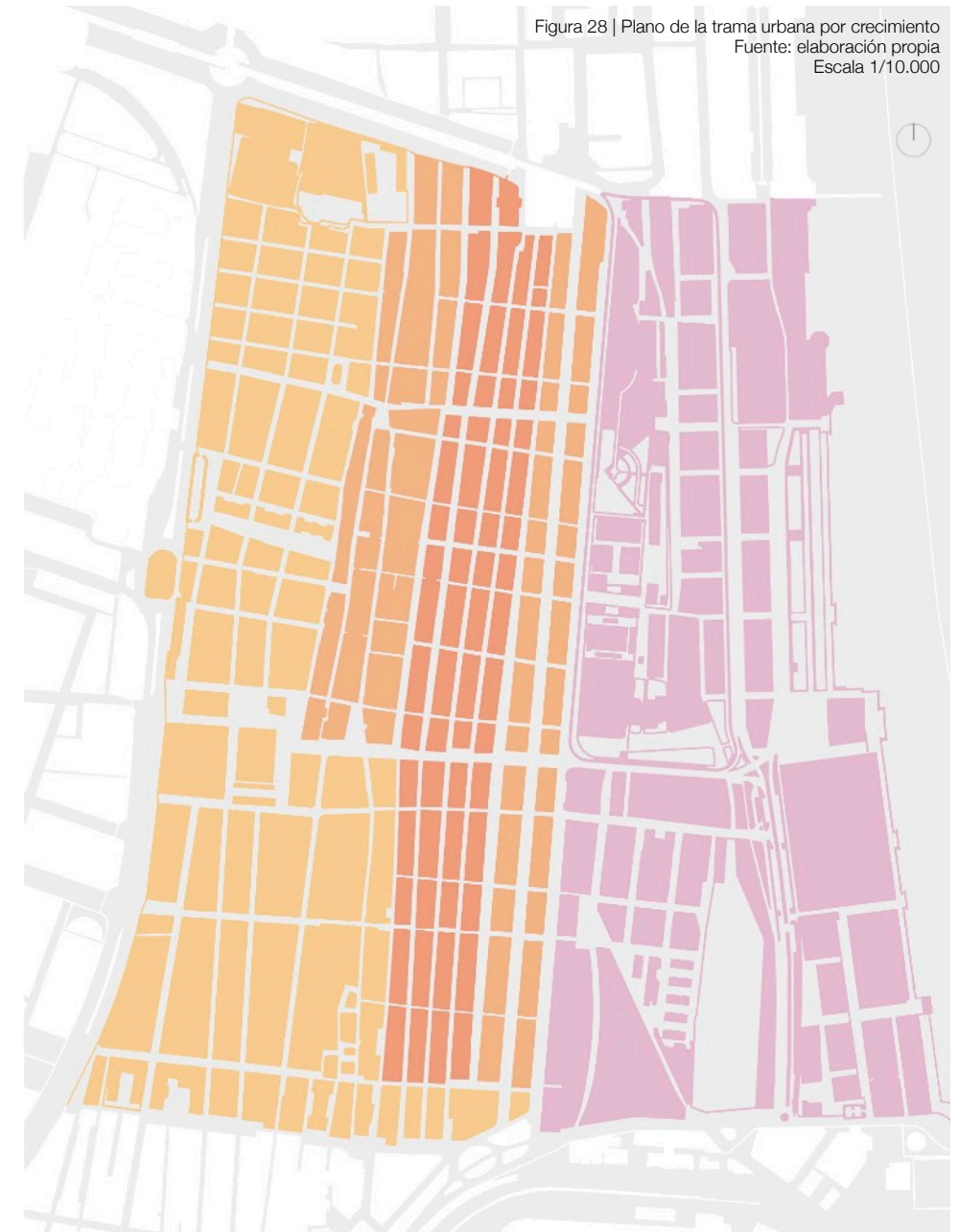
La trama original está representada en el tono más rojizo, donde se puede ver con claridad el poco ancho de calle, cuestión ya comentada que tiene gran influencia en la altura de cornisa de las viviendas de la zona.

Cuando en 1792 empezaron las obras del puerto y se ganó terreno al mar se añadieron dos calles más a esta trama, que son las que vemos en naranja al este de la trama original. En esta nueva zona podemos observar desde arriba cómo las parcelas son ligeramente más grandes, así como las vías. También en naranja, pero al oeste de la trama original vemos un primer ensanche del barrio hacia el interior, donde las viviendas siguen la misma línea que las tradicionales.

(Sanchis Pallarés, 1997)

En el extremo este del barrio, en rosa, podemos ver el área previa al paseo marítimo, donde tras años de incertidumbre, hoy en día está ocupado por diversos equipamientos, parques y algunas viviendas.

Por último, tenemos la expansión del barrio hacia el oeste, una zona donde predominan los edificios en altura y linda con una gran vía principal donde se encuentra la estación del Cabanyal. ([plancabanyal.es](http://plancabanyal.es))



## Viario

El entramado del viario que encontramos hoy en día en el barrio es el resultado de un modo de crecimiento a partir de una trama reticular, donde a medida que nos vamos alejando de esa red original, apreciamos la dilatación de las calles, para dar paso a manzanas de mayores dimensiones que acogen edificios en altura.

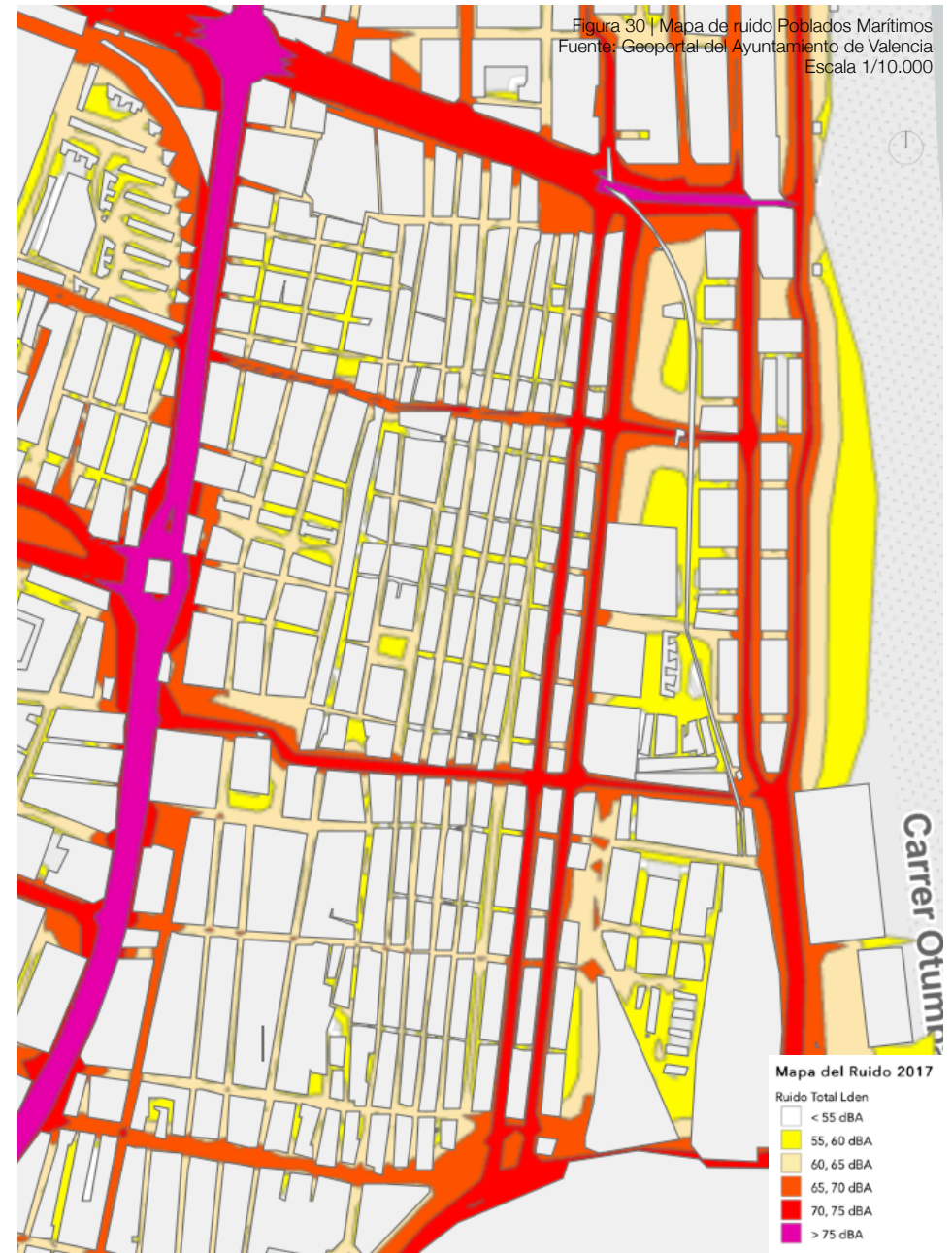
El conjunto del barrio está envuelto por cuatro vías principales, siendo la más transitada la del extremo oeste, Avenida Serrería. Dentro de los lindes del barrio tenemos dos vías que dividen en tres el conjunto, marcando las tres subzonas Cabanyal, Canyamelar y Cap de França. Y ya dentro de la trama urbana encontramos las calles norte-sur, a las que vuelcan las fachadas principales, y en la otra dirección, conformando la retícula tenemos las travesías este-oeste.

Por otra parte, tenemos representado en la figura 29, en un tono amarillo, las calles Barraca y La Reina, las dos vías que surgieron a partir de las obras del puerto y en las que encontramos un trazado más rectilíneo y ancho. ([plancabanyal.es](http://plancabanyal.es))





Una forma de entender el viario de una zona es analizando el mapa de ruido. En este caso podemos comprobar a simple vista cómo el barrio se envuelve entre vías principales, y dentro de la trama urbana original la contaminación acústica es notablemente menor. Debido a las dimensiones y las características de las calles, el acceso rodado no está permitido en muchos puntos del barrio, lo que hace que dentro de la retícula original, el ruido total sea bajo.

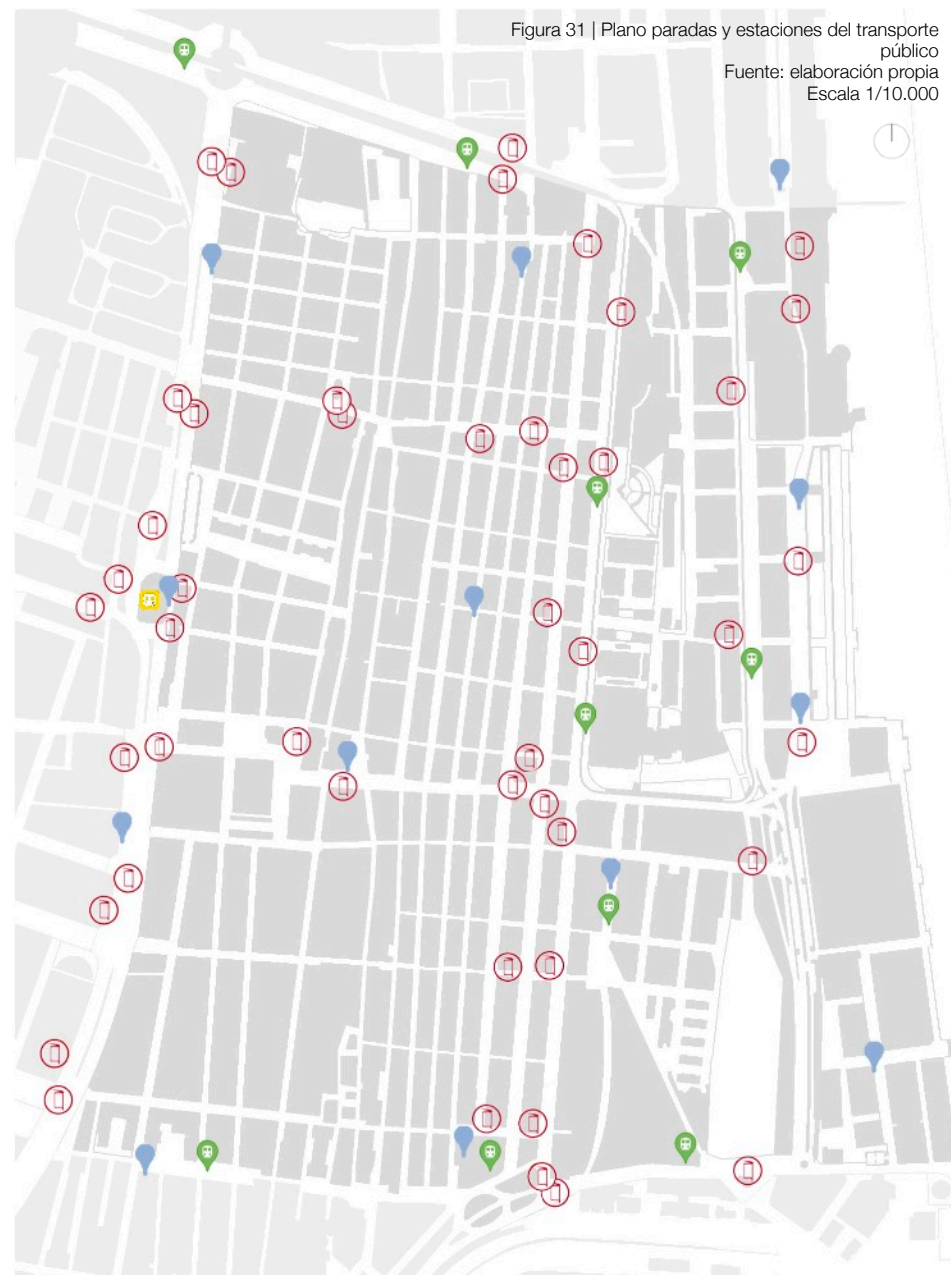




## Transporte público

En cuanto al transporte público de la zona, podemos decir que el barrio cuenta con cuatro medios de transporte: tren, tranvía, autobús y bicicletas de alquiler. El verdadero interés del resto de la ciudad por relacionarse con el Cabanyal es la playa, y esto se ve reflejado en el transporte público. En el extremo Oeste del barrio tenemos la Estación ferroviaria del Cabanyal. En el caso del tranvía, este sigue un recorrido que envuelve el barrio por la Calle Doctor Lluçh y conecta con la Avenida Tarongers, donde se encuentran las universidades. Con respecto al autobús, los recorridos están limitados por las dimensiones de las calles, ya que al mantenerse la parcelación original, resulta imposible el acceso en algunos tramos. Por último tenemos las bicicletas, servicio que lleva en vigor desde junio de 2010, y aunque los carriles bici son escasos, la bicicleta es un medio de transporte que se utiliza en el barrio desde hace siglos.

([valenbisi.es](http://valenbisi.es)) ([emtvalencia.es](http://emtvalencia.es)) ([metrovalencia.es](http://metrovalencia.es)) (Google Maps)



### 3.2 ZOOM AL CABANYAL

---

Para el estudio en detalle de las fachadas tradicionales con el objetivo de determinar unas posibles soluciones de restauración nos vamos a centrar únicamente en la zona central, la denominada Cabanyal y más concretamente en las que pertenecen a los trazador urbanos originales. En la figura 30 podemos ver con más detalle la delimitación de dicha área de estudio. Algunos de los fenómenos urbanísticos a destacar son la disposición de las travesías, el predominio de edificios en altura en las esquinas de las manzanas y las consecuencias del PEPRI 2001.

Gracias a una conversación con una vecina que nació en el barrio en 1942 conocemos un dato antes mencionado, la realidad tras los bombardeos de la guerra en la que en los años cincuenta todavía seguían viviendas sin reconstruir, por problemas económicos principalmente. Nos cuenta que la gran mayoría de las viviendas derribadas por los bombardeos eran las de las esquinas de las manzanas y si observamos hoy en día el barrio, podemos apreciar como es en las esquinas de las manzanas donde se encuentra la gran mayoría de los edificios en altura. Consultando el plano de edades de los edificios proporcionado la plataforma del Plan Cabanyal - Canyamelar, dichos edificios en altura situados en los extremos fueron construidos entre los años 1951 y 1988. ([plancabanyal.es](http://plancabanyal.es))

En cuanto a las consecuencias del PEPRI 2001, con una vista aérea de la zona podemos estimar el trazado destructor que proponía el plan. Durante los años en los que estuvo vigente, muchas de las viviendas que entraban dentro del plan fueron derribadas y los propietarios indemnizados, y aunque los movimientos de salvar el Cabanyal lograron junto con el cambio de gobierno, detenerlo, ya había pasado muchos años y en 2015 el panorama era mucho peor que el que nos encontramos ahora.





Figura 32 | Altura de la edificación de las viviendas del área del Cabanyal  
Fuente: Ayuntamiento de Valencia





Figura 33 | Zonas con mayor presencia de solares vacíos, coincidente con el área de actuación del PEPRI 2001  
Fuente: elaboración propia



### 3.3 RIESGOS NATURALES

El Cabanyal es un barrio con una vinculación muy fuerte con el mar, y como tal, ha podido aprovecharse de sus ventajas como la pesca o la atracción turística, pero también ha sufrido la peor parte de este. Desde la consolidación del barrio, el fuerte oleaje ha provocado en muchas ocasiones catástrofes. Con el auge de la industria en 1792, al construirse el puerto de Valencia, aumentó el terreno hacia el mar, pero paradójicamente, esa misma industria ha sido una de las causantes de que hoy en día con el cambio climático tengamos el problema de la subida del nivel del mar.

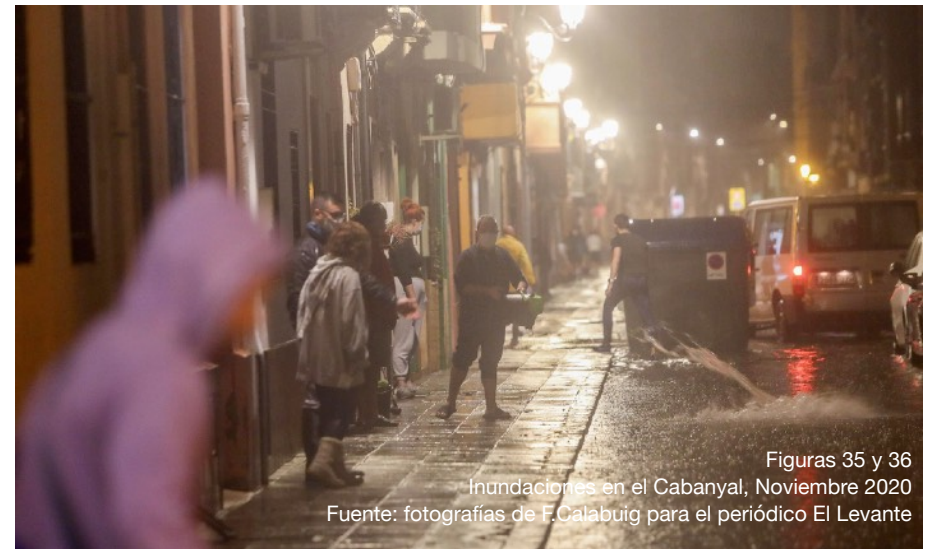
Según datos obtenidos del Objetivo de Desarrollo sostenible número 13 “Acción por el Clima”, se prevé una elevación media del nivel del mar de entre 24 y 30 cm para 2065 y entre 40 y 63 cm para 2100. Y avisan de que las consecuencias del cambio climático persistirán durante muchos siglos, a pesar de que se frenen las emisiones. (<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/sustainable-development-goals/>)

Mediante un visualizador podemos ir observando cómo se prevé que va a ir subiendo el nivel del mar y podemos ver la desaparición del barrio del Cabanyal. Actualmente está sobre la mesa la posible ampliación del puerto, obras que podrán tener repercusión directa en el barrio y en el planeta entero. ([coastal.climatecentral.org](https://coastal.climatecentral.org))



Otro de los grandes problemas son las inundaciones, y lo que antes era esporádico se está convirtiendo en habitual. El cambio climático está aumentando las inundaciones anuales a una velocidad insostenible y para barrios como el Cabanyal, que por su urbanismo y morfología no está preparado. Las casas tradicionales tienen habilitada la planta baja para vivienda, lo que pone en riesgo a personas y objetos en caso de grandes inundaciones y si a esto se le añade los materiales de construcción, madera, piedra y ladrillo, y la edad de estos, el problema se multiplica.

Para luchar contra las catástrofes naturales, una vez descartada la prevención de lo inevitable, solo nos queda proponer soluciones para mitigar dichos fenómenos. Debemos de replantearnos el urbanismo del barrio, la eficacia del alcantarillado y el acceso a las viviendas para evitar a toda costa las inundaciones.



Figuras 35 y 36  
Inundaciones en el Cabanyal, Noviembre 2020  
Fuente: fotografías de F. Calabuig para el periódico El Levante

### 3.4 NORMATIVA URBANÍSTICA

---

Para llevar a cabo obras de restauración en las fachadas del núcleo histórico del barrio del Cabanyal es imprescindible conocer la normativa urbanística de la zona, debido a la condición de Bien de Interés Cultural que posee. Cada acción de intervención que se lleve a cabo debe de ser admitida por la normativa para que sea compatible con la estética del conjunto. A continuación se realizará una síntesis de las normas directamente relacionadas con aspectos estéticos de las fachadas. Estas normas hacen referencia tanto a intervenciones de restauración como obras nuevas.

#### **Sección Primera Subzona de Ordenación CHP**

##### **Artículo I.12.- Condiciones de la parcela.**

- Obligación de mantener la parcelación existente, con la posibilidad de agregación de dos parcelas como máximo siempre que los lindes frontales no superen los ocho metros.
- La edificación no podrá retranquearse de los lindes exteriores de fachada y la profundidad edificable se obtendrá de los planos de ordenación del PEC, nunca mayor que catorce metros, dejando el resto de parcela como patio.

##### **Artículo I.13.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

- Las restricciones de número de plantas a tres y altura de cornisa a diez metros, así como la altura máxima de la plata baja intentan mantener una escala de barrio pequeña. Esta escala beneficia a la hora de comparar la altura de las edificaciones con el ancho de la calle, ya que como se sigue manteniendo el ancho de calles desde que estaban las barracas, una construcción en altura provocaría sensación de agobio, llegando incluso a tapar la luz del sol debido a la orientación de las calles.
- Las cornisas no es necesario que estén enrasadas, lo que le da cierto dinamismo al conjunto. La combinación de fachadas enrasadas pero con los elementos salientes y cornisas sin coincidir, se rompe la continuidad y reduce longitudinalmente la visión de las calles.
- Dependiendo del espacio al que vuelque la fachada (plazas, calles, etc.) y del ancho de la distancia entre estas, los elementos salientes deberán de respetar unas longitudes máximas de vuelo. Estas restricciones en relación con la amplitud del lugar que se encuentre frente a la fachada, hace que se ponga en perspectiva el conjunto y se asegure un correcto equilibrio compositivo.

**Artículo I.15.- Condiciones estéticas.**

- Las nuevas edificaciones se adaptaran a la tipología y morfología modal del área: edificación entre medianeras sin retranqueos. Las fachadas deberán de seguir los mismos criterios compositivos que las colindantes, así como el uso de color y materialidad.
- En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.
- Como criterios generales de composición de fachadas detallamos: los huecos deberán estar en vertical, no pudiendo superar el cincuenta por ciento de la superficie de la fachada y siguiendo los ritmos y proporciones.
- En cuanto a la materialidad de los huecos, no estarán permitidos los acabados brillantes como aceros inoxidables o galvanizados para los elementos de verjas. Las puertas y ventanas deberán emplear materiales que armonicen con el conjunto, esto se traduce al empleo de materiales como la madera o el aluminio imitando a la madera, en todo caso en tonos oscuros. Las persianas también deberán de responder a tonalidades oscuras y serán exteriores del modelo tradicional, de madera enrollables o enrollables de aluminio imitando la madera con caja en el interior. Los zócalos de protección en planta baja tendrán una altura máxima de 1,30

metros, y deberán ser de piedra natural, aplacados de piedra artificial o alicatados.

- En cuanto a las cubiertas, podrán ser planas o inclinadas, con el faldón recayente al espacio público con teja árabe o plana de acabado terroso. Las pendientes pueden variar en un intervalo de 30-40%. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, salvo chimeneas, elementos de ventilación estática o placas solares. Estos elementos no pueden ser vistos desde la vía pública, por los que deben situarse a no menos de tres metros del plano de fachada. Las fachadas se rematarán obligatoriamente mediante aleros, en su encuentro con la cubierta con una longitud máxima de vuelo de 35 cms. La ubicación de las placas solares será la adecuada para que no sean visibles desde la vía pública.
- La colocación del nuevo cableado por fachada deberá ocultarse con carácter general, bajo regatas, canaletas y demás elementos que no distorsionen la composición general de la fachada.

Normas urbanísticas correspondientes al Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano (PEC).



De lo expuesto en la normativa urbanística sacamos una primera conclusión a cerca de la situación actual del barrio con respecto a la importancia que toman las fachadas. El hecho de que haya una normativa que rijan detalladamente los aspectos estéticos indica una tendencia clara a la búsqueda de preservar la identidad de este. Todo esto viene reforzado a raíz de la declaración del conjunto como Bien de Interés Cultural.

Aquello que extraemos de los nombrados artículos es la voluntad de mantener el aspecto estético de las fachadas como las originales, empleando materialidad y color similares. La restricción de alterar parcelas o frentes de fachada consigue mantener la unidad del barrio, así como los aspectos de proporciones de huecos o composiciones.

### 3.5 EJEMPLOS DE INTERVENCIONES ACTUALES

---

Conociendo las normas urbanísticas relacionadas con los aspectos exteriores de las fachadas, hacemos un pequeño recorrido por las obras de restauración y construcciones de nueva planta que se han realizado los últimos años. Con este análisis vamos a poder detectar soluciones acertadas en relación con la armonía del conjunto y el cumplimiento de la norma. También podremos localizar aquellas soluciones, sobretodo en edificios de nueva planta, en los que no se cumpla la normativa y comprobar así si esas pautas y obligaciones son acertadas, ya que el incumplimiento de estas altera en gran medida la armonía del conjunto.

#### **Restauraciones**

En estas soluciones de restauración de fachadas podemos ver de dos tipos, las fachadas pintadas y las de revestimiento discontinuo de azulejos. Las primeras han adoptado soluciones de tratamiento frente a la degradación de la pintura y la humedad y han mantenido si no el mismo color, tonalidades acorde con la gama cromática del conjunto. Las restauraciones de las fachadas de azulejos se han realizado con la sustitución y reparación de las piezas en mal estado y han sido pintadas.

La restauración de una fachada de esas épocas con revestimiento discontinuo puede suponer un reto a la hora de encontrar las piezas para sustituir.

Los zócalos de las fachadas han sido restaurados, reemplazados o eliminados según la obra y analizando la composición de las fachadas según incluyan o no este elemento, podemos observar que si ausencia puede llegar a descompensar la fachada, a parte de que no realiza su función de protección frente a la humedad por capilaridad.

En cuanto a los huecos, vemos el empleo de materiales en las mismas tonalidades que los originales. En las obras de restauración es común reemplazar puertas y ventanas por otras nuevas con mayores prestaciones de aislamiento y que proporcionen mayor seguridad. También podemos ver en casi todas el empleo de persianas de color marrón que armonizan con la estética tradicional.

En cuanto a los balcones, vemos que en todas las intervenciones se ha mantenido la barandilla original recuperando el material, lo que proporciona autenticidad y es un paso favorable en la reducción de residuos. Los voladizos de los balcones requieren una mayor intervención debido a la precariedad material, pero como podemos observar, las reconstrucciones han sido fieles a los modelos originales, incorporando los relieves y ménsulas primitivos.

Es importante la correcta ejecución de los elementos de evacuación de aguas, ya que es uno de los principales causantes de problemas en las fachadas. Y en todas podemos ver cómo se ha solucionado la problemática del cableado visto.

El resultado de estas restauraciones es el de llegar a un ideal de vivienda, más o menos igual que la fachada original, pero con elementos contemporáneos como las persianas o las carpinterías de altas prestaciones imitando las originales. Esta idealización de las fachadas ha llegado a dar resultados podríamos decir demasiado buenos estéticamente.



Figura 37 | ejemplo restauración  
Fuente: elaboración propia, 2021



Figura 38 | ejemplo restauración  
Fuente: elaboración propia, 2021



Figura 39 | ejemplo restauración  
Fuente: elaboración propia, 2021



Figura 40 | ejemplo restauración  
Fuente: elaboración propia, 2021

## Proyectos de nueva planta

Pese a lo visto en las normas urbanísticas a cerca de la composición de fachadas, podemos encontrar obra nueva donde dichas exigencias no se ven reflejadas. En los siguientes ejemplos vemos cierta armonía con respecto a tonalidad y materialidad, pero no vemos el diálogo con las construcciones tradicionales en cuanto a la composición y la dimensión de los huecos en fachada.

Del estudio de los elementos de estas nuevas fachadas podemos intuir cierta voluntad de generar nuevas composiciones empleando componentes de las fachadas tradicionales. Podemos ver el caso de los zócalos que recorren la planta baja, o la asimetría de balcones, puertas y ventanas. Estas alteraciones compositivas, junto con el empleo de materiales de construcción más contemporáneos hace que se obtengan resultados que rompan con la continuidad de las fachadas del conjunto.

Pese al empleo de nueva materialidad y nuevas composiciones de fachadas, vemos que se ha seguido un línea más o menos sencilla, con el empleo de superficies lisas, líneas puras y como ya se ha comentado, tonalidades en armonía con las que se encuentran en el barrio.



Figura 41 | ejemplo de nueva planta  
Fuente: elaboración propia, 2021



Figura 42 | ejemplo de nueva planta  
Fuente: elaboración propia, 2021



Figura 43 | ejemplo de nueva planta  
Fuente: elaboración propia, 2021



Figura 44 | ejemplo de nueva planta  
Fuente: elaboración propia, 2021



## 4. ESTUDIO Y PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

### 4.1 SELECCIÓN DE FACHADAS DE ESTUDIO

---

La elección de las fachadas se ha hecho por una parte en base a la localización, atendiendo únicamente a las viviendas dentro del ámbito del Cabanyal, delimitado por las calles Pintor Ferrandis a Norte, Avenida del Mediterráneo a Sur, calle Lluís Despuig a Oeste y Calle Doctor Lluch a Este. Dentro de este ámbito, por otra parte, se ha seleccionado las fachadas de las viviendas tradicionales en las que se ha llevado a cabo las menores alteraciones para poder hablar más en profundidad de los valores de los elementos de la construcción.

Todas las viviendas tienen orientación Este y encontramos dos de revestimiento continuo de pintura y dos con revestimiento discontinuo, una de ladrillo cara vista y la otra de azulejos.

- 1 Calle Escalante, 221
- 2 Calle Progreso, 211
- 3 Calle San Pedro, 77
- 4 Calle San Pedro, 81



Figura 45 | Plano de situación de las fachadas de estudio en el ámbito del Cabanyal  
Fuente: elaboración propia

**Calle Escalante 211.** Se trata de una vivienda de planta baja más una, construida en el año 1923. La construcción cuenta con cuatro viviendas, dos en planta baja y dos en planta primera. Conociendo el número de viviendas y la distribución, podemos entender mejor el estado de la fachada, ya que según la ocupación de estas, se verá reflejado en el exterior el mayor o menor mantenimiento.

([sedecatastro.gob.es](http://sedecatastro.gob.es))

La vivienda se encuentra entre medianeras y la fachada principal está orientada al este y responde a una composición simétrica. La cubierta es inclinada a dos aguas con revestimiento de teja árabe y en la parte trasera de la edificación cuenta con un patio, el cual proporciona luz natural y ventilación a las estancias situadas en el oeste de la vivienda. ([sedecatastro.gob.es](http://sedecatastro.gob.es))

La elección de esta fachada viene por su estado de conservación irregular, su tipo de revestimiento discontinuo de azulejos y el hecho de contar con algunas intervenciones de restauración aparentemente bien ejecutadas.



Figura 46 | fachada calle Escalante, 211  
Fuente: elaboración propia, 2021

**Calle progreso 211.** Esta construcción está catalogada como industrial pese a que se emplea como vivienda. Su construcción data del año 1915. Se trata de una edificación entre medianeras, con la fachada principal orientada a este. La cubierta es inclinada a dos aguas y revestida de teja curva y el revestimiento es de ladrillo visto, con zócalo de piedra. La fachada no es simétrica sino que cuenta con dos vanos por planta, siendo los de la derecha de mayor tamaño. La elección de esta fachada viene por el hecho de mantener las carpinterías y elementos metálicos originales y por el tipo de revestimiento de fachada. También podemos basarnos en esta fachada para hablar de podologías derivadas de soluciones que se han ido tomando como la de pintar ladrillo y zócalo y para analizar la solución de ladrillo cara vista en este emplazamiento. ([sedecatastro.gob.es](http://sedecatastro.gob.es))



Figura 47 | fachada calle Progreso, 211.  
Fuente: elaboración propia, 2021



**Calle San Pedro 81.** Construcción de planta baja más dos, construida en el año 1928. Es de las pocas viviendas de esta altura pertenecientes a la época en la que fue construida. Cuenta con cinco viviendas, una en planta baja y dos por planta pese a que las viviendas que vuelcan a la calle posterior (Lluís Despuig) tienen una superficie de 26 metros cuadrados. La fachada está orientada al este. Aunque desde la fachada vemos el remate con un antepecho con balaustrada, la cubierta es inclinada a dos aguas de teja curva. La elección de esta fachada viene por el tipo de revestimiento, la conservación de los elementos metálicos y de algunas de las carpinterías originales. Se trata de una fachada simétrica que aunque ha sufrido algunas alteraciones como la de tapiar puertas y ventanas, podemos considerar que son actuaciones reversibles y es un buen modelo para analizar y plasmar las conclusiones de restauración a las que queremos llegar. ([sedecatastro.gob.es](http://sedecatastro.gob.es))

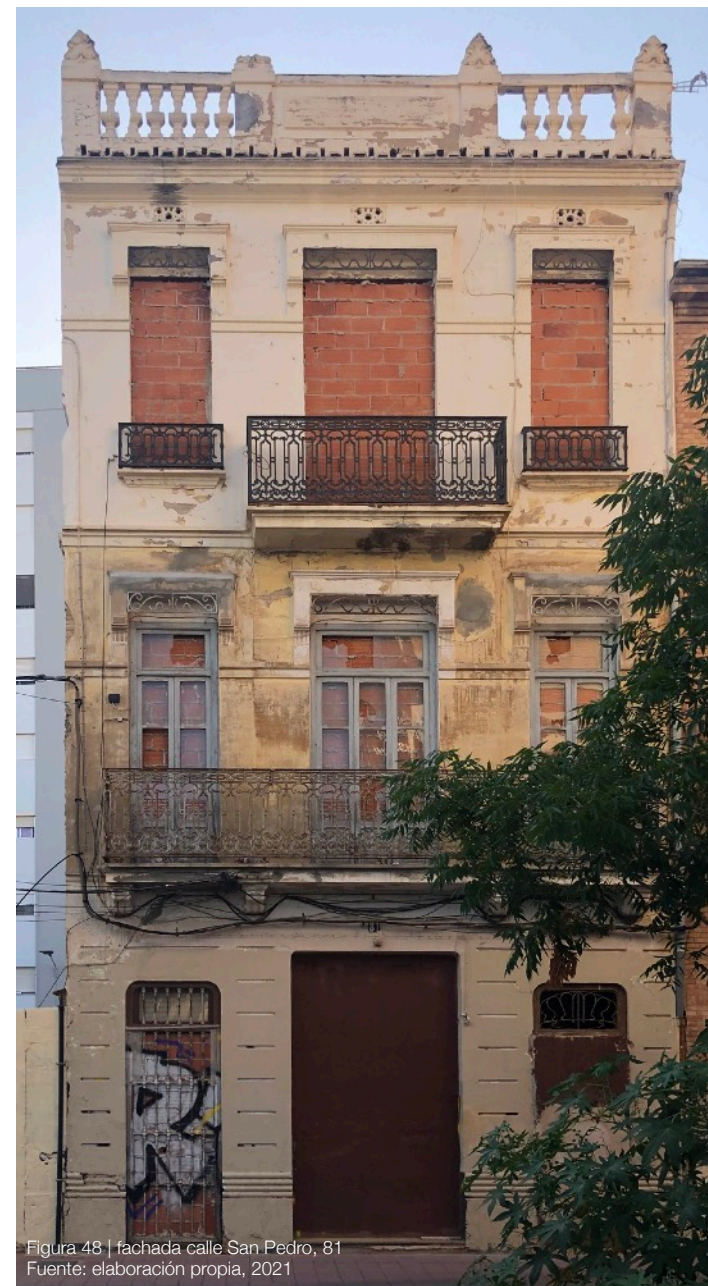


Figura 48 | fachada calle San Pedro, 81  
Fuente: elaboración propia, 2021



**Calle San Pedro 77.** Construida en el 1928, cuenta con dos viviendas, una en planta baja y una en planta primera, cada una de poco menos de 90 metros cuadrados. Se trata de una fachada simétrica, con orientación este y que cuenta con muchos de los elementos originales. A pesar de contar con algunas ventanas cegadas, mantiene la carpintería original. En este caso la cubierta es plana y el remate de la fachada se soluciona mediante un antepecho ciego. En la cubierta encontramos la caja de escalera que sobresale pero al estar retranqueada no es visible desde la vía pública.

([sedecatastro.gob.es](http://sedecatastro.gob.es))



Figura 49 | fachada calle San Pedro, 77  
Fuente: elaboración propia, 2021

## 4.2 VALORES

---

A la hora de realizar una intervención en el patrimonio, es importante identificar los valores de la obra para tener conocimiento de la importancia de los elementos. Este conocimiento de los valores nos ayudan a la hora de tomar decisiones sobre cómo trabajar. En el caso de las fachadas del barrio del Cabanyal podemos hablar de ocho valores principales.

El **valor cultural** se ve reflejado en la simbología de las fachadas, las cuales cuentan en muchas ocasiones con elementos de carácter cristiano o relacionados con el mar, que reflejan las creencias y costumbres del pueblo. A raíz de conocer estos hábitos, podemos entender mejor las fachadas del conjunto.

Destacamos en especial el **valor artístico** que poseen, desde que se construyeron, cuentan con elementos ornamentales que no tienen otra función más que embellecer el conjunto. Estos detalles son por lo general de arte popular, producidos por artistas locales. Las fachadas cuentan con una elevada expresión artística, y aunque no cuenten

con materiales ricos, con la ayuda del color y los patrones de los azulejos, consiguen transmitir emociones.

El **valor histórico** y el **valor de autenticidad** son los que se expresan a través de la construcción con materiales y técnicas propias, así como la conservación de la retícula urbanística tradicional y los elementos originales de la fachada. A través de las viviendas del barrio podemos conocer y entender la historia de este. Y es esa autenticidad la que da cabida a la mejor comprensión de la historia del Cabanyal.

Podemos hablar el **valor de antigüedad** por el paso del tiempo y el envejecimiento de la materia.

El **valor funcional, social y político** viene de la mano de los valores histórico y cultural. La morfología de las viviendas y la composición de las fachadas refleja el modo de vida del pueblo y la situación en la que nos hemos encontrado el barrio muestra la influencia política que ha sufrido. Con estos dos factores podemos conocer la situación económica.

### 4.3 LEVANTAMIENTO CONSTRUCTIVO - MATERIAL

Las fachadas del Cabanyal son conocidas por su fuerte carácter y personalidad pese a estar realizadas con materiales sencillos y generalmente económicos. Son sus composiciones y los detalles de sus azulejos, colores y molduras los que le da ese espíritu de riqueza al conjunto.

De la selección de fachadas para caso de estudio podemos establecer una relación entre los materiales y técnicas constructivas empleadas que a su vez también serán aplicables al resto de las fachadas del barrio. Atendiendo a que comparten materialidad y técnicas constructivas y a que son construcciones de épocas similares, el estudio busca determinar relaciones entre las patologías con el fin de establecer unas líneas guía de restauración y conservación que sean aplicables a todo el conjunto.



Figura 50 | Detalle encuentro fachadas  
calle San Pedro 75 y 77  
Fuente: elaboración propia, 2021

La composición de las fachadas la podemos resumir en un esquema tradicional de base, cuerpo y remate. La base o **zócalo** se construye de piedra o ladrillo para mitigar los efectos de la humedad. La piedra es también el material empleado para realizar el **escalón** de entrada a la vivienda.

En el cuerpo de la fachada, desde la parte superior del zócalo hasta la cornisa, se emplean **revestimientos** continuos como pinturas o discontinuos como ladrillo cara vista o azulejos cerámicos, siendo estos últimos los más representativos del barrio. Independientemente de la solución de revestimiento que tenga la fachada, una práctica común es la incorporación de **azulejos cerámicos decorativos** en la parte superior de los vanos, bajo la cornisa, en los aleros, bajo los balcones, en el zócalo o en las jambas. Estos elementos son en su mayoría exclusivos, por lo que la rotura o ausencia de alguno de ellos supone un reto para su posible sustitución.

Los **balcones** son de forja o de fundición y cuentan en muchos casos con diseños muy trabajados que aportan riqueza a las fachadas, ya que hay de muchos tipos diferentes.

Prácticamente todas las **carpinterías** exteriores son de madera en tonos marrones. Cuentan con contraventanas que se abren hacia el interior, rejas metálicas como protección y en algunos casos vidrio. Las normas urbanísticas obligan a seguir manteniendo la misma línea estética basada en la madera de tonalidades oscuras.

En las jambas de los huecos de las plantas altas encontramos anclado a ellas un elemento metálico llamado **frailero**, esta pieza se encarga de ocultar y proteger la persiana exterior. En el remate superior de las fachadas, bajo la cornisa, encontramos unas perforaciones conocidas como **óculos** que sirven como punto de ventilación a la cubierta. Estos pueden tener o no verja metálica para proteger el interior de la entrada de objetos y animales.

Las **cubiertas** son principalmente inclinadas a dos aguas con revestimiento de teja curva. A pesar de ser cubiertas inclinadas, encontramos en muchos casos remates de fachada con antepechos o **petos** decorativos con balaustradas que ocultan el frente de la cubierta de cara a la vía pública.



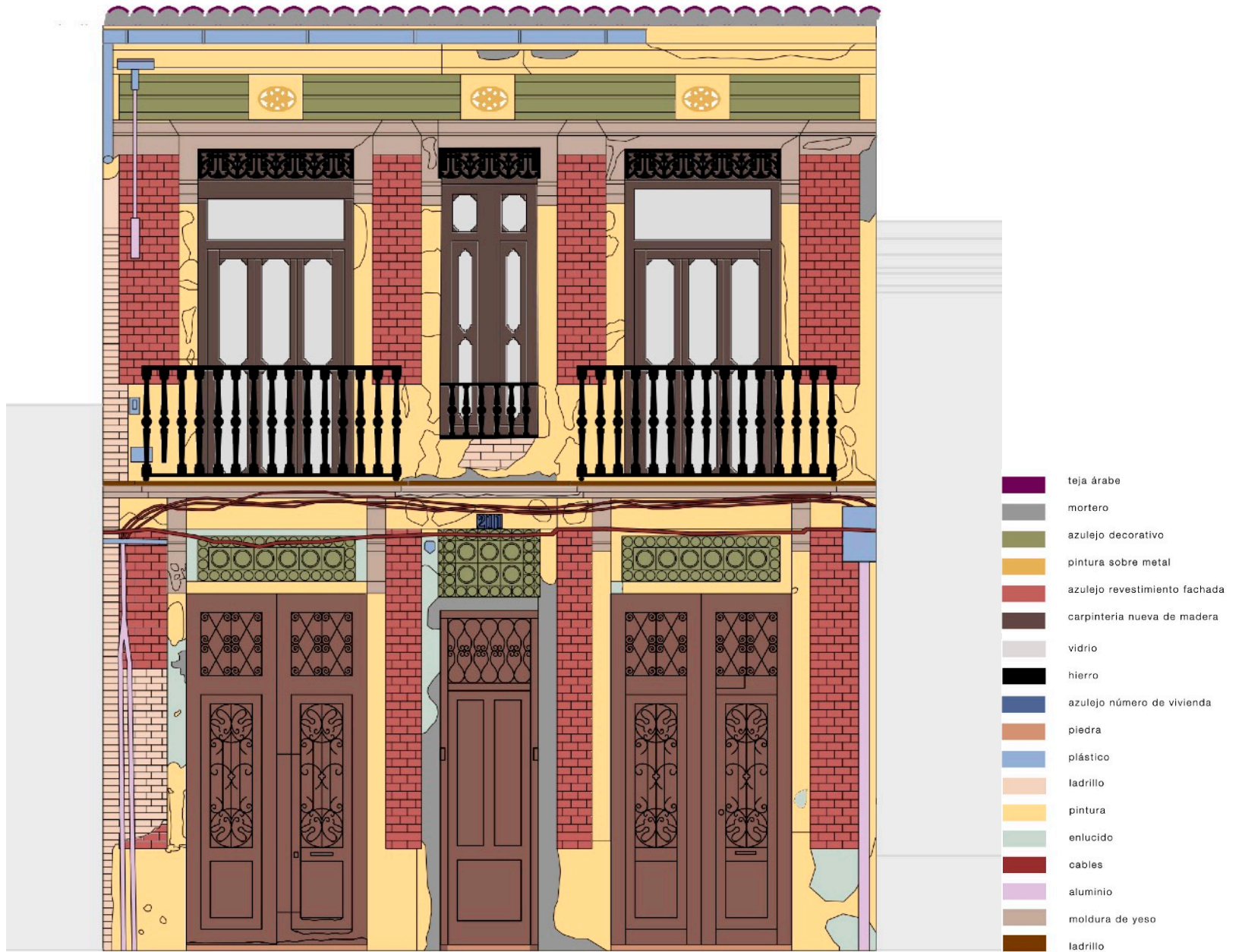


Figura 51 | Mapeado materialidad  
fachada calle Escalante, 211  
Fuente: elaboración propia

## Escalante 211

**Revestimiento** | Azulejo cerámico

**Zócalo** | Piedra con revestimiento de pintura

**Molduras** | Mortero de cal y pintura

**Carpinterías** | Puertas originales de madera en planta baja y carpintería nueva de madera en la primera planta

**Frailero** | Forja

**Balcón** | Forja

**Cubierta** | Inclined a dos aguas con teja curva

**Elementos decorativos** | Azulejos con motivos egipcios sobre los vanos de planta baja y azulejos decorativos bajo la cornisa

**Óculo** | Forma ovalada y con reja de protección pintada

**Escalón** | Piedra



Figura 52 | Detalle materialidad calle Escalante, 211  
Fuente: elaboración propia, 2021





Figura 53 | Mapeado materialidad  
fachada calle Progreso, 211  
Fuente: elaboración propia

## Progreso 211

**Revestimiento** | Ladrillo cara vista

**Zócalo** | Piedra vista

**Molduras** | Ladrillo visto

**Carpinterías** | Carpinterías originales de madera

**Frailero** | Forja

**Balcón** | Forja

**Remate fachada** | Cornisa de ladrillo

**Cubierta** | Inclined a dos aguas revestida de teja curva

**Elementos decorativos** | Relieves de ladrillo visto

**Óculo** | Forma polígona pero carece de reja de protección

**Escalón** | Piedra

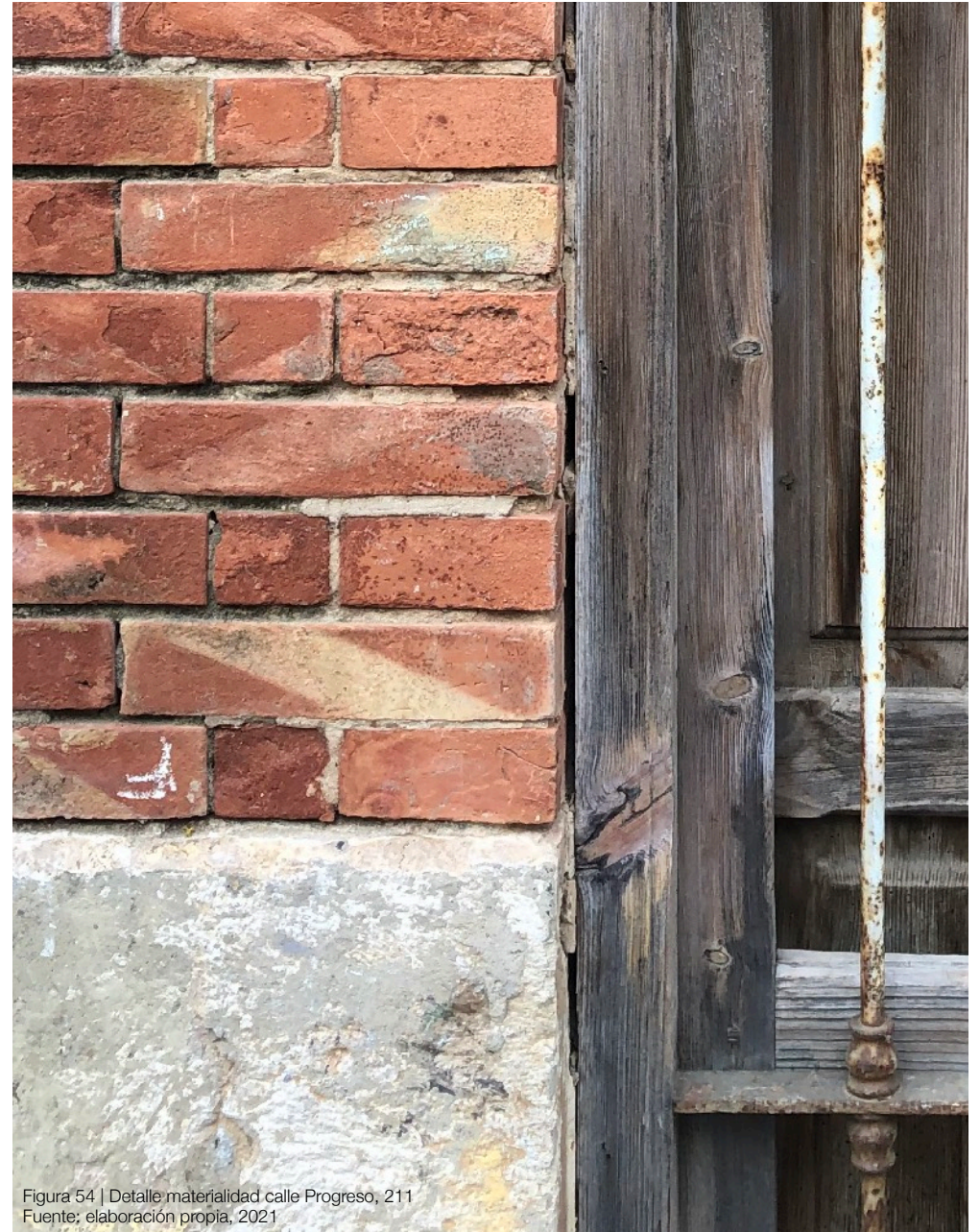


Figura 54 | Detalle, materialidad calle Progreso, 211  
Fuente: elaboración propia, 2021



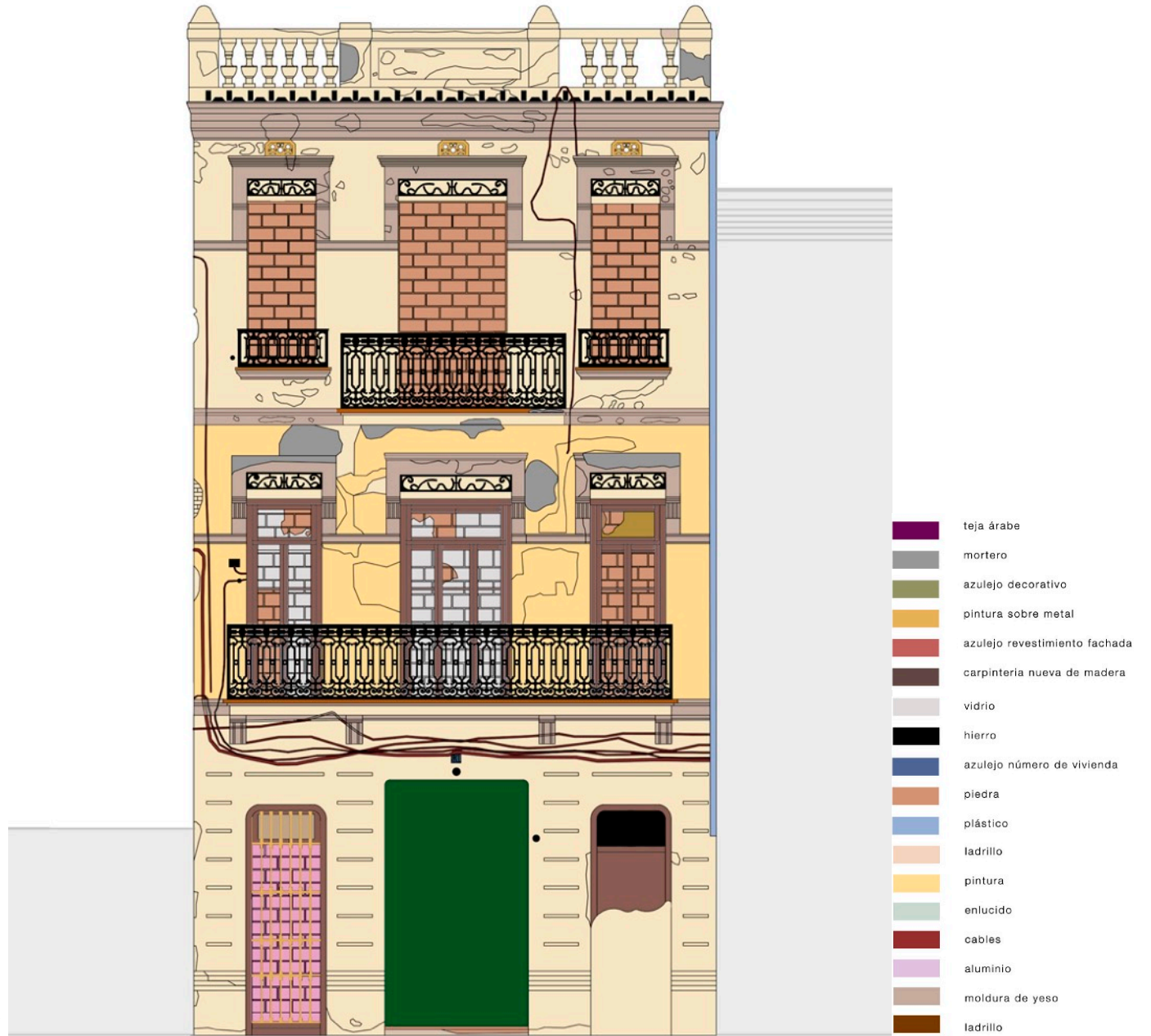


Figura 55 | Mapeado materialidad  
fachada calle San Pedro,81  
Fuente: elaboración propia

## San Pedro 81

**Revestimiento** | Ladrillo enlucido y pintado

**Zócalo** | Ladrillo enlucido y pintado

**Molduras** | Mortero de yeso

**Carpinterías** | Conserva las carpinterías originales en algunos huecos de la planta baja y en la planta primera

**Frailero** | Forja

**Persianas** | No conserva las persianas originales

**Balcón** | Forja

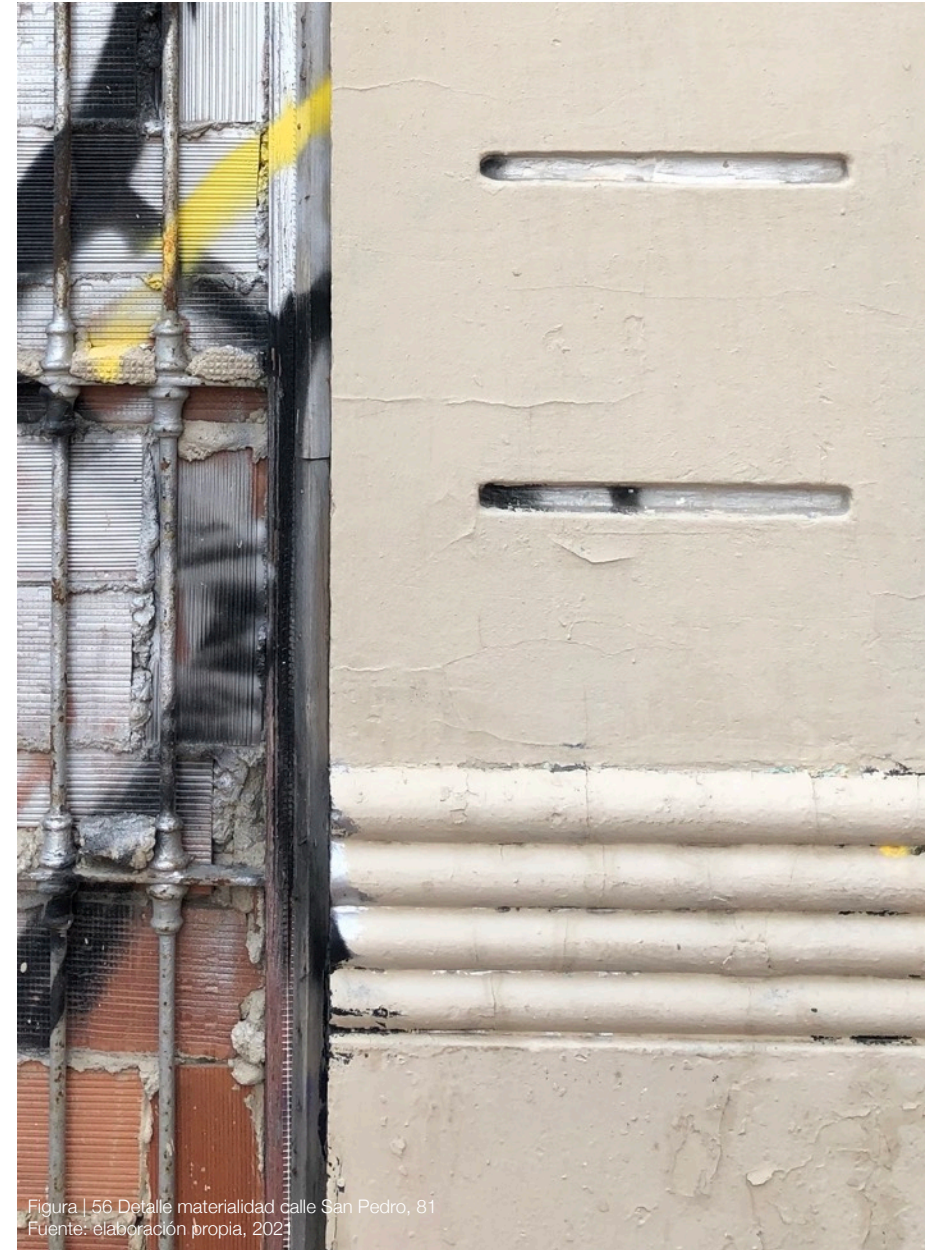
**Remate fachada** | Antepecho con balaustrada

**Cubierta** | Inclined a dos aguas con teja curva

**Elementos decorativos** | Relieves sobre el zócalo y hendiduras horizontales en el tramo de planta baja

**Óculo** | Forma rectangular con reja pintada

**Escalón** | Piedra





- teja árabe
- mortero
- azulejo decorativo
- pintura sobre metal
- azulejo revestimiento fachada
- carpintería nueva de madera
- vidrio
- hierro
- azulejo número de vivienda
- piedra
- plástico
- ladrillo
- pintura
- enlucido
- cables
- aluminio
- moldura de yeso
- ladrillo

Figura 57 | Mapeado materialidad  
 fachada calle San Pedro, 77  
 Fuente: elaboración propia



## San Pedro 77

**Revestimiento** | Ladrillo enlucido y pintado

**Zócalo** | Ladrillo sin enlucir pintado

**Molduras** | Mortero de yeso

**Carpinterías** | Conserva algunas de las carpinterías originales de madera, con sus respectivas rejas

**Frailero** | Forja

**Balcón** | Fundición

**Remate fachada** | Antepecho de ladrillo enlucido y pintado

**Cubierta** | Plana

**Elementos decorativos** | Estrías en la fachada

**Óculo** | Pequeñas perforaciones sin reja

**Escalón** | Piedra



Figura 58 | Detalle materialidad calle San Pedro, 77  
Fuente: elaboración propia

### 4.3 ESTUDIO DE PATOLOGÍA MATERIAL

---

Con el estudio de patología material de las fachadas seleccionadas se pretende conocer las causas de dichos daños con el objetivo de proponer las soluciones de intervención. Tras el primer análisis a cerca de la materialidad de las fachadas, podemos generar relaciones entre patologías e ir perfilando así las líneas guía generales para la conservación y restauración.

Atendiendo a que todos los cerramientos son de ladrillo, las fachadas están orientadas a este y que todas fueron construidas más o menos en la misma época, podemos sacar conclusiones conjuntas a cerca de la patología material.

La clasificación de las patologías la haremos en base a los materiales. Cada uno sufre un deterioro en relación con su propia composición, su ubicación y su función.

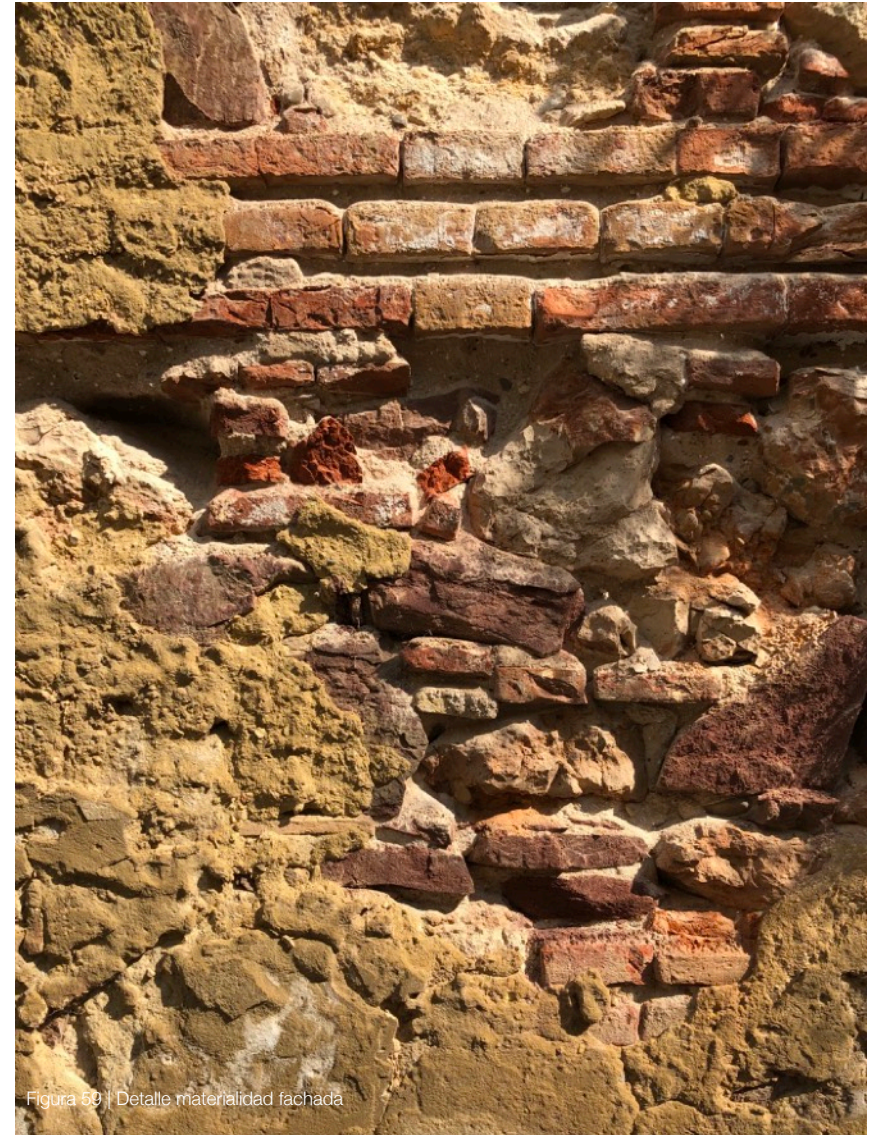


Figura 59 | Detalle materialidad fachada



Figura 60 |  
 Mapeado  
 patología material  
 fachada calle  
 Escalante, 211  
 Fuente:  
 elaboración propia



- FÁBRICA**
- erosión
- fisuración
- costra negra
- REVESTIMIENTO**
- falta de material
- suciedad
- humedad
- parches de mortero de cemento
- desconchado
- CARPINTERÍAS DE MADERA**
- alteración cromática
- falta de estanqueidad
- VIDRIOS**
- rotura de vidrios
- PIEDRA**
- rotura - falta de material
- METAL**
- oxidación
- BALCÓN**
- fisuración
- rotura de molduras
- AÑADIDOS**
- elementos impropios
- vegetación
- pintadas
- rotura de canelones y bajantes
- cegado de huecos



## Escalante 211

**Revestimiento** | Falta de material por desprendimiento debido a las humedades

**Zócalo** | Desconchado de la pintura por humedades y pérdida de material a causa de golpes por la proximidad a la vía pública

**Molduras** | Desconchado por problemas de humedad. Fisuración por movimientos del cerramiento. Parches de mortero de cemento.

**Carpinterías** | Alteración cromática y pérdida de estanqueidad por problemas de humedades

**Frailero** | Oxidación y suciedad

**Balcón** | Oxidación de la barandilla y falta de material. Fisuración y desconchado de la ménsula.

**Remate fachada** | Suciedad y manchas a causa de la humedad

**Cubierta** | Manchas de humedad, vegetación y rotura de tejas

**Elementos decorativos** | Suciedad en los azulejos decorativos por falta de mantenimiento

**Óculo** | Oxidación y suciedad

**Escalón** | Deformación y rotura de la piedra del escalón

**Recogida de aguas** | Rotura de canalones y bajantes



Figura 65 | Mapeado  
patología material fachada  
calle Progreso, 211  
Fuente: elaboración propia





## Progreso 211

**Revestimiento** | Erosión de la fábrica de ladrillo. Aplicación de pinturas. Suciedad. Figuración. Pérdida de mortero

**Zócalo** | Desconchado de la pintura por humedades y pérdida de material a causa de golpes por la proximidad a la vía pública

**Vanos** | Alteración cromática y pérdida de estanqueidad por problemas de humedades en las carpinterías de madera. Oxidación de los elementos metálicos de bisagras. Rotura de vidrios por falta de mantenimiento

**Frailero** | Oxidación

**Balcón** | Oxidación de la barandilla y falta de material. Fisuración. manchas de humedades.

**Remate fachada** | Pérdida de material por rotura y manchas de humedades

**Cubierta** | Pérdida de material, vegetación y rotura de tejas

**Escalón** | Deformación, humedades y rotura de la piedra

**Recogida de aguas** | Rotura de canalones y bajantes



Figura 66 | detalle patología calle Progreso, 211  
Fuente: elaboración propia



Figura 67 | detalle patología calle Progreso, 211  
Fuente: elaboración propia



Figura 68 | detalle patología calle Progreso, 211  
Fuente: elaboración propia

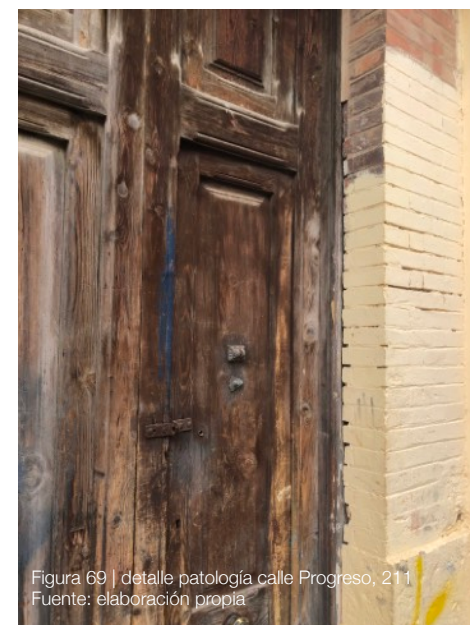


Figura 69 | detalle patología calle Progreso, 211  
Fuente: elaboración propia

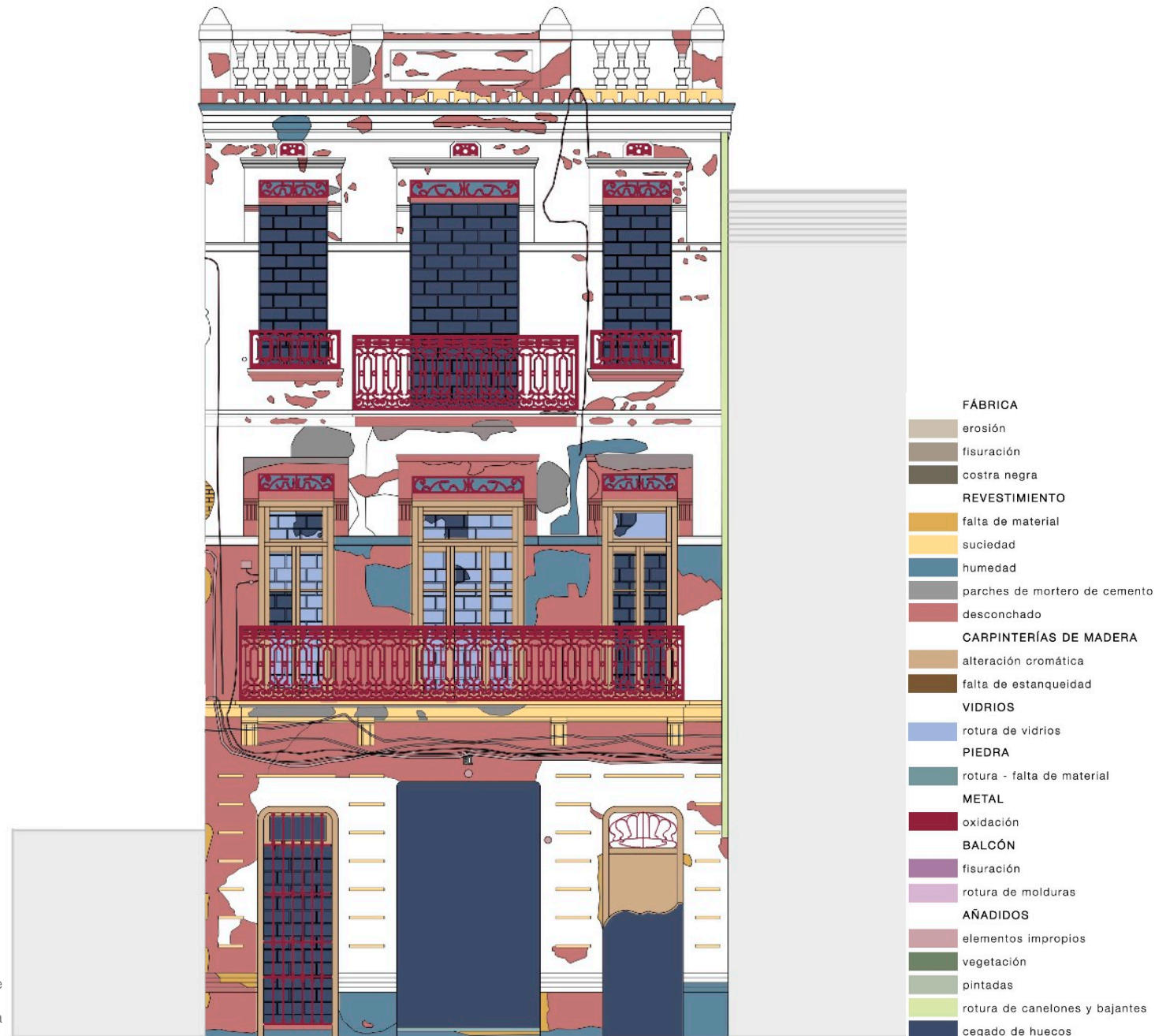


Figura 70 | Mapeado patología material fachada calle San Pedro, 81  
Fuente: elaboración propia



## San Pedro 81

**Revestimiento** | Desconchado de la pintura. Manchas de humedades y suciedad

**Zócalo** | Pérdida de material. Desconchado de la pintura y manchas por humedades.

**Molduras** | Suciedad por humedades. Parches de mortero de cemento por pérdida de material.

**Vanos** | Alteración cromática y pudrición en la madera de las carpinterías y rotura de vidrios de las ventanas por falta de mantenimiento

**Frailero** | Oxidación

**Balcón** | Oxidación de la barandilla. Fisuración. Manchas de humedades

**Elementos decorativos** | Suciedad y rotura de los relieves y estrías de la fachada

**Óculo** | Oxidación de la reja

**Escalón** | Deformación, humedades y rotura de la piedra

**Recogida de aguas** | Rotura de canalones y bajantes



Figura 71 | detalle patología calle San Pedro, 81  
Fuente: elaboración propia

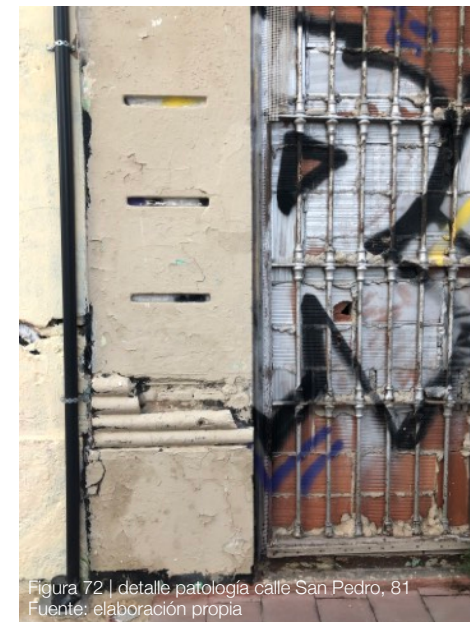


Figura 72 | detalle patología calle San Pedro, 81  
Fuente: elaboración propia



Figura 73 | detalle patología calle San Pedro, 81  
Fuente: elaboración propia



Figura 74 | detalle patología calle San Pedro, 81  
Fuente: elaboración propia



Figura 75 | Mapeado patología material fachada calle San Pedro, 77  
Fuente: elaboración propia



## San Pedro 77

**Revestimiento** | Desconchado de la pintura. Manchas de humedades y suciedad

**Zócalo** | Pérdida de material. Desconchado de la pintura

**Molduras** | Suciedad por humedades. Desconchado de la pintura

**Vanos** | Alteración cromática. Rotura de vidrios de las ventanas por falta de mantenimiento. Oxidación de los elementos metálicos

**Balcón** | Oxidación de la barandilla. Fisuración. Desconchado

**Elementos decorativos** | Suciedad y rotura de los relieves y estrías de la fachada

**Óculo** | Oxidación de la reja

**Escalón** | Deformación, humedades y rotura de la piedra

**Recogida de aguas** | Rotura de canalones y bajantes



A simple vista podemos detectar que en las cuatro fachadas de estudio coincide que la planta baja sufre mayores daños que las plantas altas. Esto se debe principalmente a la proximidad de esta zona de la fachada a la vía pública, lo que la expone a **pintadas vandálicas, golpes** y la acción de la **humedad por capilaridad**. Esta parte baja de las viviendas también es más propensa al deterioro debido a que suele estar menos ocupada que las de las plantas altas, lo que supone una falta de mantenimiento.

Las **humedades** de la fachada se localizan generalmente en dos zonas. En el zócalo, debido a la humedad por capilaridad y en la parte superior de la fachada bajo el canalón. La diferencia entre los zócalos ya no depende del material con el que se construya, si piedra o ladrillo, sino de si se le ha aplicado o no un revestimiento continuo de pintura. En el caso de los zócalos pintados, se detecta **desconchado** y **manchas de humedad**, lo que indica que no es una buena solución. Por otra parte, las humedades del remate de la fachada vienen principalmente de la **rotura del canalón** o de **daños en la propia cubierta**, lo que deriva en una acumulación de agua en esa zona alta de la fachada.

Las carpinterías originales sufren en casi su totalidad **alteración cromática** y **putrefacción** derivadas de la humedad, lo que ha provocado que la madera se deforme y que la carpintería **pierda estanqueidad**.

Dentro de las carpinterías, uno de los primeros daños que aparece, principalmente por la falta de mantenimiento, es la **rotura de vidrios**.

Los balcones son de los elementos mas dañados con el paso del tiempo, en parte por la precariedad de los materiales con los que fueron construidos. La **fisuración** por deformación del voladizo junto con la **oxidación** de los elementos metálicos, ha provocado que se convierta en un auténtico peligro, ya que el **desprendimiento** de cualquier parte del mismo a la vía pública supondría un gran riesgo para la seguridad.

De todos los elementos metálicos de las fachadas como son las barandillas de los balcones, los fraileros y las verjas de los óculos y de las carpinterías, la patología por excelencia es la **oxidación**.



En cuanto al elemento de piedra que se encuentra a modo de escalón en la puerta de entrada, podemos apreciar cómo el desgaste del uso ha acabado generando **deformación, rotura, suciedad y pulido de la piedra.**

Por último, pasamos a hablar de las patologías de los revestimientos de las fachadas. Primero tenemos las fachadas con revestimiento discontinuo de azulejo cerámico, en este caso ha sufrido **desprendimiento del azulejo** a causa de la **humedad** y la **pérdida de agarre** al cerramiento de ladrillo. Los propios azulejos pueden presentar un poco de **suciedad** o algún tipo de **desgaste**, pero por lo general se comportan bastante bien frente a las condiciones del lugar, a excepción de las técnicas de sujeción.

En segundo lugar tenemos las fachadas de ladrillo visto, este tipo de fachadas tienen tendencia a sufrir la **erosión de las juntas** por diversas razones, pero en el caso de las fachadas de ladrillo cara vista del Cabanyal, la erosión de las juntas no ha sido tan perjudicial como lo ha podido ser una de las medidas que se han tomado, la de pintar directamente sobre el ladrillo de la fachada. Con esta acción lo que se ha conseguido es que la pintura se introduzca por las juntas donde se había perdido el mortero y que se creen **depósitos**

**de suciedad** que afean el aspecto de la fachada, dañan el ladrillo y altera la apariencia original.

En tercer y último lugar tenemos las fachadas ladrillo enfoscadas y pintadas. En estas fachadas, la patología más vista es el **desconchado**, las **manchas** y la **suciedad**, todas a causa de la **humedad**. En muchos casos, el aplicar muchas capas de pintura a lo largo de los años cada cierto periodo de tiempo para mantener el aspecto de la fachada ha generado una superposición de capas de pintura, donde bajo de ellas se están generando humedades que hace que todas se desprendan.

Con lo que a las molduras respecta, el hecho de estar pintadas, hace que se manifieste casi en su totalidad **desconchado, suciedad** y **manchas** a causa de la **humedad**. A parte, debido a su fragilidad y su geometría, encontramos muchas esquinas rotas, donde se ha perdido el escalonado típico. (Vegas, F., y Mileto, C. ,2014)

## Impacto de los materiales de construcción en el medio ambiente y en la salud de las personas

Una parte importante en el estudio material de este trabajo de cara a proponer las líneas guía de restauración es el análisis a cerca de la peligrosidad de los materiales con los que vamos a trabajar.

El sector de la construcción es uno de los más contaminantes hoy en día debido sus procesos de extracción de materias, transformación, conformación y transporte. Un estudio a cerca del impacto de los materiales de construcción con respecto a un análisis de su ciclo de vida nos proporcionan una gráfica a cerca de la contribución de los materiales necesarios para la construcción de 1 metro cuadrado sobre las emisiones de CO2 asociadas a su fabricación (Figura xx). ([ecohabitar.org](http://ecohabitar.org))

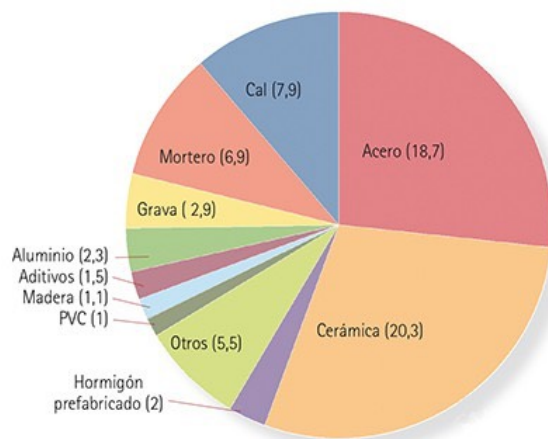


Figura 80 | Contribución de los materiales necesarios para la construcción de 1 m sobre las emisiones de CO2 asociadas a su fabricación. Fuente: Cuchí A, Wadel G, Lopez F, Sagrera A, 2007

De los materiales de construcción que encontramos en las cuatro fachadas de estudio y en prácticamente todas las fachadas tradicionales del barrio podemos observar que la cerámica, la cal y el mortero son de los que más emisiones de CO2 genera su fabricación. Gracias a estos datos podemos empezar a plantearnos si es sostenible emplear los mismos materiales que tenemos en las fachadas para su restauración, con el fin de llegar a una solución que reproduzca a la perfección la fachada original. O por el contrario, si podemos emplear otros materiales menos contaminantes, que pueden o no proporcionar el mismo resultado que el de la fachada original, pero ni genera tanto CO2 ni es perjudicial para la salud de las personas.

En este estudio el foco no está en llegar a desarrollar unas soluciones de cara a recuperar el aspecto estético de las fachadas originales, sino que, basándonos en la mínima intervención, poder llegar a soluciones que tengan el menor impacto ambiental posible. Esta voluntad de intervenir con la única voluntad de preservar la integridad de las fachadas y sus elementos desde el punto de vista del impacto ambiental de los materiales a utilizar está directamente relacionado con el **doceavo Objetivo de Desarrollo Sostenible “Producción y Consumo Sostenible”**.

**12.5 “de aquí a 2030, reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización”.** (Naciones Unidas)

En nuestro caso, parte de la producción y el consumo sostenible, debemos de tener en cuenta la gestión de residuos, ya que tratándose de acciones de restauración y conservación, aquellos elementos que se consideren irrecuperables, buscarles una segunda vida o asegurarnos de su correcto reciclaje.

Con una correcta intervención en el patrimonio teniendo en cuenta el impacto ambiental que supone cada uno de nuestros actos, estamos contribuyendo a crear ciudades sostenibles. A demás, en relación con el **Objetivo de Desarrollo Sostenible número once “Ciudades y Comunidades Sostenibles”** se pretende conseguir resultados de cierto modo didácticos, que conciencien a la población de que el aspecto estético no lo es todo y que llegar a soluciones de bajo impacto ambiental es mucho mas importante.

**11.4 “Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo”** (Naciones Unidas)

A través de las intervenciones de conservación del patrimonio se busca la protección de la cultura de un pueblo.

Cuando creamos ciudades sostenibles mirando por la contaminación y la toxicidad que pueden generar los materiales de construcción y sus procesos de fabricación y transporte, estamos mirando por la salud de los seres vivos. El **tercer Objetivo de Desarrollo Sostenible “Salud y Bienestar”** considera esencial promover el bienestar para conseguir un desarrollo sostenible de la población. (Naciones Unidas)

#### 4.4 PROPUESTAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN

---

Tras haber realizado el estudio histórico y urbanístico del barrio hemos podido conocer la evolución y la morfología del conjunto para entender así la cultura y los valores de la arquitectura tradicional. A continuación, una vez analizada la situación en la que se encuentran cuatro fachadas seleccionadas en el ámbito del Cabanyal con respecto a materialidad, técnicas constructivas y patologías, podemos pasar a desarrollar unas líneas guía para la conservación y restauración de las fachadas tradicionales del barrio.

Para explicar las propuestas de conservación y restauración se procederá a analizar uno a uno los materiales de las fachadas de estudio así como sus patologías y causas. La prioridad será el llegar hasta la causa de la patología y solucionarla para después ya decidir qué hacer con los aspectos puramente estéticos. Las soluciones se guiarán por la mínima intervención, la conservación antes que la restauración y teniendo en cuenta la gestión de residuos y el aprovechamiento material.

Teniendo siempre presente la normativa urbanística y habiendo hecho un recorrido por algunas de las soluciones que se están llevando a cabo hoy en día para la restauración de las viviendas de la zona, hacemos una primera reflexión a cerca de los valores de los elementos de las fachadas del barrio para remarcar el valor histórico y de autenticidad. Conociendo las situaciones por las que ha pasado el barrio desde sus inicios, se cree conveniente reforzar esa idea del paso del tiempo por encima de la idealización del conjunto.

El criterio de pensamiento que se está manejando es el de la mínima intervención, alejándonos de llegar a soluciones de fachadas idealizadas. Se apuesta por mantener ciertas pátinas a través de las cuales se cuenta el paso del tiempo de la construcción. En el caso de las fachadas del Cabanyal la causa principal de las patologías es la humedad. Sabiendo que no podemos evitarla, las siguientes propuestas de intervención se basan en actuar sobre los daños que puede estar causando sin reconstruir ni devolverle al material el aspecto inicial con el fin de conseguir proteger la construcción sin crear falsos históricos.



## AZULEJOS CERÁMICOS

El hecho de sustituir piezas que se han perdido por otras nuevas puede suponer una idealización de la fachada original. No es necesario que la fachada cuente con todos los azulejos para que el espectador entienda que en algún momento de su historia los tenía. La opción de restauración propuesta es la de no sustituir las piezas que faltan, sino corregir y proteger el paramento. La obtención de piezas iguales implica un proceso costoso y que conlleva grandes emisiones de CO2.

- Los azulejos que quedan enteros se asegura su adherencia, se limpian y se repasa si fuera necesario la junta de unión.
- En el caso de que faltaran los azulejos de una zona se procedería a aplicarle una protección al paramento el hueco, pulir las esquinas de los azulejos para evitar daños y decidir el tipo de tratamiento que se le quisiera dar a la zona donde ya no hay azulejos. Esto podría ser aplicar algún tipo de pintura del mismo color que los azulejos para no romper con la continuidad cromática.

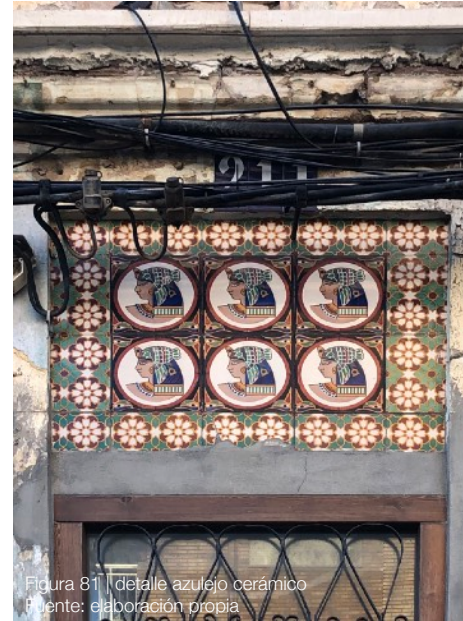


Figura 81 | detalle azulejo cerámico  
Fuente: elaboración propia

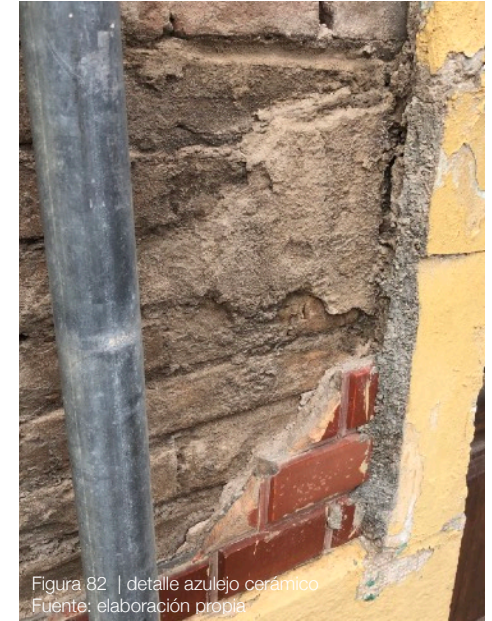


Figura 82 | detalle azulejo cerámico  
Fuente: elaboración propia

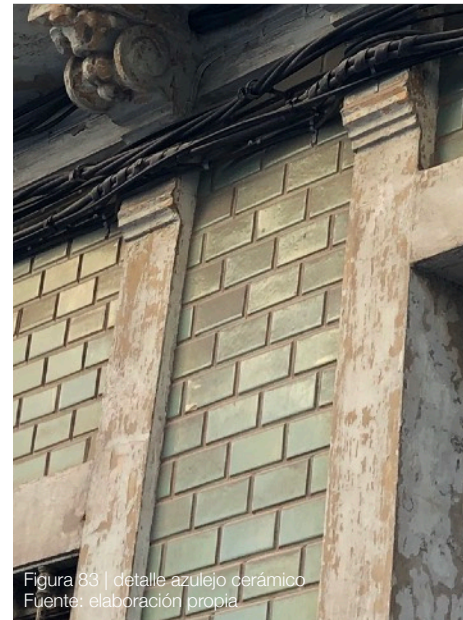


Figura 83 | detalle azulejo cerámico  
Fuente: elaboración propia



Figura 84 | detalle azulejo cerámico  
Fuente: elaboración propia



## REVESTIMIENTO CONTINUO

Los revestimientos continuos de las fachadas del barrio son de revoco de mortero de cal y pintura. La patología de los revestimientos de este tipo son principalmente el desconchado de la pintura y las manchas de humedades. El paso más importante a la hora de intervenir en este tipo de casos es el de llegar al fondo del problema.

- Se deberá proceder a la retirada de la capa de pintura en las zonas afectadas, tratar las manchas de humedad con productos especializados y aplicar morteros antihumedad. Finalmente se aplicaba pintura como revestimiento continuo.

Podría ser recomendable no unificar la fachada con el mismo color de pintura, similar al original, sino realizar algún tipo de degradación de color en aquellas partes reparadas para aportar el carácter de paso del tiempo ya mencionado.

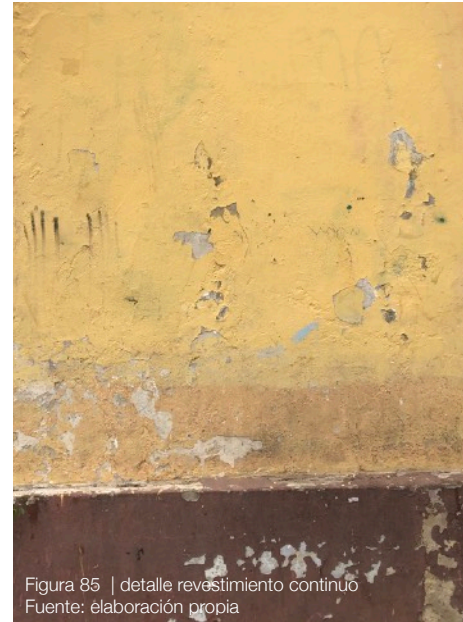


Figura 85 | detalle revestimiento continuo  
Fuente: elaboración propia



Figura 86 | detalle revestimiento continuo  
Fuente: elaboración propia



Figura 87 | detalle revestimiento continuo  
Fuente: elaboración propia



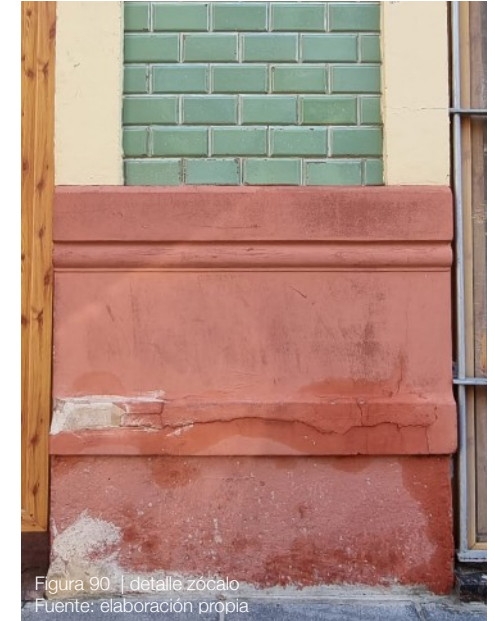
Figura 88 | detalle revestimiento continuo  
Fuente: elaboración propia

## ZÓCALO

La pieza del zócalo es un elemento muy importante en términos de protección. Su misión de proteger a la parte baja de la fachada contra la humedad por capilaridad le lleva a sufrir patologías relacionadas con la misma. A la humedad se le unen los problemas de impactos, pintadas y pulido de la piedra por su exposición.

- Cuando el zócalo es de piedra vista se puede limpiar con cepillos o agua y devolverlo a un estado de piedra natural.
- Cuando el zócalo es de ladrillo pintado directamente es conveniente retirar la capa de pintura y aplicar una capa de protección antes de volverlo a pintar o tratar de conseguir llegar a ese ladrillo visto inicial
- En el caso de zócalos de ladrillo enlucidos y pintados las patologías son relacionadas con el desconchado de la pintura y las manchas de humedad, por lo que deberíamos de proceder como en los revestimientos continuos.

Debido a la posición y función de este elemento, el mantenimiento que requiere deberá de ser más minucioso y con mayor frecuencia.





## LADRILLO

- Las fachadas de ladrillo visto presentan problemas principalmente de erosión de juntas, lo cual se puede reparar rellenando dichas juntas.
- Los problemas de pintadas se pueden eliminar mediante agua a presión u otros productos no tóxicos especiales para la eliminación de pintadas.
- En el caso de las manchas de suciedad y humedades del ladrillo
- Igual que en el caso del revestimiento continuo, estas alteraciones de tono se pueden dejar vistas para aportar a la fachada

Cuando las fachadas han sido revestidas por una o varias capas de pintura encontramos otras patologías.

- Eliminar los excesos de pintura y regular el paramento para mejorar la adherencia así como rellenar las juntas y finalmente aplicar la pintura.

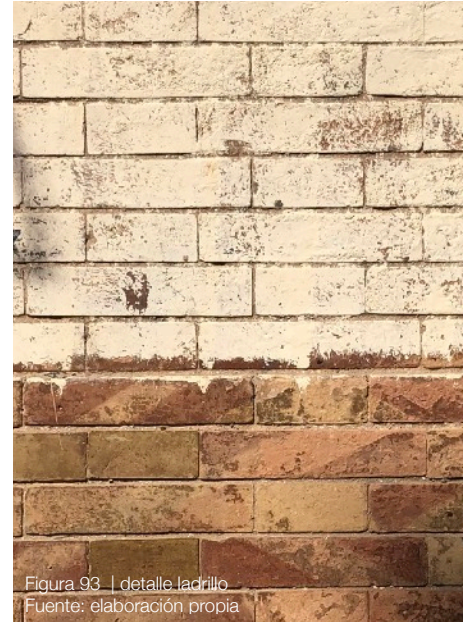


Figura 93 | detalle ladrillo  
Fuente: elaboración propia

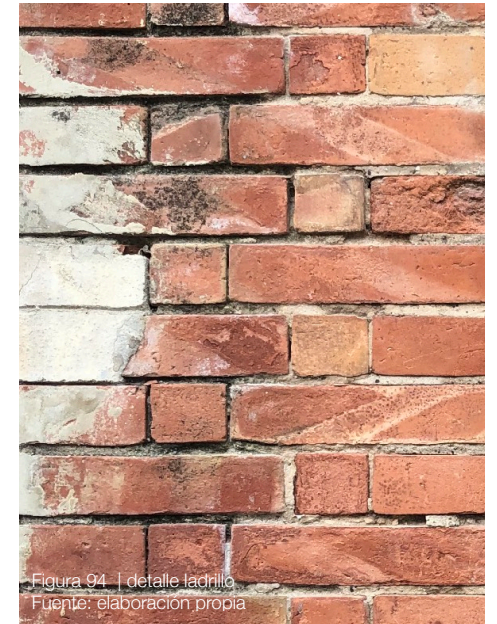


Figura 94 | detalle ladrillo  
Fuente: elaboración propia



Figura 95 | detalle ladrillo  
Fuente: elaboración propia

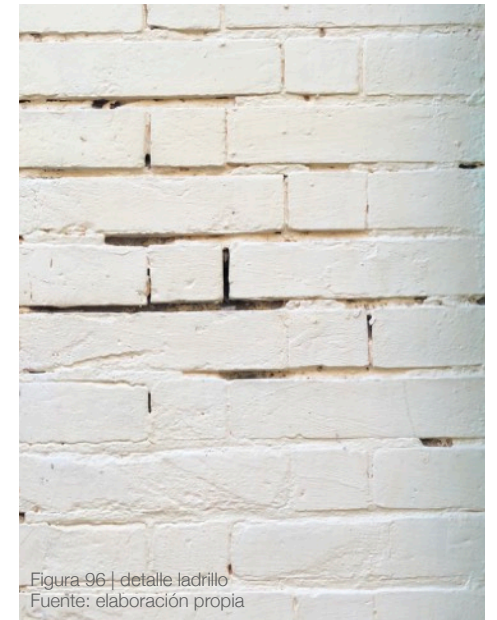


Figura 96 | detalle ladrillo  
Fuente: elaboración propia

## MOLDURAS

- En el caso de tener manchas de humedad, suciedad o desconchado, se eliminan dichas manchas, se protege el material y se aplica un revestimiento continuo para aumentar la protección del elemento.
- En el caso de sufrir algún tipo de falta de material, sería recomendable no reconstruir la parte que falta sino perfilar las aristas libres y mostrar esa pieza con los desperfectos que ha sufrido por el paso del tiempo

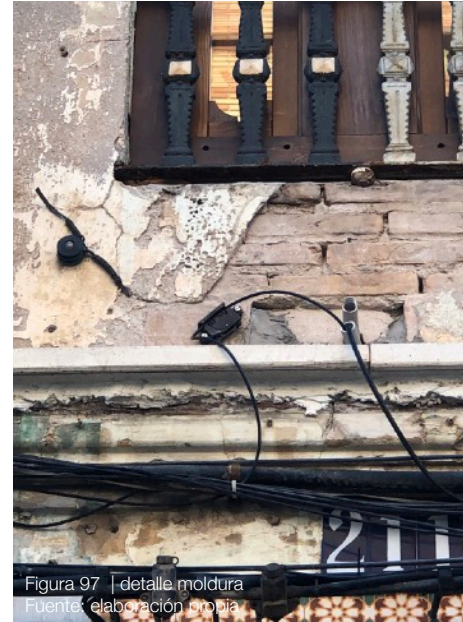


Figura 97 | detalle moldura  
Fuente: elaboración propia

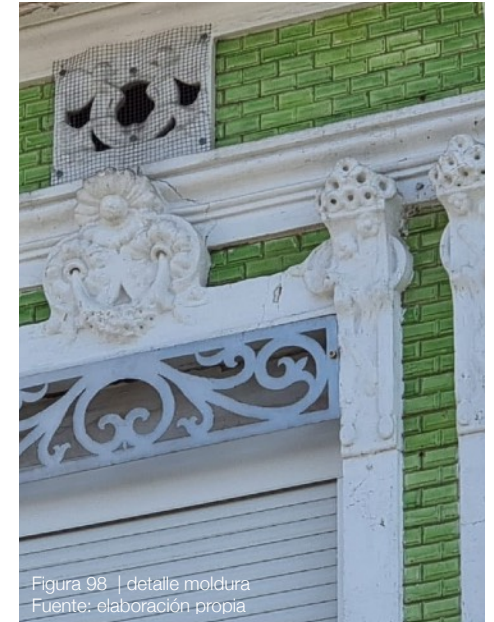


Figura 98 | detalle moldura  
Fuente: elaboración propia



Figura 99 | detalle moldura  
Fuente: elaboración propia



Figura 100 | detalle moldura  
Fuente: elaboración propia



## CARPINTERIAS

Cuando se da el caso de que el edificio conserva las carpinterías originales, la restauración y conservación de estas son relativamente sencillas, por lo que se puede contar con mantener las carpinterías originales siempre y cuando se cumpla con las exigencias de aislamiento y estanqueidad.

- Se trata la superficie de la madera según la patología que presente pero sin llegar a un aspecto perfecto de madera nueva. El hecho de conservar la alteración cromática siempre y cuando no suponga un problema en las capacidades del material va a aportar ese aspecto de paso del tiempo.
- Será necesaria la incorporación de nuevos vidrios debido a que en la mayoría de los casos han desaparecido los originales y por cuestiones de aislamiento.
- Los elementos de cerrajería y verjas de protección serán tratados para eliminar la oxidación de la misma manera que se explica en el apartado correspondiente a este material.

En el caso de no contar con la carpintería original, la normativa urbanística exige cumplir con unos estándares estéticos en relación con la materialidad y el color.



Figura 101 | detalle carpintería de madera  
Fuente: elaboración propia

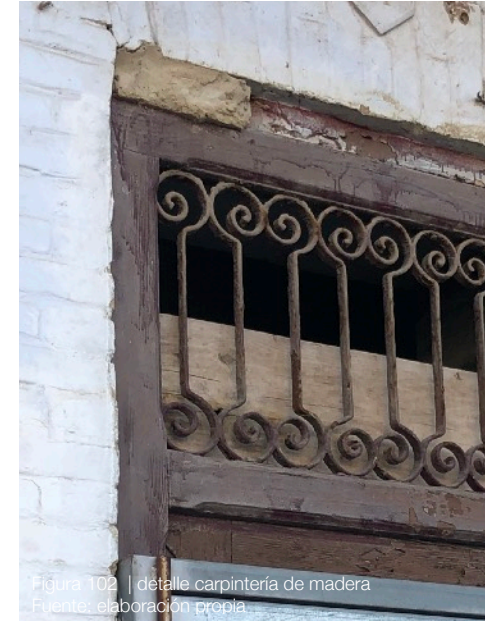


Figura 102 | detalle carpintería de madera  
Fuente: elaboración propia



Figura 103 | detalle carpintería de madera  
Fuente: elaboración propia

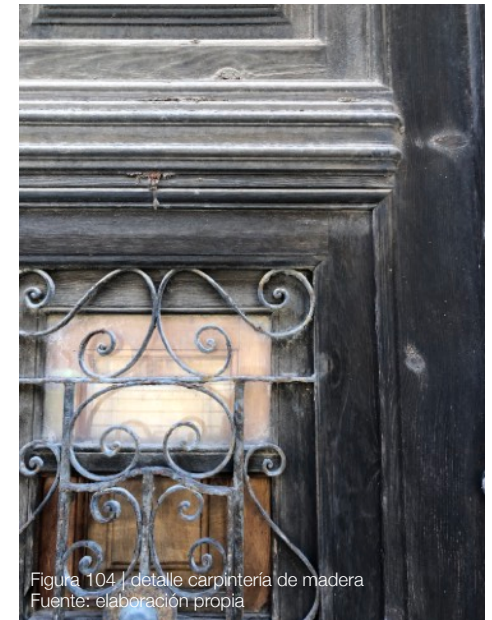


Figura 104 | detalle carpintería de madera  
Fuente: elaboración propia



## RECOGIDA DE AGUAS

En la gran mayoría de las fachadas podemos encontrar rotura de bajantes. La rotura de estos elementos influyen directamente en la aparición de humedades en las fachadas.

El problema de lo contaminantes que son los materiales con los que se hacen las bajantes entra en conflicto con la necesidad de las mismas. La solución más utilizada actualmente es la de emplear bajantes de PVC. El inconveniente es que se trata de un material tóxico y muy contaminante por la combustión en su proceso de fabricación. Aun así su fabricación es menos contaminante que la del aluminio y el PVC es un material altamente reciclable.

- Sustitución de las bajantes rotas por nuevos elementos de PVC

## CABLEADO

El problema del cableado es algo que cada propietario debe solucionar en su propia vivienda. Ahora mismo el cableado transcurre entre las fachadas por debajo de los balcones lo que supone un peligro y un elemento que afea el espacio.

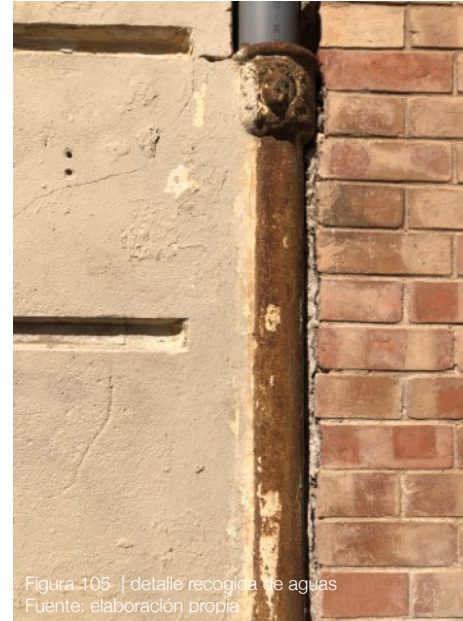


Figura 105 | detalle recogida de aguas  
Fuente: elaboración propia



Figura 106 | recogida de aguas  
Fuente: elaboración propia

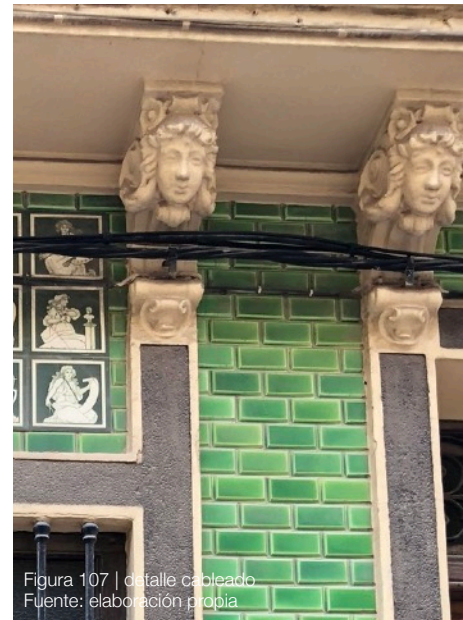


Figura 107 | detalle cableado  
Fuente: elaboración propia



Figura 108 | detalle cableado  
Fuente: elaboración propia

## ELEMENTOS METÁLICOS

Los elementos metálicos de las fachadas están por lo general en muy buen estado y como hemos visto en muchos de los ejemplos de intervenciones actuales, todos son los originales.

- Para eliminar el óxido a los elementos metálicos, debemos utilizar en un primer momento un cepillo especial y después de eliminar los restos de residuos de partículas. Será necesario aplicar un producto protector para metales y finalmente los fabricantes recomienda aplicar más de una capa de pintura para metales.

Este último paso de aplicar pintura, principalmente de color negro, a los elementos metálicos genera en ocasiones un aspecto de aumento de volumen. La posibilidad de mantener los elementos metálicos con la alteración cromática pero habiendo sido tratados adecuadamente frente al óxido le proporciona al conjunto el ya mencionado aspecto del paso del tiempo



Figura 109 | detalle friso y oculto  
Fuente: elaboración propia

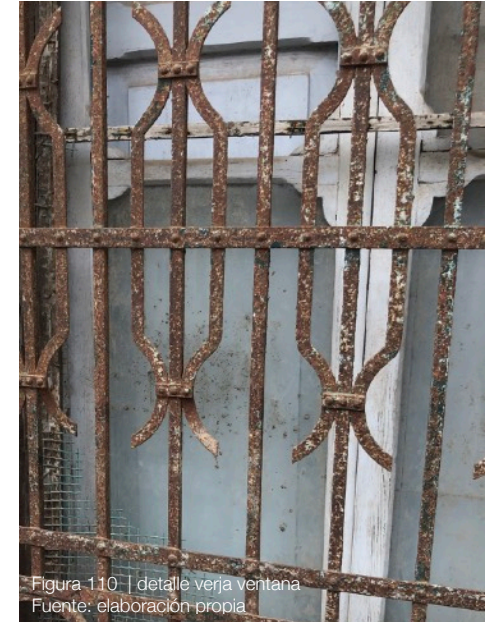


Figura 110 | detalle verja ventana  
Fuente: elaboración propia

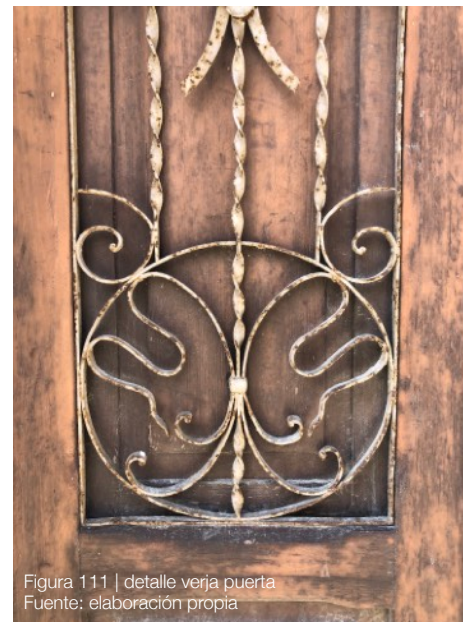


Figura 111 | detalle verja puerta  
Fuente: elaboración propia

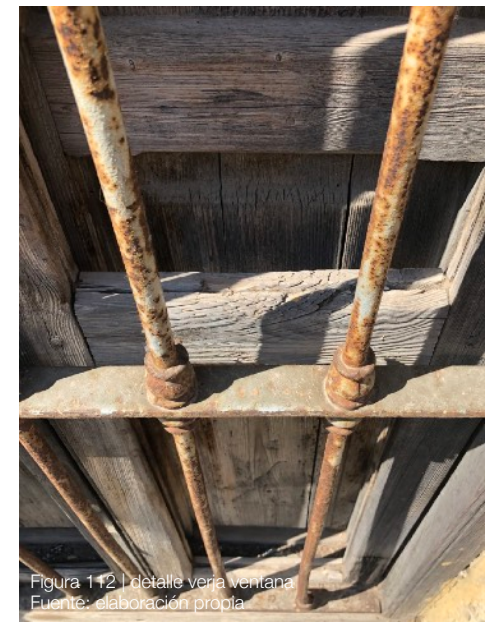


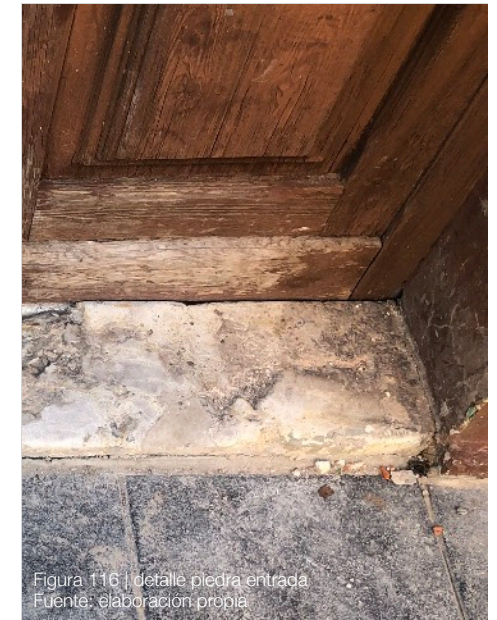
Figura 112 | detalle verja ventana  
Fuente: elaboración propia



## PIEDRA ESCALÓN ENTRADA

El escalón de entrada puede ser un impedimento para la accesibilidad a personas con movilidad reducida. El estado de estos elementos es de deterioro avanzado debido a el tránsito que soporta por su ubicación y por los problemas de humedales.

- En el caso de que la pieza no sufra daños muy graves, podemos realizar una limpieza de la zona y mediante trabajos mecánicos se le puede cambiar la geometría a y regular la superficie
- Si el estado de deterioro de la pieza es muy avanzado procederíamos a sustituirlo por una pieza también de piedra

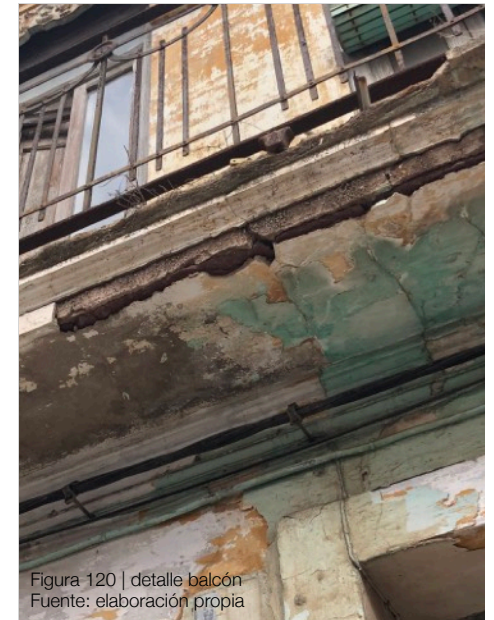
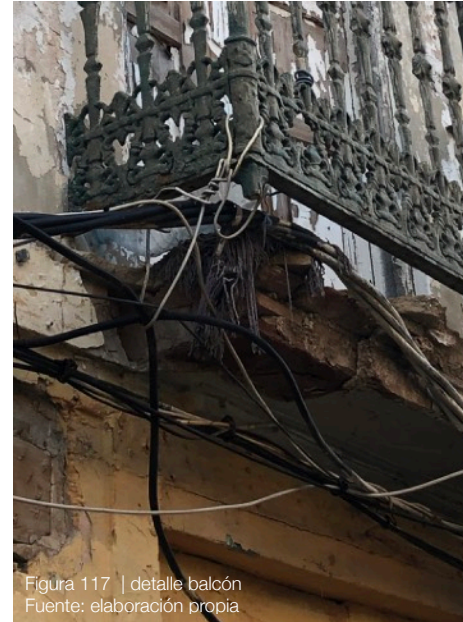




## BALCÓN

Los elementos del voladizo del balcón son en muchos casos un peligro.

- La mejor opción cuando hay riesgo de desprendimiento es la de reconstruir la bandeja del balcón con materiales que se adapten a la estética tradicional
- Los residuos generados de los materiales que tengan que ser eliminados de la fachada pueden ser empleados para otros usos o compuestos.
- En el caso de que la estabilidad del voladizo lo permita, se tratarán los problemas de humedades y desconchado de la parte inferior de los balcones con el mismo criterio que los revestimientos continuos.



## TEJAS

La patología de las tejas curvas que sirven como revestimiento de las cubiertas inclinadas es la microvegetación y la rotura de las mismas. Si las tejas no sufren ningún tipo de fisura, pueden ser retiradas para su limpieza y posteriormente se vuelven a colocar en su posición original.

- Se realiza una limpieza de las tejas para eliminar todo resto de vegetación y suciedad
- Se sustituyen las piezas rotas o se incorporan tejas que falten



Figura 121 | detalle cubierta  
Fuente: elaboración propia

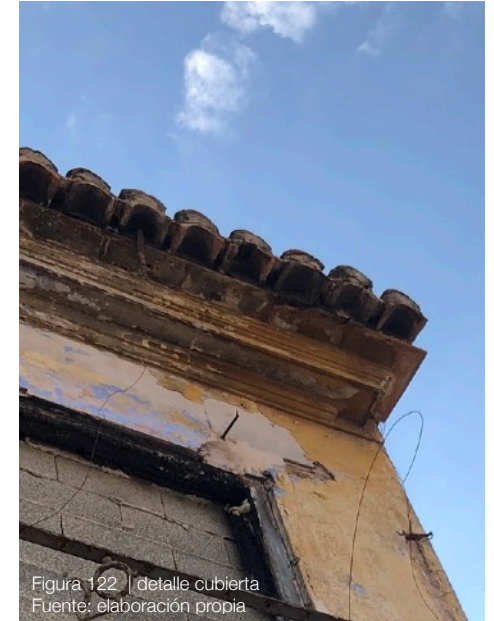


Figura 122 | detalle cubierta  
Fuente: elaboración propia



Figura 123 | detalle cubierta  
Fuente: elaboración propia

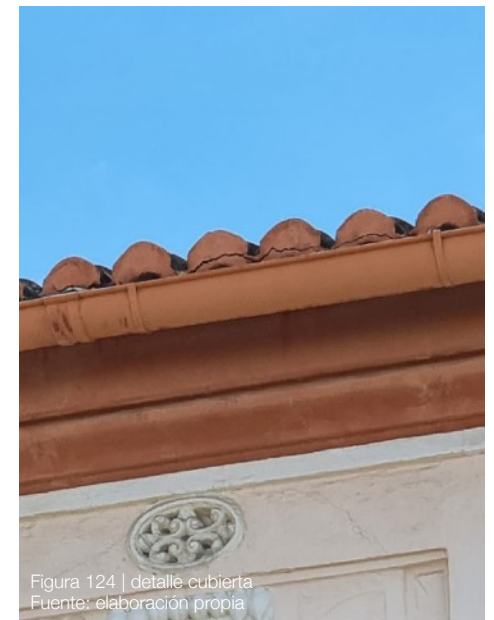


Figura 124 | detalle cubierta  
Fuente: elaboración propia



## PETO

El elemento del peto presenta patologías comunes según el tipo de revestimiento y a parte según la técnica constructiva del antepecho contará con problemas particulares relacionados con la falta de elementos.

- Cuando el peto cuenta con balaustrada, y a esta le falta algún elemento, lo conveniente sería incorporar dicho elemento por cuestiones de seguridad. Este nuevo elemento a incorporar debería de intentar no imitar a la pieza original, sino hacer una abstracción por cuestiones representativas.
- Las patologías relacionadas con los revestimientos se tratarán de la misma forma que lo comentado en el apartado de dicho material.

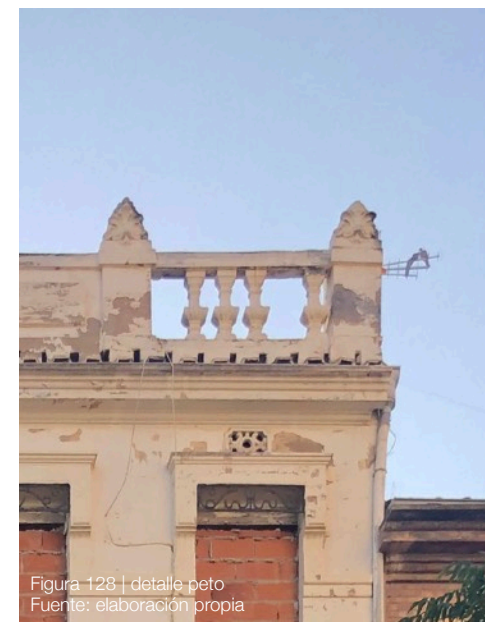
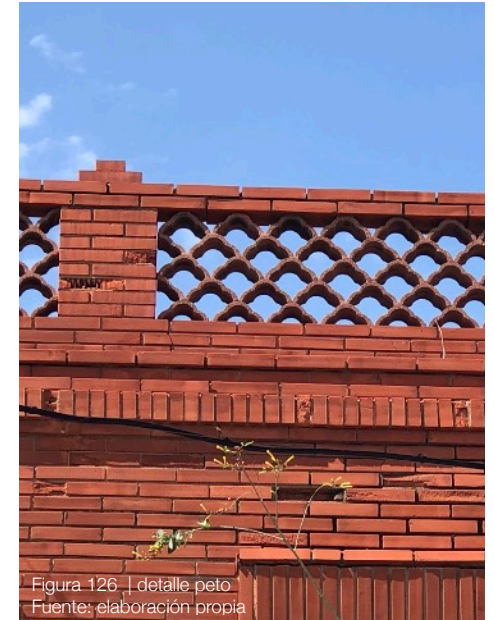






Figura 129 | propuesta fachada C/ Escalante, 211  
Fuente: elaboración propia



Figura 130 | propuesta fachada C/ Progreso, 211  
Fuente: elaboración propia



Figura 131 | propuesta fachada C/ San Pedro, 81  
Fuente: elaboración propia



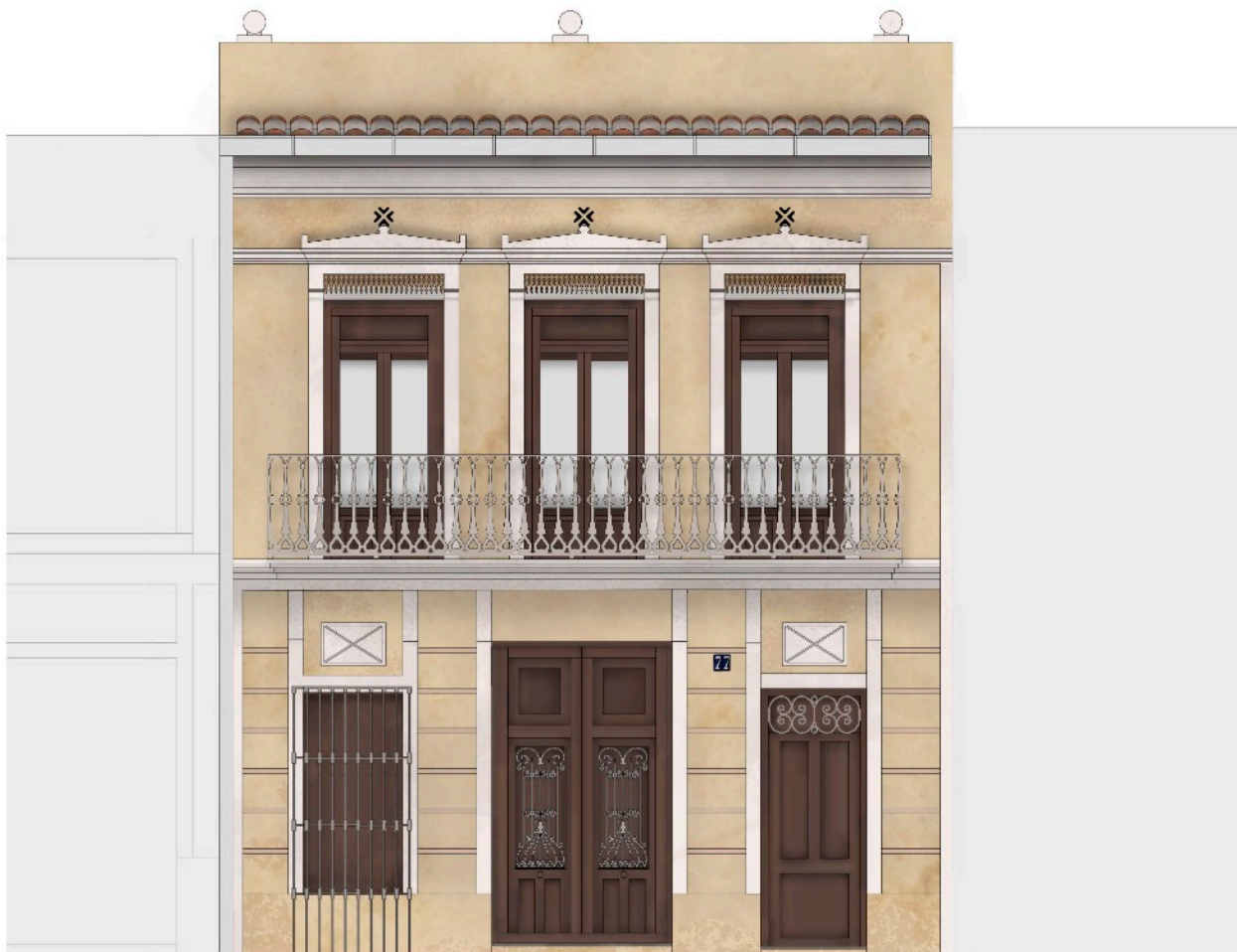


Figura 132 | propuesta fachada C/ San Pedro, 77  
Fuente: elaboración propia

## 5. CONCLUSIONES

El objetivo principal del trabajo era hacer un recorrido por el barrio del Cabanyal desde diversas perspectivas como la historia, la cultura, el urbanismo, la arquitectura o el clima, con el fin de establecer unas líneas guía para la conservación y restauración de las fachadas tradicionales del barrio.

Lo más sencillo a la hora de restaurar puede ser devolver la obra al aspecto inicial, mostrando un resultado perfecto de la realidad pasada. En el caso del Cabanyal, el paso del tiempo, el abandono durante años y el carácter de pueblo pesquero se manifiesta en cada centímetro de las fachadas tradicionales del barrio.

A través de la normativa urbanística y los ejemplos de intervenciones actuales hemos conocido una modalidad de restauración que se dedica a conseguir fachadas parecidas a las originales, restaurando cada detalle hasta llegar a un aspecto idealizado.

Con este estudio se ha llegado a la conclusión de que hay otros caminos para restaurar las fachadas del Cabanyal, y ese camino es el de la conservación antes que la restauración. Una conservación atenta al impacto ambiental y a la salud de las personas. Una conservación que lejos de conseguir la fachada perfecta, la recién construida allá por los años veinte, sin ningún indicio de paso del tiempo, quiere mostrar el paso del tiempo, la pérdida de la materia original y los dibujos que las humedades han ido pintando en los muros.

El barrio del Cabanyal se encuentra en un proceso de renacimiento pero no podemos olvidar por lo que ha pasado maquillando la realidad en forma de fachada perfecta. Deberíamos aceptar los golpes y mostrarlos orgullosos, porque en la autenticidad está el valor de las cosas.

## 6. BIBLIOGRAFÍA

Benavides Solís, J. (1999). Diccionario razonado de bienes culturales /. Padilla Libros,.

Bienes, C. D. E., Protegidos, Y. E., & Estructural, O. (2010). Bien De Interes Cultural ( Bic ) Área Del Cabañal : Núcleo Original Del Ensanche Del Cabañal. 1–6.

Blanco Carranza, J. (2013). Estudios previos para propuesta de rehabilitacion energetica para viviendas y barrio de El Cabanyal-Canyamelar. 200.

Caso, E. L., & Cabanyal, D. E. L. (2008). Nueva perspectiva del concepto de patrimonio.

González Cordero, M. (2018). Propuesta de intervención en una vivienda en planta baja en el barrio de El Cabanyal, en Valencia. Universitat Politècnica de València.

MARTÍNEZ CABETAS C., RICO MARTÍNEZ L. (coord.), Diccionario técnico de Akal de Conservación y restauración de bienes culturales, Akal, Madrid, 2003

Muñoz Cosme, G., Perepérez Espí, M., Peiró Vitoria, A., & Matarredona Desantes, N. (2012). Identificación De Zonas De Revitalización Urbana En El Barrio De El Cabanyal (Valencia). Arche, 6 y 7(216), 351–356. [http://www.irp.webs.upv.es/ficha\\_arche\\_indice.php?lang=es&id=7&ida=216](http://www.irp.webs.upv.es/ficha_arche_indice.php?lang=es&id=7&ida=216)

Prado Cucarella, L. (2019). La cara visible del Cabanyal: análisis compositivo y constructivo de las fachadas del Cabanyal, valorización de sus características



esenciales y criterios de intervención para nuevos diseños. Universitat Politècnica de València.

Sanchis Pallarés, A. (1997). Historia del Cabanyal : Poble Nou de la Mar (1238-1897) / Antonio Sanchis Pallarés. Javier Boronat.

Sanchis Pallarés, A. (1998). Historia del Cabanyal: siglo XX y el incierto futuro / Antonio Sanchis Pallarés. Javier Boronat.

Simó, T., Jarque Bayo, F., & Jarque, A. (2013). El Cabanyal: un barrio patrimonial a rehabilitar: 2013 / Texto de Trinidad Simó; fotografías de Francesc Jarque Bayo, con la colaboración de Andrés Jarque. Universitat Politècnica de València.

Solà-Morales, I. (1998). Patrimonio arquitectónico o parque temático. Loggia, Arquitectura & Restauración.

Vegas, F., & Mileto, C. (2014). Aprendiendo a restaurar : un manual de restauración de la arquitectura tradicional de la Comunidad Valenciana . Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

Villa, R. P. (2016). El Cabanyal: lecturas de las estructuras de la edificación, ensayo tipológico residencial 1900-1936 : tesis doctoral. Valencia, España: Universitat Politècnica de València.

## **PÁGINAS WEB**

Asociación Cuidem el Cabanyal - Canyamelar:

<https://cabanyal-canyamelar.com>

Ayuntamiento de Valencia:

<http://www.valencia.es/AYUNTAMIENTO/URBANISMO2.NSF/vTramitacionWeb/D1B13E6FF0B4D4DEC1258398002F6603?OpenDocument&lang=1&nivel=10&Categoria=&bdorigen=ayuntamiento/urbanismo.nsf>

Bing Maps:

<https://www.bing.com/maps>

Google Maps:

<https://www.google.es/maps/preview>

Plan Cabanyal:

<https://plancabanyal.es/planos.php>

Sede electrónica catastro:

<https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx?del=46&mun=900&refcat=8527901YJ2782F0011GI&final=&ZV=NO&anyoZV=>

## ÍNDICE DE FIGURAS

**Figura 01** | Reconstrucción del barrio tras el incendio de 1792

Fuente: [plancabanyal.es](http://plancabanyal.es)

**Figura 02** | Playa de la ciudad de Valencia, 1796. Plano Geográfico de la Población de la Playa de la Ciudad de Valencia desde la Alquería del Capitán Alegre hasta el río Túria

Fuente: [plancabanyal.es](http://plancabanyal.es)

**Figura 03** | Playa de la ciudad de Valencia, 1796. Plano Topográfico de la Población que se proyecta en la Playa de la Ciudad de Valencia

Fuente: [plancabanyal.es](http://plancabanyal.es)

**Figura 04** | Bombardeos aeronavales de Valencia y poblados marítimos (1936-1939)

Fuente: Biblioteca Valenciana Digital

**Figura 05** | Celebraciones en las calles del Cabanyal, 1970

Fuente: fotografía propia de la familia de la autora

**Figura 06** | Pasacalle de la fiesta de las Fallas en la calle de Los Ángeles, 1970

Fuente: fotografía propia de la familia de la autora

**Figura 07** | Plano de ordenación del PEPRI 2001 (suspendido)

Fuente: Elaboración propia a partir de planos de la Galería de planos de la plataforma Plan Cabanyal

**Figuras 08 y 09** | Propuesta del Plan Especial Cabanyal-Canyamelar. Conjunto del barrio

Fuente: Ajuntament de València

**Figura 10** | Playa del Cabanyal

Fuente: Extraída de Sanchis Pallarés A. (1997)

**Figura 11** | Playa del Cabanyal

Fuente: Google Maps

**Figura 12** | C/ Pare Lluís Navarro - Travesía Pescadores

Fuente: Extraída de Sanchis Pallarés A. (1997)

**Figura 13** | C/ Pare Lluís Navarro - Travesía Pescadores

Fuente: elaboración propia

**Figura 14** | Acequia el Gas - calle progreso

Fuente: Extraída de Sanchis Pallarés A. (1997)

**Figura 15** | Acequia el Gas

Fuente: elaboración propia

**Figura 16** | Fábrica de hielo

Fuente: Extraída de Sanchis Pallarés A. (1997)

**Figura 17** | Fábrica de hielo

Fuente: Google Maps

**Figura 18** | Antiguo matadero y edificio de ayuntamiento de Poble Nou de la Mar

Fuente: Biblioteca Digital Valenciana

**Figura 19** | Antiguo matadero y edificio de ayuntamiento de Poble Nou de la Mar

Fuente: [fotografadearquitectura.com](http://fotografadearquitectura.com)

**Figura 20** | Cartel en contra del plan municipal, 2014

Fuente: fotografía de José Jordan para el diario El País

**Figura 21** | Cartel en contra del plan municipal, 2014

Fuente: fotografía de José Jordan para el diario El País

**Figura 22** | Cartel en contra del PEC

Fuente: [SkyScraperCity.com](http://SkyScraperCity.com)

**Figura 23** | Cartel a favor del PEC



Fuente: [SkyScrapercity.com](https://www.sky-scrapercity.com/)

**Figura 24** | cartel en contra de los pisos turísticos

Fuente: elaboración propia, 2021

**Figura 25** | cartel en contra el hotel hito propuesto por el PEC

Fuente: plataforma Cuidem al Cabanyal

**Figura 26** | cartel en contra de la apertura de huecos en fachada

Fuente: elaboración propia, 2021

**Figura 27** | Plano de las tres zonas del conjunto Cabanyal - Canyamellar - Cap de França. Escala 1/10.000

Fuente: elaboración propia

**Figura 28** | Plano de la trama urbana por crecimiento. Escala 1/10.000

Fuente: elaboración propia

**Figura 29** | Plano clasificación del viario. Escala 1/10.000

Fuente: elaboración propia

**Figura 30** | Mapa de ruido Poblados Marítimos. Escala 1/10.000

Fuente: Geoportal del Ayuntamiento de Valencia

**Figura 31** | Plano paradas y estaciones del transporte público.

Escala 1/10.000

Fuente: elaboración propia

**Figura 32** | Altura de la edificación de las viviendas de la zona del Cabanyal

Fuente: Ayuntamiento de Valencia

**Figura 33** | Zonas con mayor presencia de solares vacíos, coincidente con el área de actuación del PEPRI 2001

Fuente: elaboración propia

**Figura 34** | Evolución de la subida del nivel del mar 2,00 metros

Fuente: [climatecentral.org](https://climatecentral.org/)

**Figuras 35 y 36** | Inundaciones en el Cabanyal, Noviembre 2020

Fuente: fotografías de F.Calabuig para el periódico El Levante

**Figuras 37- 40** | ejemplo restauración

Fuente: elaboración propia, 2021

**Figuras 41 - 44** | Ejemplo de nueva planta

Fuente: elaboración propia, 2021

**Figura 45** | Plano de situación de las fachadas de estudio en el ámbito del Cabanyal

Fuente: elaboración propia

**Figura 46** | Fachada calle Escalante, 211

Fuente: elaboración propia, 2021

**Figura 47** | Fachada calle Progreso, 211

Fuente: elaboración propia, 2021

**Figura 48** | Fachada calle San Pedro, 81

Fuente: elaboración propia, 2021

**Figura 49** | Fachada calle San Pedro, 77

Fuente: elaboración propia, 2021

**Figura 50** | Detalle encuentro fachadas calle San Pedro 75 y 77

Fuente: elaboración propia, 2021

**Figura 51** | Mapeado materialidad fachada calle Escalante, 211

Fuente: elaboración propia

**Figura 52** | Detalle materialidad calle Escalante, 211

Fuente: elaboración propia, 2021

**Figura 53** | Mapeado materialidad fachada calle Progreso, 211

Fuente: elaboración propia

**Figura 54** | Detalle materialidad calle Progreso, 211  
Fuente: elaboración propia, 2021

**Figura 55** | Mapeado materialidad fachada calle San Pedro, 81  
Fuente: elaboración propia

**Figura 56** | Detalle materialidad calle San Pedro, 81  
Fuente: elaboración propia, 2021

**Figura 57** | Mapeado materialidad fachada calle San Pedro, 77  
Fuente: elaboración propia

**Figura 58** | Detalle materialidad calle San Pedro, 77  
Fuente: elaboración propia

**Figura 59** | Detalle materialidad fachada  
Fuente: elaboración propia

**Figura 60** | Mapeado patología material fachada calle Escalante, 211  
Fuente: elaboración propia

**Figuras 61 - 64** | Detalle patología calle Escalante, 211  
Fuente: elaboración propia

**Figuras 65 - 69** | Mapeado patología material fachada calle Progreso, 211  
Fuente: elaboración propia

**Figura 66** | Detalle patología calle Progreso, 211  
Fuente: elaboración propia

**Figura 70** | Mapeado patología material fachada calle San Pedro, 81  
Fuente: elaboración propia

**Figuras 71 - 74** | Detalle patología calle San Pedro, 81  
Fuente: elaboración propia

**Figura 75** | Mapeado patología material fachada calle San Pedro, 77  
Fuente: elaboración propia

**Figuras 76 - 79** | Detalle patología calle San Pedro, 77  
Fuente: elaboración propia

**Figura 80** | Contribución de los materiales necesarios para la construcción de 1 m sobre las emisiones de CO2 asociadas a su fabricación.  
Fuente: Cuchí A, Wadel G, Lopez F, Sagrera A, 2007

**Figuras 81 - 84** | Detalle azulejo cerámico  
Fuente: elaboración propia

**Figuras 85 - 88** | Detalle revestimiento continuo  
Fuente: elaboración propia

**Figura 89 - 92** | Detalle zócalo  
Fuente: elaboración propia

**Figura 93 - 96** | Detalle ladrillo  
Fuente: elaboración propia

**Figuras 97 - 100** | Detalle moldura  
Fuente: elaboración propia

**Figuras 101 - 104** | Detalle carpintería de madera  
Fuente: elaboración propia

**Figura 105 - 108** | Detalle recogida de aguas  
Fuente: elaboración propia

**Figura 109 - 112** | Detalle frailer y óculo  
Fuente: elaboración propia

**Figura 113 - 116** | Detalle piedra entrada  
Fuente: elaboración propia

**Figura 117 - 120** | Detalle balcón  
Fuente: elaboración propia

**Figura 121 - 124** | Detalle cubierta  
Fuente: elaboración propia

**Figura 125 - 128** | Detalle peto  
Fuente: elaboración propia

**Figura 129** | Propuesta fachada C/ Escalante, 211  
Fuente: elaboración propia

**Figura 130** | Propuesta fachada C/ Progreso, 211  
Fuente: elaboración propia

**Figura 131** | Propuesta fachada C/ San Pedro, 81  
Fuente: elaboración propia

**Figura 132** | Propuesta fachada C/ San Pedro, 77  
Fuente: elaboración propia