









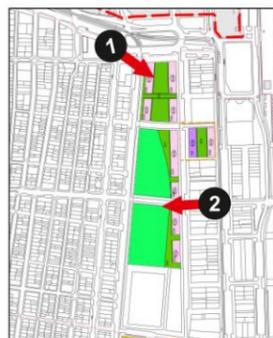






Google Earth

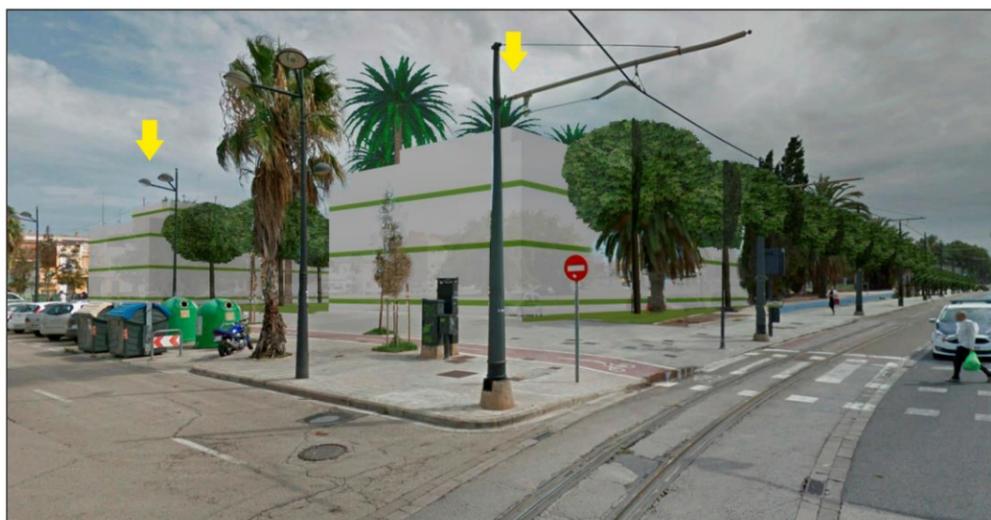
# Unidad de Ejecución nº 1 "Doctor Lluch"



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 1



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 1



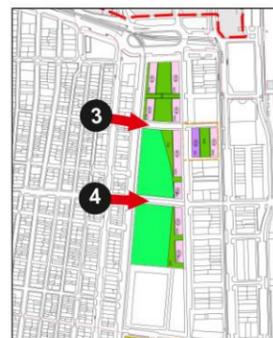
SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 2



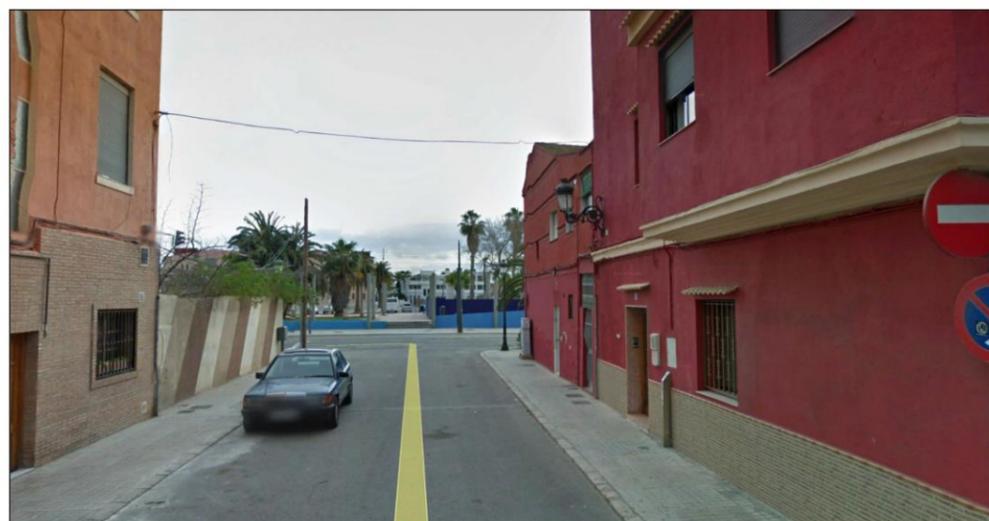
SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 2



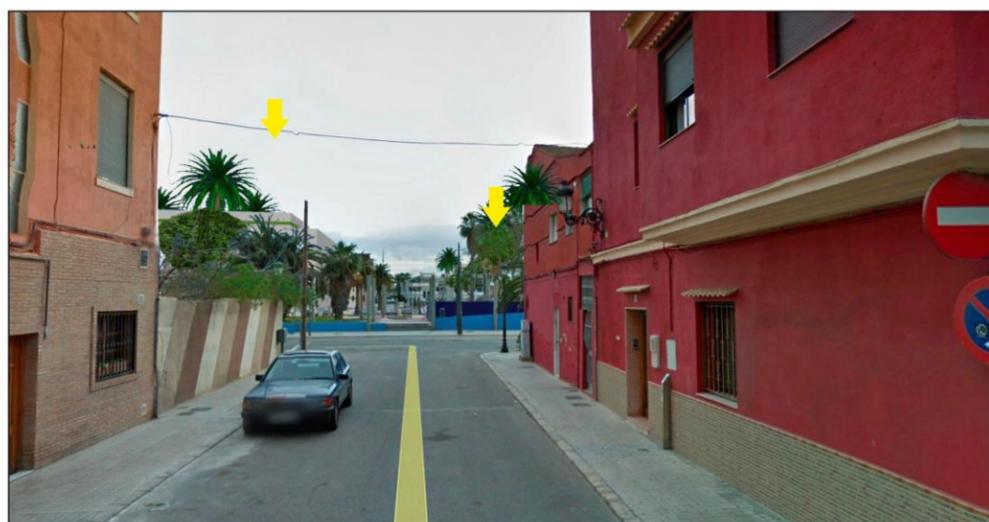
## Unidad de Ejecución nº 1 "Doctor Lluch"



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 3



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 3



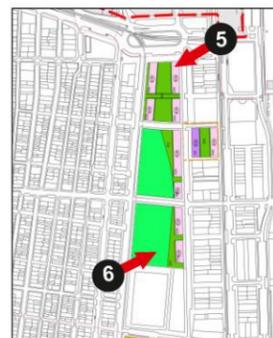
SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 4



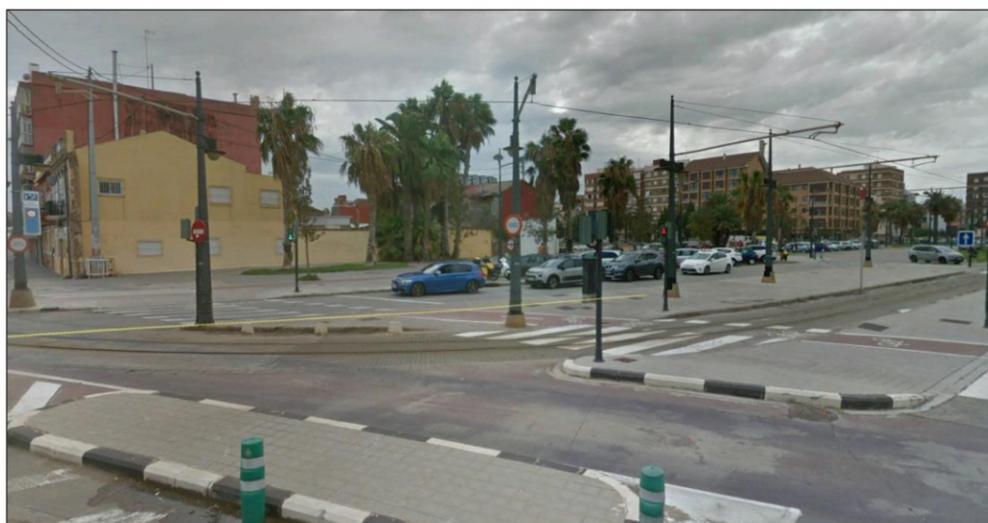
SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 4



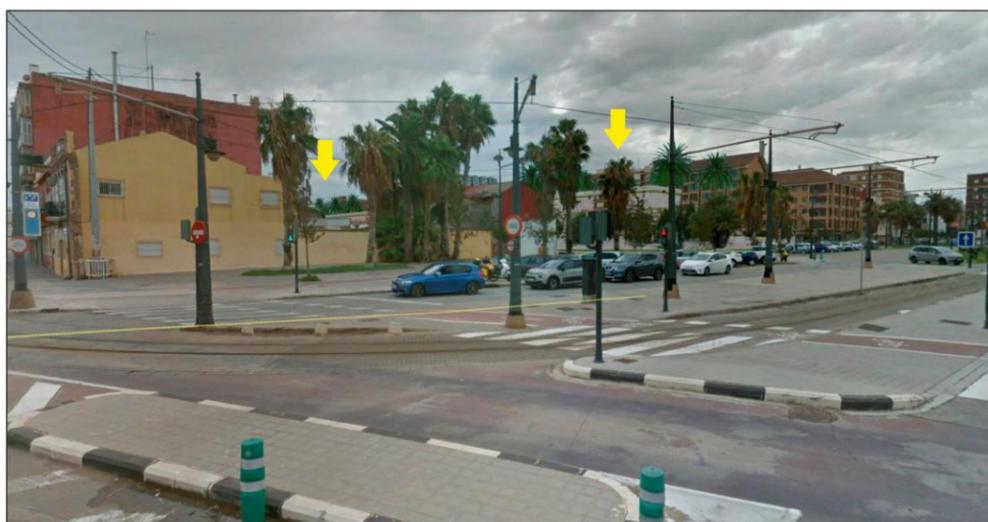
## Unidad de Ejecución nº 1 “Doctor Lluch”



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 5



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 5



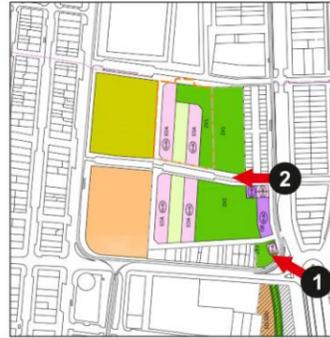
SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 6



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 6



## Unidad de Ejecución nº 2 "Mediterrani"



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 1



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 1



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 2



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 2



## Unidad de Ejecución nº 2 "Mediterrani"



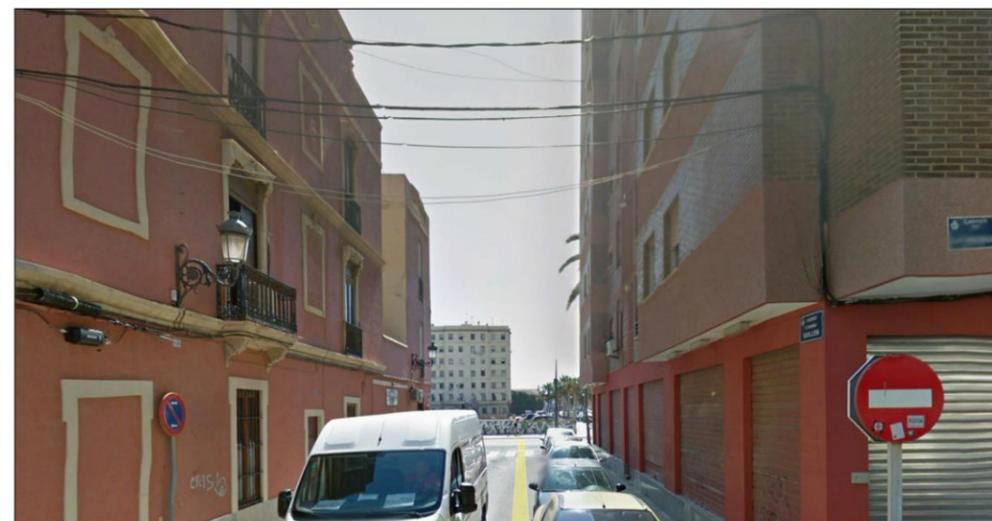
SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 3



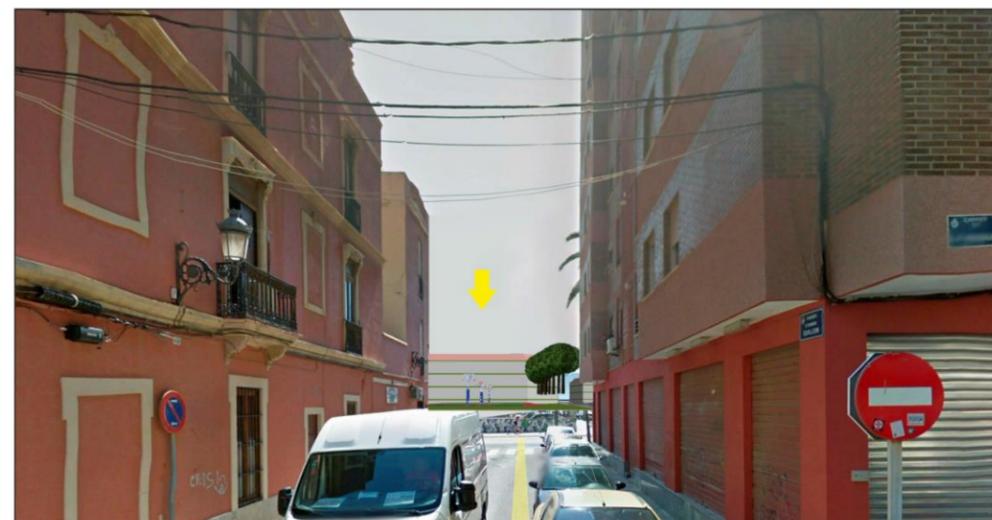
SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 3



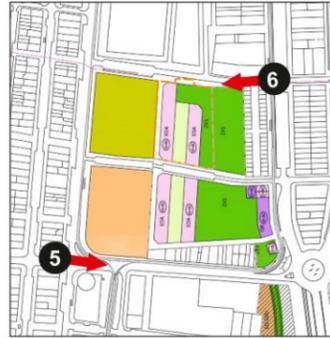
SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 4



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 4



## Unidad de Ejecución nº 2 "Mediterrani"



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 5



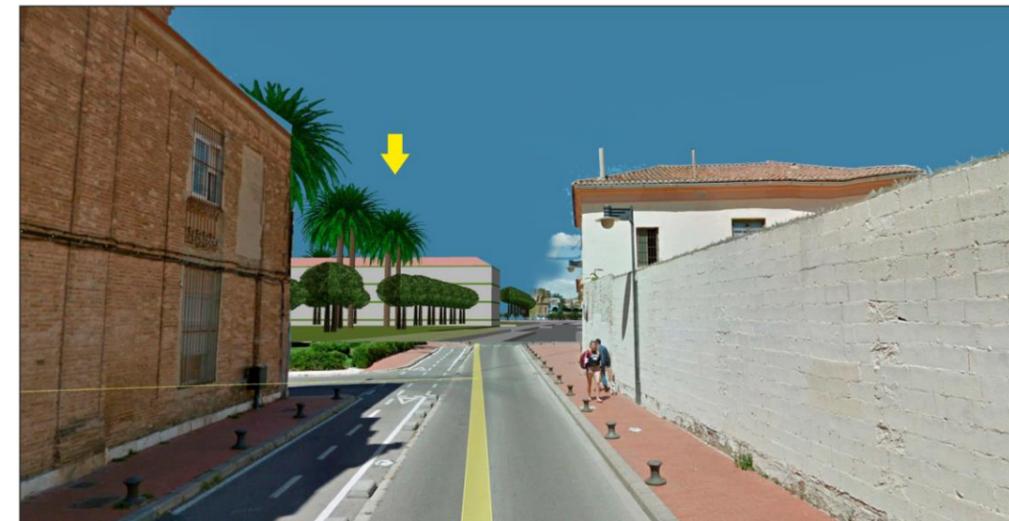
SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 5



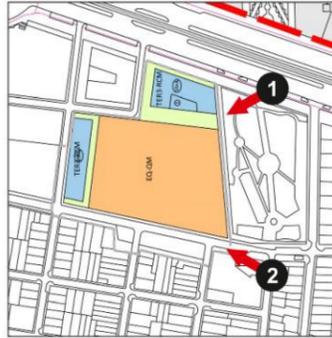
SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 6



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 6



### Unidad de Ejecución nº 3 “Remonta”



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 1



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 1



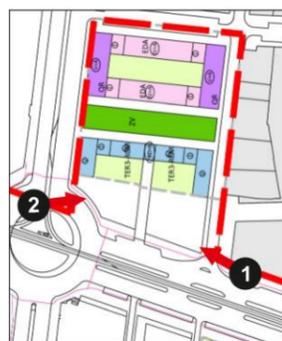
SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 2



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 2



## Unidad de Ejecución nº 4 “Ingeniero Fausto Elio”



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 1



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 1



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 2



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 2



## PIN "Entorno Piscinas"



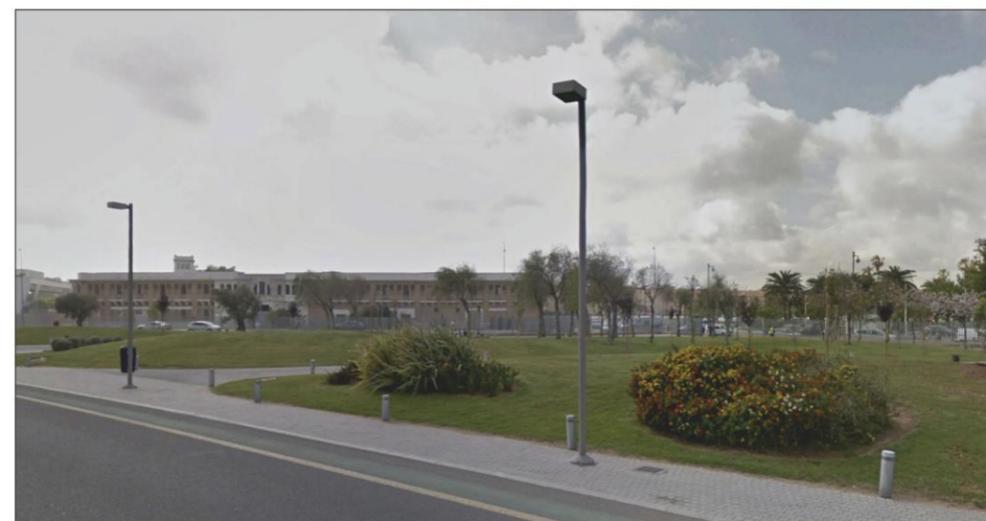
SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 1



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 1



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 2



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 2



# PIN "Entorno Piscinas"



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 3



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 3



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 4



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 4



# PIN "Entorno Piscinas"



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 5



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 5



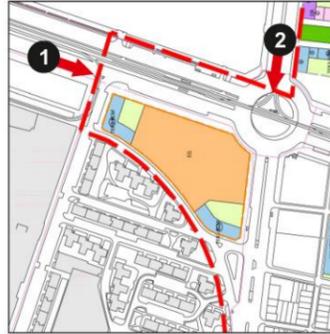
SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 6



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 6



## PAA nº1 “Avenida dels Tarongers”



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 1



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 1



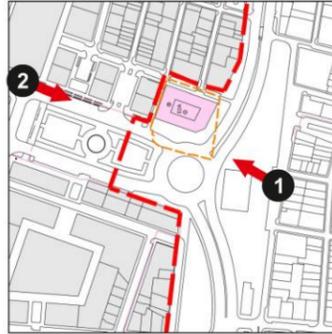
SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 2



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 2



## PAA nº2 "Blasco Ibañez"



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 1



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 1



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 2



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 2



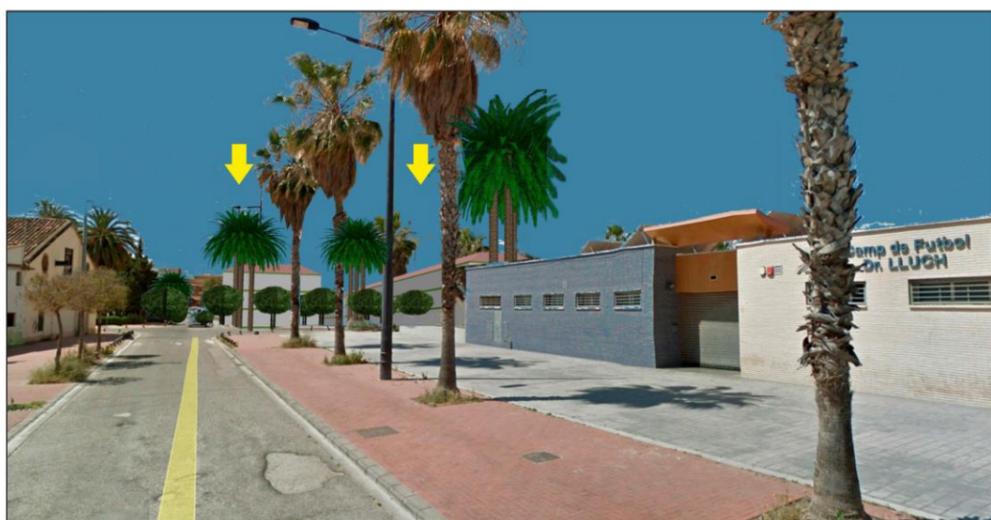
### PAA nº3 "Bloque Portuarios"



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 1



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 1



SITUACIÓN ACTUAL - VISTA 2



SITUACIÓN PROPUESTA - VISTA 2



## 10. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN (PROGRAMAS DE PAISAJE)

Dado que no se considera necesario la introducción de medidas de integración paisajística adicionales a las contenidas en la propia Normativa Urbanística del PEC, al resultar el impacto paisajístico y visual de las actuaciones en él propugnadas de carácter positivo, se considera que no es necesario el establecimiento del correspondiente programa de implementación.

No obstante, desde el EIP se propone definir dos Programas de Paisaje un Programa de Paisaje específicos. El primero, como instrumento que persigue la mejora del paisaje en el ámbito de la *Unidad de Paisaje nº1, Núcleo Histórico del Cabanyal* (de las definidas en el EIP del PEC) relativo a la mejora del tratamiento de las medianeras existentes, en la línea de lo ya incluido en la Normativa Urbanística del PEC. El segundo, relacionado con la remodelación del actual paseo marítimo.

### 10.1. Programa de mejora del tratamiento de medianas existentes

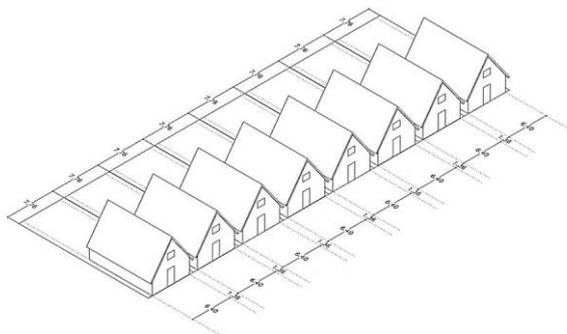
#### 10.1.1. IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMAS Y CONFLICTOS EXISTENTES

El desarrollo urbanístico del BIC ha conllevado la coexistencia de edificios de diversas tipologías edificatorias, adscribibles a diferentes periodos históricos, tal como se define con prolijidad en la Memoria Informativa del PEC y que aquí se resume sucintamente.

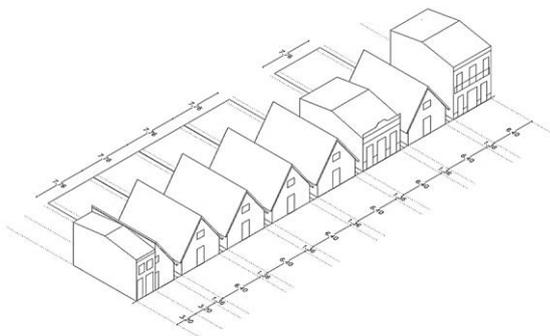
Las distintas etapas de este proceso de evolución en las tipologías del patrimonio edificado del barrio se pueden describir a partir de un frente de manzana hipotético, donde sobre un parcelario uniforme se alineaba la edificación respondiendo a un único modelo: la barraca.

#### 1ª Etapa (1806-1865)

En una primera etapa, la edificación en el ámbito del BIC se constituía básicamente por barracas que se orientaron en dirección Este-Oeste, de forma que sus fachadas aprovecharan equitativamente el soleamiento y se beneficiaran del régimen de brisas marinas para la ventilación de sus habitaciones.

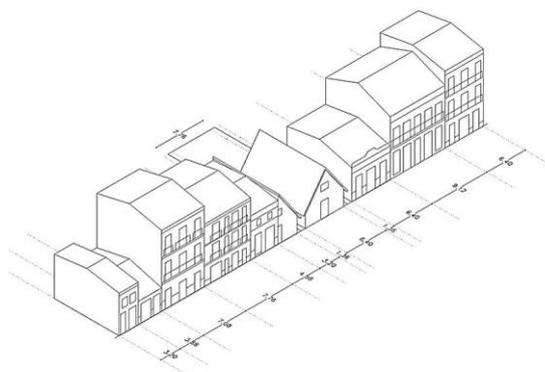


Las primeras “casas de obra” sustitutas de las barracas mantienen el carácter unifamiliar de estas, y con ello su altura característica de PB y a lo sumo PB+1.



### 2ª Etapa (1865-1939)

En esta época los pobladores pudieron afrontar de forma generalizada la transformación de sus barracas en “casas de obra” conforme a los nuevos criterios de confort imperantes. Esta transformación, resultaba obligatoria tras el incendio de 1875.

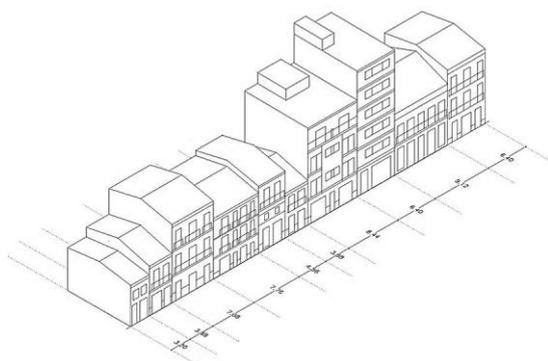


A partir de la anexión del Pueblo Nuevo del Cabanyal por la ciudad de Valencia en 1897, la presión demográfica supuso la pérdida paulatina del carácter unifamiliar de la

edificación residencial, pues las casas tendrán que alojar varias viviendas. Aparece entonces un modelo de casa de tres plantas con una vivienda por planta, en el que a las dos viviendas superiores se accede por una escalera común. Empezaba a configurarse el característico perfil dentado de las calles del Barrio, donde los paños medianeros adquieren cierto protagonismo en la imagen urbana del Barrio.

### 3ª Etapa (desde 1939)

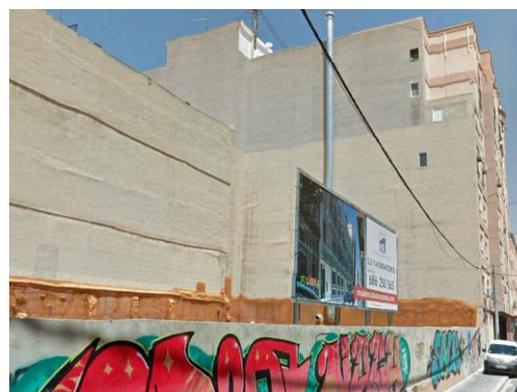
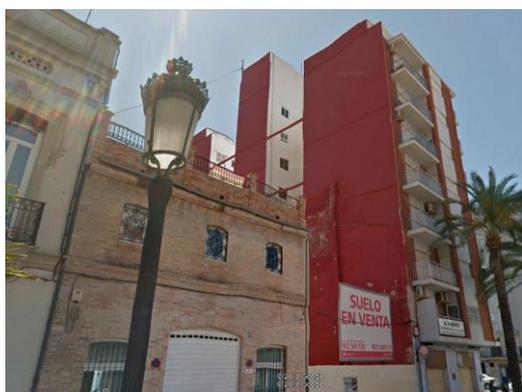
El crecimiento experimentado por la economía española tras la guerra civil se dejará sentir en la economía de los pobladores el barrio, que podrán acceder a las Viviendas de Protección Oficial en las fincas de pisos que irán sustituyendo a las casas, normalmente respetado la parcelación: se derriba una casa y se construye una finca en su lugar, normalmente con alturas superiores a PB+3 (hasta PB+7).



Estas fincas de pisos proliferan en el Canyamelar y en menor medida en el Cap de França; en la Zona del Cabanyal son escasas, por la amenaza constante de la Prolongación de la Avenida Blasco Ibañez.

En la actualidad, el proceso que, al compás del progreso de sus pobladores supuso la sustitución paulatina de barracas por casas y, desde la década de los sesenta del siglo XX, de éstas por fincas, configura un paisaje urbano en el que las fincas exageran el “perfil dentado” que tuvo el ámbito hasta el último tercio del siglo XX, pero este perfil sigue siendo parte de la identidad cambiante del paisaje urbano del Barrio. Fincas y casas son “arquitectura popular de clara raigambre eclecticista”, y estaban presentes cuando se redactó el texto del Decreto de declaración del Bien de Interés Cultural. Sin embargo, la presencia de las medianeras de las fincas de pisos que se localizan junto

a otras edificaciones con una altura de cornisa sensiblemente menor, introducen un elemento distorsionador de la escena urbana, que resta protagonismo a las fachadas de las casas de menor altura, con formas más o menos puristas, de contenido histórico o con referencias más o menos exóticas, injertadas de opciones regionalistas, y que es en gran medida la responsable del carácter particular y único del paisaje urbano que ha venido caracterizado al núcleo histórico del ensanche del Cabanyal, tal como se ve ilustra en las siguientes imágenes.



Ejemplos de medianeras existentes en el ámbito del Programa