

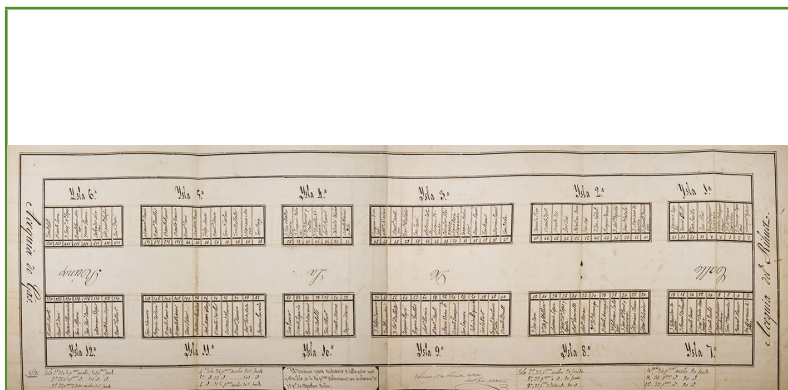


Vistas de distintas calles incluidas en el área del BIC, con predominio de los tipos de vivienda tradicionales (2022).

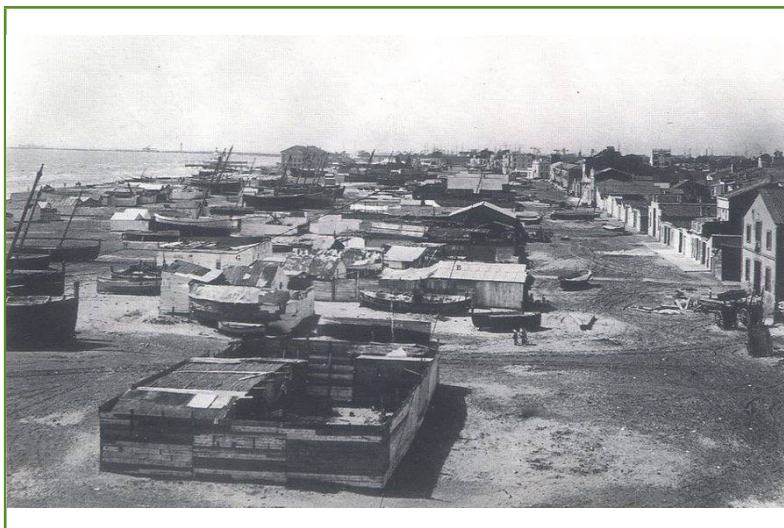


Vistas de distintas calles incluidas en el área del BIC, con predominio de los tipos de vivienda tradicionales (2022).





Arriba, proyecto de parcelación de la c/ de la Reina, 1840, ARV.  
En el centro, 'Plano de Pueblo Nuevo del Mar', 1860.  
Abajo, plano de Valencia de 1929-1944.



Arriba, fotografía aérea del Cabanyal-Canyamelar, 1920-1930.  
En el centro, despliegue de infraestructura pesquera en la playa.  
Abajo, entorno de la Lonja de Pescadores de la Marina Auxiliante y el grupo de viviendas de Pavía, Robert Frank, años 50.



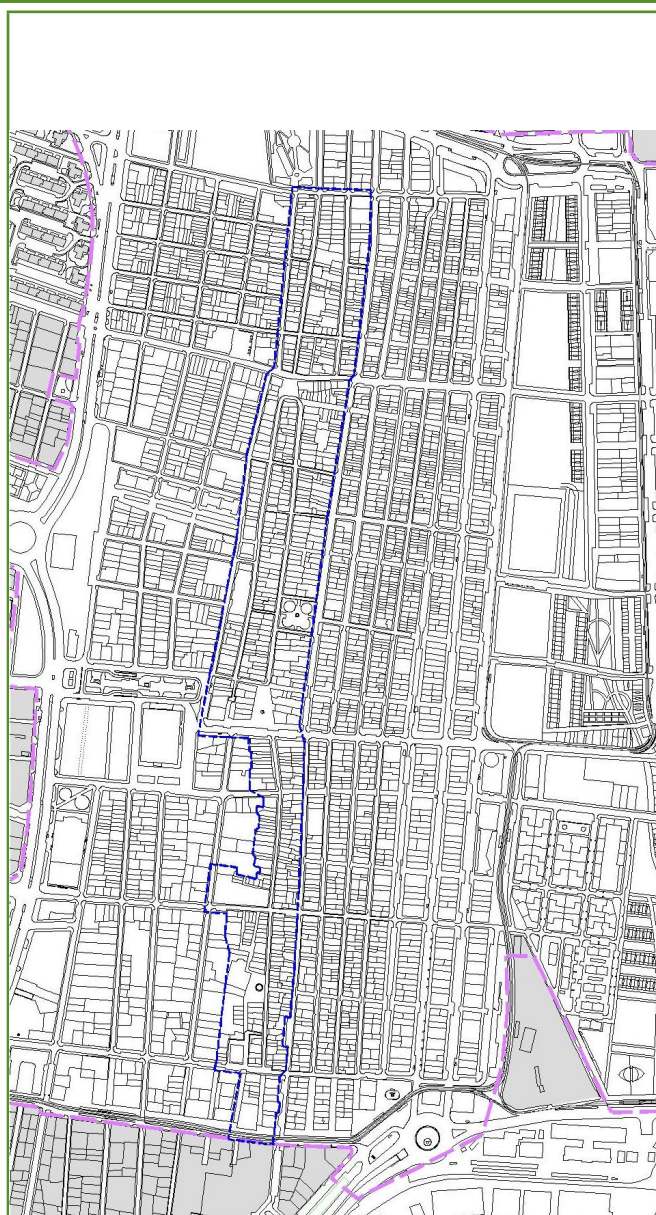


AJUNTAMENT  
DE VALÈNCIA

## PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR

### CATÁLOGO DE PROTECCIONES

| Denominación del Bien                                      |         | Categoría    | Código      |
|------------------------------------------------------------|---------|--------------|-------------|
| Núcleo histórico tradicional del Cabanyal                  |         | NHT-BRL      | C-02        |
| Localización                                               |         |              |             |
| Distrito 11 Poblats Marítims: Barrio 2 Cabanyal-Canyamelar |         |              |             |
| Coordenadas U.T.M.                                         | Uso     | Datum        | Protección  |
| 729591                                                     | 4372252 | 30S          | ETRS89      |
| Tipo de elemento                                           |         | Catalogación | Sección     |
| Núcleo urbano                                              |         | Conjunto     | P. Cultural |
|                                                            |         | Cronología   |             |
|                                                            |         | s. XVIII     |             |





### Justificación legal

El reconocimiento del núcleo originario del Cabanyal- Canyamelar como el BRL-NHT se realiza al amparo de la Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOCV NUM. 8019/11.04.2017), y el Artículo 2 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Benes de Relevancia Local.

### Régimen urbanístico / Afecciones urbanísticas actuales / Planeamientos anteriores

Clasificación: suelo urbano; calificación: uso dominante residencial.  
Afecciones: las establecidas por el PE Cabanyal-Canyamelar.

### Afecciones patrimoniales

Las propias por su calificación en la categoría de BRL-NHT y las derivadas de los programas en vigor de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI), Ayudas de Regeneración y Reurbanización Urbana del Cabanyal (ARRU) y Plan Confianza, así como todos aquellos programas futuros de mejora urbana, optimización energética y mejora de la calidad de vida y medioambiental.

### Referencias históricas (Emplazamiento y paisaje / Historia / Cronología)

El Cabanyal, topónimo general con el que se designa al barrio formado por tres núcleos de población diferenciados (Cabanyal, Canyamelar y Cap de França), ha forjado su singular urbanismo y su historia a partir de tres dinámicas:

1) La relación de sus gentes con un particular ecosistema en el que confluyen huerta, marjal y playa, que ha determinado su vocación pesquera —y, aunque a menor escala, también agrícola—, y todo lo que ello lleva aparejado desde un punto de vista social e identitario, pero también urbanístico, pues la trama urbana y las casas se amoldan a las necesidades de esta actividad económica; 2) Los procesos geomorfológicos, en particular la progradación histórica de la línea de costa, que además de favorecer nuevas posibilidades de territorio ha supuesto una forzosa reordenación del entramado artesanal e industrial asociado a la pesca, desplazado reiteradamente hacia levante a medida que el mar se retiraba; 3) La relación del Cabanyal con la ciudad de València, que se ha debatido entre la indiferencia/aislamiento y la mirada interesada por la rentabilidad de la playa como espacio productivo primero para la pesca y después para el ocio y el turismo.

Aunque existen evidencias arqueológicas del valor estratégico de la playa como fondeadero en las rutas comerciales en la Antigüedad, no es hasta la Edad Media cuando se empieza a conformar un núcleo de población más o menos estable en las afueras de la Vilanova del Grau, fundada en 1249, que ya se conoce como Cabanyal en el siglo XV.

Esta primera aglomeración de cabañas, de poca entidad y carácter disperso, irá creciendo a partir de sucesivas adiciones y no de una verdadera planificación, alcanzándose en el s. XVIII lo que será la base de su característica trama: la disposición de hileras dobles de barracas formando manzanas estrechas y alargadas en sentido N-S, atravesadas por una serie de ejes perpendiculares a la línea de costa, tanto acequias (Riuet, Gas, Los Ángeles o Pixavaques y La Cadena) como travesías que permitían a los pescadores el acceso directo a la playa.

El primer poblado de barracas del Cabanyal fue borrado casi por completo tras el violento incendio en 1796, pero perduró su trama, que es la que delimita el actual NHT-BRL, y abrió la puerta al ensanche en nuevas áreas, como la que conforma en ensanche original declarado BIC. Es entonces cuando se documentan los primeros intentos de ordenamiento, comenzando con el conocido *Plan topográfico de la población que se proyecta en la playa de la ciudad de Valencia* (1796), que no llegó a ejecutarse; seguido por el plan de Vicente Gascó y Juan Bautista La Corte (1797), que dio paso a la primera ampliación del poblado siguiendo el eje norte-sur de las actuales calles de Nicolau de Montsoriu, San Pedro y Rosario, hasta el límite marcado por Escalante, con el añadido excepcional de dos plazas geométricas en torno a las dos iglesias de la barriada. No obstante, la pervivencia de la barraca como principal tipología constructiva en estos planes de ordenamiento acarrearán nuevos problemas, especialmente con el incendio de 1875, que supuso la destrucción parcial de la barriada. Será a partir de este momento cuando se inicie la sustitución de las barracas por casas de obra, coincidiendo en el tiempo con la expansión del barrio tanto a levante como a poniente, de ahí las grandes semejanzas de tipología arquitectónica. Pero, en esencia, la estructura de las nuevas viviendas seguía siendo la misma que la de las barracas: parcelas estrechas y alargadas, patio interior, pocas alturas —dos o tres como máximo—, y orientación E-O para facilitar la ventilación y el soleamiento.

A lo largo del siglo XX, varios fenómenos dieron paso a la transformación del Cabanyal: los efectos destructivos de la Guerra Civil, las catastróficas riadas de 1949 y 1957 y la especulación urbanística de mano del desarrollismo de los años 60 y 70, momento en que los espacios vacíos y la ruina creada por los acontecimientos anteriores fueron aprovechados para levantar fincas de muchas alturas que alteraron el paisaje urbano tradicional del Cabanyal, sobre todo en torno a las travesías y las calles de la Reina y del Doctor Lluch.



## CATÁLOGO DE PROTECCIONES

**Descripción general y funcional**

La constatación del núcleo originario del Cabanyal-Canyamelar, consolidado en el s. XVIII, viene dada tanto por los documentos cartográficos de la época –especialmente los sucesivos planes de urbanización– como por la persistencia en el presente de una trama urbana bien singular, similar a la del área del ensanche declarada BIC por la disposición de manzanas estrechas y alargadas, pero con una diferencia evidente: en el núcleo originario la trama urbana no sigue una organización reticular tan ordenada como la del ensanche del siglo XIX, que es resultado de una clara planificación, sino que es más irregular, con manzanas de longitud y anchura variable, que incluso llegan a generar, en algún caso, parcelas con orientación diferente a la habitual E-O.

Esta trama tan peculiar constituye la fosilización de las alineaciones de barracas, que crecieron a base de adiciones consecutivas. No obstante, de las construcciones de ese momento no quedan prácticamente edificios visibles. Lo que se conserva el núcleo original es la trama y el parcelario, mientras que las casas objeto de protección se corresponden, del mismo modo que en el ensanche declarado BIC, con aquellas que fueron construidas durante las primeras décadas del siglo XX. Es decir, que tanto el núcleo originario del siglo XVIII como el ensanche del siglo XIX viven un proceso de transformación urbana a principios del siglo XX, coincidiendo con un momento de crecimiento demográfico que genera, paralelamente, nuevas zonas de expansión o arrabales en la zona de poniente, con la misma arquitectura pero con una trama diferenciada.

El BRL-NHT, por tanto, asume unos valores patrimoniales similares a los del BIC, reconocibles a través de la reiteración de los patrones que singularizan al barrio, pero sin llegar a encajar plenamente en los que definen a aquél por su particular urbanismo.

En cuanto a la arquitectura, la mayor parte de las edificaciones puede adscribirse a dos estilos arquitectónicos específicos: de un lado el que podríamos denominar "tradicional popular", es decir, construcciones sencillas de obra sólida, con escasa decoración en la fachada, a una o dos manos y generalmente con planta baja y piso superior; y, de otro lado, el llamado "modernismo popular", que es el estilo en el que se reconoce la idiosincrasia del Cabanyal, resultado de la adaptación del lenguaje modernista burgués a los gustos, las necesidades y los materiales de las clases populares.

Junto con este conjunto, relativamente homogéneo en cuanto a volúmenes y composición, y heterogéneo en cuanto a revestimientos y elementos decorativos, conviven construcciones de épocas posteriores. Construcciones que, en algunos casos, rompen de manera rotunda con los volúmenes, las parcelas e incluso las alineaciones de la trama tradicional, como es el caso de los edificios desarrollistas de los años 60-70 y otros levantados a partir de los 80. En otros casos, la edificación ha respetado los volúmenes y las parcelas tradicionales, pero ofreciendo soluciones arquitectónicas y estilísticas diferenciadas, desde los contados ejemplos de arquitectura racionalista de los años 30, hasta las viviendas unifamiliares de finales del s. XX y principios del XXI.

**Tipologías predominantes y existentes**

Remitirse al Anexo de Tipologías y Sistemas Constructivos de la Memoria del Catálogo.

**Soluciones constructivas y materiales predominantes**

Remitirse al Anexo de Tipologías y Sistemas Constructivos de la Memoria del Catálogo.

**Estado de conservación**

☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo ☐ Ruina

**Conservación / Intervenciones recientes**

El estado de conservación del ámbito de esta zona es heterogéneo. Coexisten zonas normalizadas con zonas degradadas. La mayor degradación se sitúa en la denominada "Zona Cero", coincidente con el área expropiada para la previsible prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez. Otro foco de degradación, aunque fuera del ámbito, se sitúa en el entorno del "Bloque Portuario".

En el primer caso, se está actuando desde la Oficina del Plan en la rehabilitación de edificios y viviendas, así como en la reurbanización de la zona.

En el segundo caso está prevista la demolición del "Bloque Portuarios" permutando y trasladando a parte de la población a dos bloques de viviendas reservadas a tal efecto.

Recientemente, se han realizado obras de reurbanización en las calles y demás espacios públicos. Están en trámite de ejecución las dotaciones incluidas en el Plan EDUSI.

### Elementos BRL catalogados dentro del ámbito



Iglesia parroquial de Ntra. Sra. del Rosario, BRL-MIL (C-05); Retablo cerámico de Ntra. Sra. del Rosario, BRL-EEIL (C-06); Molino de Serra, BRL-EEIL (C-09); Colegio Parroquial Diocesano Santiago Apóstol, BRL-MIL (C-19). Para los bienes catalogados, v. listados tomos II, III y IV.

### Bibliografía y fuentes documentales

- AGUILAR CIVERA, Inmaculada y SERRA DESFILIS, Amadeo (dirs.) (2017): *Los Poblados Marítimos. Historia, lugares y escenas*, València: Ajuntament de València.
- BENS, Felip (coord.) (2015) *Houses from El Cabanyal. Valencian Modernism for the 21st century*, València: Drassana.
- DÍEZ PÉREZ, JOAQUÍN (2010) *Valencia y su patrimonio marítimo. Un recorrido por los edificios singulares de El Grau, El Cabanyal y La Malvarrosa*, València: Aula Enric Martí de Cultura Tradicional Valenciana.
- HERRERO GARCÍA, Luis Francisco (2016) *El Cabanyal: permanencias y transformación*, Tesis Doctoral, València: Universitat Politècnica de València.
- MESTRE MARTÍ, María (2017) “El modernismo popular de los Poblados Marítimos de Valencia”, *Jornadas sobre Arquitectura Rural Valenciana*, Paterna: Associó de Cronistes Oficials del Regne de València.
- MUÑOZ COSME, Gaspar y PEIRÓ VITORIA, Andrea (eds.) (2012): *El Cabanyal. Patrimonio en riesgo*, València: Universitat Politècnica de València.
- PASTOR, Rosa (2012) *El Cabanyal: lectura de las estructuras de la edificación. Ensayo tipológico residencial 1900-1936*, Tesis doctoral, València: Universitat Politècnica de València.
- SANCHIS PALLARÉS, Antonio (1998) *Historia del Cabanyal. Siglo XX y un incierto futuro*, València: Javier Boronat.
- SANCHIS PALLARÉS, Antonio (1997) *Historia del Cabanyal. Poble Nou de la Mar (1238-1897)*, València: Javier Boronat.
- SIMÓ, TRINIDAD (2013) *El Cabanyal: un barrio patrimonial a rehabilitar*, València: Universitat de València y Universitat Politècnica de València.

**Componentes principales:** nº de identificación (valoración: a conservar, irrelevante, impropio) / **carácter:** material, ambiental o tipológico/ **conservación:** buen estado, aceptable, deficiente y mal estado:

1. Trazado urbano: a conservar / material / deficiente
2. Parcelario: a conservar / material / deficiente
3. Estructura viviendas tradicionales: a conservar / material / aceptable
4. Fachadas tradicionales: a conservar / material / deficiente
5. Alineación histórica: a conservar / ambiental / aceptable
6. Volumetría: a conservar / ambiental / aceptable

### Uso

Actual:

Uso dominante  
Residencial Plurifamiliar

Propuesto:

Uso dominante  
Residencial Plurifamiliar

### Destino



## CATÁLOGO DE PROTECCIONES

### Valoración de su interés

- |                                                         |                                                              |                                                                  |                                                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Arquitectónico      | <input checked="" type="checkbox"/> Etnológico               | <input checked="" type="checkbox"/> Paisajístico / Urbanístico   | <input checked="" type="checkbox"/> Arqueológico |
| <input checked="" type="checkbox"/> Histórico-artístico | <input checked="" type="checkbox"/> Inmaterial / Identitario | <input checked="" type="checkbox"/> Espacios libres y jardinería |                                                  |

#### Arquitectónico

Muy alto. El barrio contiene una gran heterogeneidad de lenguajes arquitectónicos que van desde el s. XVIII hasta el XXI, en unos casos integrados con mayor sensibilidad que en otros. Destaca el denominado «modernismo popular» por ser un lenguaje genuino difícil de encontrar en otros lugares con la misma concentración y originalidad; no obstante, la arquitectura del barrio es, por encima de todo, ecléctica.

#### Histórico-artístico

Muy alto. Constituye el núcleo histórico del Cabanyal-Canyamelar, a partir del cual se articulan las diversas expansiones que han dado lugar al actual barrio. Además, alberga numerosos ejemplos de modernismo popular, con los característicos revestimientos cerámicos en fachada, así como algunos edificios relevantes, como la Iglesia de Ntra. Sra. del Rosario y el Colegio Parroquial Diocesano Santiago Apóstol.

#### Etnológico

Muy alto. El área evidencia, a través de su urbanismo, arquitectura y prácticas sociales, las formas de vida características de los Poblados Marítimos, definidas por su relación con el mar y, en especial, con la pesca. Por otro lado, cuenta con evidencias importantes del proceso de industrialización en esta parte de la ciudad, uno de cuyos más interesantes símbolos lo constituye el Molino de Serra.

#### Inmaterial / Identitario

Muy alto. El núcleo histórico tradicional aglutina algunos de los espacios más representativos del barrio, entre los que destaca la plaza del Rosario, que integra el conjunto Iglesia de Ntra. Sra. del Rosario y Teatro El Musical, o el antiguo matadero del Cabanyal, posteriormente sede de la asociación Salvem El Cabanyal. Asimismo, acoge parte del recorrido de la Semana Santa.

#### Paisajístico / urbanístico

Muy alto. Por la configuración de un barrio adaptado a un ecosistema comprendido entre la huerta, la playa y los espacios de marjal y, al mismo tiempo, cambiante por los procesos geomorfológicos de progradación de la línea de costa. Destaca la particular trama urbana en forma de retícula, configurada a partir de las alineaciones de barracas originarias.

#### Espacios libres y jardinería

Alto. Espacios libres heterogéneos y con un extraordinario valor como elementos de convivencia y uso recreativo. Destaca el Paseo Marítimo. Se propone en las NNUU del PEC una mejora sustancial en el tratamiento de los espacios libres y de la jardinería; un Plan de Reforestación Urbana como elemento de sostenibilidad, de moderación térmica y acústica; y un nuevo diseño del Paseo Marítimo, más orgánico y forestado.

#### Arqueológico

Alto. Potencial conservación en el subsuelo y/o alzado de inmuebles de: antiguos viarios; evidencias de primitivas barracas fosilizadas en el parcelario o de restos conservados al interior de inmuebles y en niveles del subsuelo; inmuebles tradicionales residenciales o artesanales. Documentación mediante técnicas arqueológicas de estratigrafía muraria y excavación del subsuelo.

### Normativa y régimen de intervención

- LEY 4/1998. 11/06/1998. Presidencia de la Generalidad Valenciana. Ley del Patrimonio Cultural Valenciano y sus modificaciones.
- LEY 5/2014. 25/07/2014. Presidencia de la Generalidad Valenciana de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana LOTUP.
- DECRETO 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.
- DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

#### Régimen de intervención:

Deberán cumplirse las determinaciones contenidas en las NNUU del PE Cabanyal-Canyamelar y en especial las del Catálogo de Protecciones.  
Se incluye en el Área de Vigilancia Arqueológica (AVA) del Cabanyal-Canyamelar.

## CATÁLOGO DE PROTECCIONES

**Actuaciones previstas: propuesta** (mantenimiento, rehabilitación, restauración, acondicionamiento, eliminación), **importancia** (alta, media, reducida) y **grado de urgencia** (urgente, no-urgente)

1. Trazado urbano: mantenimiento / alta / no urgente
2. Parcelario: mantenimiento / alta / urgente
3. Estructura viviendas tradicionales: rehabilitación / alta / urgente
4. Fachadas tradicionales: rehabilitación / alta / urgente
5. Alineación histórica: mantenimiento / alta / no urgente
6. Volumetría: mantenimiento / alta / no urgente

### Delimitación literal del ámbito

–Origen: el vértice SE del encuentro entre las calles Nicolau de Montsoriu y Conde de Melito.

–Sentido: horario.

–Desde el origen, la calle de del Conde de Melito y su continuación por calle de la Remonta hasta llegar al vértice SO de su encuentro con Escalante. Toda la calle Escalante en su alineación más alejada del mar hasta llegar al vértice NO de su encuentro con Francisco Cubells. Continúa por esta calle hasta su encuentro con calle del Amparo, recorriendo su lado este hasta llegar a Mariano Cuber. En este punto integra todo el parcelario de la vertiente E de las manzanas ubicadas entre las calles Vicente Brull y Abadía del Rosario-Plaza del Rosario-Alegría-Rosario, mientras la vertiente O queda fuera del BRL, generando un perfil dentado. Al llegar a la calle del Mediterráneo hace un giro de 45° en dirección O y enlaza con Marí Sirera y su continuación con Lluís Despuig. Toda la calle Lluís Despuig en su alineación más próxima al mar y, tras un pequeño requiebro en dirección O, continua por Nicolau de Montsoriu hasta el vértice SE de su encuentro con Conde de Melito.

### Prescripciones para mejorarlo

La ejecución y desarrollo del PEC es el instrumento adecuado y principal para la mejora del Núcleo Histórico Tradicional-BRL.

### Observaciones

Para conseguir la mejora del barrio enunciada anteriormente, es imprescindible una buena gestión del PEC. Para ello es fundamental potenciar el instrumento existente a tal fin: la Oficina del Cabanyal.







Vistas de distintas calles incluidas en el área del BRL-NHT, con predominio de los tipos de vivienda tradicionales (2022).