



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA
SUPERIOR DE
ARQUITECTURA

El reto de la integración vecinal en El Cabanyal. Propuestas de recupera- ción social y urbana.

TRABAJO FINAL DE GRADO
GRADO EN FUNDAMENTOS DE LA
ARQUITECTURA

AUTORA: MAR ABAD GUERRA
TUTORA: ROSA MARÍA PASTOR VILLA
CO - TUTORA: M^a CARMEN BLASCO
SÁNCHEZ

Valencia, Noviembre 2017

Fotografía de portada:
Calle Sant Pere, 2017
(Abad Guerra, Mar)



Foto por Pajares, B., extraída del artículo de periódico (2013, 31 octubre). Salvem asegura que "no hay ningún cambio" en la situación del Cabanyal. El Mundo.

RESUMEN

El Cabanyal, un barrio de marineros y agricultores en origen, formado por pequeñas alquerías y barracas paralelas al mar, se dedicaba principalmente a la pesca y el comercio.

En su evolución, el barrio ha definido el frente urbano de costa de la ciudad de Valencia, siendo ya popular en el siglo XVII entre todos los valencianos que deseaban disfrutar de su playa. Mantiene, por tanto, una trama urbana, declarada además Bien de Interés Cultural (BIC), con un valor cultural e histórico innegable.

En ese sentido, los últimos años han resultado críticos para el Cabanyal. El barrio ha sufrido una inexorable degradación social y urbana. El plan para la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez ha sido el desencadenante de una degeneración constante que no ha hecho sino empeorar con el paso del tiempo, a pesar de la acción vecinal y sus plataformas.

El objeto de este estudio es el de proponer una serie de soluciones desde un punto de vista urbanístico que mejoren tanto la calidad de vida de sus residentes como el estado del barrio, preservando su identidad y definiendo una fisonomía sin derribos ni prolongaciones.

PALABRAS CLAVE:

Cabanyal, Ruptura Social, Integración
Cabanyal, Social Rupture, Integration
Cabanyal, Ruptura Social, Integració



ABSTRACT

Cabanyal, a sailors and farmers neighbourhood in its origin, formed by small farmhouses and shacks arranged in rows parallel to the shore, was mainly dedicated to fishing and trade.

In its evolution, the neighborhood has defined the urban coast front of the city of Valencia, already being popular in de XVII century among the Valencian people who wished to enjoy its beach. It therefore maintains an urban layout, which has been declared Site of Cultural Interest, with an undeniable cultural and historic value.

In this sense, the last years have been critical for Cabanyal. The neighborhood has suffered an inexorable social and urban degradation. The plan for the extension of the Blasco Ibáñez avenue has meant the unleashing of a constant decadence which has done nothing but degenerate with the passing of time, in spite of the residents effort and its platforms.

The object of this case study is to propose a series of solutions from a urban point of view which improve both the quality of life of its residents as well as the districts condition, preserving its identity and defining a physiognomy without demolition nor extensions.

RESUM

El Cabanyal, un barri de mariners i agricultors en origen, format per xicotetes alquerias i barraques paral·leles al mar, es dedicava principalment a la pesca i el comerç.

En la seua evolució, el barri ha definit el front urbà de costa de la ciutat de València, sent ja popular en el segle XVII entre tots els valencians que desitjaven gaudir de la seua platja. Manté, per tant, una trama urbana, declarada a més Bé d'Interès Cultural (BIC), amb un valor cultural i històric innegable.

En aqueix sentit, els últims anys han resultat crítics per al Cabanyal. El barri ha patit una inexorable degradació social i urbana. El pla per a la prolongació de l'avinguda Blasco Ibáñez ha sigut el desencadenant d'una degeneració constant que no ha fet sinó empitjorar amb el pas del temps, malgrat l'acció veïnal i les seues plataformes.

L'objecte d'aquest estudi és el de proposar una sèrie de solucions des d'un punt de vista urbanístic que milloren tant la qualitat de vida dels seus residents com l'estat del barri, preservant la seua identitat i definint una fisonomia sense enderrocaments ni prolongacions.

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Resumen | 2 |
| 1. INTRODUCCIÓN | 5 |
| 1.1. Antecedentes y situación actual | 6 |
| 1.2. Problemas y causas | 11 |
| 2. METODOLOGÍA | 13 |
| 2.1. Investigación | 14 |
| 2.2. Fuentes bibliográficas | 25 |
| 2.3. Técnicas de encuesta | 26 |
| 3. PROBLEMÁTICA | 28 |
| 3.1. Abandono de viviendas | 29 |
| 3.2. Falta de espacios públicos / de reunión | 32 |
| 3.3. Insuficiencia de equipamientos | 34 |
| 4. PROPUESTAS DE RECUPERACIÓN SOCIAL Y URBANA | 38 |
| 4.1. Repoblación del Cabanyal | 39 |
| 4.2. Intervención en el espacio público | 44 |
| 4.3. Rehabilitación de edificios emblemáticos | 51 |
| 5. CONCLUSIONES | 56 |
| 6. BIBLIOGRAFÍA | 60 |
| 7. ANEXOS | 64 |



INTRODUCCIÓN

Fotografía por Lévy del libro "Valencia en 1888". Colección Imatge 1. Ajuntament de Valencia, 1999. Alrededores de Valencia. Calle en el Cabanyal.

“Un caso clásico de gentrificación, un barrio condenado por el gobierno municipal anterior a la gentrificación, la degradación y el expolio [...] una acción sistemática de destrucción durante dos décadas, provocando una situación que no es fácil de cambiar [...] primero se degrada el barrio a nivel social, luego se compra a buen precio y se inicia un proceso de especulación y expolio”

Joan Ribó

(artículo de periódico (2017, 29 junio). Ribó: El Cabanyal era un barrio condenado a la degradación y el expolio- La Vanguardia)

1.1. Antecedentes y situación actual

En este apartado se lleva a cabo un estudio de la evolución histórica del Cabanyal y los principales acontecimientos que han condicionado su crecimiento urbanístico y morfología actual. Abarca desde el incendio acaecido el 21 de febrero de 1796, hasta el Plan Especial de Protección y Reforma Interior desarrollado para la conexión de la ciudad de Valencia con la playa del Cabanyal por medio de la prolongación de la avenida de Blasco Ibáñez, y su innegable polémica.

El objetivo es el de comprender con mayor certeza los nuevos escenarios que se dan actualmente en el distrito tras la derogación del PEPRI, con el propósito de discernir mejor y perfilar las nuevas medidas de carácter social, urbanístico y arquitectónico a desplegar sin olvidar las ambigüedades y desconfianzas causadas por tantos años de paralización.

Se pretende pues, identificar aquellas contrariedades que generan una ruptura social latente, a efectos de proponer medidas para la integración de los residentes del barrio del Cabanyal, así como, para lograr una mejora en la movilidad urbana.

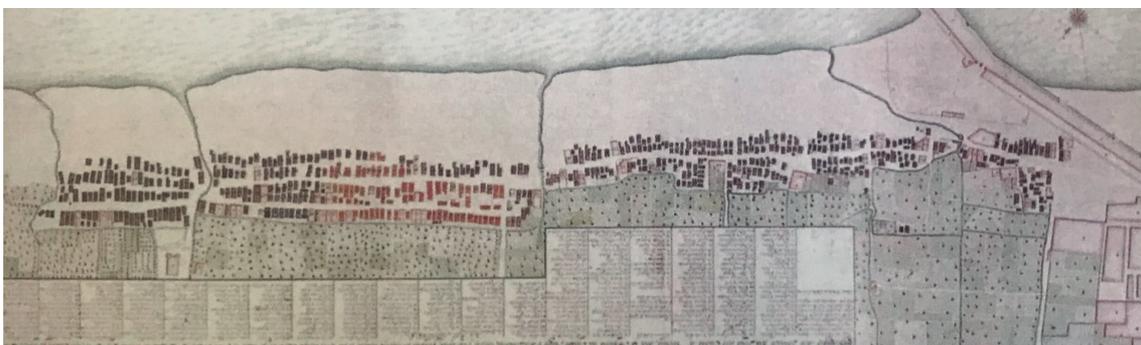


Playa del Cabanyal
Fuente: Hauser y Meuet (1916)

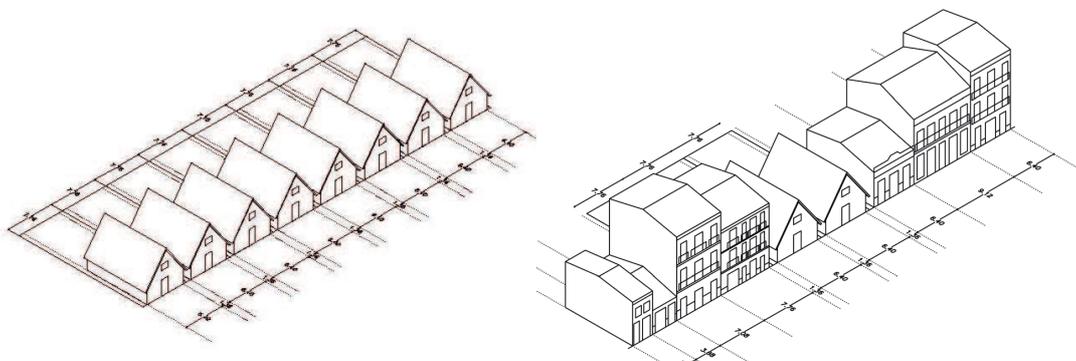
1.1. Antecedentes y situación actual

Originalmente un barrio de marineros y agricultores, el conjunto de poblados marítimos Cabanyal - Canyameler - Cap de França, formado por pequeñas alquerías y barracas, dispuestas en hileras paralelas al mar, se dedicaba principalmente a la pesca y el comercio. Dichas hileras de barracas, junto con sus calles transversales, generaban la estructura del barrio que todavía se conserva hoy en día, y que está declarado bien de interés cultural (BIC).

A pesar de que, tras el incendio de finales del siglo XVIII, en el que 250 barracas fueron destruidas, surgieron nuevas construcciones similares a las de la huerta, en ladrillo y teja, que sustituyeron gran parte de las barracas originales, el callejero inicial, con su peculiar estructura urbana, se conservó.

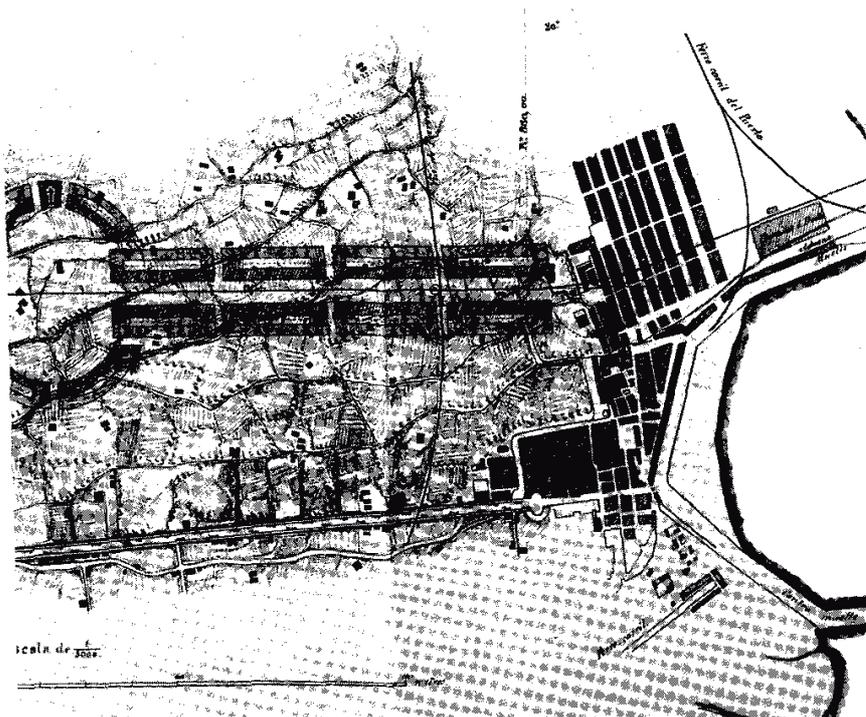


Incendio 21 de febrero de 1796
Fuente: Sanchis (1997:64)



Proceso de generación de la parcelación actual. (TH, AV)
Ayuntamiento de Valencia (2015, diciembre). E.D.U.S.I. Cabanyal -
Canyameler - Cap de França. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

La ubicación de la ciudad de Valencia, no tan próxima al mar, incentivó el desarrollo independiente del Cabanyal. Desde 1837 y hasta el año 1897 los barrios de Cabanyal – Canyameler – Cap de França declararon su independencia municipal bajo el nombre de Poble Nou del Mar, antes de incorporarse al municipio de Valencia. (Pastor, R. 2012). La conexión entre ambos ha resultado un tema polémico con varias soluciones urbanísticas propuestas entre las que destaca la del arquitecto Manuel Sorní de 1865 como primer proyecto aprobado que aborda dicha conexión.



Proyecto de Manuel Sorní, 1865.
(Josep Vicent Boira Maiques)

Ya a finales del siglo XIX aparecieron los planes de una avenida de conexión entre la ciudad y los poblados marítimos, pero fue en 1945 cuando el plan general incluye la idea de prolongar dicha avenida, con una anchura de 40 metros, a través del barrio. La avenida Blasco Ibáñez, por tanto, supondría la destrucción del barrio por su parte central; comenzó entonces el implacable deterioro del barrio. En 1966 el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia amplía la anchura de la avenida a 100 metros, pero en el año 1982 queda anulado pasando, seis años más tarde, a considerarse el barrio como conjunto histórico protegido y siendo declarado BIC el núcleo original del ensanche. Sin embargo el plan general de 1966 permitió la construcción de nuevas tipologías de edificios de mayor altura, que no sólo modificaron la estructura del barrio sino que, además, supusieron un aumento de su edificabilidad. (Pastor, R. 2012).

Según la resolución del 22 de febrero de 1978 la Dirección General de Patrimonio Artístico Archivos y Museos del Ministerio de Cultura se declara conjunto histórico – artístico al Cabanyal así como cinco zonas más de la ciudad de Valencia. Diez años más tarde el Plan General de Valencia incluyó El Grao y el Cabanyal en el área de conjuntos históricos protegidos, catalogando 773 edificios del Cabanyal. Esto implicó una revisión para adaptar el plan general, lo cual supuso un retraso en los plazos del mismo. El 3 de mayo de 1993 el núcleo original del ensanche del Cabanyal fue declarado BIC como conjunto histórico para la conservación de su trama formada por la retícula de barracas, dispuestas en hileras paralelas al mar y su arquitectura popular. Esto conllevó la suspensión de licencias de obra así como la elaboración de un plan especial de protección según la Ley del Patrimonio Histórico Español.

En 1997 el ayuntamiento retoma la idea de la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez redactando un Plan de Reforma interior (PRI) y un Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) posteriormente que afectarían a 2930 parcelas del barrio, de las cuales 868 quedaban fuera de ordenación. Según los datos aportados en el PEPRI de 1998, antes de ser aprobado, habían 82 solares y 274 edificios en mal estado. Estas cifras han aumentado significativamente desde entonces hasta alcanzar los 188 solares y 332 edificios en mal estado.

El PEPRI supuso una batalla legal, cívica y administrativa hasta su derogación en el año 2015, cuando también se abandonó la idea de prolongar la avenida y comenzaron a desarrollarse programas de rehabilitación y regeneración del barrio. El 29 de diciembre de 2009 el Ministerio de Cultura, ejecutando la sentencia del Tribunal Supremo del día 25 de mayo de 2008, y de acuerdo con la Ley 16 1985, de Patrimonio Histórico Español y su Reglamento de desarrollo, dictó la Orden Ministerial CUL/3631/2009 en la que declaraba que el PEPRI determina la privación del conjunto histórico del Cabanyal – Canyamelar. A su vez se le exige al Ayuntamiento de Valencia la suspensión del plan durante el desarrollo de una adaptación del planeamiento que garantice la protección de dichos valores históricos artísticos. Exige también a la Generalitat Valenciana que adopte las medidas necesarias para garantizar su cumplimiento por parte del Ayuntamiento de la ciudad de Valencia.

- Ámbito PEPRI
- Plan Municipal:
zonas verdes
- Plan Municipal:
nuevas construcciones



Tazado avenida Blasco Ibáñez marcado con el derribo de las casas afectadas.
(Imagen elaborada por Aitor Varea y Luis Fco Herrero con datos del PEPRI sobre fotoplano actual).

Jarque, F. y Simó, T (2013). El Cabanyal un barrio patrimonial a rehabilitar. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.



1796 - 1806



1806 - 1837



1839 - 1860



1860 - 1897



1897 - 1939



1939 - 1970



1975 - 1998



1998 - 2013

Evolución urbana del barrio “Prolongar el Cabanyal; TH 2015”
Ayuntamiento de Valencia (2015, diciembre). E.D.U.S.I. Cabanyal -
Canyamelar - Cap de França. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

1.2. Problemas y causas

La principal problemática actual del barrio viene definida por el abandono, las consecuencias de la incertidumbre urbanística y la agresión y el ‘mobbing’ inmobiliario. Las causas de este inexorable deterioro son diversas. La escasa inversión en el barrio, la paralización de licencias durante muchos años y el abandono de los edificios por sus propietarios, han derivado en un parque de viviendas obsoletas en su mayoría con servicios urbanos insuficientes. Esto, a su vez, ha derivado en un gran problema, puesto que los habitantes del Cabanyal no cuentan con los servicios necesarios. Todo ello viene intensificado por la insuficiencia de equipamientos.

La alta tasa de paro, así como el envejecimiento y disminución de la población han llevado a una inevitable despoblación comercial; acentuada por las barreras urbanas entre el Cabanyal y la ciudad de Valencia y la sensación de inseguridad, que hace menos frecuente la visita de habitantes de los barrios colindantes.

El elevado número de viviendas abandonadas y/o adquiridas por la administración pública ha derivado en un elevado número de ocupantes irregulares, una población en riesgo de exclusión, que sustituye sistemáticamente a la original. Estas viviendas ocupadas son insalubres e inestables, presentando un alto nivel de riesgo para sus habitantes.

La despoblación comercial por su parte, así como el elevado porcentaje de parados, llevan a un aumento de las actividades delictivas, como son el tráfico de drogas y chatarrerías, que generan un aumento en inseguridad entre la población del Cabanyal y una desconfianza para con las instituciones que han demostrado ser incapaces de solventar dichos problemas.



Calle de Sant Pere, 2017
(Abad Guerra, Mar)



Calle de la Barraca, 2017
(Abad Guerra, Mar)

Sin embargo no debemos olvidar que se trata de un barrio declarado Bien de Interés Cultural o BIC, como conjunto histórico, para la conservación de su trama formada por la retícula de barracas, dispuestas en hileras paralelas al mar y su arquitectura popular. Su calidad urbanística, arquitectónica y patrimonial resulta innegable, así como su posición privilegiada respecto al mar.

Existen pues, una serie de aspectos que deben desarrollarse para lograr una mejora de la movilidad urbana.

- La regeneración física del barrio por medio de la rehabilitación, urbanización y reconstrucción.
- El incremento de equipamientos y zonas verdes.
- El tratamiento de las barreras físicas internas del barrio.
- La recuperación social y comercial.
- La mejora de la movilidad.
- Procesos de desarrollo sostenible en todos los ámbitos de su regeneración.



Calle Pere Lluís Navarro 2017
(Abad Guerra, Mar)

“Que Valencia vive de espaldas al mar, lo demuestra otra vez el equipo de gobierno municipal cuando decide acabar con un pueblo que ha vivido del mar y que aun vive de cara al mar. Un pueblo, además, satisfecho de si mismo, contento de haber conformado una cierta manera de vivir, saludablemente coherente. Y que también es Valencia, dicen [...] Desde siempre, los habitantes del Cabanyal hemos oído a nuestros padres negarse a hacer reformas en casa por miedo a que la avenida pudiera tirarlas al poco tiempo. Desde hace unos 30 años ni se permite edificar en una amplia zona. Y ahora dicen ustedes que nos hemos degradado. La degradación del Cabanyal ha sido una degradación consentida y provocada. Decir ahora que la única solución es tirarlo todo es pura hipocresía. El barrio tiene otras soluciones que ustedes conocen bien y se llama rehabilitación.”

Lluís Cerveró
(habitante del Cabanyal)

2.1. Investigación

Este apartado abordamos la fractura social y urbana del barrio, a través de un análisis demográfico, urbano, físico, económico y social con el objetivo de detectar y comprender sus debilidades e insuficiencias y lo que las mismas desencadenan.

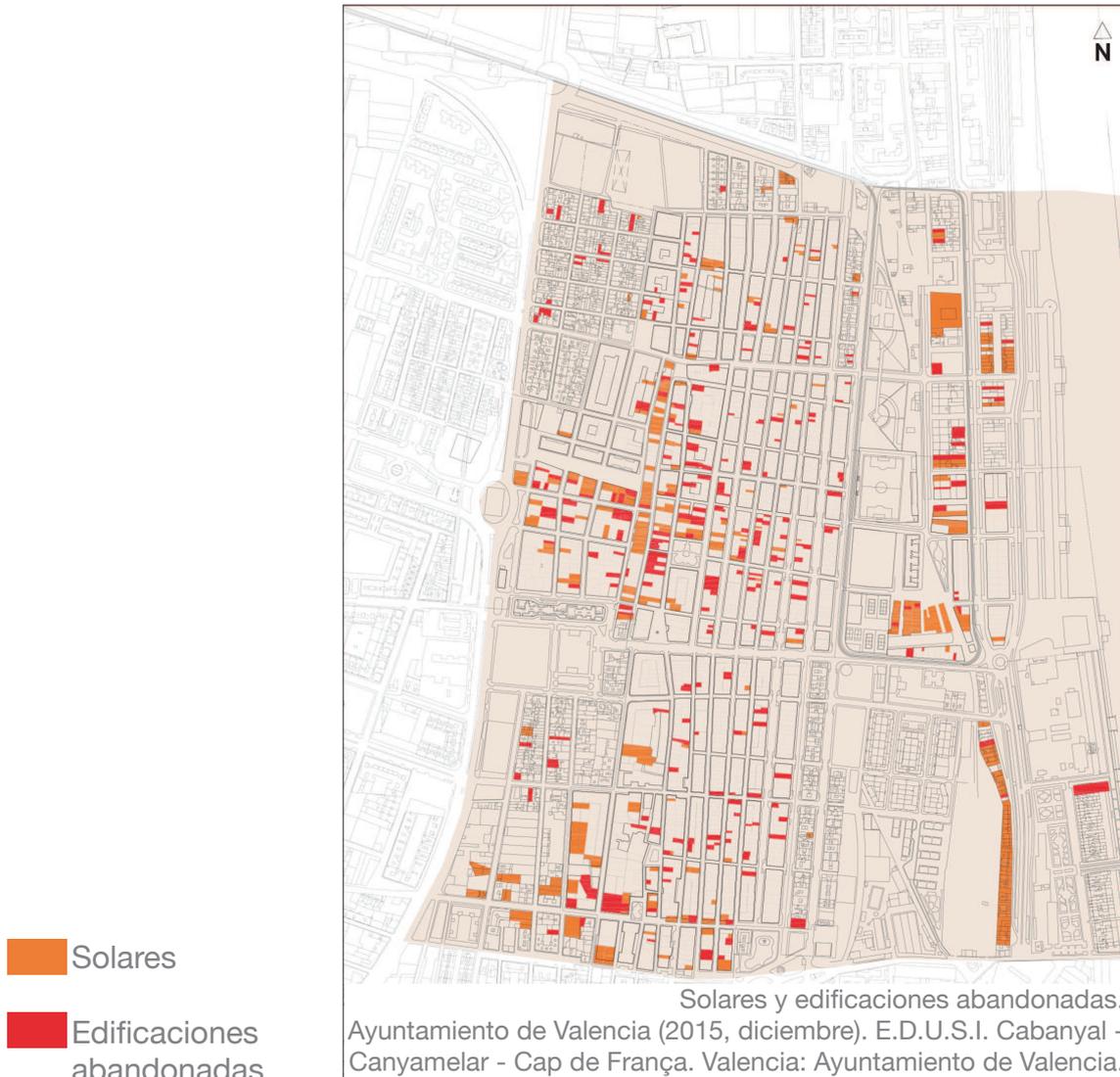
Abandono

El conjunto de Cabanyal - Canyameler - Cap de França es el central en el distrito de los poblados marítimos y cuenta con un tejido urbano continuo y homogéneo al norte del antiguo puerto, la dársena. Se estructura con manzanas alargadas en dirección norte - sur y pequeñas parcelas rectangulares en perpendicular, es decir, en dirección este - oeste. Se trata de un barrio principalmente residencial, con plantas bajas comerciales en las calles de mayor tráfico. Sin embargo, la inactividad actual en algunas de estas zonas como es, por ejemplo, el núcleo original del ensanche del Cabanyal, no hace si no aumentar la problemática del barrio.

De las 250 manzanas con aproximadamente 3530 parcelas con las que cuenta el barrio, un 10% de los solares, mayormente residenciales aunque también hay de uso terciario, se encuentran vacíos (128 de propiedad pública y 238 de propiedad privada), y un 11% de la edificación se encuentra abandonada o en es-



Carrer de Lluís Despuig, 2017
(Abad Guerra, Mar)



tado ruinoso (7% del cual es residencial y 4% residencial con comercial en planta baja) (E.D.U.S.I., 2015, diciembre).

Tal y como se puede apreciar en la imagen superior los solares vacíos se reparten a lo largo de todo el barrio, con tres focos que serían: la zona central del Cabanyal, zona principalmente residencial; la zona suroeste del Canyameler, donde predomina el uso terciario industrial; y, finalmente, la zona este de la playa, también mayormente de uso residencial.

Se trata de un total de 776 parcelas que ofrecen la posibilidad de ser transformadas, reformadas y reutilizadas. (E.D.U.S.I., 2015, diciembre).

Viviendas del distrito 11 según el año de antigüedad

Fuente: Catastro de Bienes Inmuebles

| Total | <= 1800 | 1801-1900 | 1901-20 | 1921-40 | 1941-60 | 1961-70 | 1971-80 | 1981-90 | 1991-00 | 2001-10 | 2011-12 |
|--------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 11.609 | 0 | 8 | 1.008 | 1.890 | 2.411 | 3.158 | 1.473 | 370 | 575 | 685 | 31 |

Equipamientos

Analizando el barrio podemos detectar aquellos equipamientos que resulten insuficientes a efectos de proponer soluciones a dicha carencia.

EDUCATIVOS

Colegios: 8

Colegio Chiner Villarroya (privado - concertado)
Colegio Pureza de María (privado - concertado)
Collegi les arenes (público)
Colegio Público Cavite - Isla del Hierro (público)
Colegio Público Serrería (público)
Colegio Público San Pedro (público)
Colegio Público Ntra. Sra. del Carmen (público)
Colegio Público Mare Nostrum (público)

Institutos de Educación Secundaria: 5

Instituto de Educación Secundaria Grao (público)
Instituto de Educación Secundaria Cabanyal (público)
Instituto de Educación Secundaria Serpis (público)
Instituto de Educación Secundaria Isabel de Villena (público)
Instituto de Educación Secundaria Sorolla (público)

Centros de educación especial: 2

Centro de educación especial Ruiz Jiménez (público)
Centro de Acción Educativa Especial Santiago Apóstol (privado - concertado)

DEPORTIVOS

Campo de fútbol: 1

Campo de fútbol Doctor Lluch

Polideportivos: 2

Poliesportiu Cabanyal
Poliesportiu Doctor Lluch

SERVICIOS SOCIALES: 3

Centro de acogida de menores Cabanyal
Centro de día el Cabanyal (Cruz Roja)
C. M. actividades personas mayores



Mercado Municipal del Cabanyal 2017
(Abad Guerra, Mar)

MERCADOS:1

Mercado Municipal del Cabanyal

SANITARIOS: 5

Consultorio auxiliar Vicente Brull

Centro especializado de atención a mayores

Clínica odontológica (Cruz Roja)

Centro socio - sanitario Ntra. Sra. del Carmen (privado)

Centro de Salud Serrería I

OFICINAS MUNICIPALES

Oficina Plan Cabanyal - Canyamellar

Fundación C.V. Observatori del Canvi Climàtic

Junta Municipal del Marítim

POLICIA: 2

Comisaría Policía Grao - Canyamellar

Policia Local Unidad Distrito Marítim

CULTURALES: 3

Museo del Arroz / Museo de la Semana Santa Marinera

Teatre el Musical

Biblioteca Casa de la Reina

OTRAS

Oficina de correos

- Deportivo
- Jardín Público
- Área Peatonal
- Escolar
- Cultural
- Sanitario
- Asistencial
- Administrativo
- Religioso
- Suministro
- Estación ferrocarril
- Mercado



Equipamientos.
Ayuntamiento de Valencia (2015, diciembre). E.D.U.S.I. Cabanyal -
Canyameler - Cap de França. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

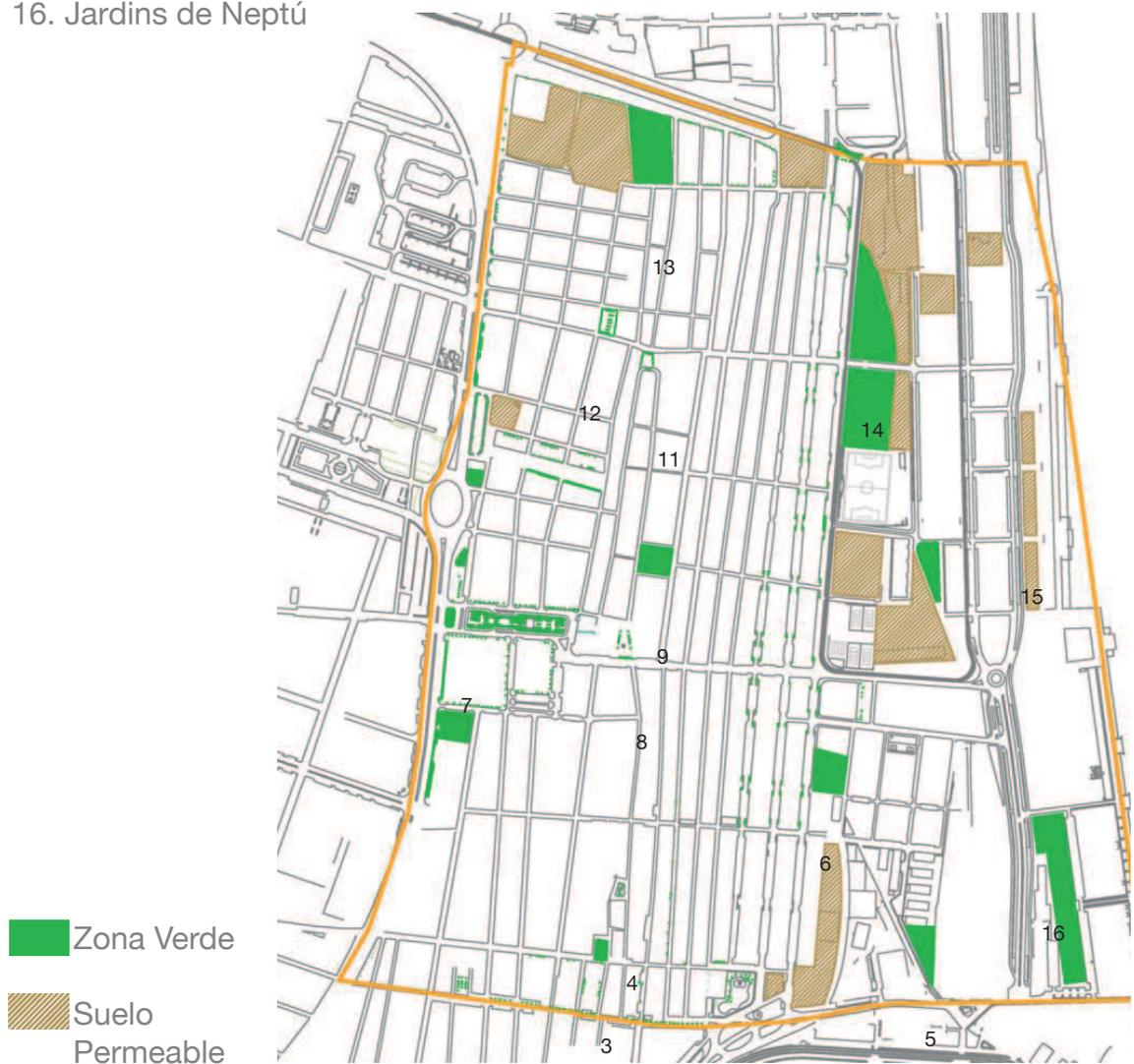
Zonas Verdes

Con una superficie de 1.350.000 m² el barrio cuenta tan sólo con 86.650 m² de zona verde, lo que supone únicamente un 6% del total del suelo del barrio. Este 6% incluye parques urbanos, zonas de huerta y aparcamientos de suelo permeable; pero lo que resulta todavía más preocupante es que de este ínfimo 6% tan sólo un 1% puede clasificarse como zonas verdes 'de calidad'. (E.D.U.S.I., 2015, diciembre). Como espacio de reunión que de servicio social al barrio también podemos incluir las plazas que se encuentran en el barrio, éstas contarán con arbolado a pesar de ser duras.

Con una superficie construída de 792.453 m²t según el Plan de Reforma Interior del Cabanyal - Canyameler, la superficie de 86.650 m² (E.D.U.S.I., 2015, diciembre) no se aproxima a los 118.867,95 m² que se propondrían en un Plan de Obra Nueva para alcanzar el 15% de suelo verde sobre la superficie total. Evidentemente resulta improbable lograr esta cifra idílica en un barrio ya edificado, pero también resalta la necesidad de ampliar dedicada a la convivencia vecinal, especialmente en un barrio donde la exclusión social es uno sus los problemas de mayor peso.

LISTADO ZONAS LIBRES

1. Calle Francisco Cubells
2. Plaza de l'Armada Espanyola
3. Plaza de Calabuig
4. Plaza del Rosari
5. Parque calle Arquitecto Guastavino
6. Parque calle del Dr. Lluch
7. Calle Martí Grajales
8. Plaza de la Cruz del Canyamelar
9. Plaza del Doctor Llorenç de la Flor
11. Plaza de le Mera de Due de Vallivana
12. Plaza de la Iglésia de los Ángeles
13. Parque de Remunta
14. Parque Estatal
15. Paseo Marítimo
16. Jardins de Neptú



Zonas Verdes.
Ayuntamiento de Valencia (2015, diciembre). E.D.U.S.I. Cabanyal -
Canyamelar - Cap de França. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

Barreras Físicas

La conexión del Cabanyal - Canyameler con la ciudad de Valencia se ve afectada por la calle Serrería. El antiguo trazado de la red ferroviaria cuenta con tres carriles de tráfico rodado en cada dirección así como con un tránsito de entre 1500 y 3000 vehículos por hora. (E.D.U.S.I., 2015, diciembre). Además de la avenida los viarios de tráfico rodado más frecuentados son, en paralelo a la costa: las calles Eugenia Viñes, Pavía, Doctor Lluch y Reina; y en perpendicular a la costa: la avenida Mediterráneo y la calle Antoni Joan. Todas ellas cuentan con un tráfico aproximado de unos 1500 vehículos por hora. Como conexión con el resto de la ciudad cuenta con dos líneas de tranvía y autobús EMT, además de doce paradas de valenbisi y carril bici aunque de trazado discontinuo.

A esto debemos sumarle unas aceras marcadamente estrechas que resultan del todo ineficaces, se trata de un barrio con un trazado antiguo de calles estrechas donde actualmente se le da prioridad al tráfico rodado y donde, por tanto, el peatón no cuenta con el espacio suficiente. Bien es cierto que la reurbanización de calles en el Cabanyal que se está dando en la actualidad, está llevando a cabo la labor de ampliar algunas aceras y suprimir plazas de aparcamiento. Estas obras que durarán unos cinco meses y que cuentan con un presupuesto de alrededor de 1.7 millones de euros, también plantean aumentar en 150 el número de árboles del barrio. Según el artículo de periódico Navarro, C. (2017, 20 febrero). El Cabanyal comienza a mutar: Arranca la reurbanización de 11 calles. eldiario.es.

Las obras comenzaron por los tres ejes principales formados por las calles Barraca, Reina y Doctor Lluch en los tramos entre las calles Francisco Cubells y Amparo Guillem, pero pretenden abarcar casi una docena de calles en total. Habrá una segunda fase que seguirá hacia la avenida de los Naranjos con una posible tercera fase. Los fondos del Plan Confianza estaban originalmente destinados al plan derogado que incluía la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez hasta el mar.



Calle Josep Benlliure, 2017
(Abad Guerra, Mar)

Análisis económico

El área de Cap de França - Cabanyal - Canyamelar sufre una alta tasa de paro con tan solo un tercio de la población activa. Se da un alto desempleo juvenil femenino, especialmente en ciertos colectivos, como pueden ser el gitano. Entre el grupo de los que sí se encuentran en el mercado laboral, la mayoría son trabajadores con un nivel de instrucción más bajos que en otros barrios, es decir, desempeñan trabajos que requieren menor cualificación. Además debemos hacer hincapié en el gran número de pensionistas que habitan en el barrio. (E.D.U.S.I., 2015, diciembre).

El número de residentes ha ido disminuyendo en los últimos 25 años como lo demuestran los datos del padrón:

Evolución de la población

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes

| 1991 | 1996 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 22.125 | 21.326 | 20.879 | 21.101 | 20.932 | 20.866 | 20.951 | 20.863 | 20.580 | 20.544 | 20.493 |

El número de personas mayores de 65 años, supera a la población menor de 15.

Población por sexo y edad

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 01/01/2016

| | Total | 0-15 | 16-64 | 65 y más |
|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Total | 20.493 | 3.211 | 13.013 | 4.269 |
| Varones | 9.858 | 1.668 | 6.608 | 1.582 |
| Mujeres | 10.635 | 1.543 | 6.405 | 2.687 |

Existe un alto número de contratos temporales en un barrio de poca actividad económica, hecho que se ve afectado por la mala imagen del mismo.

La actividad terciaria se encuentra muy concentrada alrededor del mercado, la playa y el puerto, lo que genera un desequilibrio espacial que ha sido agravado por la acción del PEPRI. A pesar de que actividades de comercio alimentario, restaurantes, servicios sanitarios y personales han sido las que mejor han resistido, no siendo demasiado elevado el número de negocios de estos sectores que han cerrado, no deja de haber una altísima proporción de establecimientos cerrados. (E.D.U.S.I., 2015, diciembre).

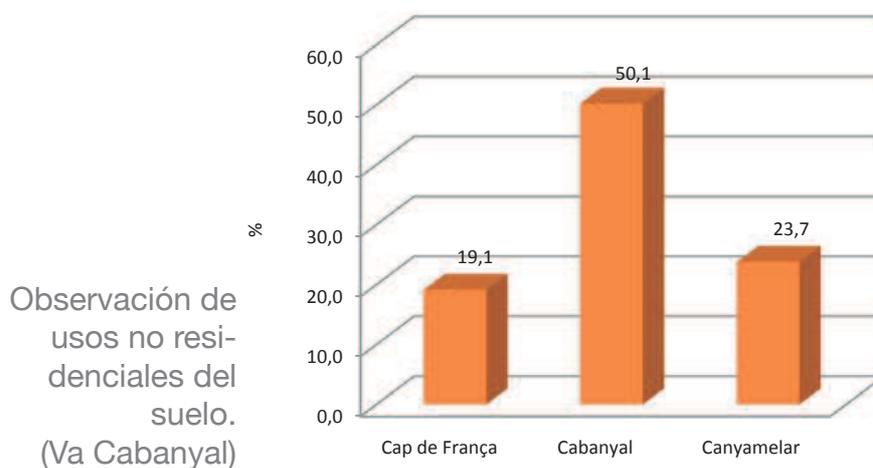
Destaca también la poca actividad primaria y secundaria en un barrio históricamente dedicado a la pesca.

En un punto estratégico donde confluyen la costa, la Marina Real, la Universidad Politécnica de Valencia; un lugar declarado BIC con un alto valor arquitectónico y cultural y un tejido único donde siempre ha habido comercio, no queda si no preguntarse ¿qué es lo que nos ha llevado a esta situación?

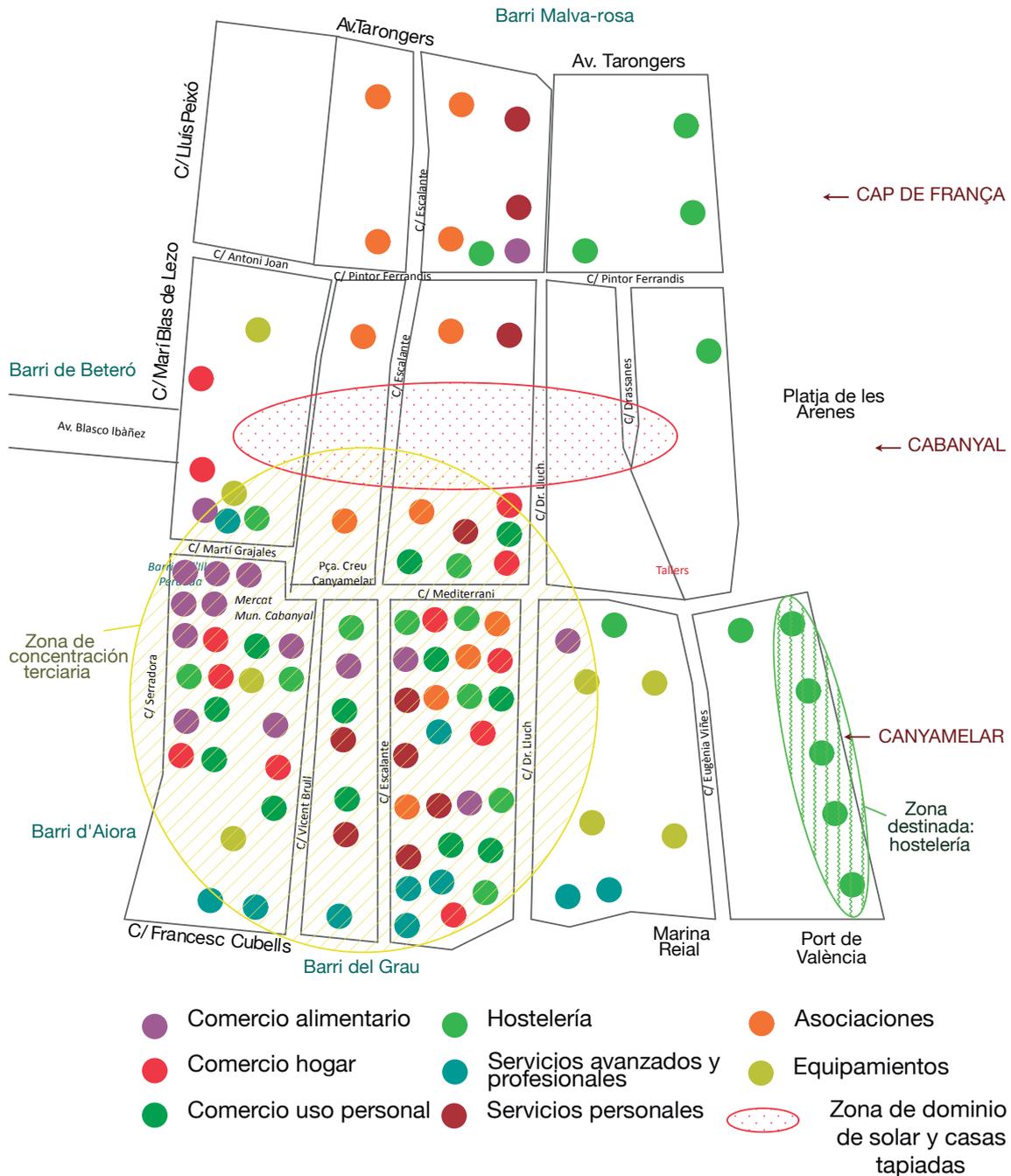
Observación de usos no residenciales del suelo.
(Va Cabanyal)

| Proporción de establecimientos cerrados en las principales actividades económicas de Cap de França-Cabanyal-Canyamelar | | | | |
|--|---------|----------|--------|--|
| Actividad | Acti-vo | Cerra-do | To-tal | Proporción de establecimien-tos cerrados |
| Bar | 70 | 26 | 96 | 27,1 |
| Cafetería | 29 | 8 | 37 | 21,6 |
| Restaurante | 58 | 5 | 63 | 7,9 |
| Frutas y verduras | 53 | 6 | 59 | 10,2 |
| Cármicas | 42 | 1 | 43 | 2,3 |
| Pescadería | 17 | 0 | 17 | 0,0 |
| Ultra marinos | 26 | 2 | 28 | 7,1 |
| Panadería | 26 | 6 | 32 | 18,8 |
| Comidas preparadas | 13 | 2 | 15 | 13,3 |
| Farmacia | 17 | 2 | 19 | 10,5 |
| Muebles y menaje | 14 | 8 | 22 | 36,4 |
| Comercio relacionado con construcción | 12 | 4 | 16 | 25,0 |
| Constructoras-promotoras, instalaciones del hogar | 35 | 14 | 49 | 28,6 |
| Tejidos y confección | 12 | 3 | 15 | 20,0 |
| Automóvil | 17 | 14 | 31 | 45,2 |
| Bancos y cajas | 14 | 3 | 17 | 17,6 |
| Educación | 14 | 4 | 18 | 22,2 |
| Salud | 27 | 2 | 29 | 6,9 |
| Peluquería | 35 | 4 | 39 | 10,3 |
| Otros servicios personales | 16 | 1 | 17 | 5,9 |

Proporción de locales sin actividad en las tres grandes áreas del barrio de Cabanyal - Canyamellar - Cap de França. 2015



Mapa de concentración de usos no residenciales del suelo en el barrio de Cabanyal - Canyamellar - Cap de França (2015)



Observación de usos no residenciales del suelo.
(Va Cabanyal)
Ayuntamiento de Valencia (2015, diciembre). E.D.U.S.I.
Cabanyal -
Canyamellar - Cap de França. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

Análisis social

Un análisis social deja claras las fracturas culturales y de clase que se dan en la 'zona cero' del barrio, dicho área que queda definido por el perímetro formado por las calles Pescadores, Amparo Guillén, Doctor Lluçh y Serrería, y su entorno directo. Las condiciones de vida se encuentran en receso, y la alta tasa de ocupación de viviendas en estado no saludable ha llevado a una elevada mortalidad. La ocupación ha derivado también en una falta de integración de los inmigrantes que, junto con la falta de respeto por el entorno urbano y la sociedad, ha generado una inseguridad ciudadana latente.

La falta de espacios de ocio saludables ha llevado a la invasión de los mismos por guetos que perturban la convivencia, expulsando al resto del vecindario. Los delitos son frecuentes, principalmente los relacionados con drogas y conducción bajo los efectos del alcohol, especialmente en las zonas de ocio nocturno. Las estafas por enganches de luz y agua son frecuentes como lo son las peleas de gallos; ha sido necesario incluso prohibir hogueras en la vía pública.

El analfabetismo y absentismo escolar, especialmente en los estudios secundarios obligatorios, no hace si no aumentar, así como la segregación escolar siendo el colegio público las Arenas el que cuenta con un mayor número de alumnos de raza gitana. Esta etnia cuenta con alrededor de 300 familias de entre cinco y seis personas en el barrio, son aproximadamente el 7% de la población total, y se encuentran integrados en el mismo. (E.D.U.S.I., 2015, diciembre).

Surge también el riesgo de la especulación urbanística junto con el de 'gentrificación', cuestión que se desarrolla más adelante, dado el número de viviendas que se encuentran abandonadas en la actualidad. Sin embargo, también existe un amplio número de asociaciones activas que tratan de poner soluciones a estos problemas.



Calle Escalante, 2017
(Abad Guerra, Mar)

2.2. Fuentes bibliográficas

Ayuntamiento de Valencia (2001). Memoria informativa del plan de reforma interior el Cabanyal - Canyamelar. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

Ayuntamiento de Valencia (2015, diciembre). E.D.U.S.I. Cabanyal - Canyamelar - Cap de França. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

Boira, J. V. (1865) Els orígens del passeig de València al mar: el projecte de Manuel Sorní. Valencia 2000. Cuad. de Geogr. 67/68. 191 - 207.

Herrero, LF. (2016) El Cabanyal: Permanencias y transformaciones. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

Jarque, F. y Simó, T (2013). El Cabanyal un barrio patrimonial a rehabilitar. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

Misterio de Fomento (2017) Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. Vol. XLIX. Cuarta época nº 191. Madrid: Ministerio de Fomento.

Pastor, R. (2012) El Cabanyal: lectura de las estructuras de la edificación. Ensayo tipológico residencial 1900 - 1936. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

Generalitat Valenciana. (2015, febrero). Listado de elementos catalogados BIC. Valencia: Generalitat Valenciana.

DIARIOS

Diario el Levante

Diario el País

Diario las Provincias

WEBS

www.cabanyal.com

www.planbanyal.es

www.coacv.org

www.upv.es

www.eldiario.es

www.valencia.es

<http://listarojapatrimonio.org>

2.3. Técnicas de encuesta

Para obtener una evolución lo más fructífera posible resulta necesario involucrar a los residentes del barrio, puesto que son ellos los que mejor conocen sus carencias y fortalezas. Por ello, por medio de la encuesta, expuesta en la siguiente página, a los habitantes, se determinó las líneas de actuación resultantes:

1. Regeneración física, económica y social del entorno urbano más degradado del barrio.
2. Mejora de la empleabilidad y de la integración sociolaboral. Apoyo al emprendimiento y a la creación de empleo.
3. Regeneración física y social del barrio mediante apoyo a los programas existentes de rehabilitación, reconstrucción y acceso a la vivienda.
4. Movilidad urbana sostenible: reducción de emisiones de CO2 priorizando el tráfico intermodal peatonal, ciclista y de transporte público.
5. Fomento de la reactivación comercial.
6. Mejora de la eficiencia energética y aumento de las energías renovables.
7. Apoyo integral a las familias: inclusión y prevención comunitaria desde la perspectiva de género.
8. Protección, fomento y desarrollo del patrimonio cultural del Cabanyal – Canyamelar Cap de França.
9. Mejora y rehabilitación del medio ambiente urbano.
10. Revitalización del barrio mediante infraestructuras y programas culturales.
11. Cabanyal – Canyamelar Cap de França digital: acceso universal a las TIC.

Resultado obtenido de actividades participativas (www.plancabanyal.es)



Resultado obtenido de actividades participativas en colegios del barrio (Edusi 2016)

Género: Hombre Mujer

Edad: <18 18 -30 30 - 65 <65

Residencia: Cabanyal Canyamelar Cap de França Otro

P1 ¿En qué ámbitos cree que es más necesario actuar en el barrio actualmente?

Valores de 5 (más importante) a 1 (menos importante) las siguientes opciones

- | | | |
|---|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Urbanístico / Arquitectónico | <input type="checkbox"/> Laboral | <input type="checkbox"/> Económico |
| <input type="checkbox"/> Convivencial | <input type="checkbox"/> Educativo | <input type="checkbox"/> Otro |
| <input type="checkbox"/> Social | <input type="checkbox"/> Medio ambiental | |

P2 ¿Cuál cree que es la situación del barrio en la actualidad?

- Muy buena Buena Regular Mala Muy mala

P3 ¿Qué actuaciones cree que deben llevarse a cabo en el barío en el próximo año?

P4 ¿Cómo sueña o le gustaría que fuera el barrio dentro de 5/10 años?

P5 ¿Quién debe participar en el proceso para alcanzar las propuestas anteriores?

- Los vecinos/as junto con las Asociaciones y Colectivos del barrio
 La Administración Pública
 Todos

P6 Escriba un concepto que pueda aglutinar/ unir a todos/as los/las habitantes del Cabanyal - Canyamelar - Cap de França? (el mar, el estilo de vida, cerámica...)



Calle del Bloc dels Portuaris 2017
(Abad Guerra, Mar)

“Desde el 24 de julio de 1998, fecha en que se aprobó con los únicos votos del PP la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez hasta el mar viene peleando con los vecinos del Cabanyal que se resisten a abandonar sus viviendas para dejar el paso libre a la especulación en un barrio que se ha visto degradado día a día con la complicidad de nuestras autoridades municipales. [...] Los vecinos no están dispuestos a que se desaparezca de la trama urbana del barrio más de 1.600 viviendas y se han organizado, desde abril de 1998, en una plataforma [...] por salvar sus casas y también una parte de la historia de esta ciudad. [...] La estrategia municipal ha sido la de no otorgar durante todo este tiempo licencias de obra para efectuar reparaciones en las viviendas y de este modo conseguir que los vecinos fueron abandonándolas mientras el barrio iba degradándose día a día. Ello haría más fácil la ocupación. Estamos ante una calculada operación de acoso y derribo para dividir un barrio en dos mitades y conseguir, incluso vía expropiación, solares para la entrada de la especulación del ladrillo”

Rafa Esteve Casanova
(escritor)

3.1. Abandono de las viviendas

En un barrio donde el 11% de la edificación se encuentra abandonada o en estado ruinoso (7% del cual es residencial y 4% es residencial con comercial en planta baja), se requiere de un diagnóstico de la situación del área urbana. (E.D.U.S.I., 2015, diciembre).

El abandono de viviendas conlleva al deterioro de las mismas así como a su ocupación ilegal por parte de una población sin recursos económicos, cuyas



Calle de Empar Guillem, 2017
(Abad Guerra, Mar)

diferencias culturales y sociales llevan a la fragmentación social y vecinal. Su falta de preparación académica, y consecuentemente elevada tasa lleva al aumento del 'mobbing' inmobiliario que ha estado presente en el Cabanyal desde el año 1998; y esto, a su vez, lleva a un desplazamiento de la población autóctona que siente inseguridad en lo que había sido su hogar.

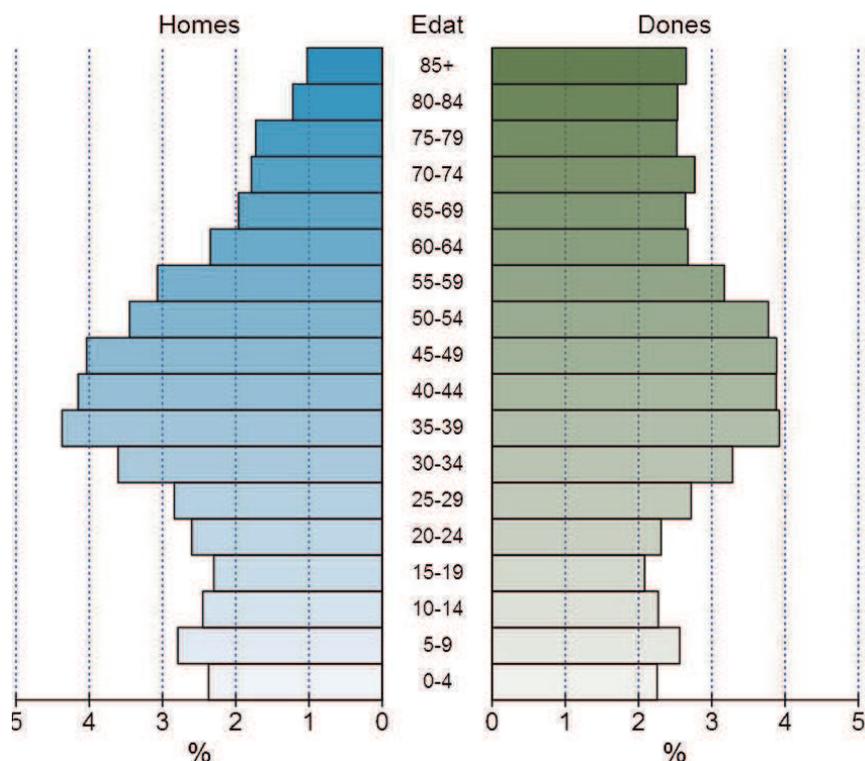
Esto se manifiesta en el aumento de puntos de venta de droga, los escándalos que se dan continuamente en las calles y en una percepción de una limitada actuación policial, a pesar de que se este tratando de poner medidas para solucionar este último punto.

El desarraigo que sienten los nuevos vecinos por su entorno y población autóctona lleva a un deterioro de la convivencia y del barrio en sí, aumentando el vandalismo y la suciedad por falta de una concienciación sobre limpieza e higiene en el entorno urbano.

La exclusión social puede apreciarse incluso en la población más joven, puesto que la falta de medidas y recursos que incurren en la necesidad de la escolarización lleva a una clara segregación y absentismo escolar.

Como resultado no sólo cuenta el barrio en la actualidad con un alto porcentaje de infraviviendas, si no que también queda de manifiesto un envejecimiento de la población, que además sufre problemas de desatención, miedo y falta de recursos, al emigrar una gran parte de los residentes a zonas más seguras y salubres de la ciudad.

Población por sexo y edad (grupos de 5 años).



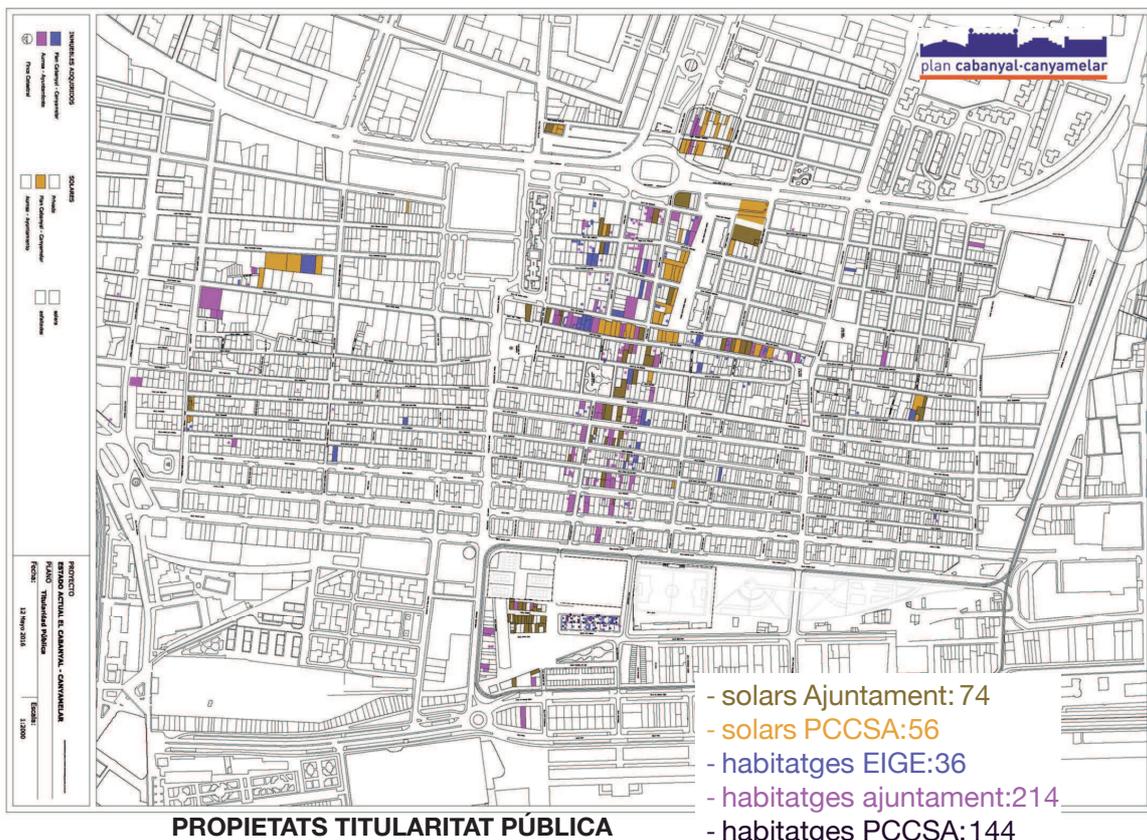
Fuente: Padrón Municipal de Habitantes

El caso más significativo es el de los bloques portuarios, también conocidos como Ruiz Jarabo, situados en primera línea de costa. Construidos durante los años 50 por el arquitecto Antonio Tatay, se trata de bloques de seis alturas donde antaño residían trabajadores portuarios en las 168 viviendas de las cuales la gran mayoría sufren ahora de ocupación ilegal. Las visitas policiales son casi diarias, con el fin de entregar citaciones judiciales, localizar a sospechosos, llevar a cabo informes de defraudación o incluso mediar en disputas entre sus residentes.

Lo cierto es que estos bloques se encuentran en un punto estratégico para el antiguo plan urbanístico de la prolongación de la avenida de Blasco Ibáñez, por lo que iban a ser derribados. Ello ha llevado a su inevitable degradación y estado actual, donde ningún partido político parece atreverse a proponer soluciones. A pesar de esto, en la actualidad se encuentran fuera de ordenación y su futuro es incierto pues se baraja la posibilidad de su demolición.

Según el artículo de periódico Efe. (2017, 24 septiembre). "El 80 % d'habitatges ocupades en El Cabanyal és de propietat privada". Levant, en la actualidad, Vicente Gallart, gerente de la sociedad pública Plan Cabanyal conformada entre el Ayuntamiento de Valencia y la Generalitat, hace constar de los 'alquileres a mafiosos' dando a conocer el hecho de que numerosas familias llegan a pagar hasta 600 € de alquiler, se desconoce a quien, por ocupación ilegal de viviendas, sin contratos ni documentación fue su única opción viable a su alcance.

Propiedades de titularidad pública. Fuente Plan Cabanyal - Canyamelar.





Solar en calle Sant Pere, 2017
(Abad Guerra, Mar)

El Consistorio es propietario de alrededor de una gran parte de las propiedades inmobiliarias del barrio, y la única decisión que se ha tomado al respecto de las propiedades enajenadas ha sido la de tapiarlas para evitar la ocupación ilegal. Por contra, la empresa Plan Cabanyal sí ha vendido parte, 17 según el artículo de periodico Vázquez, C. (2017, 16 octubre). La sociedad Cabanyal subasta otros 14 inmuebles para repoblar el barrio. El País, con el objetivo de obtener ingresos para una futura rehabilitación de viviendas en el barrio.

3.2. Falta de espacios públicos / de reunión

El deterioro de las construcciones y el espacio público, así como el elevado número de solares vacíos y viviendas deshabitadas llevan a un aumento de la insalubridad, y a la merma la calidad del barrio.

Los espacios verdes actúan en el barrio como puntos de desahogo que potencian las corrientes de aire procedentes del mar, de la misma manera que su estructura reticular, actuando como respiraderos, mejorando la ventilación y disipando el calor residual; proceso muy necesario en este barrio con su elevado grado de humedad y temperatura, especialmente durante la época de verano. La sensación de incomodidad se reduce durante la noche gracias al efecto de las brisas marinas y descenso de las temperaturas. (Pastor, R. 2012).

La vegetación, tan escasa en este entorno, es de gran ayuda también para mejorar la contaminación producida, entre otras, por el tráfico excesivo de vehículos. Otro factor relevante es la edad de las viviendas de este barrio, motivo por el cual la mayoría de ellas no cuentan con el aislamiento térmico necesario para la sostenibilidad del mismo.

La evidente falta de zonas verdes que ocupan tan sólo un 6% del suelo del ámbito, con tan sólo un 1% que puede ser clasificado como zonas verdes 'de calidad', genera una falta de puntos de reunión vecinal, lugares de relación e interacción que resultan tan necesarios en un barrio donde la exclusión

Parque de vehículos de 2016 en el
Cabanyal - Canyameler.

| | Vehículos | % |
|--------------|---------------|---------------|
| Total | 10.734 | 100,0% |
| Turismo | 7.647 | 71,2% |
| Autobús | 7 | 0,1% |
| Camión | 579 | 5,4% |
| Tractor | 171 | 1,6% |
| Remolque | 248 | 2,3% |
| Motocicleta | 1.316 | 12,3% |
| Ciclomotor | 766 | 7,1% |

Fuente: Impuestos de Vehículos de
Tracción Mecánica a 01/01/2016.

social está tan intensificada. Además la excesiva presencia de automóviles en el espacio público, que utilizan los terrenos permeables para estacionar, no hace si no reducir este espacio donde antaño se llevaba a cabo una vida de barrio.

“Los espacios verdes públicos constituyen uno de los principales articuladores de la vida social. Son lugares de encuentro, integración y de intercambio; promueven la diversidad cultural y generacional de una sociedad; y generan valor simbólico, identidad y pertenencia. [...]

Por sus cualidades intrínsecas, los espacios verdes públicos cumplen en la ciudad funciones estéticas, enriquecen el paisaje urbano y asumen un papel central de oxigenación. Asimismo, contribuyen en la regularización hídrica y en la reducción del impacto de la ciudad construida sobre el medio ambiente. Y ofrecen un ecosistema urbano apropiado para la conservación de la biodiversidad.”

Dr. Arq. Guillermo Tella, Doctor en Urbanismo y Lic. Alejandra Potocko, Licenciada en Urbanismo (2012, 12 diciembre). Los espacios verdes públicos – Entre demanda y posibilidades efectivas. plataformaurbana.cl.

Es por todo ello que resulta incuestionable la necesidad de mejorar esta situación con un incremento de espacio verde, accesible para los vecinos del Cabanyal, y que mejore la calidad del entorno urbano tanto desde un punto de vista funcional, como social, paisajístico y de la sostenibilidad.



Plaza del Doctor Llorenç de la Flor, 2017
(Abad Guerra, Mar)

3.3. Insuficiencia de equipamientos

La falta de equipamientos se refleja en diversos ámbitos en el barrio del Cabanyal. En la actualidad la ratio por habitante de equipamientos públicos es inferior al del resto de la ciudad de Valencia, en cuanto a la infraestructura educativa, sanitaria y de atención ciudadana; hay una clara falta de coordinación entre centros educativos, de servicios sociales y de salud.

Queda patente la falta de un centro de día para personas mayores, siendo insuficientes las plazas en el actual Centro Municipal de Actividades para Personas Mayores, en un barrio donde el envejecimiento de la población es una realidad al igual que lo son los problemas de desatención a este grupo.

Respecto a la rama educativa, en un barrio con alto absentismo escolar e incluso analfabetismo, segregación escolar, una alta tasa de paro y trabajos temporales y donde la mayoría de la población carece de estudios universitarios, tampoco se dispone de centros de formación profesional que darían salida y oportunidades a muchos de sus jóvenes.

Bien es cierto que entre los objetivos principales del nuevo Plan Especial se propone una serie de intervenciones destinadas a la mejora de su espacio urbano y su reequipamiento dotacional.



Sociedad Musical de los Poblados Marítimos, 2017
(Abad Guerra, Mar)

El objetivo es el de dotar al barrio de un nivel suficiente de equipamientos públicos que sean capaces de cubrir todas las necesidades de los habitantes del Cabanyal. Debe igualmente garantizar su distribución equilibrada en el mismo, tanto en su localización como su conexión con zonas verdes y peatonales.

La creación de nuevas dotaciones también tiene el poder de generar nuevos focos de atracción para la relación con otras partes de la ciudad de Valencia, catalizando la revitalización del área y sus comercios. Resulta primordial pues, en un entorno como el que nos ocupa, donde la actividad económica es inferior a los estándares de la ciudad y de la comunidad autónoma.

El comercio tradicional ha sufrido grandes dificultades en un entorno poco poblado y envejecido que cuenta con escasa clientela. Queda reflejado en la alta proporción de locales vacíos y la escasa proyección exterior del comercio del barrio, que deja clara la falta de visión estratégica de negocio. Hay una evidente falta de herramientas para la gestión de fondos públicos, capaces de atraer la inversión privada y mantener el control sobre la calidad de las transformaciones.

Es igualmente incuestionable que el alto porcentaje de viviendas deshabitadas repercute de manera directa en este dilema, puesto que los vecinos representan la clientela más habitual. Sin embargo una solución óptima sería aquella que atrajese consumidores del entorno más directo, y de otras áreas.



Calle de Sant Pere, 2017
(Abad Guerra, Mar)



Calle de la Reina, 2017
(Abad Guerra, Mar)

Es notable también el desequilibrio del mismo con una excesiva concentración entorno al mercado, así como las arterias comerciales formadas por la avenida del Mediterráneo y la calle de la Reina. La calle Escalante también lo fue antaño, antes de su degradación.

Debe mencionarse también la excesiva presencia de automóviles y su falta de aparcamiento, incentivada por un transporte público insuficiente y las barreras arquitectónicas que hacen del Cabanyal un lugar poco accesible; como lo son sus estrechas aceras, bordillos impracticables, falta de badenes accesibles, objetos que interrumpen los recorridos peatonales... El barrio cuenta con un carril bici discontinuo y una ausencia de infraestructura adecuada para el peatón.

Todo ello coarta la posibilidad de las relaciones vecinales y con residentes de otras zonas de la ciudad de Valencia, favoreciendo la fragmentación vecinal y social que tan notoriamente se manifiesta hoy por hoy.



Calle de Sant Pere, 2017
(Abad Guerra, Mar)

Actividades profesionales según tipo.

| | Total | % |
|---|--------------|---------------|
| Total | 1.575 | 100,0% |
| Comercio, Restaurantes y Hospedaje, Reparaciones | 871 | 55,3% |
| Transporte y Comunicaciones | 134 | 8,5% |
| Instituciones Financieras, Seguros, Servicios prestados a las empresas y alquileres | 315 | 20,0% |
| Otros servicios | 255 | 16,2% |

Fuente: Impuesto de Actividades Económicas. Oficina de Estadística. Ayuntamiento de Valencia.

Volumen de equipamientos en el barrio de Cabanyal - Canyamellar - Cap de França.



Fuente: Va Cabanyal. Ayuntamiento de Valencia (2015, diciembre). E.D.U.S.I. Cabanyal - Canyamellar - Cap de França. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.



Calle Escalante, 2017.
(Abad Guerra, Mar)

“El Cabanyal está en crisis y este hecho no puede quedarse simplemente en una afirmación, es necesario crear una conciencia de actuación que contemple sus razones históricas y comprenda el proceso de formación y transformación de la estructura del asentamiento que ha gestado un lugar unitario, homogéneo y orgánico gracias a unos mecanismos de autocorrección de un colectivo organizado y merece gran respeto desde su consideración como patrimonio arquitectónico de la ciudad de Valencia.”

(Rosa Pastor Villa
arquitecta y profesora de la Escuela
Técnica superior de Arquitectura de Valencia)

4.1. Repoblación del Cabanyal

El abandono de la vivienda y su ocupación ilegal, un problema apremiante en el barrio del Cabanyal, debe solucionarse y además debe hacerse con relativa premura a efectos de mejorar la calidad de vida de sus residentes.

Resulta evidente que el método más directo y efectivo de evitar el deterioro de las viviendas es el de restituir su funcionalidad. Una repoblación de las mismas garantizaría su cuidado por parte de los residentes a la vez que evitaría la invasión ilícita por parte de personas distintas a su propietario que ocupan las viviendas ilegalmente que, al no sentir ese arraigo por la vivienda, o carecer de los medios, no lo llevan a cabo. Sin embargo el método utilizado para repoblar debe ser diseñado con sumo cuidado, debe evitarse la especulación y ‘gentrificación’ nociva para el Cabanyal.



Calle Padre Luis Navarro, 2017
(Abad Guerra, Mar)

Tras la derogación del PEPRI la administración valenciana ya hizo saber que estaba abierta a negociar con los antiguos propietarios para que estos recuperaran sus viviendas, ahora ya libres de la amenaza urbanística de antaño. Esta solución sería la más adecuada, puesto que garantiza la preservación del arraigo de los residentes del barrio por el mismo y, por tanto, el perdurar del estilo de vida tan singular que lo caracteriza.

Según el artículo de periódico Vázquez, C. (2017, 16 octubre). La sociedad Cabanyal subasta otros 14 inmuebles para repoblar el barrio. El País, se subastó ese mismo día lunes 16 de octubre 14 inmuebles de propiedad municipal con unos precios de salida desde 17.000 a 64.000 euros, contando los mismos con superficies de entre 93 y 38 metros cuadrados. Este ha sido el segundo lote de viviendas presentado por el Gobierno de la Nau y se ha pujado por 13 de ellas, ofreciéndose un incremento del 25 % sobre el precio inicial en tres de ellos.

Estas cifras presentan una mejora innegable respecto a las del primer lote que salió a la venta el año anterior donde solo 4 de los 13 inmuebles fueron adjudicados. A esta segunda puja se presentaron 74 licitadores y la mayoría mejoraron las ofertas sobre el precio de salida.

Muchos de los compradores no son valencianos, de hecho hay un gran número de extranjeros entre ellos. Por ello la sociedad pública Cabanyal-Canyamelar ha tomado la determinación de favorecer a los compradores ligados a la zona, prohibiendo también su uso como apartamentos turísticos evitando así la gentrificación.

Estas viviendas se ubican en la 'zona cero' del barrio, en calles como Progreso, Juan Mercader, Luis Despuig, Padre Luis Navarro o Millares, y el objeto de su venta es el de reactivar esta zona y mejorar su estado actual.



Calle Juan Mercader, 2017
(Abad Guerra, Mar)

El proceso se repetirá próximamente con un tercer lote, con la intención de que comience a rehabilitarse el barrio con la entrada del año 2018, a través de esos nuevos residentes estatales que ya han demostrado un incremento del 5% en sus números respecto al interés por la compra.

El problema de los bloques portuarios carece de solución inminente puesto que todavía no se ha decidido si se llevará a cabo su demolición o no. Sin embargo salta a la vista que sus residentes sólo se trasladarán con una mejor oferta de residencia, o a la fuerza.

Citas del artículo de periódico Vázquez, C. (2017, 11 abril). El Cabanyal, un barrio en auge. El País.

João Almeida, portugués de 38 años que reside en Madrid desde 2007, y nuevo vecino del barrio. Conoció El Cabanyal a través de una amiga. “Lo visité y me gustó mucho por sus casas características, su cercanía al mar y porque conserva el ambiente de barrio”, explica este consultor. [...] “Miré un poco los precios y las casas me parecieron accesibles. Son muy baratos comparados con Madrid y para mí es un buen precio”.

Este portugués comparó opciones y al final compró una propiedad municipal —el Ayuntamiento posee 394 viviendas y 130 solares— por 40.000 euros. Es un bajo de 70 metros cuadrados, con un patio de 20, situado cerca de la zona cero del barrio —así se conoce a las manzanas de casas condenadas al derribo en el derogado plan—. “Está todo por reformar, pero voy a intentar mantenerlo lo más original posible”, añade tras calcular que invertirá otros 40.000 euros en su rehabilitación. João desea que el barrio no pierda ese ambiente tradicional: “Hay que mejorar el entorno sin desplazar a los vecinos de toda la vida. Hay espacio para todos”, concluye.

Silvia, cineasta de 35 años, es otra de las recién llegadas a El Cabanyal. Originaria de Murcia y residente en el madrileño barrio de Lavapiés, la joven adquirió un apartamento de 50 metros cuadrados para reformar en su totalidad. [...] “He vivido mucho tiempo en Latinoamérica y El Cabanyal me recordó mucho a barrios de México o La Habana. No es fácil conservar en España casas tan cerca del mar en barrios bonitos, con historia”, dice Silvia.

Se enamoró de la casa y la compró: “Son estéticamente alucinantes. Están las baldosas hidráulicas, los azulejos de colores, más papel de flores de colores, de estampados, todo mezclado. Esto es como la Alhambra pero con papel pintado”, se entusiasma.

“Es muy barato lo que compré [22.000 euros] pero está hecho polvo”, reconoce. “Ahora se habla mucho del barrio y tengo amigos de Madrid que han ido a vivir allí a pesar de que todavía no han empezado las obras en el barrio. Esto empieza a parecer un proceso muy loco y todavía no se ha arreglado una casa. A ver qué pasa”, dice la propietaria.

Según el artículo de periódico Vázquez, C. (2017, 11 abril). El Cabanyal, un barrio en auge. El País, hay un total de 82 edificios completos (unas 170 viviendas) y 130 solares con un total de 15.379 metros cuadrados, además de 224 viviendas repartidas en 87 edificios diferentes que son de propiedad municipal, adquiridas durante el gobierno del partido político PP.

A pesar de las subastas ya mencionadas, se trata de una suma considerable y su venta deberá respaldarse con alternativas. Una de ellas podría ser la de residencias universitarias vista la ubicación privilegiada del Cabanyal, próxima a la Universidad Politécnica de Valencia, la Universidad de Valencia y la estación ferroviaria del Cabanyal, todo ello sin olvidar su proximidad al mar como aliciente para los estudiantes.

Este grupo demográfico busca, en general, viviendas de precio asequible y cerca de la universidad, cualidades que se cumplen; pero además pueden ayudar a estimular la economía de los pequeños comercios de la zona, impulso muy necesario visto el gran número de negocios que actualmente se encuentran cerrados.

- Universidad Politécnica de Valencia
- Universidad de Valencia
- Estación del Cabanyal



Cabe también comentar el incremento de acción policial puesto que se ha diseñado un nuevo retén de la policía local en la 'zona cero' del barrio del Cabanyal, entre las calles Escalante y José Benlliure.

Según el artículo de periódico R.L.V. (2017, 27 septiembre). La Policía Local instalará un retén en plena 'zona cero' del barrio del Cabanyal. Levante, habiendo llegado a un acuerdo con los residentes, se ha establecido su ubicación entre al 198 - 200 de la calle Escalante y el 165 - 167 de la calle José Benlliure, 300 metros cuadrados en la zona más conflictiva del barrio cuyo objetivo es desanimar a posibles infractores, y su longevidad indefinida.

También se ha tomado la determinación de incluir control de menores a fin de reducir el absentismo escolar, escolta para los servicios municipales de limpieza y se ha incrementado el número de agentes en el horario de tarde - noche, el más problemático. A ello debemos añadir el esfuerzo que la policía está realizando a efectos de cerrar chatarrerías y liberar viviendas ocupadas.

Sin embargo hoy por hoy, a pesar de representar mejoras, todavía no es suficiente. Sigue existiendo una sensación acuciante de inseguridad entre los residentes del barrio y un elevado registro delictivo.

"He vivido aquí toda mi vida, pero ya no puedo más. Junto a todo el jaleo que se monta cada noche, hace unos meses se ha instalado una familia que trapichea con droga bajo de nuestra casa, y así no se puede vivir, menos aún con una hija de 14 años; ya estoy buscando casa para irme del barrio, eso sí, con la esperanza de poder volver algún día"

Vecina del barrio, del artículo de periódico Navarro Castelló, C. (2017, 23 septiembre). Cabanyal, zona 0: La encrucijada del Gobierno de Joan Ribó. eldiario.es.



Calle Escalante, 198 - 200, 2017
(Abad Guerra, Mar)

4.2. Intervención en el espacio público

El Cabanyal cuenta con 74 solares vacíos propiedad del ayuntamiento y 56 propiedad de PCCSA (E.D.U.S.I., 2015, diciembre), todos ellos con el potencial de convertirse en nuevos espacios públicos de calidad en los que desarrollar una relación vecinal. Centrándonos en la zona más conflictiva, la denominada 'zona cero' en el corazón del barrio, delimitamos dicho área que queda definido por el perímetro formado por las calles Pescadores, Amparo Guillén, Doctor Lluch y Serrería, y su entorno directo.

Se trata de integrar algunos de estos solares como parte del espacio público para uso de los residentes del barrio, como foco de relaciones intervecinales que fomenten la integración social entre los mismos. Este proceso debe asegurar la conservación de la estructura original del barrio.

De la misma forma, al no ser todos los solares propiedad pública, se plantea una alternativa a su compra que facilite la transición del barrio durante el periodo de evolución que el gobierno actual plantea. Es decir, se plantea el uso de estos solares como una cesión temporal a la vecindad hasta su edificación, en caso de que la haya, o su continuidad como espacio público en caso contrario.

Un ejemplo claro de este proceso sería el Solar Corona en el barrio del Carmen de la ciudad de Valencia. Es un espacio al aire libre dentro del casco histórico, en la calle Corona nº 12-14, de la ciudad de 634 m² de los cuales 162 m² son públicos y los restantes 472 m² son privados. (solarcorona.wordpress.com).



'Zona cero' Cabanyal.
Imagen de elaboración propia.



Solar Corona, 2015
(Abad Guerra, Mar)

Al igual que en el caso del Cabanyal se encuentra en un entorno en el cual un tejido eminentemente residencial deja poco espacio público, por ello los vecinos se han movilizado y han puesto solución a este mismo problema, por medio del uso del solar privado a través de un contrato de cesión de uso por parte del propietario que se se renueva de manera anual. Dicho contrato fija las condiciones para el disfrute del mismo.

“Lo concebimos como una herramienta de empoderamiento ciudadano que puede contribuir a satisfacer diferentes necesidades y a llevar adelante proyectos de personas y asociaciones, tanto del barrio como del conjunto de la ciudad.

Eso sí, siempre asumiendo una serie de responsabilidades y compromisos que consideramos irrenunciables. Las actividades para las que se ceda el Solar Corona deben tener un componente público y abierto al barrio, es decir, entendemos que es un lugar para la promoción de actividades de carácter social o cultural. No es un espacio para hacer actividades privadas. Solo en ocasiones, en función de la propuesta, se aceptará hacer un uso semi-privado del espacio.”

(solarcorona.wordpress.com)

Cuenta con una serie de reglas o normas para su uso que incluyen las responsabilidades de aquellos que hagan uso del mismo; un horario de apertura de 10:00 h a 15:00 h por la mañana y de 17:00 h a 22:00 h por la tarde, prohibiendo las actividades que produzcan excesivo ruido en la franja horaria de 15:00 h a 17:00 h; el compromiso de limpieza por aquellos que hagan uso de sus instalaciones, así como el acceso permitido de animales y los suministros que ofrece, como luz y agua.

Cuenta también con una serie de equipamientos: bancos, sillas, mesas, escenario para actuaciones, pantalla para proyecciones de video, huerto urbano, aseo, agua y luz. Todos ellos preservados por los vecinos, puesto que esto garantiza una mayor comodidad para sus usuarios.

Para afianzar el éxito de este proceso es necesario la participación ciudadana, debemos preguntarles cuales son sus necesidades y que esperan del espacio que se les adjudica. Además deben generarse espacios versátiles donde el mobiliario urbano pueda modificar su posición, ofreciendo así la posibilidad de crear diferentes espacios según las necesidades de los vecinos. Igualmente esto permite desplazar dicho mobiliario en caso de que sea necesario desalojar el solar, y reutilizarlo en otro.

Un ejemplo a seguir sería el del grupo Ecosistema Urbano cuyo proceso en el diseño del espacio público incluye 'workshops' en el emplazamiento, una plataforma digital ligada a las redes sociales que garantice la retransmisión de ideas, jornadas de participación ciudadana con conferencias y exhibiciones, visitas a colegios para obtener la opinión de los más jóvenes... Todos estos procesos acercan más el resultado final a las necesidades de sus usuarios (ecosistemaurbano.com).

A largo plazo la solución sería la de ampliar el Parque Estatal del Cabanyal a lo largo de la calle Dr. Lluç, unificando así las pequeñas zonas verdes ya existentes y las zonas de suelo permeable y generando un eje longitudinal accesible desde las vías peatonales que atraviesan el barrio del Cabanyal (Calle de Vicent Guillot Tio Bola, de la Marina, d'Espadà, Carles Ros, Pescadors, Columbretes, Just Vilar, Teatre de la Marina y l'Església del Rosari).

El cruce de estas con vías de mayor tránsito como, en paralelo a la costa: calles Eugenia Viñes, Pavía, Doctor Lluç, Reina; añadiendo la calle Escalante para promover su progreso hacia su antiguo papel en el barrio, debe remarcar con vegetación. Se genera así una red capaz de dirigir al viandante, por medio de las calles peatonales ya existentes, hasta los espacios verdes, buscando devolverle a los residentes del barrio el uso del espacio público del cual disfrutaban antaño.



Calle d'Espadà, 2017
(Abad Guerra, Mar)

Imagen del
elaboración
propia.



- | | |
|--|---------------------------|
| — ejes propuesta | — peatonal |
| ■ viviendas abandonadas | ■ zonas verdes |
| ■ solares | ■ zonas verdes propuestas |
| ■ solares a integrar en el espacio público | ● arbolado propuesto |

De acuerdo con el Anexo 1: Tablas de parámetros urbanísticos del Plan de Reforma Interior el Cabanyal - Canyamelar, obtenemos los siguientes datos de las parcelas.

1. N° Manzana: 104

Solar 9729905 con emplazamiento en la calle Tramoyeres, 44.

Superficie del solar: 287 m²s

Solar 9729906 con emplazamiento en la calle Tramoyeres, 46.

Superficie del solar: 75 m²s

Solar 9729928 con emplazamiento en la calle Arzobispo Company, 51.

Superficie del solar: 189 m²s

Solar 9729929 con emplazamiento en la calle Arzobispo Company, 49.

Superficie del solar: 52 m²s

Superficie total: 603 m²s

2. N° Manzana: 117

Solar 9828224 con emplazamiento en la calle José Benlliure, 284.

Superficie del solar: 179 m²s

Superficie total: 179 m²s

3. N° Manzana: 221

Solar 9626922 con emplazamiento en la calle San Pedro, 83.

Superficie del solar: 188 m²s

Superficie total: 188 m²s

4. N° Manzana: 221

Solar 9626928 con emplazamiento en la calle San Pedro, 71.

Superficie del solar: 121 m²s

Solar 9626929 con emplazamiento en la calle San Pedro, 69.

Superficie del solar: 182 m²s

Superficie total: 303 m²s

5. N° Manzana: 262

Solar 9624816 con emplazamiento en la calle San Pedro, 41.

Superficie del solar: 191 m²s

Solar 9624817 con emplazamiento en la calle San Pedro, 39.

Superficie del solar: 210 m²s

Superficie total: 401 m²s

6. N° Manzana: 320

Solar 9519204 con emplazamiento en la calle Francisco Baldoma, 40.

Superficie del solar: 807 m²s

Solar 9519205 con emplazamiento en la calle Francisco Baldoma, 46.

Superficie del solar: 568 m²s

Superficie total: 1375 m²s

En cuanto a los dos edificios de los cines Merp e Imperial que se desarrollaran a continuación en el punto 4.3 Rehabilitación de edificios emblemáticos:

Cine Merp.

N° Manzana: 310

Solar 9721105 con emplazamiento en la calle José Benlliure, 97.

Superficie del solar: 142 m²s

Superficie construída: 1626 m²t

Cine Imperial.

N° Manzana: 211

Solar 9726225 con emplazamiento en la calle Escalante, 229.

Superficie del solar: 628 m²s

Superficie construída: 780 m²t

Respecto a la renovación de la infraestructura viaria y mejora de las barreras arquitectónicas que hacen del barrio un lugar poco accesible, el proyecto se encuentra ya en la tercera fase, que cuenta con un presupuesto de 823.792 euros, según el artículo de periódico (2017, 18 septiembre). Obras en el Cabanyal: consulta las calles afectadas a partir de este martes. ABC. Las obras, que se prolongarán durante tres meses y medio aproximadamente, actúa sobre avenida Mediterráneo y las calles Columbretes, Mijares, Escalante, Progreso, José Benlliure, Los Ángeles y Padre Luis Navarro.

Sin embargo hay vecinos que no se encuentran satisfechos con los resultados, con un espacio peatonal de hasta 5 metros de ancho en la calle de la Reina, sus quejas hacen referencia a la falta de aparcamiento que esto ha generado y a su repercusión en los comercios de la zona. Artículo de periódico Soriano, L. (2017, 21 julio). Los residentes aseguran que los pavimentos de cinco metros en la calle de la Reina y hasta ocho en Barraca son exagerados y generarán problemas de tráfico. Las Provincias.

“Estará quedando todo lo bonito que quieran, pero no son nada prácticas unas aceras tan amplias. No viene por estas calles tanta gente como para tener semejantes aceras. Esto no es la calle Colón [...] la obra que han hecho no es práctica para el barrio. Han quitado bastante aparcamiento para los vehículos. Como la gente no encuentra dónde dejarlo, al final pasan de largo y esto ya ha empezado a notarse en la venta, que se ha resentido mucho.”

Vázquez, A. Trabajadora en un farmacia de la calle de la Reina en el Cabanyal.

Quizas sean necesarios los aparcamientos periféricos para solventar este problema, puesto que el tejido urbano dificulta la creación de nuevas plazas de aparcamiento más céntricas.



Calle de la Barraca, 2017.
(Abad Guerra, Mar)

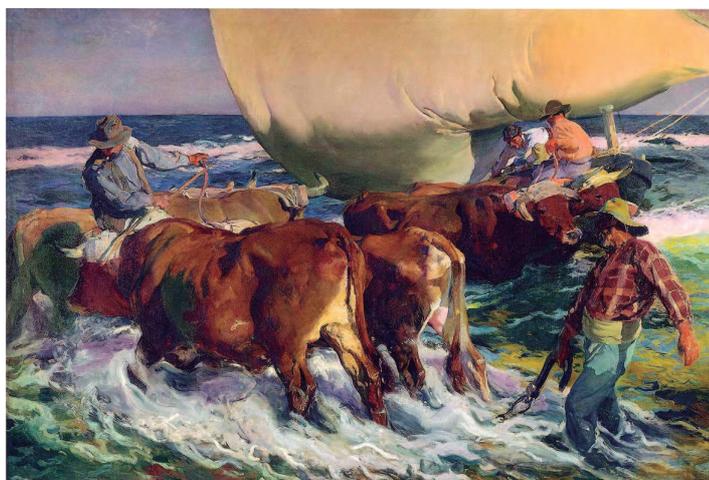
4.3. Rehabilitación de edificios emblemáticos

Según el plan especial de protección y reforma interior (PEPRI) los equipamientos públicos del barrio del Cabanyal aumentarán de 1.000 a 33.000 metros cuadrados, parte de los cuales serán de nueva planta mientras que otros surgirán de la rehabilitación de edificios emblemáticos. (cabanyal.com).

Un ejemplo claro de la revitalización de edificios representativos sería la antigua casa dels bous en la calle Eugenia Viñes 173, actualmente Atelier dels Bous, que a pesar de que en el pasado dio cobijo a toros y bueyes empleados por los pescadores para sacar las barcas de pesca de la orilla del mar, cayó en desuso. Fue a manos de la asociación La Fábrica del Sol que este edificio datado de 1895, fecha que se presupone por la indicación del reloj de sol ubicado en su fachada lateral, recobró vida. En la actualidad se le da uso como espacio cultural donde se expone arte contemporáneo, música y artesanía con carácter solidario. Su horario de apertura es de 12:00 h a 00:00 h, lo que demuestra su clara intención de servir tanto como espacio cultural como de reunión; y cuenta con un mercado durante la época estival que ofrece música en directo, talleres para mayores y pequeños, quienes también cuentan con una zona de juegos, zona de descanso y barra.

El espacio estuvo abandonado por el Ayuntamiento de Valencia durante ocho años, pero hoy representa un espacio versátil donde llevar a cabo actividades que fomentan las relaciones vecinales así como la creación de vínculos con habitantes de otras zonas de la ciudad. Un lugar cargado de historia que ha dado servicio a pescadores, a la industria naviera y del ferrocarril, y que ha sido utilizado como taller metalúrgico, y sin embargo, todavía tiene mucho que ofrecer. (valenciabonita.es)

La antigua casa dels bous es un ejemplo a seguir con otros edificios dentro del barrio que se encuentran en situaciones similares, como son los cines Merp e Imperial.



Sol de tarde, 1904
Óleo sobre lienzo 195×435, Sorolla, J.

ACTUACIÓN 9.04

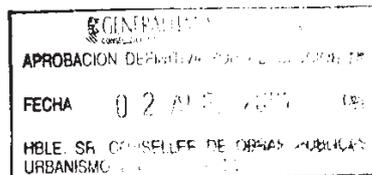
Hoja 1 de 2

Equipamiento socio - cultural (antiguo cine Merp).

1. Ámbito de intervención..... CANYAMELAR NORTE
2. Superficie total.....844 m2
3. Superficie dotaciones públicas:
 - Total red viaria..... 98 m2
 - GEL Red primaria de zonas verdes y espacios libres0 m2
 - EL Red secundaria de zonas verdes y espacios libres.....0 m2
 - Total zonas verdes y espacios libres..... 0 m2
 - Red secundaria de equipamientos:
 - EC Equipamiento educativo cultural m2
 - SP-1 Equipamiento deportivo recreativo m2
 - SP-2 Equipamiento socio cultural..... 746 m2
 - SP-3 Equipamiento sanitario asistencial m2
 - SP-4 Equipamiento administrativo institucional m2
 - Total Red secundaria de equipamientos 746 m2
 - Otras Dotaciones públicas 0 m2
 - Total Superficie dotaciones públicas.....844 m2
4. Edificabilidad y superficie del *Patrimonio Municipal de Suelo*:

| <u>Zona en que se ubica el PMS</u> | <u>Edificabilidad</u> | <u>Superficie</u> |
|--|-----------------------|-------------------|
| CHC Conjunto Histórico Cabanyal - Canary.. | m2t..... | m2 |
| ENC Ensanche Cabanyal - Canary.. | m2t..... | m2 |
| NAV Nueva Avenida..... | m2t..... | m2 |
| EDA Edificación Abierta | m2t..... | m2 |

 - Total edificabilidad PMS..... 0 m2t
 - Total superficie PMS 0 m2





Edificio cines Merp en calle José Benlliure 97, 2017.
(Abad Guerra, Mar)

Edificio de propiedad privada del año 1946, este cine que cambió su nombre de Marfil a Merp durante la década de los años 50, estuvo operativo hasta 1985. Contaba con 760 localidades (prospectosdecine.com) en sus 844 m² de superficie total, y se dedicaba a los reestrenos. Con sillas de madera, gran pantalla y sonido, patio de butacas y anfiteatro, bar ... un lugar de referencia dentro de la ciudad de Valencia que fomentaba las relaciones sociales y la economía del barrio (valenciaplaza.com).

De acuerdo con el artículo de periódico (2014, 28 junio). El PSPV afea al consistorio que no haya comprado el cine Merp en el Cabanyal. Levante. Ya está previsto como equipamiento sociocultural en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Cabanyal, según la ficha de gestión 9.04, y se plantea su adquisición por medio de la expropiación (ver página previa). Dicho proyecto fue redactado en el año 2011 por los técnicos municipales, pero el consistorio del gobierno anterior declaró no contar con la solvencia necesaria para la expropiación, a pesar de los 35 millones de euros invertidos en viviendas para derribar en el Cabanyal. Sin embargo, se le denegó a los propietarios la licencia solicitada de adaptación del edificio como garaje privado con 24 plazas por discrepar con el planeamiento.

“Todos los adolescentes de 10 y 12 años íbamos en aquel cine más que avisados por los padres. Habían, decían, chaperos, carteristas y en general tíos de barra de bar, la famosa gente de vaso y navaja. El ‘hall’ era ancho, decorado con

carteles, de aire mussoliniano. Frente a la entrada estaban las puertas de acceso a la sala y a la izquierda las escaleras que subían al anfiteatro. A la derecha, el mal: un larguísima barra de bar, con polipiel negra y tachuelas plateadas y, al fondo, los lavabos, casi siempre infectos y con olor a zotal.

La mayoría de los parroquianos apenas entraban en la sala más que si había alguna escena picante. Fumaban y tomaban cazalla como en el escenario de un prostíbulo de Amsterdam, a la vista de cualquiera que pasara por el calle, al otro lado de los inmensos ventanales. Si salías a orinar en el descanso el bar, el hall y los baños estaban a tope y te exponías al refregón. Si lo hacías durante la proyección, se te plantaba un mirón a mear al lado. Sí, suena a impunidad y fastidio. Es que era un fastidio.”

Artículo de Bens, F. (2016, 23 julio). El cine Merp, la Pilona i Skywalker. valencia-plaza.com.

Se trata, pues, de un lugar emblemático en el barrio que ha caído en desuso pero que sin embargo forma parte de la historia del Cabanyal y es merecedor de ser conservado. Por su amplitud e instalaciones podría destinarse a un uso cultural como mediateca y centro de formación. Esto no sólo ofrecería un espacio de desarrollo de las relaciones vecinales si no que también podría generar afluencia de otros barrios de la ciudad, además de ofrecer un servicio para las posibles residencias de estudiantes.

Conservando su carácter cultural, si bien adaptándose a una nueva era, prestaría un servicio necesario para el barrio, aumentando el ratio por habitante de equipamientos públicos, que ahora es inferior al del resto de la ciudad de Valencia, y actuando como catalizador para los comercios que se encuentran a su alrededor.



Edificio cine Imperial en calle Escalante 229, 2017.
(Abad Guerra, Mar)

El cine Imperial, aunque de menor dimensión que el Merp, también ofrece posibilidades en cuanto a su recuperación y en la actualidad se encuentra a la venta. Abrió sus puertas en el año 1919 en el 229 de la calle Escalante, en el bajo de la casa de los hermanos Miguela, Salvador y Vicente Ballester, que previamente había funcionado como lavador.

El bajo no resultaba lo bastante grande, por lo que los hermanos aprovecharon un huerto, también de su propiedad y en la misma calle, y en 1923 el cine disponía de un aforo para 1500 personas. El establecimiento potenció particularmente el cine valenciano y nacional, buscando el auge del cine español.

Sin embargo en el año 1983, tras más de 60 años funcionando, se vio obligado a cerrar sus puertas. Artículo por Martínez, P. (2014, 17 abril). Historia del cine Imperial, el grandioso salón del Cabanyal. valenciablancoynegro.blogspot.com.

Como función social podría adjudicársele la de centro para personas mayores puesto que las plazas en el actual Centro Municipal de Actividades para Personas Mayores resultan insuficientes, y el envejecimiento de la población innegable. Su ubicación tan próxima al perímetro que define la 'zona cero' implicaría una reactivación del entorno que carece de comercios en la actualidad, potenciando también la relación entre sus usuarios.

La reutilización de edificios preexistentes lleva a una intervención más conservadora, que resulta más sostenible y económica, que la construcción de nuevas dotaciones. También plantea una solución más eficaz puesto que solventa tanto el problema de carencia, como el de edificios abandonados que devalúan y ofrecen una imagen nociva del barrio.



Edificio cines Imperial, 1925
(La Reclam Cine)



CONCLUSIONES

El Cabanyal, 2017.
(Abad Guerra, Mar)

“Me quedo con el Cabanyal, en el Cabanyal, con los del Cabanyal, alejado de los seudodesarrollismos urbanísticos. Me quedo junto a los que han elegido una forma de ser, de vivir, de convivir, de pasear, de relacionarse, de conservar, de estar. Me quedo al lado de los perdedores que siguen luchando por mantener la trama urbana y humana del barrio; con los que se oponen a su marginación y división.”

(Trini Simó
profesora de la Escuela Técnica superior de Arquitectura de Valencia)

Tras el estudio realizado podemos concluir que el detonante de la degradación del barrio del Cabanyal ha sido, sin lugar a dudas, el PEPRI que contemplaba la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez, y los métodos utilizados por el gobierno vigente de aquel momento para la adquisición de aquellos solares y viviendas que se encontraban dentro del área de actuación del plan.

Las consecuencias de la incertidumbre urbanística en torno al PEPRI, han llevado a la creación de la llamada ‘zona cero’ en el corazón del barrio, delimitada por el perímetro que forman las calles Pescadores, Amparo Guillén, Doctor Lluç y Serrería, y su entorno directo. La zona más conflictiva. Queda definida por la falta de integración de parte de sus residentes, así como de respeto por el entorno urbano y resto de vecinos que resultan en una acuciante inseguridad ciudadana y elevada delincuencia. Además, el elevado número de viviendas abandonadas y ocupadas ilegalmente, le da un aspecto insalubre, que ha llevado a la población autóctona a abandonar sus residencias familiares en busca de mejor calidad de vida en otras zonas de la ciudad.

Tras la derogación del plan, nos enfrentamos a la necesidad de una recuperación tanto social como urbana que lleve a la integración vecinal y exitosa convivencia entre los residentes del barrio.



Fachada de una casa protegida en la calle de La Reina 190. Caballero, G. Del libro Bens, F. (2007). Houses from El Cabanyal. A modernist heritage for the Valencia in the XXI century. València: L’Honorèlla, Servicis Editorials Valencians

Se plantean las siguientes actuaciones para la recuperación social y urbana:

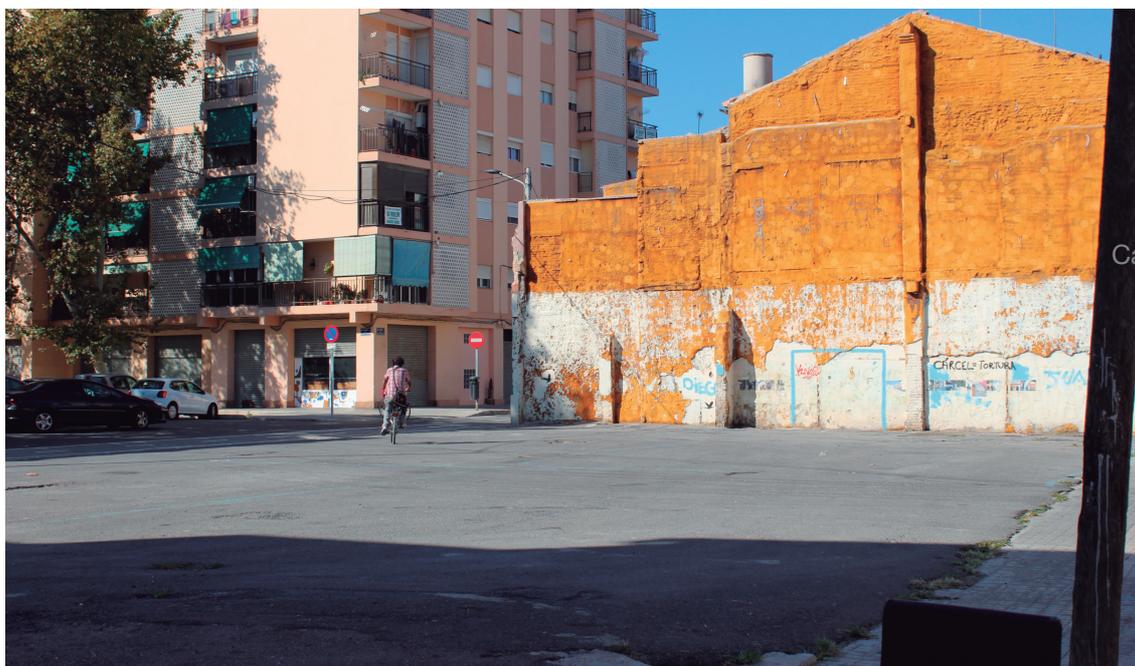
1. El aprovechamiento de los vacíos urbanos.

Los 130 solares con un total de 15.379 m² con los que cuenta el barrio actualmente ofrecen la oportunidad de agregarse al espacio público, se propone por tanto el uso de algunos de ellos para la creación de lugares de reunión para los vecinos, donde se forjen relaciones entre los mismos y se haga frente a las barreras sociales.

2. La repoblación.

Para la recuperación de la trama histórica del Cabanyal, es decir, los 82 edificios completos (unas 170 viviendas), además de las 224 viviendas repartidas en 87 edificios diferentes que son de propiedad municipal, adquiridas durante el gobierno del partido político PP. Artículo de periódico Vázquez, C. (2017, 11 abril). El Cabanyal, un barrio en auge. El País.

Debe repoblarse el barrio por medio de la venta o alquiler de dichas viviendas para reactivar la economía del barrio y ayudar a la rehabilitación social y de sus viviendas. Es igualmente importante que al llevar acabo dicha intervención no se de pie a la 'gentrificación' y por ello que el gobierno está estableciendo una serie de medidas. "La subasta de esas casas se hará con criterios sociales. Deberán ser para primera residencia, los propietarios tendrán un compromiso de quedarse en el barrio, etc." Gallart, V. Artículo de periódico Pérez, M. (2016, 25 marzo). La encrucijada de regenerar El Cabanyal. eldiario.es.



Calle de Carles Ros, 2
(Abad Guerra, Mar)

Calle de Sant Pere, 2017
(Abad Guerra, Mar)

3. La permeabilización.

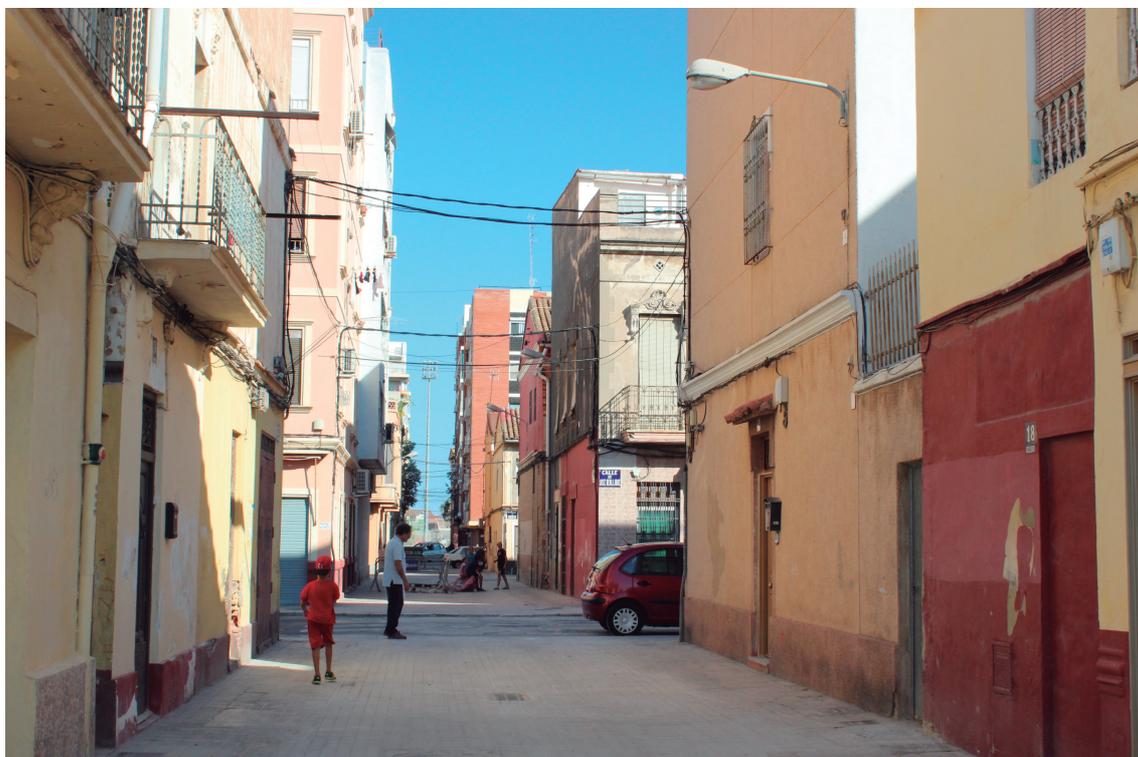
Las propuestas incluyen también la idea de permeabilizar el barrio en sentido este-oeste, para los viandantes, haciendo uso de los solares vacíos que ya existen, de manera que se desdibujen las barreras que existen entre la ciudad y la costa. También se aprovecharán dichos solares para generar espacios públicos de calidad donde las relaciones vecinales se favorezcan.

4. Restitución de edificios emblemáticos.

Se propone la restitución de edificios emblemáticos que forman parte de la historia del barrio, como son los cines Merp e Imperial, para usos sociales y culturales. De este modo, además de preservar la historia del Cabanyal, se le asignan nuevos equipamientos tan necesarios en un barrio donde su porcentaje resulta tan reducido.

5. Dotación de aparcamientos.

Se propone también la posibilidad de aparcamientos periféricos, en el caso de que resulten necesarios, tras la nueva urbanización de las calles, donde el número de plazas se verá decisivamente afectado. Se trata de la solución más factible dada la trama urbana existente.



Calle de Carles Ros, 2017
(Abad Guerra, Mar)



BIBLIOGRAFÍA

Calle Dr Lluch, 2017.
(Abad Guerra, Mar)

Aguilar Civera, I. (comisariado y textos). 2011. Mar y tierra. Los escenarios del Grao de Valencia. Catálogo de la Exposición. Valencia: Consellería de Infraestructuras. Territorio y Medioambiente.

Ayuntamiento de Valencia (2001). Memoria informativa del plan de reforma interior el Cabanyal - Canyamelar. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

Ayuntamiento de Valencia (2015, diciembre). E.D.U.S.I. Cabanyal - Canyamelar - Cap de França. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

Bens, F. 2007. Houses from El Cabanyal. A modernist heritage for the Valencia in the XXI century. València: L'Horonella, Servicis Editorials Valencians

Boira Maiques, J. ; Serra Desfilis, A. (coord.). 1997. El port de València i el seu entorn urbà. El Grau i el Cabanyal Canyamelar en la història. Drassanes de València. Exposició i Llibre commemoratiu del centenari de la Unió dels Poblatos Marítims a la Ciutat de València. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

Boira Maiques J. 1997. La mirada dels altres. Els viatgers al Grau i al Port de València (Segles XVI-XIX). En: El port de València i el seu entorn urbà. El Grau i el Cabanyal Canyamelar en la història. Drassanes de València. Exposició i Llibre commemoratiu del centenari de la Unió dels Poblatos Marítims a la Ciutat de València. Valencia: Ayuntamiento de Valencia. 11-28.

Boira Maiques, J. 1987. El Cabanyal-Canyamelar. Valencia. Valencia: Ajuntament de Valencia, Delegació de Descentralització.

Boira Maiques, J. 2000. Els orígens del passeig de Valencia al mar. El projecte de Manuel Sorní de 1865. En: Cuadernos de Geografía nº 67 y 68, pp. 91 y ss. Valencia.

Cartografía Histórica de Valencia. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

Gallart, V.; Pastor M.A.; Pastor R. 2007. La prolongación de Blasco Ibáñez. En: IX Edició Cabanyal Portes obertes-2007. Trobada d'escriptors pel Cabanyal "El compromís de l'escriptor". Selecció d'articles d'opinió 1998-2007, 9 anys de lluita en defensa del nostre barri i del patrimoni de tots. València. pp 18-21

Generalitat Valenciana. (2015, febrero). Listado de elementos catalogados BIC. Valencia: Generalitat Valenciana.

Herrero, LF. (2016) El Cabanyal: Permanencias y transformaciones. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

Jarque, F. y Simó, T (2013). El Cabanyal un barrio patrimonial a rehabilitar. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

J. Pecourt, L. Pinon, R. Lalinde, S. Ridocci, P. Marti, M. Alonso, C. Blasco, J. Bernabe, A. Munoz, M.J. Camacho (1997) *La Valencia Marítima del 2000*. Valencia: Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

Misterio de Fomento (2017) *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. Vol. XLIX. Cuarta época nº 191*. Madrid: Ministerio de Fomento.

Pastor Villa, R. (2011) «Catálogo de Tipos». En: Herrero García, L.F.; Varea Oro, A. eds. *Juégate el tipo. Arquitectura y vivienda para el barrio de El Cabanyal*, pp. 22-29. Valencia: Editorial de la Universidad Politécnica de Valencia.

Pastor Villa, R. (2012) *El Cabanyal: lectura de las estructuras de la edificación. Ensayo tipológico residencial 1900 - 1936*. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

Pastor Villa, R. (2011) *El Cabanyal: una muestra de arquitectura vernácula mediterránea en riesgo*. En: III Jornadas de Arquitectura Vernácula. Boceguillas (Segovia).

Pastor Villa, R; Higón Calvet, J.L. (2012) *On passive bioclimatic conditions at Cabanyal Neighbourhood, a sustainable model on the shores of the Mediterranean sea*. En: COINVEDI, Escuela Técnica de Ingeniería de la Edificación, (pendiente de publicación)

Pastor Villa, R. 2016. *El Cabanyal: Lectura de un tejido urbano autónomo*. En: Jornadas: Patrimonio Historia y cultura de Campanar y de la huerta de Valencia. Homenaje a Eduard Pérez LLuch. Campanar Valencia (España). Volumen: 1 (36-37)

Pastor Villa, Rosa; Santisteban Cazorla, María Petra; Rodríguez Pasamontes, Jesús. "El Cabanyal-Canyamelar un conjunto histórico (des)protegido". VII Congreso Internacional de Ordenación del Territorio, VII CIOT. Madrid (España). Entidad organizadora: Fundación CONAMA, Universidad Complutense de Madrid. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, Gobierno de Canarias. Año: 2014 (27-29 de Noviembre) Volumen: (940-954).

Pecourt, J.; Piñón, J. et al. 1997. *La Valencia marítima del 2000. Estudio del frente marítimo desde Sagunt hasta Cullera*. Valencia: Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

Simó Terol, T. 1973. *La Arquitectura de la renovación urbana en Valencia*. Valencia: Albatros ediciones

VV. AA. 1977. *El port de València i el seu entron urbà. El Grau i el Cabanyal Canyamelar en las història. Drassanes de València Exposició i Llibre commemoratiu del centenari de la Unió dels Poblats Marítims a la Ciutat de València*. Valencia: Imprenta Mániz

DIARIOS

Diario ABC

Diario el Levante

Diario el Mundo

Diario el País

Diario las Provincias

WEBS

www.cabanyal.com

www.coacv.org

www.eldiario.es

<http://listarojapatrimonio.org>

www.plancabanyal.es

www.prospectosdecine.com

www.solarcorona.wordpress.com

www.upv.es

www.valencia.es

www.valenciablancoynegro.blogspot.com

www.valenciaplaza.com

<http://issuu.com/faximil/docs/2007-cpo-09>