

IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DE REVITALIZACIÓN URBANA EN EL BARRIO DE EL CABANYAL (VALENCIA)

Gaspar Muñoz Cosme, Mireia Perepérez Espí, Andrea Peiró Vitoria y Nuria Matarredona Desantes
Instituto Universitario de Restauración del Patrimonio de la Universitat Politècnica de València

AUTOR DE CONTACTO: Gaspar Muñoz Cosme, gmcosme@cpa.upves

RESUMEN: *En la primera fase del proyecto de investigación Patrimonio en Riesgo, cuyo fin era analizar la realidad urbana y arquitectónica del barrio de El Cabanyal de Valencia con el propósito de fomentar la rehabilitación urbana y funcional del mismo, se localizaron las zonas que presentaban unas características adecuadas para posibles intervenciones de rehabilitación sobre sus edificaciones más notables.*

Para ello se realizó un estudio exhaustivo del barrio detectando todos los solares y edificios, que tuvieran el potencial necesario para poder convertirse en contenedores de actividad cultural, bien por su localización, su dimensión o por su valor patrimonial, histórico o etnológico. Este trabajo de identificación y catalogación es una valiosa documentación para poder tomar decisiones estratégicas sobre posibles intervenciones públicas de revitalización.

PALABRAS CLAVE: patrimonio, Cabanyal, arquitectura, revitalización, catalogación

1. PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIO EN RIESGO

Al iniciar este trabajo sobre el barrio de El Cabanyal, sabíamos que nos enfrentábamos a una de las realidades urbanas que ha motivado un mayor número de estudios y declaraciones en los últimos años en el ámbito de la ciudad de Valencia. El origen de esta situación ha sido, sin duda, la aprobación por parte del Ayuntamiento del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI 2001) El Cabanyal-Canyamelar, en el que se plantea la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez a través del histórico barrio de El Cabanyal.

A continuación se detallan los principales objetivos, la metodología empleada y los resultados obtenidos en la primera fase del proyecto de investigación *Patrimonio en Riesgo*, donde se analiza la realidad actual, urbana y arquitectónica del barrio de El Cabanyal, localizando aquellas áreas que presentan unas características adecuadas para la realización de posibles actuaciones sobre su edificación más notable, con miras a proponer la adecuación de algunos de los edificios para usos que puedan suponer la rehabilitación urbana y funcional del barrio.

Para ello, la investigación inicial se plantea en diferentes líneas paralelas. Por un lado, se profundiza en el estudio de la memoria histórica y gráfica del barrio, desde su fundación y hasta prácticamente nuestros días; por otro, una vez determinado el ámbito de estudio, se plantean una serie de visitas al lugar con el fin de localizar e identificar aquellas edificaciones más relevantes o con características especiales coincidentes con una serie de requisitos establecidos a priori.

El siguiente paso consiste en la realización de un exhaustivo estudio histórico y arquitectónico de los edificios más notorios detectados en el barrio, con la elaboración de una serie de fichas informativas

que recojan los datos urbanísticos y edificatorios más relevantes.

Por último, y tras haber adquirido un conocimiento de la situación actual de esta área, se detectan cuatro zonas dispersas por la trama urbana sobre las que poder actuar para alcanzar el objetivo deseado.

2. BREVE RESEÑA HISTÓRICA DEL BARRIO

El origen de este barrio se encuentra en las barracas¹ de pescadores del siglo XVII que ocuparon la franja de arena que separaba el mar de los pantanosos terrenos del interior. Gracias al drenaje de tres acequias, esta área se había transformado en una productiva zona de huerta que favoreció a su población. Son precisamente estas acequias, las que todavía delimitan y dan nombre a los tres barrios que configuran el antiguo Poble Nou de la Mar, el Canyamelar entre las acequias de Riuet y En Gas (sobre la que se traza la actual avenida del Mediterráneo), El Cabanyal hasta la de los Ángeles (bajo la actual calle del Pintor Ferrandis) y, finalmente, el Cap de França hasta la acequia de la Cadena.

Diversos incendios y otras vicisitudes históricas impulsaron no sólo una continua renovación de estas edificaciones, sino una ampliación del barrio hacia el mar a medida que se ocupaba el suelo liberado por el retroceso de las playas. Sin embargo, en 1875, una normativa municipal vetó la reconstrucción de las barracas por el peligro de incendios que entrañaba su techumbre de paja, y recomendaba su sustitución por edificaciones de nuevos materiales resistentes.

Comienza así una paulatina renovación de estas construcciones a gusto de la época y de cada uno de los propietarios, que se refleja actualmente en sus variadas fachadas, manteniéndose la antigua y tan saludable estructura urbana.

Cuando en 1897, el antiguo Poble Nou de la Mar, que había sido independiente desde 1837, fue anexionado al municipio de



Figura 1. Fotografía aérea con la delimitación del área de estudio

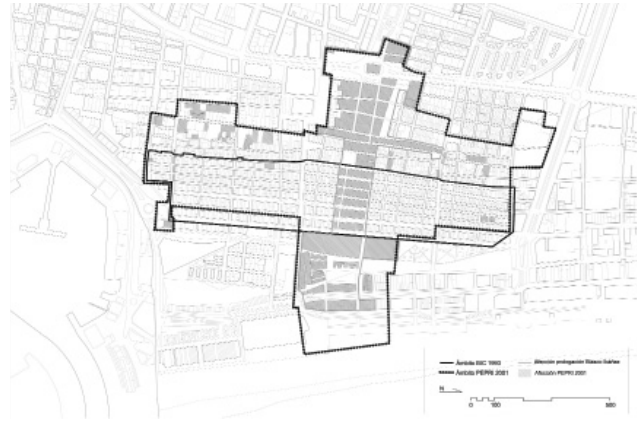


Figura 2. Plano de delimitación de los ámbitos del BIC de 1993 y del PEPR de 2001

Valencia, lo hacía presentando una consolidada trama urbana derivada de la establecida por las antiguas barracas y que todavía hoy le caracteriza- y se enfrentaba a una gran metrópoli que entonces estaba en pleno crecimiento tras el derribo de las murallas que hasta 1865 habían impedido su expansión.

Precisamente esta trama urbana y las edificaciones que sobre ella se elevan, fueron declaradas Bien de Interés Cultural, por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, que destaca la "peculiar trama en retícula derivada de las alineaciones de las antiguas barracas, en las que se desarrolla una arquitectura popular de clara raigambre eclecticista"².

En el año 2000 se desata la polémica al retomarse el Plan General de Ordenación Urbana de 1966 que consideraba la prolongación del todavía entonces conocido como Paseo al Mar, hasta la playa, y que había sido aparcado en 1989 al considerarse dicho ámbito como planeamiento diferido. Una polémica judicial que todavía no parece tener un final definitivo.

3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

En la primera fase del estudio preliminar del barrio de El Cabanyal se procedió a la definición específica del área objeto del presente

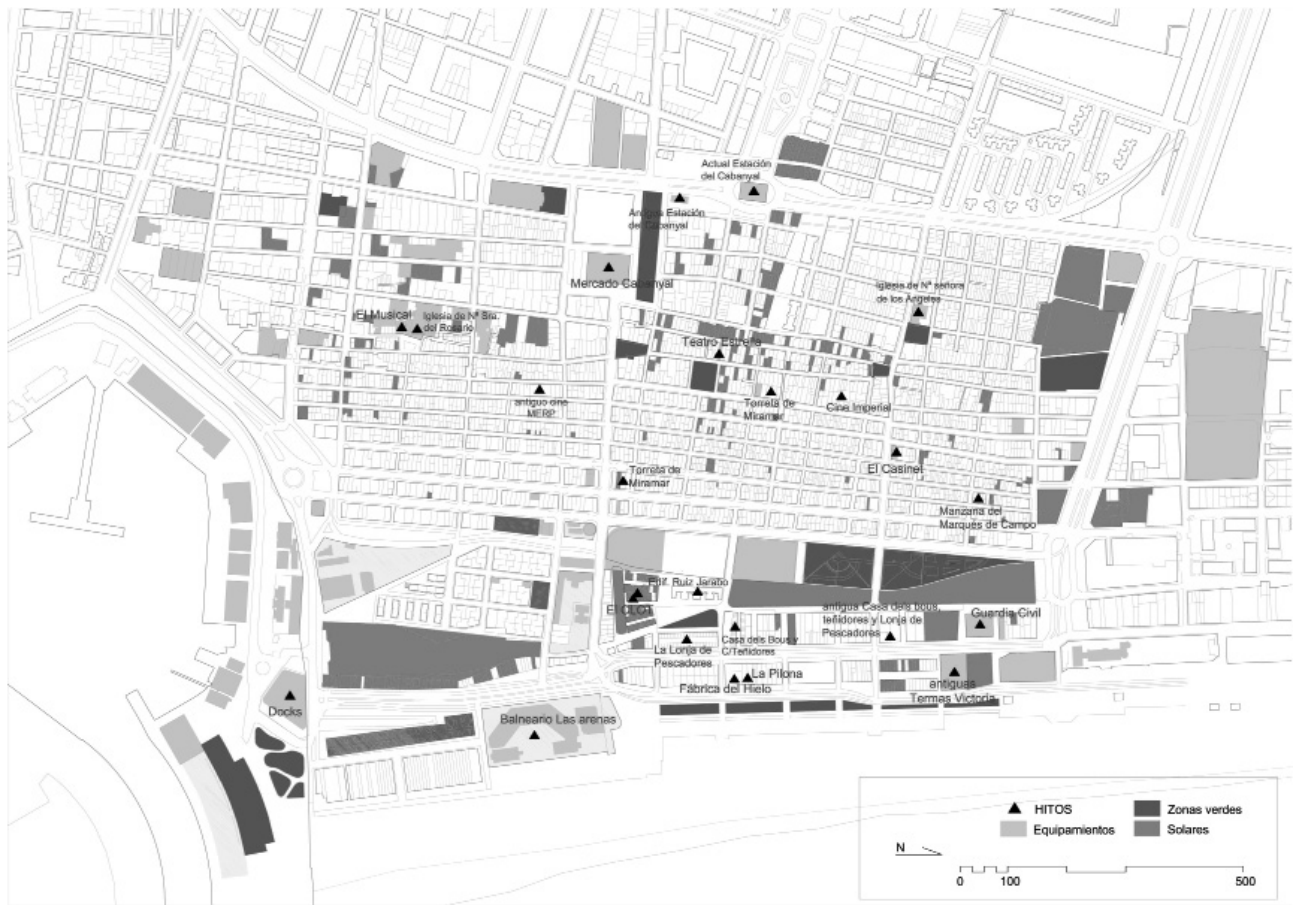


Figura 3. Plano de localización de los hitos y equipamientos de mayor interés

análisis. Esta delimitación se estableció considerando como límites físicos las principales vías que lo delimitan: por el sur, la calle Francisco Cubells y la Plaza de la Aduana, por el norte la avenida de los Naranjos; por el oeste el trazado de la antigua vía de tren, actual avenida de Serrería y, por último, al este, la zona marítima.

Se consideró oportuno para la definición del área de estudio, la inclusión, tanto del perímetro de la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) por Decreto 57/1993, como el del Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) de 2001, de modo que pudiese analizarse la totalidad del área independientemente de su grado de protección o afección por la propuesta de prolongación de la avenida Blasco Ibañez.

4. LOCALIZACIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES EN EL BARRIO: HITOS Y EQUIPAMIENTOS

La detección de elementos singulares dentro de la trama urbana es necesaria para el estudio de la situación actual del barrio de El Cabanyal, y sobre todo para identificar los focos de actividad que mueven su vida social.

Además de los equipamientos locales en funcionamiento, tales como el mercado, las iglesias de N^a Señora de los Ángeles y N^a Señora del Rosario, El Musical o la antigua estación de El Cabanyal, se consideró de vital importancia localizar aquellos espacios urbanos y edificios que han sido a lo largo de la historia referencias del reconocimiento ciudadano, bien sea por su singularidad o por tener una carga simbólica importante, lo que llamamos hitos.

Para su detección, fue de gran ayuda el testimonio vivo de los habitantes del barrio, además del estudio exhaustivo del parcelario, el cual nos dio valiosas pistas sobre dónde encontrarlos. Estudiando *la peculiar trama urbana* de El Cabanyal, herencia de las antiguas barracas, resulta fácil detectar parcelas que no siguen las normas comunes del conjunto histórico. Es el caso del antiguo cine Imperial, posteriormente convertido en un gimnasio, que escondido en el interior de una manzana del barrio, pasa totalmente desapercibido al pasear frente a su acceso principal.

Entre los hitos que poseen mayor carga simbólica para los habitantes del barrio, se encuentran los edificios relacionados con el mundo de la pesca y el mar: la antigua Lonja del Pescado y la famosa *Casa dels Bous* de la Marina Auxiliante; El Casinet, antigua cooperativa de la cofradía del Progreso Pescador; las *torretas* de miramar, varias de ellas ya desaparecidas; el antiguo Balneario Las Arenas, hoy en día, un renovado hotel de gran volumen y dudoso gusto; el edificio de los antiguos *Docks* junto al puerto, parcialmente reconvertido en local de ocio; o *El Clot*, un desangelado descampado junto a la Lonja que todo habitante de más de 60 años lo recuerda como un *barrio del pueblo* con sus concurridas fuentes.

La localización de todos y cada uno de los equipamientos e hitos, nos permitirá detectar los focos activos en la actualidad y realizar una primera aproximación a la delimitación de las áreas que poseen mayor potencial, bien sea por su valor patrimonial o por su situación estratégica, para convertirse en nuevos catalizadores de actividad que ayuden a revitalizar el barrio.



Figura 4. Plano de selección de solares y edificios de oportunidad



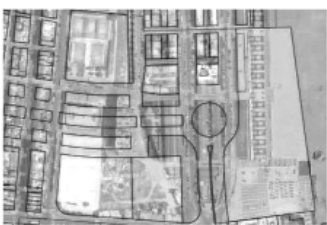



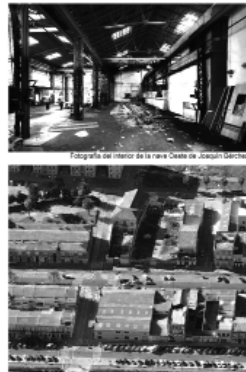
IDENTIFICACIÓN C-008	
Referencia catastral: 0225811J3702E0001MK/02258112YJ3702E0001OK	Plano de Emplazamiento, Escala 1:20.000 
Nombre: Fábrica de hielo	
Localización: Calle Pescadores nº43 y 45.	
Descripción del edificio y estado de conservación: Esta edificación fue concebida como una fábrica de hielo, patrimonio de la antigua cofradía de pescadores la Marina Auxiliante. El conjunto está formado por dos naves laterales de 29 metros de largo por 13 metros de ancho, ubicadas en ambas esquinas de la calle Pescadores. Entre estas dos naves se dispone una tercera de menores dimensiones, 29 metros de largo por 10 metros de ancho que, dada la información aportada por las imágenes históricas, inicialmente constituía un espacio central descubierta que vinculaba ambas naves laterales. Se trata de una construcción de muros de ladrillo visto de austeridad decorativa. La nave Oeste con cubierta de teja y la nave Este, completamente transformada tras su utilización por la empresa Talleres Sandoi S.L, quedando unida espacialmente con la nave central, y colocándose una estructura metálica para sustentar la cubierta de chapa, y dos puentes-grúa.	
Año de construcción: 1925	Plano de Parcela, Escala 1:2.000 
Superficie de suelo: 660 m ² + 378 m ²	
Superficie construida: 728 m ² + 378 m ²	
Propiedad: Propiedad de la sociedad Marina Auxiliante	
Tipo de finca: Parcelas con un único inmueble	
Uso Actual: Industrial en desuso	
	Tipo de Protección: PGOU 1988: - PEPRI: -
	Afecciones: Conjunto afectado por la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez en el PEPRI 2001
	Viabilidad: Estas naves constituyen una oportunidad dada su condición de gran contenedor ubicado junto a la Lonja del Pescado y antigua Casa dels Bous. A pesar de las múltiples transformaciones y de su abandono, las naves siguen teniendo unas cualidades apropiadas para ser reutilizadas. Su especialidad, proporciones monumentales e interiores diáfanos, las convierten en espacios muy flexibles, apropiados para alojar una gran variedad de usos.
	Planeamiento vigente: 
	Vista a 45°: 
	Vista desde el Oeste: 
	Fotografía del interior de la nave Oeste de Juan Sandoi 
	Fotografía del interior de la nave Oeste de Juan Sandoi 

Figura 5. Ficha del conjunto de naves que constituyen la antigua Fábrica del Hielo

5. PROCESO DE IDENTIFICACIÓN DE ESPACIOS SUSCEPTIBLES DE INTERVENCIÓN

Tras la delimitación del área de estudio y la localización de elementos singulares del barrio, se realizaron diversos recorridos a pie por las vías urbanas de toda la zona, para efectuar una toma de datos que permitiera contrastar, confirmar y ampliar, la información disponible de otras fuentes sobre edificios singulares y notorios, solares disponibles y conjuntos de oportunidad, y poder así evaluar las capacidades y potencialidades de los mismos.

Se establecieron unos requisitos previos para la búsqueda, prestando especial atención a aquellos contenedores de superficie y dimensiones considerables, a los solares que ocupan posiciones estratégicas o cuya superficie pudiera permitir una intervención significativa, y por último a los conjuntos urbanos más destacados, bien por su posición estratégica respecto del barrio o por su valor patrimonial.

Gracias a todos estos datos recabados, se estableció una selección de edificios que por sus características y uso podrían ser objeto de alguna intervención pública para uso dotacional. También se generó un elenco de solares y agrupaciones de solares que puedan constituir una ocasión interesante para un uso público, así como de los conjuntos de oportunidad, es decir conjuntos próximos de solares y edificios que puedan permitir una actuación global de interés.

Han sido objeto de análisis los siguientes contenedores: el antiguo Cine Merp, sito en calle José Benlliure 97 y calle Escalante 126, la nave en la calle Mariano Cuber 35 y calle Vicente Brull 32, la antigua tonelería sita en la calle Juan Mercader 16, la residencia en la calle Francisco Eiximenis 50 y calle Luis Despuig 39, la Universidad

Popular en la calle Cura Planelles 2, el antiguo Cine Imperial en la calle Escalante 229, la Lonja del Pescado y el bloque de viviendas de renta limitada Ruiz Jarabo.

Los siguientes conjuntos de oportunidad: conjunto de naves y solares con chimenea industrial en la calle Vicente Brull, conjunto de nave y solares calle Francisco Baldomar 9, 11 y calle Hernesto Anastasio 12-16, conjunto de nave y solares colindantes en la calle Francisco Baldomar 40-52, conjunto de naves en la calle Luis Despuig 23, 25 y calle Mijares 17-23, conjunto de edificio, solares y entorno de la Plaza Virgen de la Vallivana, conjunto de solares en la calle San Pedro, conjunto Casa dels Bous y su solar colindante en la antigua calle Teñidores 1-36, la antigua Fábrica del Hielo de la Marina Auxiliante (Talleres Sandoi) en la calle Pescadores 43-45, el conjunto de naves en la calle Eugenia Viñes, y el conjunto formado por la antigua lonja del pescado y Casa dels Bous, de la cofradía del Progreso Pescador.

Asimismo, se han trabajado los solares de la zona conocida como *El Clot*, en el barrio de El Cabanyal, y el antiguo Pósito de Pescadores, en la calle Eugenia Viñes 231.

6. CATÁLOGO DE OPORTUNIDADES: edificios, solares y conjuntos

Con toda la documentación de campo anteriormente descrita y convenientemente clasificada en tres grandes grupos: solares, contenedores y conjuntos de oportunidad; se opta por la elaboración de una serie de fichas informativas que den soporte de una manera ordenada, clara y concisa a los aspectos más relevantes de cada uno de estos elementos. Se distribuyen en: ocho fichas referentes

IDENTIFICACIÓN E-007	
Referencia catastral:	Plano de Emplazamiento, Escala 1/20.000
Espacio Central: 0124931YJ3702C0001KM	
Nombre:	
La Lonja del Pescado	
Localización:	
Acceso por la calle Pescadores, Plaza Hombres del Mar y calle Eugenia Viñes.	
Descripción del edificio y estado de conservación:	
Construida entre 1904 y 1909, según el proyecto del arquitecto Juan Baulista Gosálvez, configura una manzana de proporciones típicas en el barrio, 25 m de ancho por 100 m de largo, con sus fachadas de mayor longitud paralelas al mar. Se trata de una edificación formada por tres crujeas que se ordenan según dos ejes perpendiculares, en cuyos extremos se sitúan los cuatro accesos principales. La crujea central, reservada originalmente para la manipulación y venta del pescado, es un gran espacio diáfano de 9 metros de altura, y cada una de las crujeas laterales, compartimentadas en su origen en veinte almacenes de dos alturas. En la actualidad, estos almacenes funcionan como viviendas, y la nave central ha sido invadida por construcciones espontáneas que impiden apreciar su valor espacial. Aun así, a pesar de mostrar una apariencia de abandono y falta de conservación, el estado general de la estructura es bueno.	
Año de construcción:	
1909	
Superficie de suelo:	
2500 m ²	
Superficie construida:	
4210 m ²	
Propiedad:	
Propiedad de la sociedad Marina Auxiliante.	
Tipo de finca:	
Parcela con un único inmueble	
Uso Actual:	
Residencial, comercial, oficinas.	
Tipo de Protección:	
PGOU 1988: Nivel de protección 2	
PEPRI: No protegido	
Afecciones:	
Afectada por la Prolongación de la avenida Blasco Ibáñez del PEPRI 2001	
Viabilidad:	
Este edificio fue concebido para que funcionara en su totalidad como Lonja del Pescado. Actualmente, permanece como una única propiedad, por lo que sería viable su reutilización con un uso común. Sus singulares cualidades, junto con la espacialidad de la nave central, caracterizada por su longitudinalidad, diáfana y elevada altura, constituyen argumentos muy potentes para intentar devolver a este espacio su vocación pública.	
Planeamiento vigente:	

Figura 6. Ficha del edificio Lonja del Pescado

a edificios que puedan actuar como contenedores para nuevas actividades, dos fichas relativas a solares, y otras diez de conjuntos que comprenden varias edificaciones, grupos de solares o un mixto entre ambos.

Se opta por el diseño de una ficha tipo que reúna los mismos apartados para todos los elementos clasificados. El diseño tipo pasa por la identificación de cada elemento con un código único constituido por la letra E, S ó C, según se trate de un edificio, un solar o un conjunto, seguida de su correspondiente numeración.

Tomando como documentación base los datos catastrales contemplados en la sede electrónica del catastro, se configuran los siguientes campos: referencia catastral, año de construcción, superficie de suelo, superficie construida, propiedad, y tipo de finca.

Con la documentación recopilada en la investigación de la memoria histórica del barrio, las visitas al lugar realizadas, y el estudio histórico y arquitectónico de los diferentes elementos seleccionados para catalogar, se decide incorporar los siguientes campos: nombre, localización, descripción del edificio y estado de conservación, uso actual y viabilidad.

Tomando como fuente de consulta la memoria del PGOU de 1988 y la del PEPRI 2001, resulta interesante tomar en consideración los siguientes campos: tipo de protección y afecciones.

Además, las fichas contienen información cartográfica: plano de emplazamiento, plano de parcela y planeamiento vigente; información gráfica: Vistas a 45°; e información fotográfica: imágenes históricas y fotografías actuales, tanto del interior como del exterior de cada elemento.

La recopilación de todos estos datos en una sola unidad: una ficha tipo, permite tener una imagen completa de las características arquitectónicas y las potencialidades de todos los elementos estudiados y analizados.

7. POSIBLES ÁREAS DE INTERVENCIÓN

Al analizar la disposición de los equipamientos e hitos, y los diferentes espacios de oportunidad seleccionados, se observan unas concentraciones que permiten identificar cuatro posibles zonas de intervención. Estas zonas son las siguientes:



Figura 7. Las cuatro posibles zonas de intervención propuestas

- Zona 1 Entorno de la Iglesia del Rosario y del Teatro Musical.
- Zona 2 Entorno de la Calle San Pedro y plaza de la Virgen de la Vallivana.
- Zona 3 Conjunto de edificios de la antigua cofradía de la Marina Auxiliante.
- Zona 4 Conjunto de edificios de la antigua cofradía del Progreso Pescador.

La Zona 1 ya es un centro cultural y social del barrio, aunque podría ser reforzada con alguna actuación en solares disponibles y edificios singulares como es el caso del antiguo Cine Merp.

La Zona 2 se encuentra, en gran parte, degradada debido a la demolición de las edificaciones adquiridas por el Ayuntamiento de Valencia en estos últimos años, respondiendo al Plan Especial de Reforma Interior que convierte esta área en un bulevar, el Bulevar San Pedro. Esta zona cuenta con algunos edificios de gran interés de carácter industrial, como la antigua tonelería, así como otros de carácter cultural y social, como la Universidad Popular, el antiguo cine Imperial y una residencia de menores de la Generalitat Valenciana.

Las Zonas 3 y 4 tienen una historia común ya que en cada una de ellas se ubica el patrimonio construido de las dos cofradías pesqueras más importantes que existieron a lo largo de la historia del barrio de El Cabanyal, la primera, la Lonja del Pescado, la Fábrica del Hielo, *Casa dels Bous* y el solar de los antiguos Teñidores de la Marina Auxiliante, conforman un conjunto de edificaciones próximas de gran valor patrimonial.

Y en la Zona 4 se ubican el solar de lo que fue el Pósito de Pescadores de la antigua cofradía del Progreso Pescador, que emplea la Guardia Civil como aparcamiento; así como su antigua Lonja del Pescado, que perdió su cubierta en un incendio y ahora conserva solamente la fachada, y su *Casa dels Bous*, que en la actualidad se utiliza como local de ocio.

8. CONCLUSIONES

Los resultados del presente estudio, que analiza la realidad urbana de El Cabanyal, han servido para detectar estas cuatro áreas urbanas, cada una con sus espacios urbanos y arquitectónicos singulares, que podrían ser el desencadenante de una revitalización social, económica y cultural del barrio.

Es de destacar que ninguna de ellas se encuentra dentro del ámbito que fue protegido como Bien de Interés Cultural en 1993, sino que

son tangenciales a esa trama de ensanche tan característica de El Cabanyal, situándose o en la ampliación hacia el mar, en relación con los edificios y espacios de las cofradías pesqueras, o en las zonas donde la más antigua trama urbana ha sufrido los avatares de los cambios de ordenaciones urbanas, realineamientos y las transformaciones de su primitivo parcelario.

Todo ello ha determinado unas zonas privilegiadas que ofrecen sus especiales características, que en la actualidad podrían considerarse un lastre por lo que supone de espacios baldíos o arquitecturas en desuso, pero que podemos verlas también como una oportunidad para generar unas nuevas actividades sociales y económicas, que regeneren y recuperen estos espacios urbanos y edificios, y que con ello actúen como motor para la revitalización social y económica del barrio de El Cabanyal.

NOTAS

1 Véase una descripción detallada del sistema constructivo de las barracas en GOSÁLVEZ, Víctor (1915) *La Barraca Valenciana*.

2 DECRETO 57/1993, de 3 de Mayo, del Gobierno Valenciano. Publicado en el DOGV – Num.2020, de 10 de Mayo de 1993, pág. 4941.

BIBLIOGRAFÍA

Boira Maiques, Josep Vicent (2002): “La Valencia marítima. Determinaciones y vacilaciones en la conformación de un modelo del s. XIX”. En *Historia de la ciudad: Territorio, sociedad y patrimonio: una visión arquitectónica de la historia de la ciudad de Valencia (Vol. 2)*, Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, Universitat de València, Ayuntamiento de Valencia, Valencia.

Llopis Alonso, Amando y Perdigón Fernández, Luis (2004): *Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia (1608-1929)*, Faximil Edicions Digitals, Valencia.

Martorell, Pep (2001): *El món mariner del Cabanyal*, Engloba, Valencia.

Plataforma Salvem El Cabanyal (2009): *Cases de El Cabanyal, maneres de viure. XI Edició Cabanyal Portes Obertes*, Plataforma Salvem el Cabanyal, Valencia.

Plataforma Salvem El Cabanyal (2010): *Un Cabanyal de vinyetes. XII Edició Cabanyal Portes Obertes*, Plataforma Salvem el Cabanyal, Valencia.

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

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