

# AICEQUIP

arquitectos & ingenieros

**ANEXO 5**

**MEMORIA IMPACTO PATRIMONIAL**

**PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA**

**Nazaret Este**

**46024 VALÈNCIA**

**Junio 2020**

**ANEXO 5  
PLAN ESPECIAL  
ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA  
Nazaret Este  
46024 VALÈNCIA**

**FASE** **VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN  
JUNIO 2020**

**PROPONENTE** **AUTORIDAD PORTUARIA DE VALÈNCIA**

**EQUIPO REDACTOR**

**VICTOR ALGARRA PARDO**  
Arqueólogo

**SARA SORIANO GIMÉNEZ**  
Historiadora del Arte



**ESTUDIO DE IMPACTO PATRIMONIAL – PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA Nazaret Este**

**Índice**

- 1. INTRODUCCIÓN**
  
- 2. ESTUDIO TERRITORIAL DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA**
  - 2.1. Introducción**
  - 2.2. Evolución del área del Plan Especial Zona Sur 1 del Puerto de València.**
    - 2.2.1. Contexto histórico del emplazamiento del Balneario de Benimar.
    - 2.2.2. Implantación del Balneario Benimar y Marblau.
    - 2.2.3. Situación respecto al Plan Especial.
    - 2.2.4. Archivo fotográfico.
  
- 3. ANÁLISIS PATRIMONIAL DEL BALNEARIO DE BENIMAR**
  - 3.1. Documentación y Antecedentes**
  - 3.2. El Balneario de Benimar**
  
- 4. FICHA RESUMEN DEL INMUEBLE**
  
- 5. VALORACIÓN PATRIMONIAL Y DE PROTOCOLO DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO**
  
- 6. BIBLIOGRAFÍA**



## 1. INTRODUCCIÓN

La presente memoria se redacta para dar cuenta del estudio de Impacto Patrimonial del Plan Especial Zona Sur 1 del Puerto de València, que se requiere en materia de patrimonio cultural en la tramitación del Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante IATE) del mencionado Plan, según Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV).

El estudio de Impacto Patrimonial ha sido redactado por el arqueólogo Víctor M. Algarra Pardo, nº de col. 13.482 y la historiadora del arte y máster en Conservación de Patrimonio Cultural Sara Soriano Giménez.

El objetivo ha sido satisfacer el conocimiento histórico y patrimonial del ámbito del Plan y, en particular, de aquellos bienes catalogados que pudiera contener. En este sentido **no cuenta con ningún edificio u otro tipo de bien catalogado como BIC o BRL. Únicamente se conserva en su interior un edificio con protección Nivel 3 que incluye la protección arquitectónica (básica) y ambiental (subsidiaria) por parte del Ayuntamiento de València, en concreto el antiguo Balneario Benimar, construido a principios de la década de 1940.**

Al final del estudio se presenta un apartado de valoración patrimonial y de protocolo de actuación en materia de patrimonio.

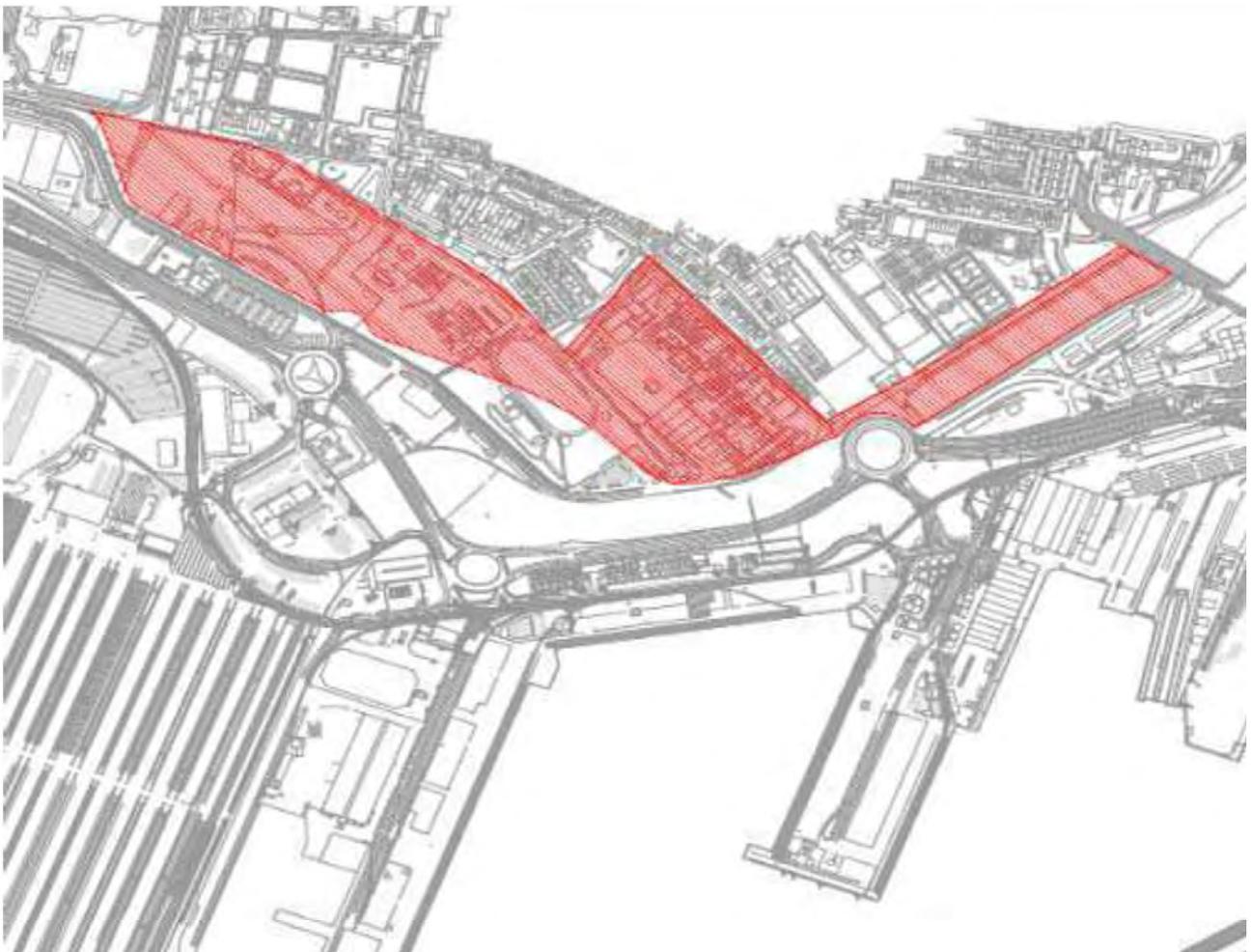


## 2. ESTUDIO TERRITORIAL DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA

### 2.1. Introducción

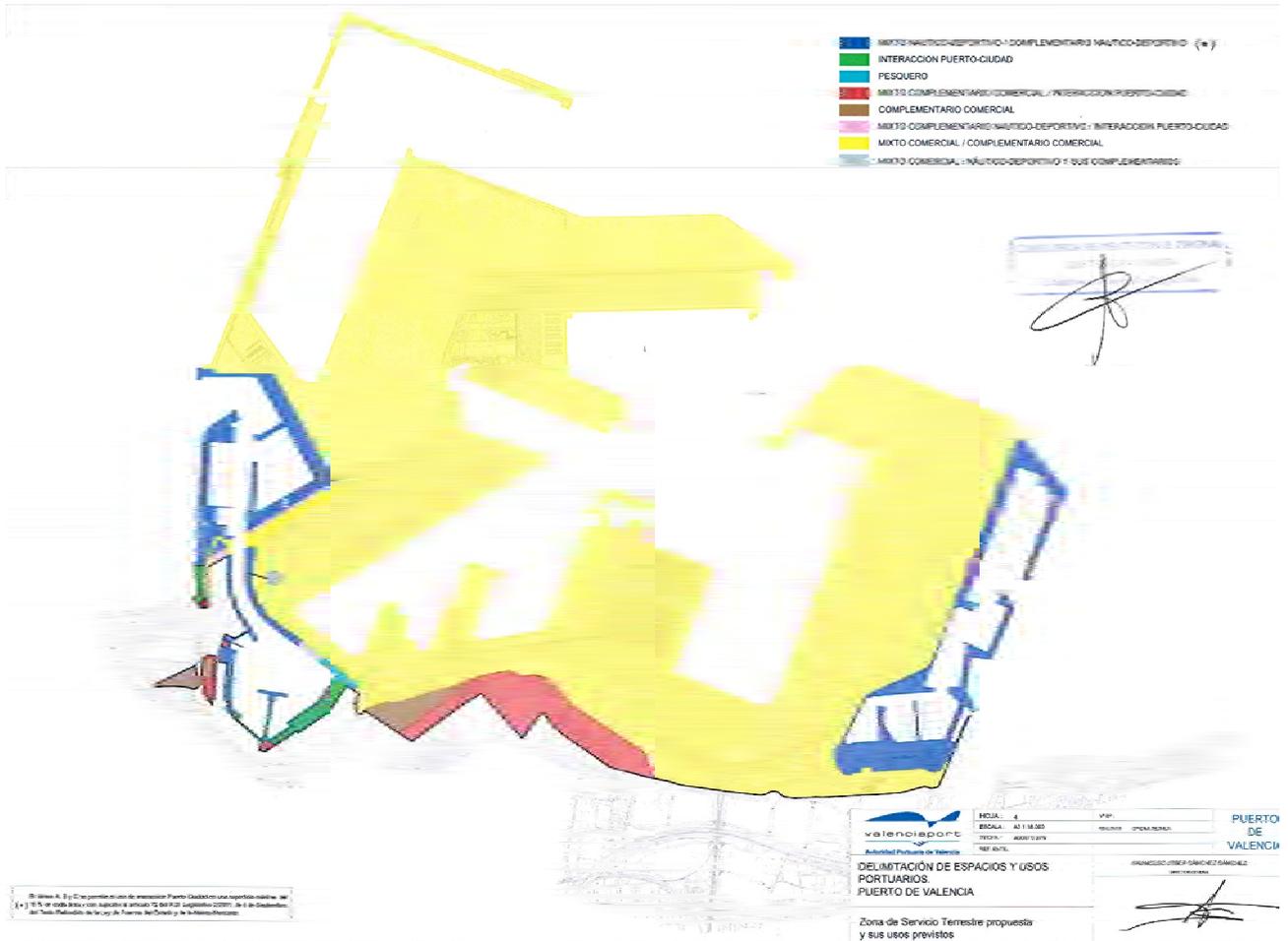
El ámbito del Plan Especial de la Zona Sur 1 del Puerto de València se encuentra incluido en su totalidad en la Zona de Servicio Terrestre del Puerto de València y constituye la zona de frontera entre las áreas portuarias puramente comerciales y el núcleo urbano del barrio de Nazaret.

Esta situación de proximidad a Nazaret hace que pueda ejercer la función de interfaz entre la actividad portuaria y esa parte de la ciudad. Así ha sido entendido tanto por el Ayuntamiento de València como por la Autoridad Portuaria de València, que ya en el Convenio firmado en 2003 por dichas entidades, acordaron llevar a cabo el planeamiento conjunto de dicho ámbito. Es ese planeamiento, de común acuerdo, el que desarrolla el Presente Plan Especial y para lo cual la Autoridad Portuaria en su Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (en adelante DEUP) ha establecido que dicho ámbito pueda tener el uso “mixto complementario comercial/interacción puerto-ciudad” con el alcance reflejado en el Artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante aprobado por Real Decreto legislativo 2/2011 de 5 de septiembre.



*Anexo IV Convenio de Cesión Gratuita de Determinados Bienes de la Autoridad Portuaria a favor del Ayuntamiento de València, 26 abril 2013. Ámbito de planeamiento conjunto.*





*Plano I03 – INFORMACIÓN. DEUP. Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de València.*

Respondiendo a la anterior filosofía es que la Autoridad Portuaria recupera la concesión de los terrenos de Bunge (antes Arlesa, antes Moyresa) y procede en 2014 a la demolición de las instalaciones industriales que daban servicio a dicha empresa, liberando unos 50.000m2 de suelo y renunciando, al dedicarlos al uso mixto complementario comercial/interacción puerto-ciudad, a cualquier uso directamente relacionado con la manipulación o acopio de mercancías.

En el ámbito de planeamiento objeto de este estudio, además de la superficie referida anteriormente de la demolición de las instalaciones de BUNGE, se pueden encontrar otras áreas con características distintas: las antiguas instalaciones deportivas de Benimar, el edificio Marblau, y además, el parque sur de Nazaret y en el extremo sur un área de suelo no urbanizable dedicado actualmente al depósito de contenedores.





	ACERA		EDIFICACIÓN EXISTENTE		PALMERAS
	ALMACÉN		MOBILIARIO URBANO		ÁRBOL AISLADO
	CANAL		EQUIPAMIENTO MARBLAU		MASA ARBÓREA
	USO DEPORTIVO EN DESUSO		ZONA PAVIMENTADA/CONSTRUCCIÓN REMANENTE		
	PROTEGIDO NIVEL 3		ZONA VERDE		

Plano I-13 Usos, Aprovechamientos, Edificaciones e Infraestructuras Existentes, PEs.

Si analizamos los cuatro ámbitos mencionados se puede ver que actualmente solo el rehabilitado edificio Marblau tiene uso continuo y puntualmente el parque sur de Nazaret, mientras que el resto se encuentra prácticamente en estado de abandono y con ningún valor patrimonial, salvo el edificio histórico de Benimar que es objeto de la presente memoria de impacto patrimonial.

## 2.2. Evolución histórica del área del Plan Especial Zona Sur 1 del Puerto de València.

### 2.2.1. Contexto histórico del emplazamiento del Balneario de Benimar.

Como introducción a este apartado hemos de trasladarnos hasta mediados del siglo XIX, cuando se comienza a consolidar el fenómeno de utilización de la playa como lugar de recreo. Surge, principalmente, por tres factores: la llegada del ferrocarril en 1852 y del tranvía en 1876, la corriente higienista y la construcción de nuevos escenarios para la vida moderna<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Muñoz., M. *Ocio marítimo: Salud y hostelería.*, Los poblados Marítimos, Historia, lugares, escenas. Ayuntamiento de Valencia 2017



Una de las primeras construcciones que surgen entorno a este concepto son las barracas de baño realizadas en madera y cañas para que los bañistas pudieran cambiarse en las cabinas interiores. Así como los merenderos para las paradas provisionales de los visitantes.

Los primeros balnearios se situaron entre el Grau y el Cabañal, como el de La Florida (1863) y La Rosa del Turia (1868) ambos de carácter efímero. Será en 1888 cuando se construirá el Balneario más conocido, de emplazamiento fijo y de carácter permanente, instalado en la Playa del Levante, Las Arenas. En 1922 se inaugura el pabellón flotante y posteriormente a las Arenas se unen Las Termas Victoria.

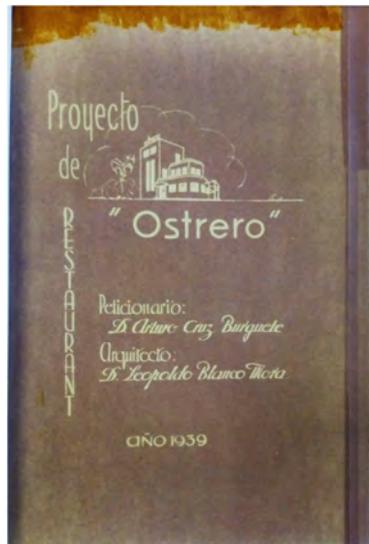
Nazaret fue uno de los destinos elegidos por la burguesía a principio del siglo XX. En la década de 1930 la cultura y la sociedad de masas generalizaron la práctica y contemplación del deporte convertido en una forma de sociabilidad, dejando de ser un hecho elitista para convertirse en una nueva modalidad de ocio. La creación de clubes y lugares de práctica deportiva se consolidan en esta década, que con el impulso del turismo en la década de los años 50 se convertirá en un recurso complementario a la oferta turística. El Balneario Benimar se ha de ubicar en este contexto donde la población disfrutaba del ocio marítimo y practicaba deportes al aire libre-

### 2.2.2. Implantación del Balneario Benimar y Marblau.

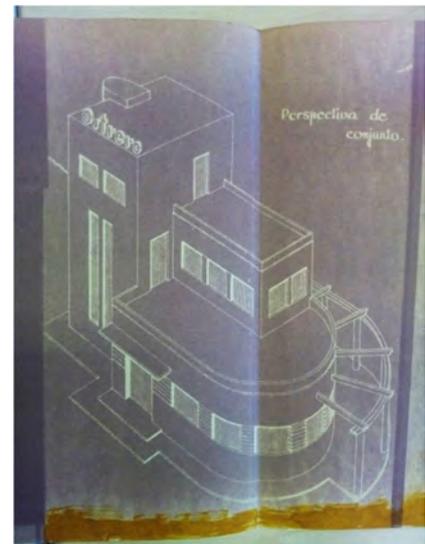
Del 1939 es el proyecto de Restaurante-Bar Ostrero, emplazado en la antigua playa de Nazaret<sup>2</sup>. Su estudio nos permite situar y analizar la ejecución del Balneario Benimar ya que se trata de un primitivo proyecto que precederá a la ejecución del mencionado Balneario.



Portada Proyecto



Proyecto Ostrero. AHM



El documento se adjunta a una denuncia y al pertinente litigio por la construcción de un Balneario, propiedad de Arturo Cruz Burguete, que se está levantando en el año 1943 sin licencia de construcción. El arquitecto y jefe de obra, Leopoldo

<sup>2</sup> AHM, Policía Urbana, EXPTE. 25749RG



Blanco Mora, alega que en el 1941 se solicitó a la Comandancia de Marina de obras públicas de València previa presentación de proyectos y presupuestos la correspondiente autorización.

La propiedad y dirección de obra de este proyecto primitivo cambia durante el proceso, traspasándose la propiedad a Luís Aznar Iñigo y la dirección de obras al arquitecto Antonio Giménez Cusí, quién firma la finalización de las obras en 1945.

En la escritura de la Jefatura de Obras Públicas del Cuerpo Nacional de Ingenieros de Canales y Puertos se indica en uno de sus párrafos la condición de dejar un espacio de acceso al mar de 35 metros para respetar las servidumbres de vigilancia y salvamento en esta zona.

En 1948 el Arzobispado y acción católica consiguen dos concesiones en la Playa formando el complejo deportivo Benimar como escuela de deportes de la iglesia, lo que supone la privatización de un área de la playa.

El inmueble proyectado y ejecutado tenía próximas algunas edificaciones a las como el Balneario Marblau, actual sede de la juventud, del que por el momento no hemos encontrado referencias históricas, tan solo que dejó de funcionar como Balneario en el año 1972 para destinarse a almacenamiento de troncos.

En la actualidad el Balneario Marblau es una reedificación, se trata de un complejo totalmente reconstruido en 2010. En el Pliego de condiciones técnicas que en su día sacó el Ayuntamiento para este edificio figura como centro de juventud, universidad popular y museo de la huerta.<sup>3</sup>

### 2.2.3. Situación respecto al Plan Especial

En el ámbito objeto del Plan Especial de la Zona Sur 1 se localiza el edificio de Benimar. El IATE, de fecha 6 de junio de 2017, dice respecto al Patrimonio cultural:

*“El 24 de agosto de 2015 la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte informa que en el Plan Especial Zona Sur del Puerto de València se deberá introducir un apartado justificativo del cumplimiento de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV), en el cual se exprese el tratamiento que el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos realiza respecto al ámbito afectado por el Plan Especial.*

*Se deberá advertir si en el ámbito se encuentra algún bien con valores patrimoniales reconocidos (BIC, BRL u otros inmuebles catalogados) o afecta parcial o totalmente al entorno de protección de estos. Aspecto que deberá quedar reflejado en los planos del documento de planeamiento.*

*[...] Como medio para dar cobertura administrativa a la presente iniciativa, se indica que para poder obtener el informe previo y vinculante exigido en el artículo 11 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, se deberán satisfacer previamente, para el ámbito afectado, las exigencias del artículo 47 de dicha ley. Concretamente se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 208/2010, de 10 de diciembre del Consell, para el citado ámbito.*

*En la Memoria de Impacto Patrimonial a elaborar, se realizará el estudio y evaluación de todos los campos de interés patrimonial de naturaleza inmueble ubicados en una distancia de 200 metros entorno al área afectada.*

<sup>3</sup> Pliego de condiciones técnicas que regirán para la contratación de la redacción del proyecto y ejecución de las obras para centro de juventud, universidad popular y museo de la huerta en el antiguo balneario Mar azul en Nazaret, València. Ayuntamiento de València. Servicio de Proyectos singulares.



Tras el estudio y evaluación del patrimonio cultural valenciano existente en el ámbito afectado, se deberá justificar que el proyecto no afecta negativamente al mismo”.



■■■■ ÁMBITO DEL SECTOR DEL PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA NAZARET ESTE



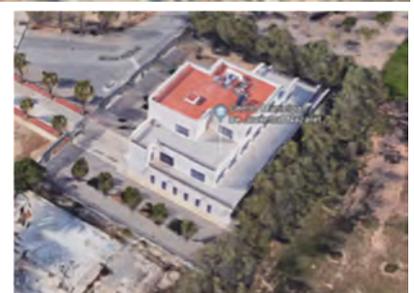
Localización del área de Plan Especial Zona Sur 1 del Puerto de València y ubicación del Balneario Benimar y su ámbito de 200 m de protección.



Puente de Astilleros



Edificio Benimar



Edificio Marblau

En esta zona Sur 1 está contemplado un uso mixto complementario comercial/interacción puerto-ciudad.



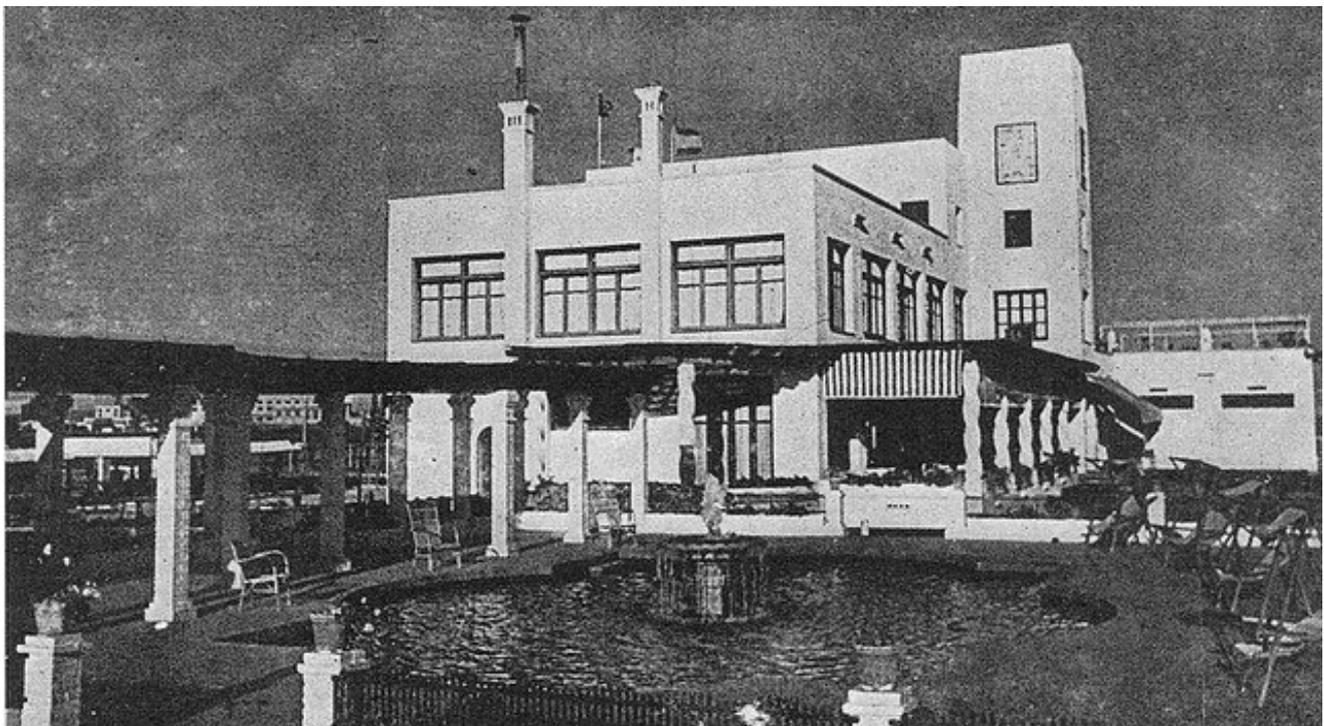
### 2.2.4. Archivo fotográfico



Localización de los edificios de Benimar (1) y Mar Azul (2). Google Earth



Benimar. Fachada de acceso. Manuel Carboneres. Fuente. Biblioteca Valenciana Nicolas Primitiu.





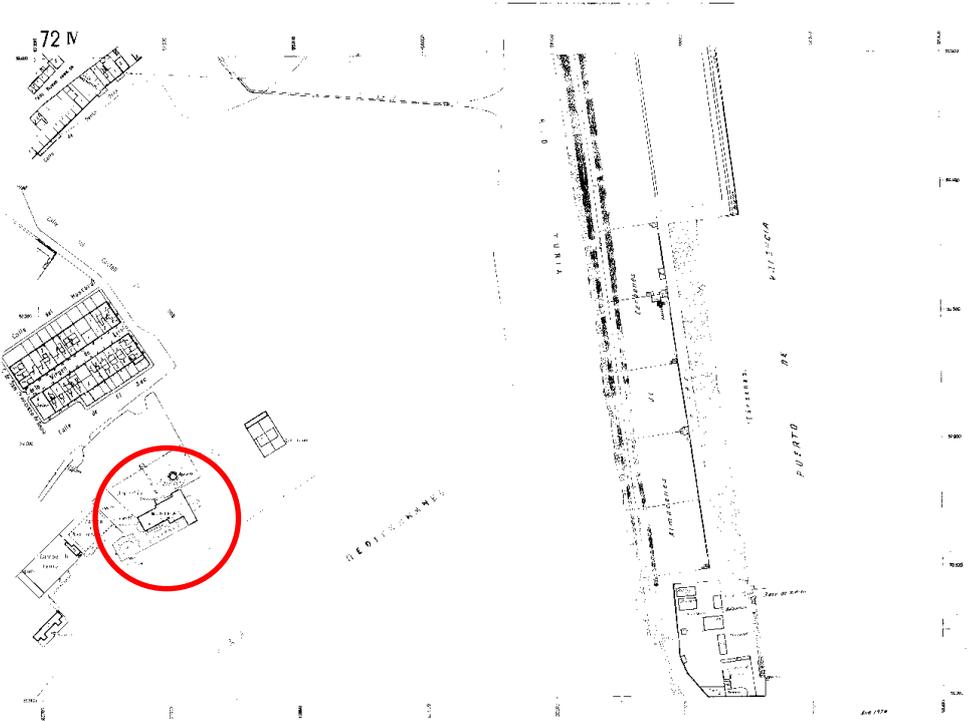
Marblau y Benimar en la actualidad.



### 3. ANÁLISIS PATRIMONIAL DEL BALNEARIO DE BENIMAR

#### 3.1. Documentación y Antecedentes

A. Situación en el plano catastral de 1929-1994, actualizado en 1974. Desaparece en 1983 el campo de baloncesto, campo de tenis y trinquete.



**B. Ficha en el Inventario de edificios, conjuntos y elementos de interés arquitectónico del municipio de Valencia.**

INVENTARIO DE EDIFICIOS CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES ARQUITECTONICO DEL MUNICIPIO DE VALENCIA			
1.1. DENOMINACION	BALNEARIO BENIMAR	4 4 0	DISTRITO
1.2. LOCALIZACION GEOGRAFICA	C/ Manuel Carboneres, s/n		POBLATS MARTIMS
1.3. LOCALIZACION CRONOLOGICA	H-1950	7	BARRIO
1.4. AUTOR			NATZARET
1.5. DESCRIPCION			CLAVE
			11.5/029
			PROTECCION PROPUESTA
		0 1 2 0	
3.1. ENTORNO	2.2. SITUACION JG escala: 1/2000		
-Asentamiento del tipo Ciudad Jardin. -Inalterado. -Estable. -Nodal.			
	negativos n.º 30/10-11		
3.1. IDENTIFICACION FOTOGRAFICA			
			
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN			

<b>4.1. PROTECCION EXISTENTE</b>	<b>4.2. ESTADO DE CONSERVACION</b>
NO <span style="float: right;">4</span>	BIEN <span style="float: right;">1</span>
<b>4.3. USQS</b>	<b>4.4. ESTADO DE OCUPACION</b>
SANITARIO <span style="float: right;">4</span>	TOTAL <span style="float: right;">1</span>
<b>4.5. REGIMEN URBANISTICO</b>	<b>4.6. REGIMEN JURIDICO</b>
S.U.-P.P. 15 <span style="float: right;">1</span>	ARZOBISPADO <span style="float: right;">1</span>

**5.1. INFORMACION BIBLIOGRAFICA**

---

**5.2. INFORMACION DOCUMENTAL**

---

**6.1. NOTAS**

OBJETIVACION DEL INTERES

Interés tipológico

Valor ambiental

Importancia de la trama

Soluciones arquitectónicas y constructivas

Soluciones volumétricas o espaciales

Composición de la fachada

Materiales, color y textura

Soluciones ornamentales

Contexto histórico

Objetivación del interés patrimonial

Estructuras L  
 Elementos  
 Aleros  
 Cornisamentos  
 Balcónes  
 Cortinas

Carpintería  
 Rejería  
 Cubiertas  
 Alisados  
 Ornamentos  
 Otras

Contexto urbano  
 Incidencia visual  
 Carácter articulador  
 Organización  
 Interés cultural  
 Carácter representativo

**7.1. INFORMACION GRAFICA**

---



**INVENTARIO DE EDIFICIOS, CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES  
ARQUITECTONICO DEL MUNICIPIO DE VALENCIA**

DISTRITO	BARRIO	CLAVE	PROTECCION PROPUESTA
POBLATS MARITIMS	NAZARET	11.5/029	

8.1. FOTOGRAFIA      negativo n.º      10/16



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN



La ficha realiza una identificación del inmueble atendiendo a los siguientes criterios:

- En la descripción lo incluye en la categoría Nodal, ya que es una construcción en el territorio relacionada con la producción que se caracteriza por la capacidad de transformar o conformar la trama urbana y por su dimensión simbólica y funcional en el contexto de la escena ciudadana. Se indica en el anexo de la identificación de los valores de la ficha que por lo general estos elementos pueden ser utilizados como **espacios dotacionales o equipamientos colectivos** en el caso de que no cumplan ya esta función.
- Respecto al carácter la ficha le otorga el rango de institucional.
- El casillero 2 recoge la posibilidad de reutilización del elemento que se considera en este caso No aconsejable ya que el edificio cumplía en ese momento perfectamente la función para la que fue concebido o podía cumplirla con pequeñas mejoras que no afectasen sustancialmente a la estructura del edificio y no presentaba flexibilidad para otros usos distintos a los actuales.
- En el apartado 2.1 el cual se ocupa del entorno, se describe el entorno físico en el que se encuentra el elemento inventariado, subrayando la influencia y significación del elemento en su contexto y haciendo referencia a la estructura urbana que lo circunda, así como una breve secuencia histórica del área.
- Donde se le otorga la calificación de conjunto de baja densidad- ciudad jardín, (7) e inalterado (1) al considerar que el entorno conserva las características de su primitiva implantación. Considera el estado estable (2) ya que en este apartado se identifica la amplitud del deterioro de los elementos configuradores del entorno, entendiéndose por deterioro su estado ruinoso, así como su alteración formal. Le otorga un interés Nodal (1) estableciendo de esta manera que el inmueble está relacionado con el entorno de manera singular ya que genera trama o conforma un ámbito determinado.
- Junto a esta descripción aparece el plano de la parcela coloreado en amarillo el elemento inventariado.

En cuanto al boque 4. Datos complementarios.

- Se indica que **el inmueble carece de protección**, se encuentra en un buen estado de conservación, establece el uso de origen del inmueble en la categoría de sanitario. Se le otorga un grado de ocupación total y su régimen urbanístico cuya calificación del suelo, observando la aprobación del BOP 13-06-1983, es SU. P-P 15 atendiendo a las siglas del instrumento de planeamiento que afecta al elemento considerado.
- El régimen jurídico que se indica en la ficha es en el momento de su redacción el Arzobispado.
- El apartado 6 se le otorga un valor ambiental.



### C. Ficha de revisión en 2003 del PGOU Catálogo Distrito 11 Barrio 5

Como antecedente a la valoración que realizamos, además de la ficha proporcionada por el Ayuntamiento de València, adjuntamos la ficha correspondiente a la revisión en fecha de 25 de julio de 2003 del catálogo del PGOU, donde los arquitectos de la Universidad Politécnica de Valencia Luís Armiño y Luís Perdigo realizan una valoración del complejo, indicando que se trata de una instalación deportiva, con una protección singular, donde hemos de hacer mención en que **este valor normativo carece de significado al no ajustarse a los criterios del régimen de protección de los Inmuebles Catalogados no inscritos en el Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano** cuyos niveles de protección son:

- Nivel de protección ambiental
- Nivel de protección parcial
- Nivel de protección integral
- Conjuntos Arquitectónicos (PAR)

**En la actualidad la ficha se encuentra desactualizada.**



D A T O S

DENOMINACIÓN	INSTALACION DEPORTIVA
DISTRITO	11
BARRIO	5
ORDEN	3
CARTOGRAFÍA PGOU	50
CLASE DE SUELO	SU
PROTECCIÓN ANTERIOR	3º
CARTOGRAFÍA CATASTRAL	445-05-II

P A R C E L A

IMPLANTACIÓN	AISLADA
FORMA	IRREGULAR

E D I F I C A C I Ó N

PLANTA

número de locales	<b>DOTACIONAL PARCIAL</b>
usos	
ocupación	

OTRAS PLANTAS

locales/viviendas por planta	<b>DOTACIONAL PARCIAL</b>
total de locales/viviendas	
usos	
ocupación	

O B S E R V A C I O N E S



MANUEL CARBONERES S/N

protección singular

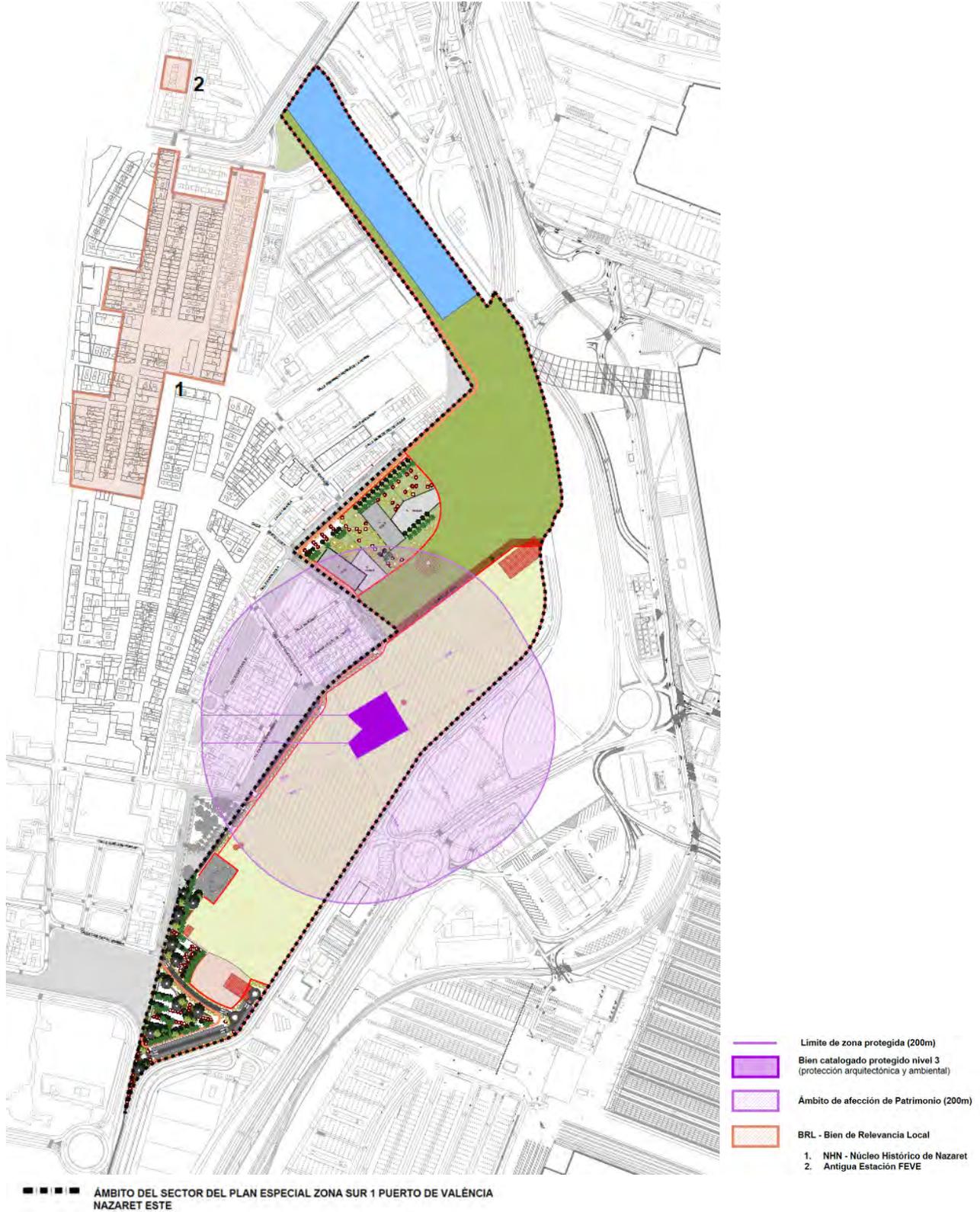
11 5 3



V A L O R E S	
<b>URBANÍSTICOS</b>	
valor ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>
integración en conjunto	<input checked="" type="checkbox"/>
carácter articulador	<input checked="" type="checkbox"/>
carácter estructural	<input type="checkbox"/>
<b>ARQUITECTÓNICOS</b>	
sistema constructivo	
<b>PÓRTICOS DE HORMIGÓN VIGAS DE HORMIGÓN Y BOV. CERÁMICAS CERRAMIENTO DE LADRILLO</b>	
fachada	
composición	<b>MODERNA</b>
lenguaje arquitectónico	<b>MVTO MODERNO</b>
referencia arquitectónica	<input type="checkbox"/>
estado de conservación	<b>REGULAR</b>
<b>CULTURALES</b>	
referencia histórica	
<b>PROTECCIÓN</b>	
	<b>SINGULAR</b>
<b>CONDICIONES DE TRANSFORMABILIDAD</b>	
CONSERVACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>
REFORMA	<input checked="" type="checkbox"/>
RESTAURACIÓN	<input type="checkbox"/>
RESTAURACIÓN DE FACHADA PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>ALTERACIÓN DE VOLÚMEN</b>	
condiciones	<input type="checkbox"/>
aumento de profundidad	<input type="checkbox"/>
incremento de altura	<input type="checkbox"/>
<b>SUSTITUCIÓN</b>	
condiciones	
<b>O B S E R V A C I O N E S</b>	



**D. Montaje del plano de situación de elementos protegidos BRL del barrio de Nazaret (Núcleo Histórico Tradicional y Estación) en el área del Plan Especial de Zona Sur 1 del Puerto de València con ubicación del edificio de Benimar.**



### 3.2. El Balneario de Benimar.

#### DATOS

Distrito 11, Barrio 5  
Cartografía PGOU 50  
Clase de suelo SU  
Nivel de Protección 3  
Cartografía catastral 445-05-II  
Titularidad jurídica. Autoridad Portuaria de València

#### PARCELA

Implantación aislada  
Forma irregular



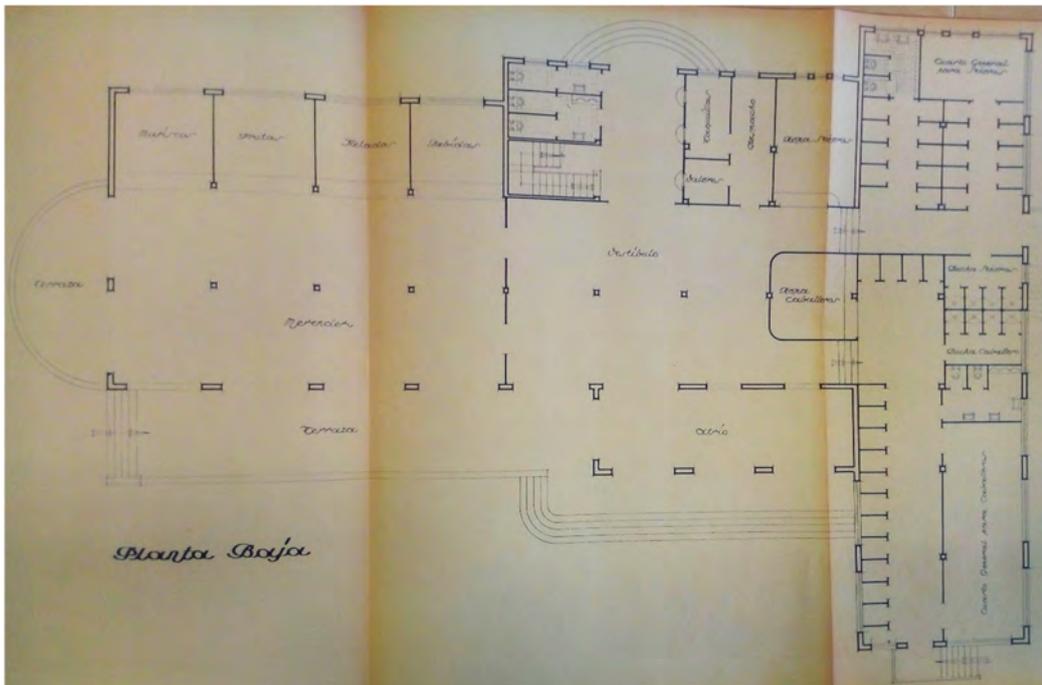
#### Valores arquitectónicos del conjunto:

El inmueble se implantó en una parcela sin condicionantes constructivos previos, siguiendo una distribución moderna, donde se ha ensayado el lenguaje propio de la arquitectura de carácter racionalista con formas geométricas y concepción dinámica del espacio arquitectónico, desprovista de las formas de otros lenguajes estilísticos históricos y enmarcándose en la tipología de Restaurante-Balneario dentro de la corriente arquitectónica del movimiento moderno.

A partir de los planos del proyecto de construcción del balneario<sup>4</sup> de año 1941, el inmueble estaba concebido de manera funcional en tres plantas. En la planta baja se dispone el merendero para dar servicio de comedor económico donde se disponen cuatro departamentos o casetas para la expedición de frutas, mariscos y helados. Despachos con taquillas para la entrega de alhajas y valores, cuartos de aseo, escalera de acceso a los pisos superiores y acceso a los departamentos para baños, caballeros y señoras con la correspondiente separación e independencia.

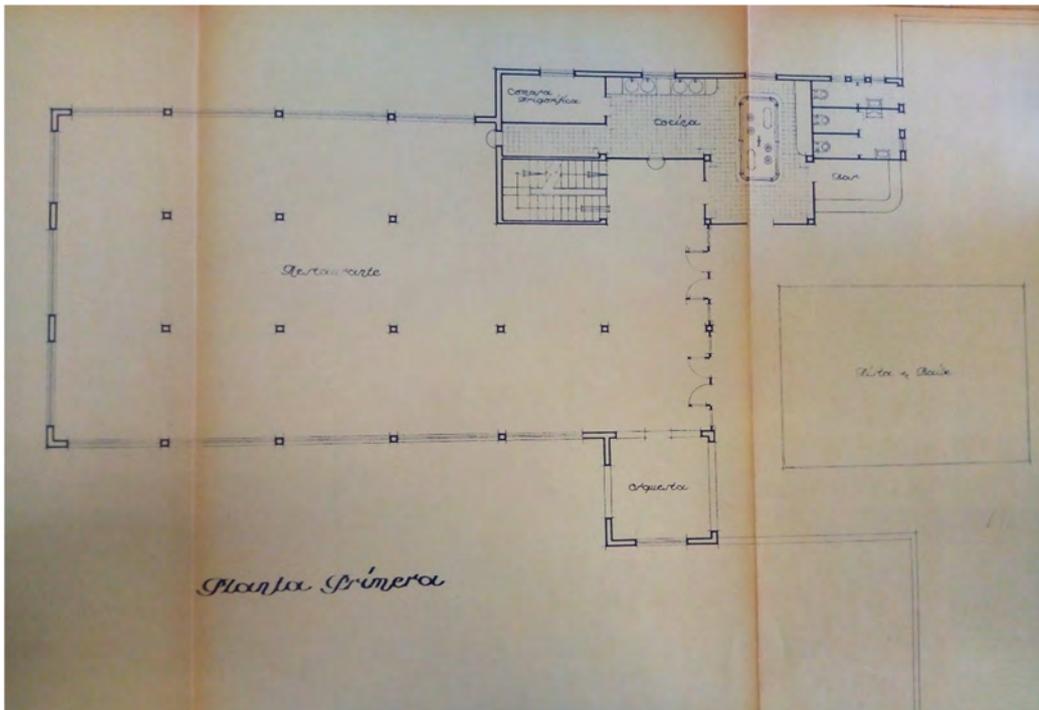
<sup>4</sup> AHMV EXPTE. 25749RG





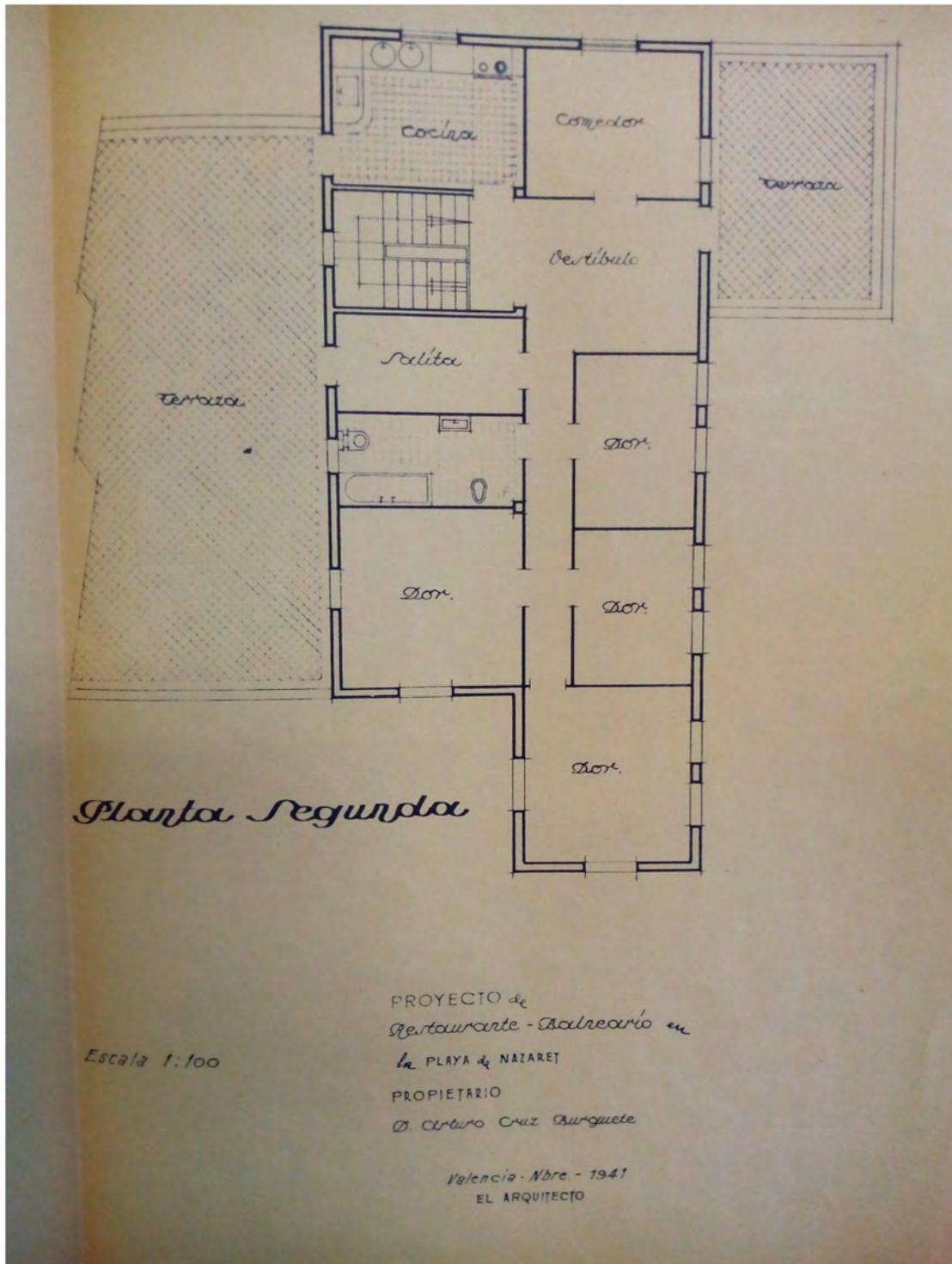
Distribución Planta Baja, Proyecto.

La escalera que da al vestíbulo de entrada accede a la planta superior destinada a restaurante cubierto y bar, pista de baile, cocina, cámara frigorífica, aseos y orquestina.



Distribución Planta Primera. Proyecto.

La planta última se destina a vivienda del propietario o persona encargada de la vigilancia o explotación de la industria.



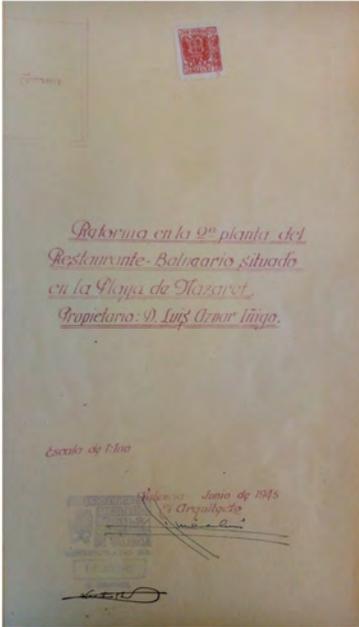
Distribución Planta Segunda. Proyecto.

La Torre, que se acusa claramente por su elevación en los planos, se aprovecha en las partes correspondientes a cada piso destinándose la parte elevada a depósito de agua.

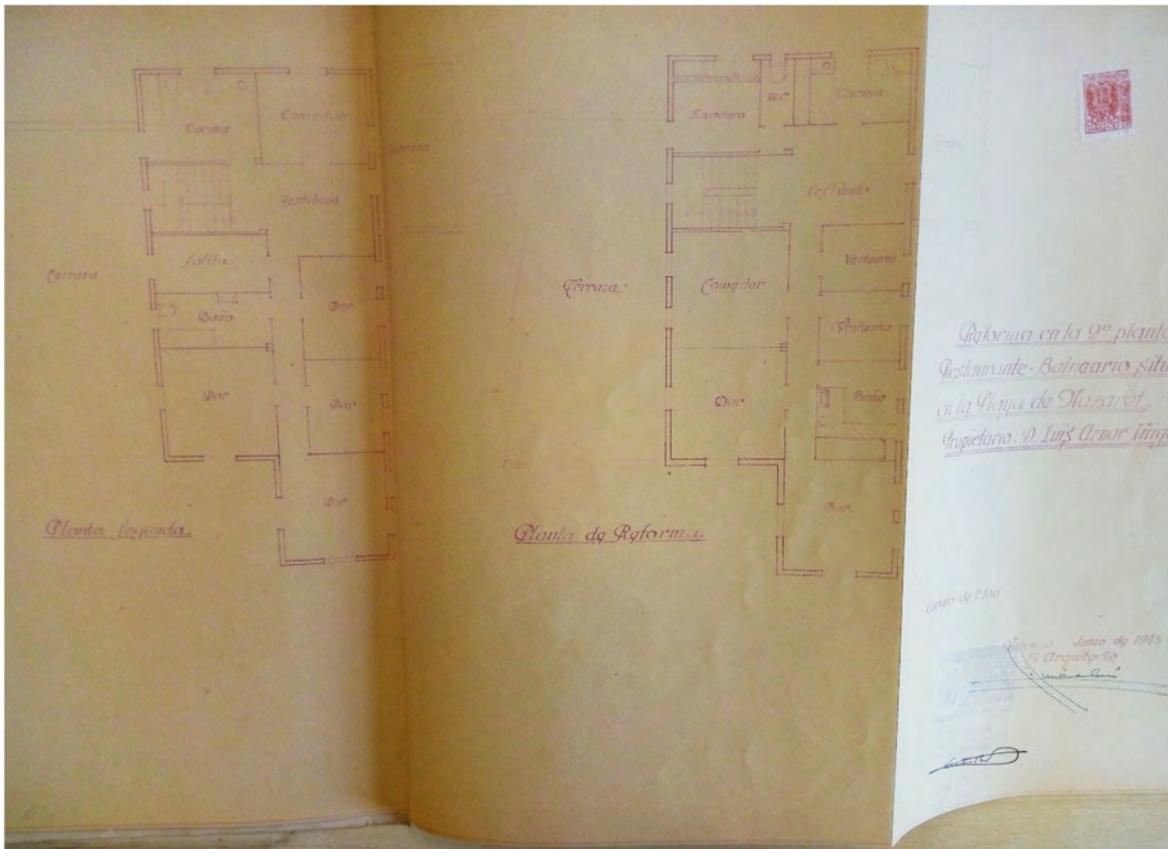
El pabellón, como cita el proyecto, se diseñó pensando en una futura ampliación consistente en una piscina de 33,33 m por 18 m, con agua a 0,50 m de profundidad.



Encontramos que el proyecto original se modificó en el año 1945, cuando su propietario Luis Aznar Iñigo solicita el permiso para la construcción de una valla y la reforma de la segunda planta, adaptando y reconvirtiendo el uso de vivienda a las nuevas necesidades, alojando los lavaderos generales del Bañero, así como los vestuarios del servicio, dejando la vivienda como se especifica en el primitivo proyecto.



Portada proyecto de Reforma segunda planta.



Planta de reforma

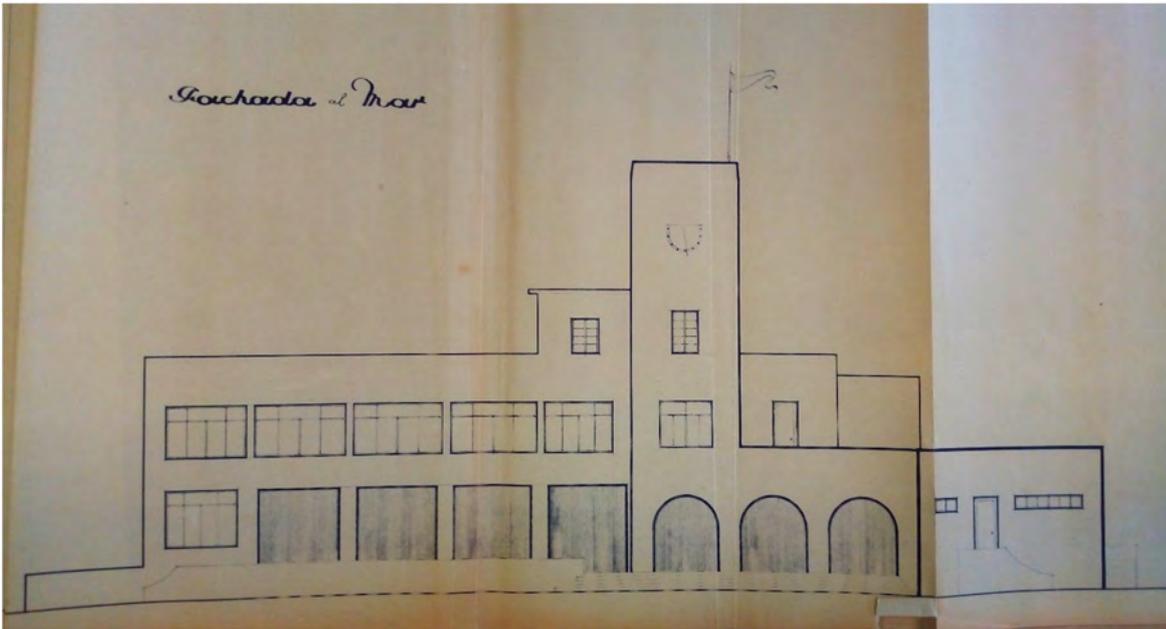


En cuanto al aspecto exterior del edificio, se encuentra desprovisto de ornato atendiendo al lenguaje moderno concebido entre medianeras. Se observa un guiño de decoración en elementos como los pilares de la pérgola de acceso, de carácter helicoidal, emulando a la corriente arquitectónica neobarroca que convive con el movimiento moderno y racionalista.

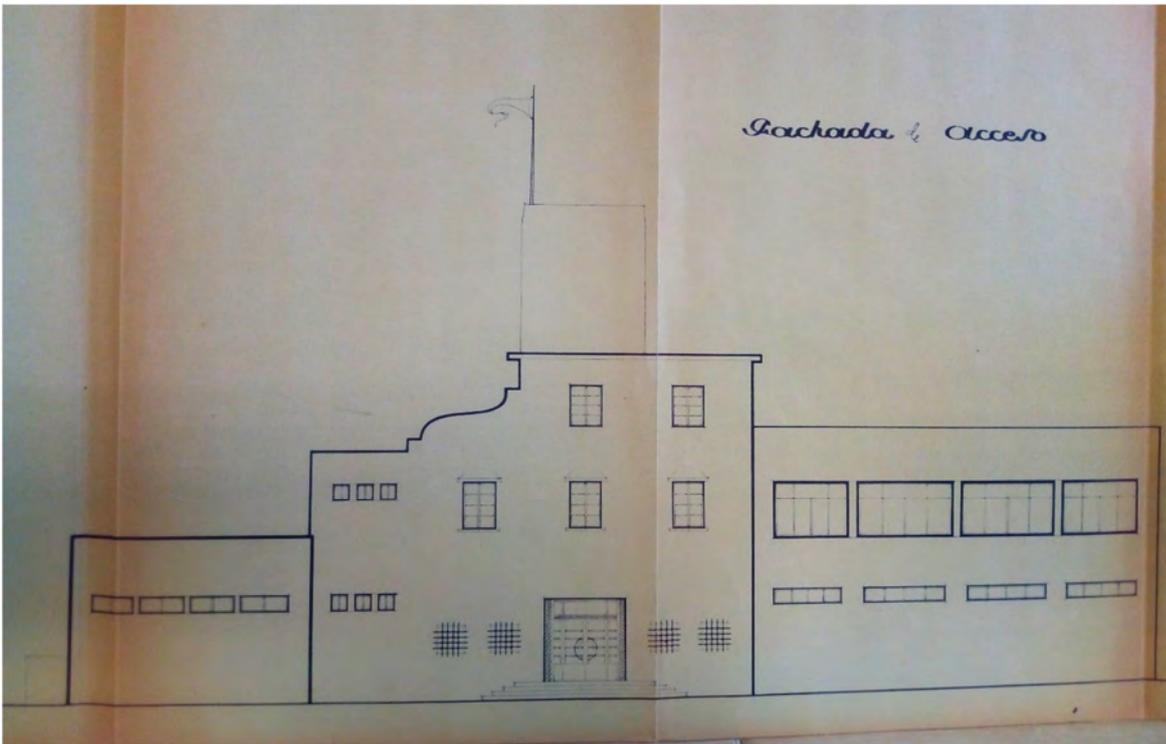


Columnas neobarrocas de la pérgola.

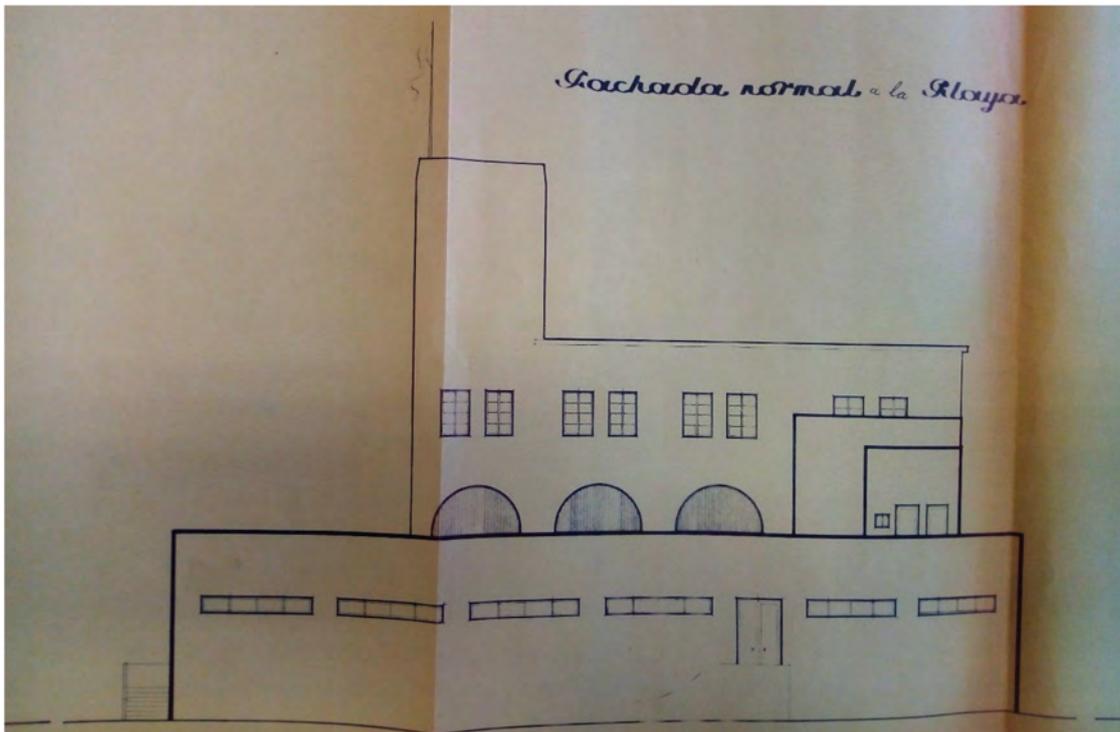
Las fachadas son libres y las cubiertas son planas aprovechando el espacio para el uso de terraza. Encontramos una multiplicación de ventanas continuas con soportes metálicos, elementos característicos todos ellos de la arquitectura racionalista, así como el acromatismo del blanco empleado en la fachada.



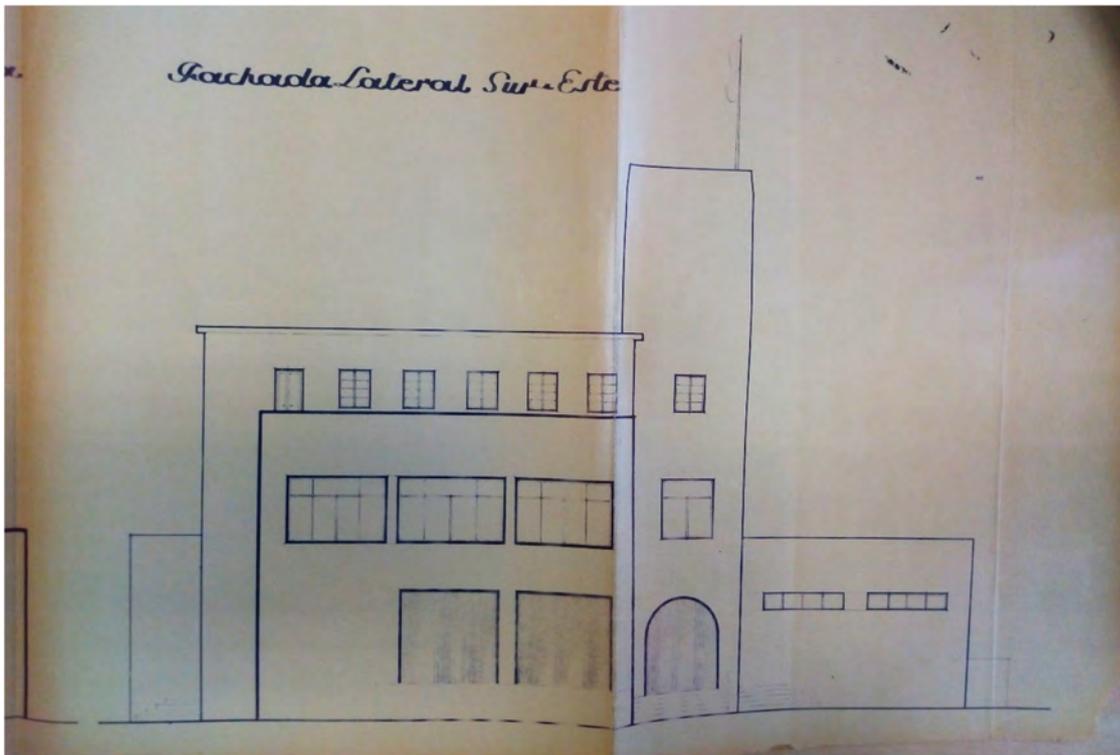
Fachada al Mar. Proyecto.



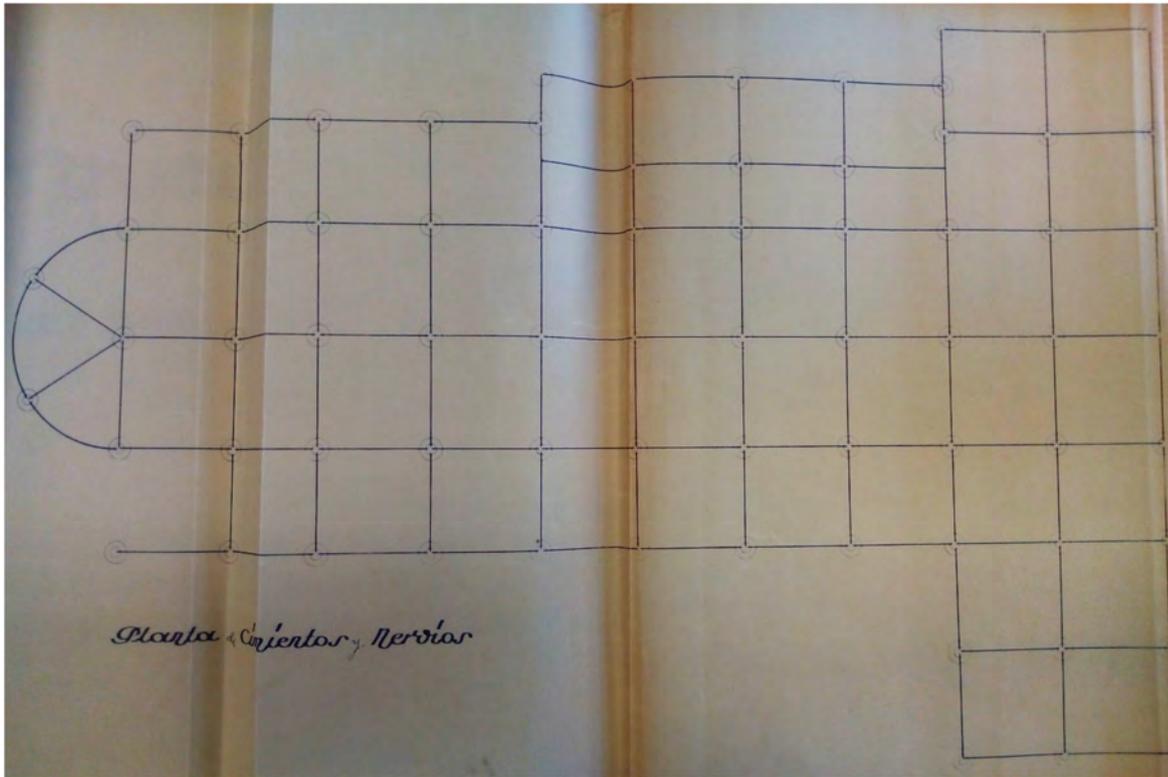
Fachada de acceso. Proyecto.



Fachada Normal a la Playa. Proyecto.



Fachada Lateral Sur- Este. Proyecto



Planta Cimientos y Nervios. Proyecto.

#### Sistema constructivo.

El proyecto lo define como pórticos de Hormigón, vigas de hormigón y bóvedas cerámicas, cerramiento de ladrillo.

Los muros<sup>5</sup> son de reducido espesor de ladrillo hueco y los forjados en forma de cuadrícula de hormigón armado quedando los casetones que forman la nervatura las placas enrasadas con placas de yeso que al mismo tiempo servían de encofrados.

Los enfoscados y enlucidos serán de cemento y solo en dependencias interiores como restaurante serán de yeso.

En el proyecto de reforma y de construcción de una valla cita las características de construcción de la misma, así como de la pérgola. Así se describe:

<sup>5</sup> AHMV EXPTE. 25749RG, Memoria proyecto.



Proyecto de Valla

*“Estará formada por una parte inferior basamento, con fábrica de ladrillo y una superior formada por piezas decorativas piedra artificial con dimensión de 0,90 m de altura y 2,10 m de longitud dichas piezas se entregarán en pilares de fábrica de ladrillo de 0,40 m x 0,40m. El remate será en forma de tejadilla o pérgola formada por piezas de madera de escuadría. El basamento se compondrá de zócalo construido en ladrillo, el neto con ladrillo ordinario y la cornisa también con fábrica de ladrillo encarnado visto y puesto a sardinel.*

*La fábrica del ladrillo del neto irá enlucida con mortero hidráulico y pintada a la cal.*

*La pérgola estará formada por unos canes de 0,10m x 0,07 m los cuales se asientan sobre dos tablones de 3 x 9 pulgadas, que irán apoyados sobre pilares. Servirá de apoyo a aquellos unas piezas de madera de 4 x 9 pulgadas que al objeto se fijaran en dichos pilares.*

*La entrada central se destinará al público y las laterales al paso de carruajes.”*

#### **Estado de conservación.**

El edificio se mantiene cerrado y tabicado su acceso para evitar ocupaciones espontaneas, así como actos vandálicos. Al no tener acceso al interior del conjunto no hemos podido realizar una valoración detallada. Pero desde el exterior observamos los volúmenes y la totalidad del inmueble, lo que le otorga el valor de conjunto, salvo otras cuestiones que no podemos entrar a valorar en la actualidad.

#### **Protección Balneario Benimar: Nivel 3 de protección.**

El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.



En el nivel de protección Ambiental se admiten las obras de conservación, restauración, reforma y reconstrucción con los límites establecidos en la legislación urbanística. En los proyectos de reforma de inmuebles con protección Ambiental, pueden autorizarse obras congruentes con la preservación de su imagen o de las características que hacen que contribuya a definir un entorno valioso para el paisaje urbano. El Ayuntamiento podrá autorizar la demolición de las partes del inmueble no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación. También podrá autorizar la reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería y otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

## **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL.**

### **TÍTULO TERCERO: DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

#### **Capítulo Quinto: De la conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario.**

#### **Sección Segunda: Contenido Normativo del Catálogo de Protección**

#### **Art.3.62.- Definición de nivel de protección y tipo de protección**

1. *Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometidos un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.*
2. *Se entiende por tipo de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y en consecuencia, determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determinará ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resultan de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el propio catálogo.*
3. *Cada nivel de protección cuenta con un tipo básico de protección que define las facultades que asisten a la propiedad, por aplicación directa del Plan y del catálogo, para actuar sobre un edificio protegido. Además, cada nivel de protección cuenta, también, con un tipo subsidiario de protección que supone la realización de otras obras distintas a las contempladas en el tipo básico, pero que pueden ser autorizadas al intervenir sobre el edificio, siempre que se pruebe ante la autoridad y así se declare por ésta, que dichas obras permiten lograr, con mayores garantías de eficacia, la protección de los valores arquitectónicos o urbanísticos que persigue la catalogación.*

- ✓ **EL NIVEL nº 3: Incluye la protección arquitectónica (básica) y la ambiental (subsidiaria)**

#### **Art.3.68.- NIVEL nº 3. Régimen**

##### **1. Protección básica: arquitectónica**

*En los edificios sujetos a protección arquitectónica se puede autorizar la demolición de sus partes invisibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.*



## **2. Protección subsidiaria: ambiental**

*No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio u órgano consultivo equivalente, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública cuando, a instancia de parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno rústico o urbano cuya protección se persigue. Para ello se ponderarán los caracteres de dicho entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración de la fachada, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que hayan dado operaciones análogas.*

*En todo caso, por tratarse de edificio protegido, la autorización para demoler y edificar se concederá en unidad de acto mediante licencia de intervención en edificios protegidos y para su concesión será preciso el compromiso, garantizado por la propiedad, de ejecutar el proyecto en un plazo a determinar en la propia licencia. El incumplimiento de dicho compromiso determinará la pérdida de las garantías prestadas y, en su caso, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares de Edificación Forzosa.*

3. *La Administración sólo estará directamente vinculada a la autorización de los proyectos de intervención que se promuevan sobre edificios catalogados en régimen de protección, cuando la solicitud propuesta se circunscriba a la posibilidad contemplada en el tipo básico (apartado 1 de este artículo) y observe las demás normas aplicables. En estos casos, al igual que en los demás niveles de protección, la aplicación del tipo subsidiario sólo será procedente cuando quede fehacientemente justificado y acreditado que la actuación pretendida a su amparo permite preservar con mayor eficacia los valores arquitectónicos, histórico-artísticos o ambientales protegidos por el Catálogo.*
4. *La resolución de los expedientes de licencia, en estos casos, deberá ser motivada.*
5. *Si por cualquier motivo se destruyesen o demolieran los edificios incluidos en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble con fachada y elementos propios exteriormente identificables que sean idénticos a los originarios.*



**4. FICHA RESUMEN DEL INMUEBLE**

<b>BALNEARIO BENIMAR</b>	
<b>DATOS</b>	
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	C/MANUEL CARBONERES, S/N
LOCALIZACIÓN CRONOLÓGICA	H-1950
SITUACIÓN	NAZARET, VALÈNCIA
DISTRITO	11-POBLATS MARÍTIMS
CARTOGRAFÍA CATASTRAL	445-05-II
CARTOGRAFÍA PGOU	50
TITULARIDAD JURÍDICA	AUTORIDAD PORTUARIA DE VALÈNCIA
NIVEL DE PROTECCIÓN	3 ARQUITECTÓNICA Y AMBIENTAL
<b>PARCELA Y EDIFICACIÓN</b>	
IMPLANTACIÓN	AISLADA
FORMA	IRREGULAR
OCUPACIÓN	PARCIAL
USOS	DOTACIONAL
<b>CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES</b>	
PLANEAMIENTO VIGENTE	PGOU VALÈNCIA (BE 14/01/1989)
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano SU
CALIFICACIÓN	PQ-Y / GTR-3 Sistema General de Transporte
<b>DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS</b>	
<p>Parcela sin condicionantes constructivos previos, distribución moderna, lenguaje de la arquitectura racionalista con formas geométricas y concepción dinámica del espacio arquitectónico, desprovista de las formas de otros lenguajes estilísticos históricos y tipología de Restaurante-Balneario del movimiento moderno. En 1941 el inmueble tenía tres plantas. En la planta baja se dispone el merendero, despachos con taquillas, cuartos de aseo, escalera. La planta primera destinada a restaurante, pista de baile, cocina, cámara frigorífica y aseos. La planta última se destina a vivienda del propietario. La Torre se aprovecha en cada piso, destinándose la parte elevada a depósito de agua.</p> <p>El pabellón se diseñó pensando en una futura ampliación consistente en una piscina de 33,33 m por 18 m, con agua a 0,50 m de profundidad. El proyecto original se modificó en el año 1945, con la construcción de una valla y la reforma de la segunda planta, adaptando y reconvirtiendo el uso de vivienda a las nuevas necesidades. En cuanto al aspecto exterior del edificio, desprovisto de ornato atendiendo al lenguaje moderno concebido entre medianeras, con guiño neobarroco que convive con el movimiento moderno y racionalista. Las fachadas son libres y las cubiertas son planas aprovechando el espacio para el uso de terraza. Acromatismo en fachada, con color blanco.</p>	
<b>VALORES PATRIMONIALES</b>	
URBANÍSTICOS	Valor ambiental Integración en conjunto Carácter articulador
ARQUITECTÓNICOS	
Sistema constructivo	Pórticos de hormigón, vigas de hormigón y bovedillas cerámicas. Cerramiento de ladrillo
Fachada	Composición moderna. Lenguaje arquitectónico: Movimiento Moderno
Estado de conservación	Regular
PROTECCIÓN	Singular
<b>CONDICIONES DE TRANSFORMABILIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservación</li> <li>- Reforma</li> <li>- Restauración de fachada principal</li> </ul>



## 5. VALORACIÓN PATRIMONIAL Y DE PROTOCOLO DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO

La documentación recopilada en el informe permite no solo realizar una aproximación histórica del área afectada por la intervención del Plan Especial de la Zona Sur 1 del Puerto de València (Nazaret Este) y del territorio en el que se incluye, sino que, gracias al proyecto localizado en el Archivo Histórico Municipal de València sobre la construcción del Balneario Benimar, se ha podido reconstruir documentalmente el inmueble desde su implantación, analizando además su entorno primitivo y actual, así como los sucesivos cambios urbanísticos y ocupaciones territoriales que han afectado al área de Nazaret desde la creación del edificio.

Se ha de señalar que dentro del área afectada por el plan **no se encuentra ningún elemento protegido con categoría BRL- BIC.**

Tras el análisis realizado hasta el momento sobre el inmueble Balneario Benimar destacamos que el conjunto **contiene un valor de conjunto.**

El inmueble mantiene, al menos, en su aspecto exterior, aunque con deficiencias en su estado, la totalidad de sus partes, haciendo legible la corriente moderna a la que se asocia, otorgándole además cierto grado de valor técnico por las soluciones constructivas empleadas dentro de esta vertiente.

### **Protocolo de actuación en materia de patrimonio.**

- ✓ **Estudio previo** de valoración del estado actual del conjunto que guie el diagnóstico y tratamiento del inmueble. Integrando en la memoria la catalogación de los valores del conjunto **otorgando un grado de protección parcial** al inmueble que consideramos la adecuada vistos los valores con los que cuenta el edificio, con la finalidad de establecer un estudio de los elementos considerados propios e impropios.
- ✓ **Conservación de los parámetros de la edificación.** Abogar en una futura intervención del edificio por el mantenimiento de la estructura arquitectónica poniendo el acento en la conservación de las fachadas, la preservación de la volumetría del conjunto, no incrementando ni alterando los parámetros esenciales que hemos indicado en el apartado de valoración arquitectónica y no modificando el volumen geométrico preexistente donde reside la principal característica del elemento asociado a la vertiente racionalista.
- ✓ **Conservación de elementos ornamentales.** Encontramos en el edificio presencia de elementos decorativos que marcan cierta singularidad en la composición estilística del inmueble dentro de la vertiente arquitectónica racionalista en la que se adscribe, como son las ya señaladas columnas neobarrocas de la pérgola o el letrero en tipografía árabe cuya traducción es *Benimar*. Se hace necesario, por tanto, en la medida de lo posible, el mantenimiento y conservación de los elementos ornamentales mencionados y de otros que pudieran subsistir en el interior del conjunto.
- ✓ **Parcelación.** La protección se extiende a la totalidad de la parcela histórica en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella. No hemos podido entrar al recinto para llevar a cabo una valoración en este sentido, aunque el abandono del edificio habrá afectado con seguridad a la vegetación que se implantó. Aconsejamos, por ello, en el estudio previo tener en consideración el aspecto de la configuración original de la jardinería existente en el recinto.
- ✓ **Adecuación de materiales.** En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. El proyecto futuro

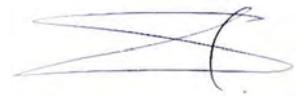


que admita alguna demolición parcial, deberá prever la reconstrucción del elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería y otros que puedan conservarse y reutilizarse. En el apartado de Análisis del Balneario Benimar hemos hecho referencia a los materiales de construcción tal y como se indica en la memoria del proyecto.

València, junio 2020



**VICTOR M. ALGARRA PARDO**  
Arqueólogo



**SARA SORIANO GIMÉNEZ**  
Historiadora del Arte

## 6. BIBLIOGRAFÍA

- AAVV, "Construyendo la Ciudad" Barrio de Natzaret Propuestas 92, Generalitat Valenciana, 1991.
- Aguilar, I. Serra, A., Los Poblados Marítimos, Historia, lugares, escenas, Ayuntamiento de Valencia, Generalitat Valenciana, Demetrio Ribes, Universidad de Valencia, 2017.
- Asociación de Vecinos, Natzaret, Ahir, Avui, dema, Boletín periódico, cooperativa clisset, 1981.
- Ayuntamiento de Valencia, Estudio de Natzaret, 2017.
- Castaño, Juan., Natzaret y sus calles, AAVV y Generalitat Valenciana, 1995.
- IVAM, La Ciudad Moderna. Arquitectura Racionalista en Valencia, Tomo I-II, 1998.
- Sánchez, D., Arquitectura y espacio urbano en Valencia, 1939-1957, Colección Estudis, Ayuntamiento de Valencia, 2013.

### Artículos especializados.

- Cucó, J., Un barrio marginado no es un barrio marginal, a propósito de Natzaret (Valencia).
- Ferrandis, B., ¿Consecuencias indeseadas o planificación intencionada? La marginación urbanística del poblado marítimo de Natzaret, Valencia. 1946-2010.

### Hemeroteca virtual de Prensa Histórica.

- 'Hoja Oficial del lunes editada por la Asociación de la Prensa' - Época Tercera Número 1212 (18061962).
- Diario de Burgos de avisos y noticias Año LXVII Número 20395 - 1957 noviembre 2
- Hoja oficial de la provincia de Barcelona Año XXXVII Número 1216 - 1962 junio 18 (18061962) - Copia digital
- Ritmo revista musical ilustrada Ritmo - Año XXI Número 238 - 1951 septiembre (01091951)

### Cartografía reproducida. Cartoteca de la Universidad de Valencia.

Vuelos americanos, Fotografía aérea, 1945, 1956,1964,1991,1997

### Fuentes Inéditas. Archivo Histórico Municipal. Archivo del Reino.

- AHMV. Serie policía urbana. EXPTE. 25749RG
- AHMV. Serie policía urbana. EXPTE.23981
- AHMV. Serie policía Urbana, Caja Blanca s/n
- ARV. Plano nº 206
- ARV. Plano nº 485

### Fuentes digitales.

- Blog. Valenciabonita. es, Entrada: la Valencia veraneante cuando el tranvía llegaba al mar. Acceso 18-06-2018

### Legislación

- Aprobació definitiva Catàleg Estructural Revisió Simplificada PGOU
- Revisión simplificada del Plan General de Valencia. Catalogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos. Normas
- Ley 16 /1985 del 25 de junio de Patrimonio Histórico Español
- Ley 4/ 1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano
- Ley 14/2003, de 10 de abril de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.

