

**MEMORIA EXPLICATIVA DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES DEL PLAN
ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR**

MEMORIA EXPLICATIVA DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES DEL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR

Como ya ha sido expuesto en la Memoria del Catálogo de Protecciones, no ha sido posible el acceso al interior de los edificios que se protegen, salvo el caso que su titularidad sea pública. Se han establecido en las NNUU las determinaciones para poder recabar información de aquellos elementos de interés patrimonial, tal como se recoge en los artículos I.60.- Régimen de aplicación a inmuebles catalogados. Condiciones generales de intervención en la edificación y artículo I.61.- Potestad de inspección patrimonial.

Igualmente, como se describe también en la Memoria del Catálogo, las fichas de los Bienes Protegidos han sido ordenadas en tres series.

La primera está formada por dos fichas de los ámbitos del Bien de Interés Cultural y del Bien de Relevancia Local – Núcleo Histórico Tradicional y del conjunto de Bienes de Relevancia Local. Todos estos bienes culturales se referencian en las fichas con el código C.

En el segundo grupo se incluyen aquellos bienes culturales de carácter singular, que sin poseer las características para que puedan ser declarados Bienes de Relevancia Local, merecen una especial atención y por lo tanto un especial estudio, desarrollo y regulación. Este conjunto de bienes culturales se referencia en las fichas con el código BC.

Ambas series constituyen el Tomo dos de la documentación del Catálogo de Protecciones

El tercer grupo está formado mayoritariamente por el conjunto de edificio de viviendas residenciales que constituyen la base del propio barrio y de algunas naves industriales. Este grupo está recogido en los Tomos tres y cuatro del Catálogo de Protecciones.

Este grupo se subdivide en cuatro zonas o áreas. La primera es la correspondiente al ámbito del BIC (Bien de Interés Cultural) y se referencia en las fichas con el código CBIC. La segunda es la correspondiente con el ámbito del BRL-NHT (Bien de Relevancia Local- Núcleo Histórico Tradicional) y se referencia en las fichas con el código CBRL-NHT. La tercera área y grupo, está formada por aquellos bienes culturales incluidos dentro de la subzona de ordenación CHT, excluyendo las dos zonas anteriores. Se referencia en las fichas con el código CCHP. Por último, el último grupo se corresponde con los bienes culturales catalogados que están fuera de

los ámbitos anteriormente descritos, pero dentro del ámbito del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar. Se referencia en las fichas con el código FCHP.

En este grupo, el nivel de protección según el Anexo VI de la LOTUP, se clasifica como protección general parcial o protección general tipológica. Ambas protecciones vienen reguladas en los apartados 2 y 3 del artículo 1.58 de las NNUU. Se ha introducido además la regulación de protección parcial de fachada, de aplicación a las naves industriales.

Tanto la documentación de la solicitud de licencias de obras, como con la capacidad de inspección patrimonial por parte del Ayuntamiento, pueden convertirse en instrumentos para la gestión y mejora de la información patrimonial.

Hay que tener en cuenta que la información que se posee actualmente y por la que se adoptan medidas de protección patrimonial, es una foto fija de la actualidad, pero que va a ir modificándose con el paso del tiempo y con las actuaciones que vayan realizándose en el Barrio y en sus edificaciones.

La datación de las fotos y demás material gráfico ha sido elaborada a lo largo de los años 2019 y parte del 2020, antes del confinamiento a causa de la pandemia de COBID-19.

El estado de la edificación es el correspondiente a la situación actual, sin perjuicio de aquellas intervenciones que se hayan realizado mientras se tramita el presente Plan.

Se ha realizado una relación de todos los bienes catalogados que se incluye como Anexo a esta Introducción. En ella se incluye la relación de los Bienes de Interés Cultural y de los Bienes de Relevancia Local que constituyan el primer grupo, la relación de los Bienes Culturales Singulares y por último la relación de los edificios de protección general parcial y tipológica.

En estos últimos, se ha realizado una relación de cuatro columnas en donde se incluye en primer lugar su código, su dirección, la protección que se propone en el presente documento y la protección que tenía anteriormente. En este último caso, aparece un número correspondiente al nivel de protección del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU) y la protección del PEPRI suspendido. En el caso de que la casilla este en blanco, es indicativo de no tener ninguna protección con anterioridad. Este listado se suministra también en formato EXCEL para facilitar la búsqueda de cualquier edificio

En cuanto a aquellas edificaciones que se propone proteger y que no lo estaban con anterioridad, se justifica bien por valores propios que han sido considerados, aunque en su mayor parte se corresponde a la protección general tipológica establecida en la LOTUP en su

Anexo VI y que no existía con anterioridad. En general el nivel de protección con que ha sido elaborado esta Catálogo ha sido mucho más exigente que el existente con anterioridad. Si existe algún caso contrario, se debe a que el deterioro es tan alto que impide su recuperación. También se ha considerado en el caso de las naves industriales conservar la fachada como memoria de la actividad que hubo en el barrio.

En las fichas, se ha realizado una clasificación tipológica teniendo en cuenta su situación entre medianeras o en esquina y el número de plantas. Se ha realizado además una adscripción indicativa de los tipos que se han incluido en el Anexo 1 de las Memoria del Catálogo. Esta clasificación tipológica, como se expone en el Anexo 1, está realizada fundamentalmente, con el trabajo de investigación sobre los proyectos de Juan Bautista Gosálvez y los arquitectos Víctor Gosálvez y Ángel Romaní que constituyen solamente una parte de las edificaciones del Cabanyal. No obstante, existen muchas edificaciones, que no se corresponden con la clasificación, pero que se aproximan. También en otras ocasiones, se han realizado intervenciones que modifican, en algunas sustancialmente, su tipología por lo que es muy difícil su adscripción directa. Sin embargo, hemos realizado un esfuerzo de catalogación y clasificación que entendemos que solamente puede ser indicativo. En el caso de edificaciones que no se corresponden, ni tan siquiera indicativamente, con los tipos establecidos en el Anexo 1 de la Memoria del Catálogo, les hemos señalado con el código V (varios). En cualquier caso, tanto para una profundización de las tipologías y sistemas constructivos, se remite en las Fichas al mencionado Anexo 1 de la Memoria del Catálogo en donde se desarrollan dichos aspectos.

Así mismo, aunque se han reseñado en las Fichas los elementos impropios en las edificaciones, no obstante, se remite en todas ellas al artículo I.59. Elementos Impropios, de las NNUU.

Todas aquellas edificaciones que están en el ámbito superpuesto de las Zonas BIC y BRL-NHT, están dentro del Área de Vigilancia Arqueológica. También existen algunas edificaciones afectadas por Áreas de Vigilancia Arqueológica definidas fuera de los ámbitos anteriores tal como se establece en el Plano 4 del Catálogo de Protecciones. En cualquier caso, esta afección viene reflejada en cada una de las fichas correspondientes. También se establece la necesidad de realizar un estudio de Arqueología Arquitectónica muraria en aquellas edificaciones que estando fuera de las zonas de vigilancia arqueológica poseen una protección General Parcial. Dicha contingencia se ha reflejado en los planos de la serie 5 del Catálogo y en sus correspondientes fichas.

En el caso de Protección Tipológica, se ha incluido en la ficha la posibilidad de rehabilitar o en su caso reponer, pero siempre haciendo referencia a su tipo. Este ejercicio no resultará fácil dada la dificultad para su adscripción.

En las fichas de Protección Parcial, se ha definido los elementos protegidos así como su estado de conservación global.

En el apartado de Actuaciones Previstas, se indica en primer lugar el nivel de intervención global, para pasar a continuación a realizar una valoración más pormenorizada.

Los elementos que se han valorado son los siguientes:

1.- El tipo al que básicamente se puede adscribir el edificio a los efectos de su reflejo o composición en fachada. En este caso, se da la opción de mantener la composición por ser aceptable su adscripción o repararla. En la mayor parte de los casos supone una modificación de huecos.

2.- Tipo de recubrimiento. Se trata del recubrimiento de las fachadas que suelen ser: pinturas y guarnecidos, alicatados, ladrillo cara vista y en algún caso estuco. Es muy frecuente un tratamiento distinto en la misma fachada, proponiéndose en algunos casos hasta incluso la sustitución.

3.- Molduras y remates. Constituyen una parte muy importante de los edificios. Suelen ser de varios tipos como escayola, cerámicos, albañilería, mistos, etc.

4.- Carpintería. Este apartado es de gran importancia visual y también lo es para el comportamiento térmico de las edificaciones. Se propone, si está deteriorada su sustitución preferentemente en madera, aceptando no obstante otros tratamientos que no desmerezcan.

5.- Cerrajería. Se suele centrar en las barandillas de balconadas y balcones. Es en su mayor parte metálica de acero y suele conservarse en buen estado.

6.- Cubierta. El tipo más frecuente que es de teja árabe, también la cubierta plana y el mixto en distintas situaciones y estados.

El Cabanyal, es un barrio que si se caracteriza por algo, es por su variedad. Podemos encontrar distintos tipos de edificios, de lugares de personas. Es esta mezcla lo que le da en gran medida su "encanto".

Gran parte de los edificios que hemos analizado provienen de una interpretación morfológica “popular” y es precisamente esa “heterodoxia” su principal característica, a pesar de que algunas interpretaciones sean de dudoso gusto.

El ejercicio que estamos haciendo de homogeneización y normalización, puede resultar contradictorio con la propia historia del barrio, por lo que habrá que confrontar las acciones que se proponen con su propia realidad.

En principio podemos resumir los posibles problemas existentes en dos partes.

La primera es la cubierta, ya que a pesar de ser la mayor parte de los edificios de teja árabe, muchos de ellos en lugar de retejar, que suele ser la acción normal de mantenimiento han puesto una capa de material impermeabilizante, que además de ser más económico, ofrece una garantía a la entrada de aguas. En cuanto a las cubiertas planas, una gran parte no es de rasilla o baldosa, sino de material impermeabilizante pisable, también más económico y con garantía de 10 o más años. Nos encontramos por lo tanto, en una disyuntiva, en donde el ahorro energético se ha convertido en protagonista. Habrá que escoger donde y cuando reponer la teja, manteniendo el ahorro energético recuperando muchos valores visuales característicos del barrio.

El segundo problema se centra en las plantas bajas. Estas, han sido modificadas en gran medida a causa de una acción comercial o para la instalación de un garaje. En el primer caso vemos más factible compatibilizar una actividad comercial con una tipología y morfología adecuada, como ya se ha hecho en el barrio en muchas ocasiones. Más difícil es el caso de los garajes puesto que la dimensión del portón no se puede casi reducir.

Como se puede ver, se trata de un caso de rehabilitación complejo, en el que las actuaciones que se prevén en las fichas, deben revisarse a la vista de un proyecto que justifique los cambios y dentro de un diálogo con los habitantes del inmueble.

También es necesario que al menos periódicamente, se realice una revisión del Catálogo, actualizando el estado de las edificaciones y recabando información de aquellos elementos existente en el interior, que puedan poseer un valor patrimonial.

Entendemos que la Comisión Municipal de Patrimonio es un elemento clave para una rehabilitación del barrio, que equilibre lo ortodoxo con lo heterodoxo, lo homogéneo con lo heterogéneo. Que se avance en la rehabilitación y regeneración sin perder la tan intensa

idiosincrasia y sobre todo que se mantenga, como se ha hecho hasta ahora un dialogo permanente con los vecinos que son sin duda los verdaderos protagonistas.

También desde este planeamiento, proponemos que se instauren ayudas para mantener y reparar para aquellos que apenas tienen recursos. Hay que evitar que nadie se vaya y que el barrio se gentrifique.

ELEMENTOS PROTEGIDOS			
FACHADA PRINCIPAL			
CUBIERTA			
ESTADO DE CONSERVACIÓN:			
- BUENO:			
- REGULAR: X			
- MALO:			
- RUINA:			

ACTUACIONES PREVISTAS			
- MANTENIMIENTO:			
- REHABILITACIÓN: X			
- ACTUACIÓN URGENTE:			
ELIMINACIÓN ELEMENTOS IMPROPIOS: Cableado en fachada y contadores y los establecidos en el artículo i.59 de las NNUU.			
- LAS ESTABLECIDAS EN LAS NNUU DEL PEC.			
- EN PARTICULAR LAS CORRESPONDIENTES A LOS PUNTOS 2 Y 3 DEL ARTÍCULO I.58. ELEMENTOS PATRIMONIALES DE LAS NNUU DEL PEC.			
ELEMENTO	TIPO	ACCIONES	ESTADO
COMPOSICIÓN FACHADA	BL	MANTENER	
TIPO DE RECUBRIMIENTO	PINTURAS O GUARNECIDOS	REPARAR	DEFECTUOSO
MOLDURAS Y REMATES	ESCAVOLA	REPARAR	DEFECTUOSO
CARPINTERÍA	MIXTO	SUSTITUIR PREF. POR MADERA	DEFECTUOSO
CERRAJERÍA	METÁLICA	REPARAR	DEFECTUOSO
CUBIERTA	TEJA ÁRABE	REPARAR	DEFECTUOSO

Desarrollemos ahora el significado que se incluye en los cuadros insertados en las fichas de protección parcial.

COLUMNA: TIPO

En esta columna se adscribe el edificio a alguno de los tipos desarrollados en el Anexo de la Memoria del Catálogo y que son : B2, AL, AC, AC1, A2, BL, B2/4, CL, CC, C2/4

En el caso de no adscribirse a ninguna de ellas se ha denominado V.

Hay que resaltar que se trata de una adscripción con las dificultades propias de basarse en los proyectos de un estudio de tres arquitectos, habiéndose construido otras muchas

viviendas por otros autores. También hay que considerar el tiempo desde su construcción y las intervenciones realizadas sin ningún control en ellas.

COLUMNA: TIPO DE RECUBRIMIENTO.

Se han considerado principalmente los siguientes: alicatados, pinturas y guarnecidos o mixtos. Hay casos distintos a los preestablecidos que han sido reseñados.

En general hay que llamar la atención del buen estado de los alicatados en comparación con otros paramentos. Los sustituidos en mayor medida se corresponden a las plantas bajas que se han utilizado en algunas ocasiones para comercios o garajes.

FILA. MOLDURAS Y REMATES.

Se han considerado los siguientes: escayola, piedra, cerámicos y mixtos.

En general las molduras se encuentran en relativo buen estado en particular las cerámicas.

FILA: CARPINTERÍA.

Se han considerado básicamente: madera, meta. PVC y mixto.

Se trata de uno de los elementos más sustituido por carpinterías de PVC en la mayor parte de los casos.

FILA: CERRAJERÍA.

La práctica totaliza da la carpintería es metálica de fundición. Solamente en algunos casos es de aluminio, acero o incluso PVC.

FILA: CUBIERTA

Se ha considerado: teja árabe, teja plana cubierta plana de rasilla o bituminosa y mixta.

Se ha considerado un elemento a proteger en la mayor parte de las viviendas, aunque se trata de uno de los elementos sustituidos o reparados con materiales o elementos constructivos impropios. Se da con mucha frecuencia que en el caso de cubierta de teja árabe para su mantenimiento en lugar de retejar se forra toda la cubierta con una tela impermeabilizante presumiblemente asfáltica. Se trata de una de los elementos en que más habría que insistir para una recuperación plena patrimonial.

COLUMNA: ACCIONES.

FILA COMPOSICIÓN DE FACHADA

Se han considerado las siguientes opciones: mantener, reparar y sustituir. Se trata de tres opciones a utilizar en función al estado de la composición de la fachada. Como ya hemos adelantado es en las plantas bajas donde se han realizado con mayor abundancia acciones sustitutorias de dudoso gusto de paramento, pero sobre todo con apertura de huecos que desdibujan y alejan de la posible tipología adscribible. En este caso, estas composiciones pueden ser reversibles salvo en el caso de utilización de garajes, por la dimensión de la puerta de acceso. Las actuaciones deberán realizarse con los mismos materiales originales: ladrillo macizo en el relleno de huecos, madera en dinteles, etc.

FILA: TIPO DE RECUBRIMIENTO.

Se han considerado las mismas opciones. En el caso de un recubrimiento en buen estado solamente deberán realizarse acciones de limpieza y mantenimiento. En el caso de recubrimientos deteriorados deberá realizarse actuaciones de mejora y reparación con los mismos materiales. Solamente en el caso que el recubrimiento esté en muy mal estado se deberá sustituir por el mismo material, aunque puedan hacerse propuestas de cambio de materia justificadamente que deberán ser aprobadas por la Comisión Municipal de Patrimonio.

FILA: MOLDURA Y REMATES.

Las molduras y remates se han mantenido relativamente bien, según su posición en el edificio y del material de cual están hecho.

Las molduras cerámicas al igual que los alicatados se conservan bastante bien. Distinto son las molduras de escayola o las de piedras artificial. En el primer caso se puede observar el efecto del agua de lluvia y en el segundo se pueden observar grietas debidas en algún caso por la corrosión de armaduras internas.

Las molduras en el caso de buen estado solamente hay que repararlas y limpiarla.

Distinto en el caso de repararlas pues hay que hacerlo con mucho cuidado para conseguir un resultado aceptable. Distinto en el caso de molduras de albañilería que pueden repararse con buenos oficios.

En el caso de rotura o deterioro total hable de que reponerlas volviendo incluso a tener que hacer moldes nuevos.

FILA: CARPINTERÍA.

Se trata de uno de los elementos más sustituidos. En general han sido sustituidos por carpinterías de aluminio o de PVC,

Por otra parte, se trata de uno de los elementos más necesario a sustituir para la optimización térmica de los edificios.

Se dan algunos casos de carpinterías de madera en buen estado para mantener, en la mayor parte de los casos hay que sustituirlas y hemos considerado acceder que sean preferentemente de madera, lo que supone que se puede aceptar otro material, siempre que así lo autoriza la Comisión Municipal de patrimonio.

FILA: CERRAJERÍA.

Se trata de uno de los elementos que mejor se han conservado. Suelen ser de hierro fundido y reutilizables en la mayor parte de los casos. En general tanto en los antepechos de las ventanas como las barandillas de los balcones pueden reutilizarse.

FILA: CUBIERTA.

Se trata de uno de los elementos más difíciles de tratar. Encontramos todo tipo de cubiertas, inclinadas de teja árabe, de teja plana (muy pocas), cubiertas planas de rasilla o de material bituminoso

En caso de estar en buen estado, la acción en el caso de cubierta inclinada de teja árabe es retejar, en el caso de cubierta plana sanear, limpiar y recubrir en principio de rasilla. Lo mismo en las cubiertas mixtas. Las dificultades se presentan en el caso de cubiertas de teja con tela asfáltica o similar que hay que desmontar para su reparación o incluso sustitución.

Por último, hay que resaltar los elementos interiores de las viviendas que tengan valor patrimonial. Dada la imposibilidad de poder tener acceso en esta fase, se ha dispuesto en las NNUU la necesidad de presentar un levantamiento fotográfico del interior de las viviendas. Así mismo en la propias NNUU se ha dado capacidad de inspección a los funcionarios municipales para que puedan constatar la existencia en el interior de determinados elementos de valor patrimonial, como pavimento de Noya, barandillas interiores, barandillas, escaleras, carpintería y vidriería interior. Etc.

En el caso de casillas en blanco, se trata de situaciones que no se pueden adscribir a ninguna de las clasificaciones preexistentes.

Por último, entendemos que para una regeneración del Barrio, lo más importante es una concienciación ciudadana, que ya hemos constatado en la participación vecinal del Plan y una buena gestión administrativa, a ser posible realizada en el propio Barrio, potenciando la Oficina del Cabanyal-Canyamelar existente.

Mayo 2023