

# El barrio del Cabanyal-Canyameral de Valencia: historia y futuro

Jorge HERVÁS MÁS

Doctor en Derecho Administrativo. Profesor del Departamento de Urbanismo de la Universitat Politècnica de Valencia. Jefe de Servicio del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Gandia. (Valencia).

**RESUMEN:** La historia del Cabanyal-Canyameral de Valencia y su Conjunto Histórico responde a uno de los conflictos sociales y urbanísticos, con mayor repercusión mediática, sucedidos durante el último siglo en Europa, especialmente motivados por el Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) y la propuesta de prolongación de la Avenida Blasco Ibañez. De hecho, esta vía fue concebida como una propuesta de intervención a modo de un gran boulevard y un eje estructurante que comportaba demoliciones extensivas, aproximadamente 217 edificios en la versión de 2001 y 196 en la de 2014, de un ámbito con un elevado nivel de protección. El artículo incorpora un análisis histórico del Cabanyal en el que se exponen los principales episodios que han incidido, de una u otra manera, en el crecimiento urbanístico del barrio y en su morfología actual. Desde los continuos y sistemáticos incendios ocurridos en este asentamiento, la incidencia de las obras de ampliación del puerto de Valencia y su afección sobre la línea de costa o la presencia de las vías de ferrocarril y su condicionantes en el desarrollo del Barrio. Por otra parte el estudio parte también, del importante papel que los jueces y Tribunales han tenido en la elaboración de una solvente doctrina jurisdiccional que se ha extrapolado al Tribunal Supremo y al resto de Tribunales Superiores de las otras Comunidades Autónomas. Por ello el artículo se centra también en los distintos pronunciamientos judiciales que han afectado al Plan Especial, desde las sentencias que han cuadruplicado el valor de las expropiaciones hasta el reconocimiento sobre el expolio al patrimonio histórico artístico, todo ello bajo el pleno convencimiento de que el Urbanismo también se crea a golpe de sentencia. Finalmente la exposición analiza el nuevo escenario que se produce en El Cabanyal tras la derogación del PEPRI, desde las nuevas medidas de carácter urbanístico, arquitectónico y social sin perder de vista las imprecisiones y recelos que irremediamente comportan tantos años de paralización.

**DESCRITORES:** Cabanyal-Canyameral. Regeneración Urbana. Plan Especial de Reforma Interior. URBAN. Expolio.

Recibido: 01.04.2016; Revisado: 27.09.2016.  
Correo electrónico: Jhervas@gandia.org;  
jorherm4@urb.upv.es; jorgehervasmas@gmail.com

El autor agradece los valiosos comentarios de los evaluadores anónimos.

## 1. Introducción

El Consell de la Generalitat Valenciana ha declarado, expresamente, el 2017, como «Año Cabanyal». En este sentido y después de casi veinte años de fuertes antagonismos, Valencia trata ahora de encontrar para El Cabanyal un cierto equilibrio entre protección y modernidad. La redacción del nuevo Plan Especial de Reforma Interior abre un nuevo escenario en el que deberá decidirse el porvenir del Barrio, apostando firmemente por la rehabilitación, pero en el que se plantean otras incertidumbres difíciles de resolver.

Habida cuenta de los años de paralización y a la espera del nuevo Plan Especial, el Cabanyal languidece, confirmándose, a nivel demográfico una tendencia casi permanente hacia el progresivo envejecimiento y desdoblamiento de este distrito, desde los 22.125 habitantes en 1991 hasta los 20.544 en el ejercicio 2016, con una población extranjera de 3.040 habitantes. Asimismo, y a nivel arquitectónico, el Cabanyal incorpora un número aproximado de 11.603 viviendas, con un porcentaje superior al 60% con una antigüedad superior a los 50 años, por lo que el grado de obsolescencia de su parque inmobiliario es manifiesta y preocupante.

La reciente obtención por parte del Ayuntamiento de Valencia de las ayudas comunitarias procedentes de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible (EDUSI) en el marco de los Fondos FEDER para el periodo 2014-2020 responde a una oportunidad única por parte de Valencia para revitalizar y rejuvenecer uno de los ámbitos que mayor complejidad urbanística y social ha tenido desde siempre.

## 2. Antecedentes históricos del Cabanyal

### 2.1. Los primeros asentamientos de población

Por lo que se refiere a la historia de Cabanyal, y sin perjuicio de los vestigios concretos hallados, que permiten afirmar la existencia de un tráfico comercial con algún poblamiento ibérico, este barrio tiene un origen coetáneo a la fundación de la Vila Nova Maris (El Grao actual) en el siglo XIII. De hecho, se puede

considerar que la fundación del Cabanyal, data del 27 de mayo de 1249, a través del privilegio real que se ha venido considerando como el acta fundacional del Grao y por el que Jaime I se dirigió a los que ya tenían en Barracas patios o propiedades para edificar dentro del muro de la Vila. De esta forma, al norte de las Murallas de Valencia se extendía una franja arenosa de separación entre la Huerta y el Mar, terrenos que formaban parte del Real Patrimonio y que fueron siendo ocupados mediante asentamientos informales<sup>1</sup>. La primera vista del pueblo nos la da el pintor Wijngaerde en 1563, reflejando la presencia de un núcleo de poblamiento extramuros del Grao (PASTOR, s.a.).

Por su parte, el Canyameral, tuvo su origen en ciertas casas dispersas que fueron construyéndose en la parte septentrional de extramuros de la muralla de Villanueva del Grao. Finalmente el Cap de França, al norte del Cabanyal, entre las acequias del Angels y de la Cadena, era una zona habitada por pescadores dedicados a «pesca del bou», encontrándose allí la famosa edificación de la casa del Bous (ver FIG. 1).

El plano de Tosca de 1722 muestra el Canyameral de la época, aunque sin precisión planimétrica, identificando una alineación de barracas que servían para identificar el poblamiento rectilíneo de la playa, sin olvidar su configuración marcada por las redes de acequias y el sistema hidráulico heredado de la Valencia Musulmana que tuvo una influencia más que notable en los modelos de crecimientos urbanísticos y los asentamientos de población (ver FIG. 2).

### 2.2. Los incendios del Cabanyal y la propuesta de reconstrucción. La génesis de la retícula y los proyectos del siglo XIX de Manuel Sorní a Casimiro Meseguer

El efecto devastador del fuego siempre estuvo presente en el Cabanyal. De hecho, y sin perjuicio de desastres anteriores<sup>2</sup>, el incendio sucedido durante el día 21 de febrero de 1796 supuso un punto de inflexión en el caótico urbanismo del pueblo, especialmente en la zona afectada del Cap de França. A partir de entonces, y como así expone SANCHIS

<sup>1</sup> BOIRA & SERRA (1994: 33). A principios de Siglo XVII se contabilizan 40 barracas y chozas de pescadores

<sup>2</sup> Instrumentos 1724 D-36. Archivo Municipal de Valencia.



Fig. 1/ **Panorámica Del Litoral. Winjgaerde 1563**

Fuente: Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia. Archivo Municipal de Valencia.



Fig. 2/ **Plano de Tosca en el que se aprecian una hilera de Barracas**

Fuente: Archivo Histórico Ayuntamiento de Valencia.

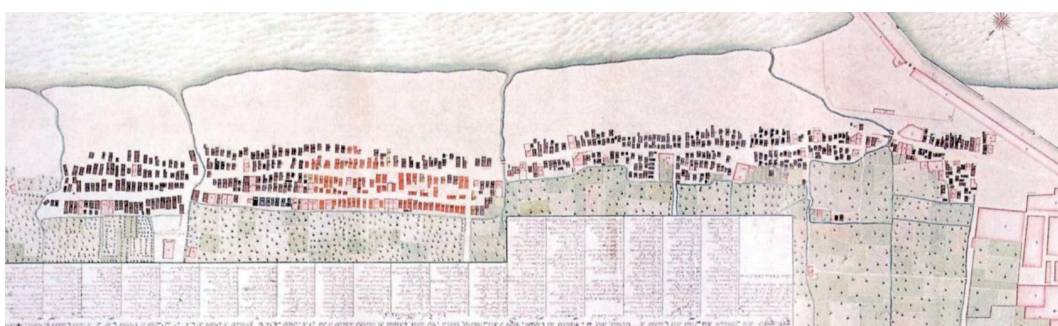


Fig. 3/ **Incendio 21 de febrero de 1796**

Fuente: SANCHIS (1997:64).

(2013:19) se estableció la necesidad de fijar unas alineaciones definitivas que conseguirían unas calles más rectas, renunciándose a las típicas barracas y edificando en su lugar viviendas de obra sólida (ver FIG. 3).

A partir del incendio de 1796, se planteó un importante debate sobre el futuro de la población entre los partidarios de la completa sustitución y los de la persistencia de lo construido. En este estado de cosas, y como indican HERRERO & VAREA (2009) se elaboró un Plan Topográfico, que contemplaba un sistema de espacios libres apoyado sobre una retícula jerarquizada de calles paralelas al mar que enlazaban tres plazas —una tipo *crescent*, otra de planta rectangular y la última ovalada. Asimismo las alineaciones de las antiguas barracas, disciplinadas mediante sencillas y cuidadas rectificaciones configuraron la primera trama urbana (ver FIG. 4).

Durante este periodo, el ingeniero Casimiro Meseguer configuró las primeras propuestas de acceso a las playas mediante un trazado alternativo al Camino del Grao —actual ave-

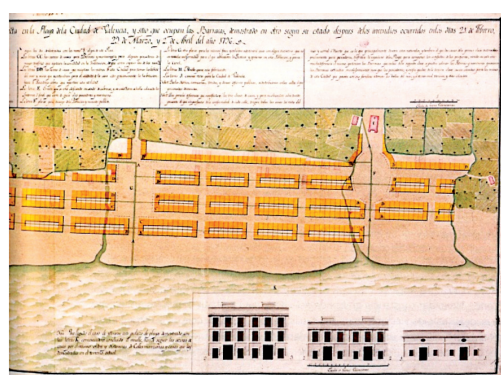


Fig. 4/ **Plan Topográfico de la Población que se proyecta en la Playa de la Ciudad de Valencia. 1796**

Fuente: Biblioteca Nacional de España (Mr/42/354 Valencia Playa de Levante).

nida del Puerto—, saturado por el tráfico de mercancías. Por el contrario, se empezó a idear un nuevo paseo que se convirtiera en la espina dorsal de un nuevo ensanche que colmataría el espacio resultante hasta el camino del Grao.

### 2.3. La peculiar trama en retícula. El avance de la tierra al mar y los planes urbanísticos de Salvador Escrig Garriga y de José Serrano.

Las obras de ampliación del Puerto realizadas a partir de 1792, provocaron el fenómeno natural inducido, consistente en la acumulación de arena al norte del muelle del puerto y, en consecuencia, la retirada de la línea del mar, con lo que se obtuvieron nuevos terrenos necesarios para la peculiar expansión. De esta forma, en los primeros años del siglo XIX, el aumento de la superficie de la playa fue tan importante que en 1806, el arquitecto Escrig y Garriga, pudo dibujar el primer ensanche del Barrio, que comprendía las alineaciones de barracas de las cuatro hileras situadas entre las actuales calles Escalante y Barracas (ver FIG. 5).

Por otra parte, la reanudación en 1821 de las obras del Puerto produjeron una nueva retirada de la línea de la costa que permitió al arquitecto José Serrano dibujar, a partir de 1840 el segundo ensanche que comprendía sendas

hileras a poniente y a levante de la calle de la Reina (ver FIG. 6 y 7).

Finalmente, a mediados del siglo XIX apareció un factor imprevisto en el modelo urbanístico del crecimiento del Cabanyal y en su Plan Topográfico motivado por la entrada de las instalaciones ferroviarias en el barrio. De esta forma, la declaración en 1851 de la construcción del Puerto de Valencia como obra de interés general, se constituyó como una fecha clave en la industrialización de Valencia y del Cabanyal. De esta forma, y como así expone AGUILAR & VIDAL (2002) entre 1852 y 1912, el Puerto se vio rodeado de cuatro estaciones (estación de Ferrocarril de Valencia a Játiva en 1852, estación de la Sociedad Valenciana de Tranvías en 1892, estación del Central de Aragón en 1902 y la estación de Nazaret del Ferrocarril a Villanueva de Castellón en 1912), junto con numerosos apeaderos y una compleja malla de vías férreas (ver Fig. 8).

De esta forma, cambia el sentido de crecimiento del barrio, que comienza la colonización de los arrabales hacia el Oeste hasta alcanzar incluso las vías del ferrocarril de Castellón.

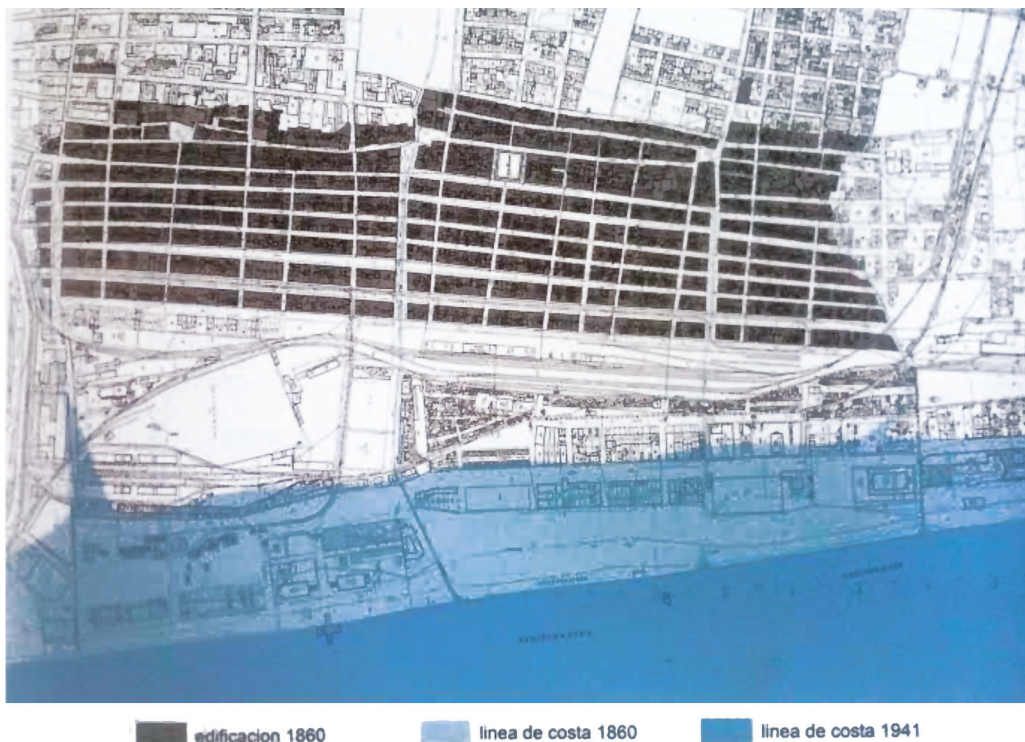


FIG. 5/ Variaciones en la primera línea del mar desde 1800 a 1941

Fuente: SANCHÍS, 2013: 64.



FIG. 6 Y 7/ Izquierda Plano geográfico de la población de la playa de la ciudad de Valencia. 1796. Derecha Plano Topográfico de la Población que se proyecta en la Playa de la Ciudad de Valencia. 1796

Fuente: SAMBRICIO, 1991:405.

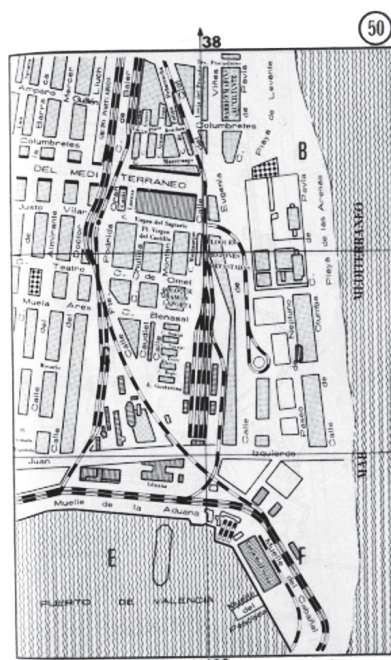


FIG. 8/ Afcción de la supresión de las vías del tren en el ámbito del Cabanyal

Fuente: Archivo Histórico de Valencia.

#### 2.4. La prolongación del Cabanyal. El proyecto de Manuel Sorní y José Pedros

En 1865, el arquitecto Sorní Grau concibió el primer intento de ensanche de la ciudad en forma lineal desde el parque de Viveros hasta esa

población, que no llegaría a concretarse. La vía de comunicación con los Poblados Marítimos —el llamado Camino-Paseo de Valencia al Mar— debía servir, como así expone BOIRA (2002) para aproximar a la burguesía valenciana a las playas, a diferencia del Camino al Grao —actual avenida del Puerto—, utilizado para el tránsito de mercancías (ver FIG. 9).

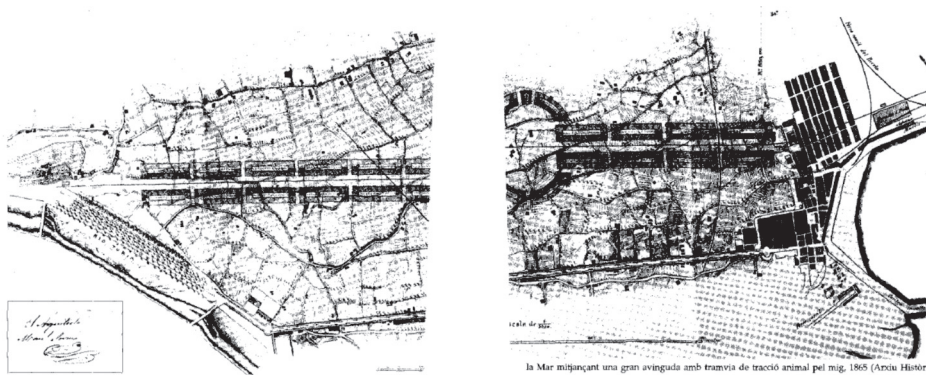


Fig. 9/ Proyecto de Manuel Sorní Grau para la conexión de Valencia amb PobleNou del Mar

Fuente: Archivo histórico del Ayuntamiento de Valencia.

Se trataba de una gran avenida rectilínea con una vía central que incorporaba una doble vía de Tranvía de Tracción animal. No obstante, este proyecto de avenida también incorporaba una propuesta general de edificación que franqueaba la nueva infraestructura. Por tanto, Manuel Sorní, no sólo defendía la necesidad de mejorar la conexión ferroviaria sino que también incluía la necesidad de una

«gran barriada de casas con mercado y plaza de desahogo que enlazara Valencia al mar.»

En este sentido y aunque la idea de Sorní nunca llegó a acometerse, en 1883, el Ingeniero Casimiro Meseguer propuso un trazado que daría lugar a la actual avenida Blasco Ibáñez y que terminaba a las orillas del actual barrio del Cabanyal, todavía municipio independiente. El proyecto de Meseguer sería el que alabaría el político y escritor Valenciano Vicente Blasco Ibáñez, afincado en la Malvarrosa, en su revista *El Pueblo* en 1901:

«Es conveniente llevar a cabo el proyecto del boulevard desde el antiguo jardín del Real a los poblados marítimos. Valencia tendrá un nuevo paseo, una verdadera calle moderna, semejante a la Avenida del Parque de Bolonia en París, o la Castellana de Madrid, y la parte más extrema del Cabañal se uniría a la ciudad por un camino más corto». (HERRERO, 2010)

El trazado, coincidente en anchura y ubicación con la actual avenida de Blasco Ibáñez, quedó reflejado en el plano dibujado por el arquitecto municipal J. M. Cortina en 1899, con el nombre de «Paseo de Valencia al Cabanyal».

En 1931, durante los primeros meses de la República, el Arquitecto José Pedrós revisó el



Fig. 10/ Plano de de Ordenación de la prolongación del Cabanyal de 1931 de José Pedros

Fuente: Archivo Histórico de Valencia.

proyecto del paseo y sustituyó la calzada central por una banda edificable de 50 metros y calzadas laterales. Además, este Proyecto también trataba de resolver el encuentro con el Barrio del Cabañal, por cuanto el paseo no pasaba por encima de él, sino que se corregía levemente en dirección Norte a partir del trazado del ferrocarril de Barcelona. Asimismo, se reorientaba el último tramo y se adapta a la malla viaria partiendo dos brazos y que dibujan una planta con forma de herradura.

## 2.5. Tratamiento de la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez por los planes generales de Valencia de 1946, 1966 y 1988

En 1946 se aprueba el PGOU de Valencia, redactado por el denominado «Equipo de Madrid» y firmado por Valentín Gamazo. El Plan, también desviaba la traza del paseo ligeramente hacia el Norte con el objetivo de hacer

coincidir su eje con el del Camino del Cabanyal, aprovechando la articulación de la Acequia de los Ángeles y evitando el paso por medio del tejido urbano, reduciendo asimismo la sección, del vial a 30 metros de anchura.

Por lo que respecta al Cabanyal-Canyameral, se optó por una zonificación mediante una propuesta de sustitución de la trama en retícula, para su posterior sustitución mediante la tipología de edificación abierta (ver Fig. 11).

Por su parte, el Plan General de Valencia de 1966 proyectaba la autopista de Barcelona por interior de la dársena del Puerto de Valencia y su futura conexión con la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez, todo ello con una ampliación de 100 metros de anchura. La gestión del plan se hizo mediante planes parciales, correspondiendo al Cabanyal el plan parcial 13, que dibujaba la citada ampliación de 100 metros de anchura, manteniendo la ejecución de un doble giro; el primero para acometer perpendicularmente la retícula del Cabanyal y con posterioridad un segundo giro sobre los terrenos antaño ocupados por las playas de vías, permitiendo el encuentro ortogonal con la autopista (ver Fig. 12).

No obstante y entrado ya el periodo constitucional, se produjo un importante cambio de rumbo en las políticas públicas de protección del patrimonio histórico que culminó el 28 de febrero de 1978 con la incoación, por parte del Ministerio de Cultura, del expediente de declaración de Conjunto Histórico Artístico a favor de la zona comprendida por el Grao, el Cabanyal-Canyamelar y la Malvarrosa. En enero de 1982 mejoraron, incluso más las expectativas de conservación del barrio, tras la sentencia del Tribunal Supremo (TS) que suspendió definitivamente el PEPRI.

Finalmente, el PGOU de Valencia aprobado el 28 de diciembre de 1988 reconocía, con la calificación de Conjunto Histórico Protegido, el ámbito formado por los barrios del Canyameral-Cabanyal-Cap de França. Aunque en la parte gráfica no se preveía la prolongación de la avenida, el PGOU aplazaba la resolución de su articulación con el conjunto protegido, incluyéndolo en un ámbito de planeamiento diferido, objeto de un futuro plan especial que resolviera el dilema que planteaba en su Memoria Justificativa:

«debemos optar entre mantener una traza urbana de casi un siglo de vigencia (...), o la integridad de un barrio (...) con una fuerte personalidad. (...) Las dificultades y repercusiones de tal operación aconsejan diferir la solución concreta

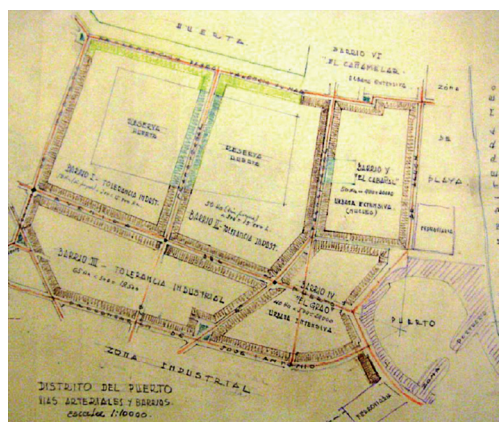


FIG. 11/ **Plano de Ordenación PGOU de Valencia 1946. Croquis y boceto sin datar. Área noroeste con la gran zona de reserva de la Huerta. Distrito del puerto con vías arteriales, división en Barrios y número de habitantes**

Fuente: Archivo Histórico de Valencia. Gran Valencia tubo nº 19 sin asignatura).

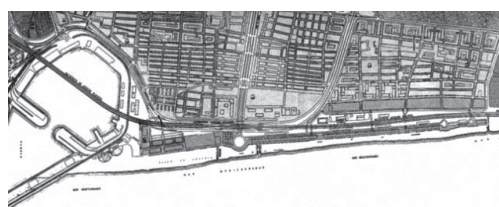


FIG. 12/ **Plan Parcial 1975. La ampliación de un metro de anchura se conecta con la Autopista de Barcelona, que atraviesa la dársena interior mediante un paso elevado**

Fuente: Archivo histórico del Ayuntamiento de Valencia.

a un estudio posterior y para viabilizarlo se acota un área de planeamiento diferido.»

Pero un acuerdo de última hora, asume expresamente, como así exponía la citada Memoria Justificativa del Plan General que:

«la solución al acceso fluido al mar a través de la Avenida Blasco Ibáñez, se configura como un objetivo irrenunciable del Plan.» (ver FIG. 13).

## 2.6. La declaración de bien de interés cultural y el plan especial de protección y reforma interior.

El 3 de mayo de 1993, el Gobierno de la Generalitat Valenciana declaró como Bien de Interés Cultural (BIC), el Conjunto Histórico de

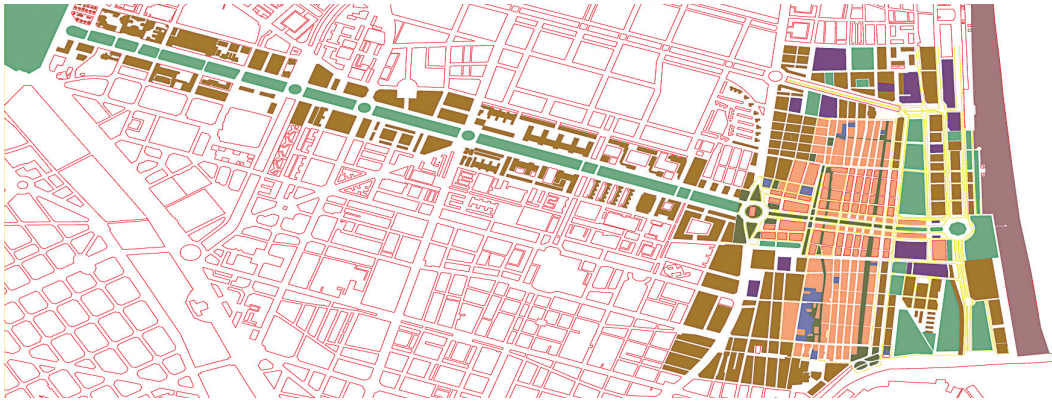


FIG. 13/ Trazado de la Prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez Plan General de 1988

Fuente: Archivo Ayuntamiento de Valencia.

Valencia, que incluía, también el conjunto Canyameral-Cabanyal-Cap de França con una delimitación que valoraba, en particular, la

«peculiar trama en retícula derivada de las alineaciones de las antiguas barracas, en las que se desarrolla una arquitectura popular de clara raigambre eclecticista»

propia y característica de las ciudades del litoral valenciano.

En este contexto, con fecha de 2 de abril de 2001, la Generalitat Valenciana aprobó definitivamente el PEPRI del Cabanyal que comportaba como objetivos fundamentales, tanto la prolongación de la Avda. Blasco Ibáñez a través de un cajón de 48 metros de anchura, la habilitación de dos franjas de 28,5 metros de anchura y de planta rectangular para construir edificios de más 20 metros de anchura y planta baja más cinco alturas y finalmente el derribo de aproximadamente 500 edificios que integraban 1.651 viviendas (ver FIG. 14).

## 2.7. La fase jurisdiccional del PEPRI. La expropiación del patrimonio cultural

Una vez aprobado provisionalmente el PEPRI, se sucedieron los recursos contenciosos contra la citada orden, argumentándose, entre otras cuestiones, la falta de protección del entorno de los BIC, la ausencia de estudio de impacto urbanístico y de incidencia sobre la población, así como la modificación de las características generales del ambiente y de la silueta paisajística.



FIG. 14/ PERI Cabanyal Superpuesto a una imagen del Barrio

Fuente: www.cabanyal.com.

No obstante, la Sentencia Nº 1.376/04 de 1 de octubre de 2004 del Tribunal Superior de Justicia de Valencia (TSJCV) (Ponente Díaz Delgado) confirmó la legalidad del PEPRI, de tal forma que acogiéndose a una de las periciales incorporadas en autos, concluía que el citado instrumento de planeamiento podría incluso:

«contribuir a la mejor conservación general del Conjunto»

según el siguiente tenor:

«(...) el PEPRI mantiene la estructura urbana, entendida ésta en su sentido urbanístico global y amplio y que por tanto, la legitimidad y ajuste a la legislación del PEPRI hay que buscarla en el efecto positivo que puede tener la operación propuesta».



Por otra parte, en el Fundamento de derecho Séptimo de la sentencia, se contempla expresamente una comparación entre la conocida Avenida del Marqués del Turia de Valencia y la prolongación del Cabanyal según la siguiente explicación:

«Se atribuye una «simplificadora visión del problema» defendiéndose la prolongación como «centro vertebrador de estos barrios», poniendo la misma en relación con el caso de la Gran Vía Marqués del Turia, a la que nadie podría atribuir, sin faltar a la verdad y el rigor, el papel de barrera en el Ensanche, sino más bien de todo lo contrario, como «elemento de orden principal y foco de actividad que, lejos de separar, une e identifica las piezas colindantes» que constituye el eje vertebrador del barrio del Ensanche.»

Por otra parte, se criticaban las condiciones urbanísticas y arquitectónicas del ámbito objeto de actuación, considerándose como:

«(...) una densa y mal aireada trama cuyo valor histórico o singularidad no justifica su preservación integral a costa de su viabilidad futura y de su calidad ambiental. La remodelación limitada de alineaciones que representa la apertura proyectada. del Paseo al Mar está, en nuestra opinión, más que justificada por la mejora que en la habitabilidad y calidades del espacio físico urbano representa esta avenida.»

Tampoco debe olvidarse como uno de los argumentos cruciales en referencia a la viabilidad técnica y jurídica del PEPRI, la aplicación del llamado «*principio de proporcionalidad*» en las decisiones de planificación urbanística<sup>3</sup> que por ejemplo ya fueron aplicadas en actuaciones urbanísticas de reforma interior, como tuvo ocasión de enjuiciar, entre otras la Sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana de fecha de 1 de diciembre (Ponente Alonso Mas) respecto del PEPRI del Carmen en Ciutat Vella de Valencia.

En este contexto, la totalidad de las sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del

TSJCV fueron recurridas en casación y confirmadas mediante las Sentencias Nº 657/2008 de 13 de marzo (Ponente Fernández Valverde) y la Nº 656/2008 de 16 de diciembre de 2008 (Ponente Yagüe Gil). En especial, en estas sentencias, se puso fin al debate acerca de si la alteración de parte de la estructura urbana y arquitectónica del barrio del Cabanyal, que preveía el Plan Especial de Protección y de Reforma Interior, era o no conforme con la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, apareciendo, por primera vez, la alegación referente al posible expolio.

«En el caso que nos ocupa el reproche de expoliación se dirige contra un instrumento de planeamiento que ha sido objeto de una tramitación compleja (...), produciendo todo ello como resultado un Plan Especial de Protección cuyas determinaciones, se compartan o no, no puedan ser tachadas de irracionales o arbitrarias.»

## 2.8. Modificación de la Ley de Patrimonio Cultural con objeto de permitir que los planes especiales contemplen modificaciones en la estructura urbana

A pesar del cariz claramente favorablemente a la prolongación derivada de las sentencias dictadas por el TSJV, mediante la Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, se modificó la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, reforzándose, aún más, el papel de los Planes Urbanísticos en los procesos de reforma y regeneración de la ciudad.

Se trataba, como bien exponía su exposición de Motivos, de intensificar:

«(...) la acción regeneradora de las Administraciones Públicas con relación a los conjuntos históricos y las posibilidades de que, mediante el ejercicio de potestades urbanísticas, se pudieran lograr simultáneamente los objetivos de poner en valor el

<sup>3</sup> Este principio de proporcionalidad, introducido por el Consejo de Estado francés, inicialmente, en relación con las declaraciones de utilidad pública justificantes de la expropiación forzosa —así, en sus arrêts Ville Nouvelle de L'Est y Sainte-Marie de L'Assomption—, y extendido después a otros ámbitos, como el urbanístico arrêt Ville de Limoges, por ejemplo comporta la exigencia de que la decisión que se adoptara comportara unos beneficios para el interés general que, sopesados, fuesen objetivamente superiores a los perjuicios que, para el interés privado o incluso para otros intereses generales contrapuestos al perseguido por la Administración en el caso concreto, cause dicha actuación. De esta forma, este principio opera asimismo en el

ámbito de la potestad de planificación urbanística, también en sus otras vertientes. La primera de ellas, es precisamente la vertiente de la adecuación de la decisión pública que se adopte para la consecución del fin perseguido; y conecta estrechamente con las exigencias de racionalidad interna así como con las necesidades de coherencia con la realidad fáctica. Porque, en efecto, si una decisión pública, a la vista de los hechos determinantes, se revela como inadecuada o inútil para la consecución del fin perseguido, dicha decisión será contraria al principio de proporcionalidad y adolecerá de incoherencia e irracionalidad; por lo que deberá ser anulada.

patrimonio cultural valenciano, proteger mejor los conjuntos históricos y evitar que dicha protección fuera un obstáculo a la mejora de los equipamientos y comunicaciones de los conjuntos históricos y la calidad de vida de sus vecinos».

Esta nueva redacción permitía que los planes especiales de protección de los conjuntos históricos pudieran contemplar:

«modificaciones de la estructura urbana y arquitectónica, en el caso de que se produjese una mejora de su relación con el entorno territorial o urbano o se evitasen los usos degradantes para el propio conjunto.» (s/c)

## 2.9. Un cambio de rumbo a través de la Sentencia del TSJM de fecha de 27 de septiembre de 2004 y la falta de motivación del informe por parte de la Dirección General de Bellas Artes

Cuando parecía que la totalidad de pronunciamientos del TS determinaban con certeza y seguridad la legalidad de PEPRI del Cabanyal (Muñoz&al., 2013), una sentencia, esta vez del TSJM cambió por completo los criterios que permitieron poner en funcionamiento el PEPRI y declaró su nulidad en razón a la falta de motivación de los Informes que sirvieron de fundamento a la aprobación tanto de la resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural como la de la Conselleria de Urbanismo ambas de la Generalitat Valenciana. En este caso, este recurso se refería a la resolución de fecha 29 de enero de 2001 dictada por parte del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte (Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales) en virtud de la cual se declaraba que el Plan especial de Protección y Reforma interior de Cabanyal-Canyamelar (PEPRI), no vulneraba lo prescrito en la Ley del Patrimonio Valenciano.

De esta forma la sentencia de fecha de 27 de septiembre de 2004 del TSJM, confirmada íntegramente, con posterioridad por la sentencia de 29 de mayo de 2009 del TS (Ponente Calvo Rojas) anuló la citada resolución por carecer, el Informe elaborado por la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales de la suficiente motivación.

« No contiene la resolución, por tanto, ninguna valoración que indique que han sido examinados

los diferentes informes técnicos que desde distintas vertientes se refieren a la cuestión controvertida, ni existe en la resolución, en definitiva, un solo dato que denote el ejercicio de las atribuciones que corresponden al Estado en la defensa del patrimonio histórico frente a la expoliación.»

## 2.10. La Orden del Ministerio de Cultura 3631/2009, de 29 de diciembre sobre la expoliación del conjunto histórico del Cabanyal y la reacción valenciana mediante el Decreto-Ley 1/2010, de 7 de enero, del Consell, de medidas de protección y revitalización del conjunto histórico

Con motivo de la sentencia citada, el Ministerio de Cultura aprobó la Orden 3631/2009 de 29 de diciembre, concluyendo que el PEPRI constituía un expolio del conjunto Histórico del Cabanyal, alterando y desfigurando el conjunto histórico. Se concluía que la opción urbanística de dicho instrumento de planeamiento no solamente era incompatible con el mantenimiento de los valores del conjunto histórico, sino que había sido adoptada apriorísticamente por el Ayuntamiento obviando los principios de proporcionalidad y mínima intervención, sin el debido estudio de las distintas soluciones técnicas posibles, y sin motivar adecuadamente la elección de la solución definitiva de entre las existentes.

En este sentido el Ministerio de Cultura declaró la obligación tanto del Ayuntamiento de Valencia como de la Generalitat de suspender de forma inmediata la ejecución de dicho Plan Especial, en tanto se llevase a cabo una adaptación del mismo que garantizase la protección de los valores histórico-artísticos que motivaron la calificación de éste como conjunto histórico. Obviamente, la Generalitat Valenciana, no se quedó de brazos cruzados y mediante el Decreto Ley 1/2010 trató de dejar sin efecto la Orden del Ministerio de Cultura de 29 de diciembre de 2009 mediante una norma con rango de Ley específicamente dirigida a tutelar la situación del Cabanyal.

En este estado de cosas, se planteaba que:

«la peculiar trama en retícula derivada de las alineaciones de las antiguas barracas que presenta el barrio del Cabanyal y la arquitectura de raigambre eclecticista del mismo.»

no representaban valores lo suficientemente trascendentes como para prevalecer, de un modo absoluto e incondicionado, sobre actuaciones urbanísticas que producen una mejora de la relación del barrio del Cabanyal con su entorno territorial o urbano.

La Orden del Cabanyal fue recurrida por la Generalitat Valenciana, en orden a la posible existencia de la excepción de cosa juzgada respecto de las sentencias precedentes de 12 y 13 de marzo y de 16 de diciembre, todas de 2008 dictadas por el TS que con el nuevo argumento del expolio pretendían revisarse.

Estas cuestiones fueron resueltas a través de la Sentencia de la Audiencia Nacional de 5 de julio de 2014 (Ponente Santos Coronado J.A), posteriormente confirmada por la sentencia del TS de 23 de junio de 2014 (Ponente Trillo Torres). En ambas se concluye que la existencia o no de expolio derivado de la aplicación del PEPRI no habido sido, con anterioridad, objeto de pronunciamiento decisivo y expreso, al margen de la adecuación de dicho Plan a la legalidad ordinaria.» A su vez, ambos Tribunales reconocen la concurrencia de la situación de expolio derivada de la ejecución del PEPRI por

«tratarse de un modelo consistente en la creación de un barrio nuevo, ejecutado a través de un proyecto de reforma integral que de una actuación urbanística de protección o preservación (...) destrozándose de manera irreparable el conjunto histórico.»

### 2.11. Tiempos de concordia. El desistimiento del Recurso de Inconstitucionalidad nº 803/2010, contra el Decreto Ley 1/2010 del Consell y la nueva comisión bilateral de cooperación

Habiéndose interpuesto recurso de inconstitucionalidad por parte del Gobierno de la Nación contra el Decreto Ley 1/2010, se inició entre representantes de la Conselleria y el Gobierno de la Nación un nuevo marco de cooperación y colaboración. En este sentido, con fecha de 16 de diciembre de 2013, se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Generalitat por el que el Gobierno de la Generalitat Valenciana se obligaba a derogar la Ley 2/2010, de 31 de marzo, de Medidas de Protección y Revitalización del Conjunto Histórico de la Ciudad de Valencia comprometiéndose las partes a

estudiar, las fórmulas que permitan promover una adaptación del PEPRI que garantice la protección de los valores histórico-artísticos que motivaron la protección del Cabanyal, en los términos previstos en la Orden CUL/3631/2009, de 29 de diciembre.

### 2.12. Los aumentos del valor de las expropiaciones y las áreas urbanísticas homogéneas

Cuando parecía ser que se habían desactivado, por completo, los problemas de carácter patrimonial, un nuevo frente abierto aparece en escena, en este caso derivado de la gestión urbanística y de los procesos de expropiación forzosa acometidos por el Ayuntamiento de Valencia. En este sentido, el Jurado provincial de Expropiación Forzosa de Valencia determinó justiprecios, en muchos casos, inasumibles para el presupuesto del Ayuntamiento, valoraciones que incluso, con posterioridad, se multiplicaron de forma exponencial tanto por el TSJV como por el TS y que inviabilizaron casi por completo el desarrollo del PERI.



FIG. 15/ PERI Cabanyal. Marcado en línea discontinua amarilla el ámbito de expropiación

Fuente: Departamento de Urbanismo Ayuntamiento de Valencia

Con estos antecedentes, en julio de 2014, el Ayuntamiento de Valencia elaboró la adaptación del PERI del Cabanyal-Canyameral a la Orden del Ministerio de Cultura 3631/2009, contemplándose un área de reparto objeto de expropiación de 291.126 m<sup>2</sup> con un aprovechamiento tipo de 1,21m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Este resultado se obtenía de dividir el aprovechamiento objetivo del sector entre la superficie total del área de reparto, excluido del denominador, y aquí viene la clave, el suelo dotacional público ya afecto a su destino.

Concretamente, el RDLeg 2/2008 de 20 de junio establecía que:

«Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.»

Expuestos estos antecedentes, en el ejercicio 2008, el Ayuntamiento realizó una modificación de Plan General y habilitó 42 Áreas Urbanísticas Homogéneas (AUH). En cada una de esas áreas se estableció la edificabilidad media de cada una de ellas al efecto de indemnizar las expropiaciones. A través de esta modificación puntual el Ayuntamiento, para obtener la edificabilidad media existente en suelo urbano, dividía la edificabilidad media de área por la suma de las superficies de parcelas privadas edificables y el suelo dotacional<sup>4</sup>. De esta manera, la edificabilidad disminuía y, por consiguiente, su valoración en los procedimientos expropiatorios (RAMOS, 2010).

No obstante, la entrada en vigor del RD 1942/2011 de 24 de octubre por el que se aprobó el Reglamento de Valoraciones clarificó el método para el cálculo de la edificabilidad media ponderada, de tal forma que en su numerador/dividendo, debía aplicarse la media de las edificabilidades de las distintas parcelas integradas en el Ámbito Espacial Homogéneo, ponderada tanto por la superficie de cada una de ellas como por el coeficiente que representa el valor de repercusión del suelo de cada parcela respecto del valor de repercusión del suelo; mientras que en el denominador/divisor debía incorporarse la superficie total del ámbito especial excluyéndose el suelo dotacional sin edificación. (art. 21 del Reglamento Valoraciones). Obviamente, la exclusión en el denominador de la superficie de suelo dotacional público ya afectado a su destino, incrementaba la edificabilidad produciéndose un inevitable efecto inflacionista en las valoraciones.

El Ayuntamiento de Valencia, planteaba que la sustracción del elemento suelo dotacional ya existente y afectado a su destino (SD) conllevaba un encarecimiento de los justiprecios que

debía abonar el Ayuntamiento por la expropiación de los nuevos suelos dotacionales públicos. Se consideraba por el Ayuntamiento que el cálculo de la edificabilidad debería ser el resultado de dividir las edificabilidades destinadas a cualquier uso lucrativo entre la superficie total del ámbito de actuación considerado, sin detracer de ésta la correspondiente a suelo dotacional ya adquirido o afectado a su destino, ello porque lo contrario determinaría que el expropiado vería incrementada notablemente su edificabilidad sin haber realizado ninguna actuación positiva de ejecución del planeamiento.

No obstante lo expuesto, con posterioridad, este mismo criterio fue confirmado por las sentencias del Tribunal Supremo de 14 de abril de 2015 (Ponente Wenceslao Francisco Olea Godoy) y de 20 de noviembre de 2015 (Margarita Robles Hernández) que confirmaron claramente que para calcular el ámbito espacial homogéneo se descontará, a efectos del cálculo de su edificabilidad, los terrenos dotacionales existentes en la fecha a la que hubiera de deferirse la valoración, sin que pudiera imputarse ningún porcentaje de redes estructurales primarias y sin que debiera realizarse ningún descuento por cargas de urbanización.

Este sistema de cálculo provocó que a efectos de valoraciones se incrementara notablemente la edificabilidad media del ámbito objeto de expropiación, elevándose exponencialmente las valoraciones urbanísticas y en consecuencia afectando notablemente a los estudios económicos y a la viabilidad presupuestaria del Plan Especial.

### 2.13. La paralización del PEPRI después de las elecciones autonómicas y locales de 24 de mayo de 2015 y la aprobación de las normas transitorias de urgencia

Con fecha de 30 de julio de 2015, el Ayuntamiento de Valencia acordó desistir del procedimiento incoado para la tramitación del Documento de Adaptación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar a la Orden Ministerio de Cultura, instándose a la Generalitat Valenciana a que

<sup>4</sup> En este sentido el Ayuntamiento de Valencia partía para el cálculo del aprovechamiento tipo en las distintas leyes urbanísticas valencianas que se han ido sucediendo a lo largo del periodo a considerar —esto es, primero a través del art. 34.c) de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre en relación con el art. 71 que contempla el término de Área Urbana Homogénea en relación con el 74.1, ambos de la

5/2014 de 25 de julio—; en estas fórmulas, y aunque evidentemente el sistema de valoración es de la competencia exclusiva del Estado, se concluye que efectivamente los suelos dotacionales afectos a su destino no computan en el cálculo del aprovechamiento tipo, si bien la LUV resultaba más clara en este punto.

procediera tanto a la derogación parcial de la Homologación Modificativa y del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar por determinar la expoliación del Conjunto Histórico del Cabanyal como a la aprobación de unas Normas urbanísticas Transitorias de Urgencia.

Finalmente el Consell de Govern Valencià, con fecha de 2 de julio de 2016, acordó suspender, en lugar de derogar el PEPRI, aprobándose las normas urbanísticas transitorias de urgencia, ello al objeto de permitir que en dicho periodo transitorio los órganos municipales competentes puedan otorgar todo tipo de licencias y aprobar todo tipo de proyectos que no afecten a la protección de los valores histórico-artísticos que motivaron su calificación como Conjunto Histórico.

### 3. El futuro del plan Cabanyal-Canyamelar ¿Y ahora qué?

#### 3.1. La financiación pública y privada de la regeneración del Cabanyal

Valencia, siguiendo la estela de los Fondos URBAN I para el Barrio de Velluters, en Ciutat Vella, tiene una oportunidad única para revitalizar, regenerar y rejuvenecer este Barrio. No obstante, en cualquier circunstancia y situación, la revitalización del Cabanyal pasa por una intervención pública potente, con el firme convencimiento de que la situación de degradación del Cabanyal requiere una actuación pública intensa y de choque.

Sin descartar la necesaria colaboración público-privada en las actuaciones de renovación, la adaptación del PEPRI de 2014 planteaba una necesidad de inversiones públicas cercanas a los 116 millones de euros, para las unidades de gestión 6.01; 6.02; 6.03; 6.04; 7.05 y 7.06<sup>5</sup>, el nuevo documento en proceso de elaboración por parte del Ayuntamiento no será muy inferior.

La selección de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible (EDUSI) del Cabanyal en el marco de los Fondos Europeos 2014-2020 incorpora en el Cabanyal más de 30 millones de euros (15 M. aportación municipal y 15 M. de aportación europea).

<sup>5</sup> [http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo2.nsf/0/189CA571E1F378AEC1257D24003C2BC3/\\$FILE/MEMORIA%20ADAP-2014.pdf?OpenElement](http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo2.nsf/0/189CA571E1F378AEC1257D24003C2BC3/$FILE/MEMORIA%20ADAP-2014.pdf?OpenElement)

En este orden de cosas, y en el marco del vigente Plan Estatal de Vivienda, tanto el Ayuntamiento de Valencia como la Generalitat Valenciana y el Ministerio de Fomento han aprobado el correspondiente convenio para la gestión del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) del Cabanyal destinada a la reforma integral de 250 viviendas y la demolición y nueva construcción de 50 viviendas adicionales con un importe total de financiación de 12.795.000 euros. En este contexto más de once mil viviendas esperan esta aportación.

Por otra parte, la propia Conselleria de Urbanismo ha inyectado, hasta la fecha, en el marco especial del Plan Especial de Inversión Productiva (PIP) más de 26 millones de euros tanto en la intervención en espacios urbanos como en la construcción o rehabilitación de equipamientos comunitarios.

Sin lugar a dudas, las actuaciones de mejora y renovación de viales y espacios públicos contribuirán a la recuperación de la calle/plaza como espacio de relación y en consecuencia al despegue y regeneración del patrimonio residencial.

Asimismo, no debe olvidarse la capacidad de los equipamientos comunitarios para atraer y fijar población y para inducir actividades complementarias asociadas a los mismos, por lo que las actuaciones proyectadas consistentes en la rehabilitación del matadero de la calle San Pedro para convertirlo en archivo histórico; del edificio de la calle Reina para destinarlo a centro de servicios sociales; o la construcción del centro social en la Plaza Lorenzo de la Flor deben favorecer necesariamente estas estrategias.

Por lo que se refiere a la financiación privada en las actuaciones de regeneración urbana, debe admitirse que la experiencia de las últimas décadas ha demostrado que han sido muy escasos los ejemplos en los que la participación privada ha entrado como agente Rehabilitador y el Cabanyal no ha escapado a esta corriente.

Ahora bien, aunque la reciente convocatoria de ayudas a la rehabilitación lanzada por el Ayuntamiento de Valencia y la numerosa solicitud de peticiones de las comunidades de propietarios invita al optimismo, estamos muy lejos de las expectativas y de las necesidades reales que la iniciativa empresarial externa debe merecer en el Sector.

### 3.2. La propuesta de financiación mediante la venta del patrimonio de la sociedad plan Cabanyal

Por lo que se refiere al patrimonio público del Cabanyal, debe reconocerse que existe una auténtica amortización de bienes inmuebles en favor del Ayuntamiento de Valencia sin precedente alguno en los cascos históricos europeos, con 676 propiedades adquiridas, con 85 edificios, 231 viviendas dispersas en distintas Comunidades de Propietarios y 128 solares junto con las 36 propiedades de la propia Generalitat Valenciana.

Esta importante disponibilidad de suelo debe constituirse como una de las cualidades y atributos más importantes del Cabanyal, por cuanto la innecesidad, en muchos casos de delimitar unidades de ejecución o áreas de reparto debería permitir la inmediata construcción tanto de viviendas como de los necesarios equipamientos públicos, sin difíciles ni costosos procesos de gestión.

En otro orden de cosas, la sociedad mercantil PLAN CABANYAL SA, que dispone de la encomienda de gestión del PEPRI, trata también de autofinanciarse a través de los ingresos procedentes de la enajenación de su cartera de bienes inmuebles. De esta forma, se han subastado, recientemente, hasta 23 parcelas, y aunque se trata de un proceso complicado y en cierta medida desalentador, habida cuenta que muchas adjudicaciones han resultado declaradas desiertas, no podemos desmerecer la importancia de esta venta del patrimonio municipal del Cabanyal como fuente de financiación de las actuaciones que en el barrio se están llevando a cabo.

### 3.3. Las propuestas de ordenación para el Cabanyal

Con la propuesta de nueva ordenación del PEPRI del Cabanyal se abre un nuevo escenario para estudiar las oportunidades que se brindan en este espacio estratégico de la ciudad, basadas en las características propias de su arquitectura y en la potencia de su estructura urbana.

No obstante y reconociendo este nuevo entorno de optimismo y confianza, no podemos dejar de reconocer ciertas dudas e incertidumbres que pese al tiempo transcurrido todavía quedan por resolver:

- a) En primer lugar, y pese a la derogación del PEPRI, debe analizarse si el sistema de expropiación deberá mantenerse como único y exclusivo instrumento para la obtención de suelo que tenga por objeto conseguir los equipamientos y dotaciones pendientes de adquirir. Por otro lado, deberá analizarse en qué situación se encuentra las propiedades adquiridas por las expropiaciones urbanísticas realizadas hasta la fecha por el Ayuntamiento de Valencia, sin perder de vista los derechos de reversión o retasación de sus antiguos propietarios, que al parecer van a ser pocos.
- b) De esta forma y en cuanto a los instrumentos de gestión previstos para el desarrollo del Cabanyal, tampoco se deben perder de vista los antecedentes, en Valencia, de los Planes Especiales de Ciutat Vella (Seu-Xerea, Mercat, Sant Francesc, Velluters, Universitat) y el éxito en la delimitación de unidades de ejecución con objeto de conseguir la apertura de plazas, viales o jardines públicos a escala del ámbito del Cabanyal.
- c) Sin desmerecer el valor arquitecto e histórico de los inmuebles del Cabanyal, el Ayuntamiento también deberá replantearse el catálogo de bienes y espacios protegidos del PEPRI y evitar, así las políticas excesivamente proteccionistas que para nada favorecen la regeneración de este tipo de barrios históricos.
- d) Deberá analizarse si el nuevo Plan asume los «fuera de ordenación» por exceso de alturas del anterior Plan y paraliza el aumento de volumen de los edificios situados en el Conjunto Histórico. Probablemente, la viabilidad económica de ciertas intervenciones edificatorias requieran de sobreelevaciones, aumentos de edificabilidad o de actuaciones de dotación.
- e) Por lo que se refiera a las actuaciones residenciales, el Barrio del Cabanyal cuenta con aproximadamente 3.530 parcelas repartidas en 250 manzanas. Actualmente, el 10 % de esas parcelas son solares vacíos (128 de propiedad pública y 238 de propiedad privada). Por otro lado, el 11 % de las parcelas está en estado de abandono. De esta forma, el total de estas dos categorías (solares vacíos + inmuebles en estado de abandono) alcanzan el número de 766 parcelas<sup>6</sup>.
- f) En materia de vivienda, la propuesta de Área de Rehabilitación Integral y de Refor-

<sup>1</sup> [http://vacabanyal.org/wp-content/uploads/2015/11/posters/1.FISICO\\_complet2.pdf](http://vacabanyal.org/wp-content/uploads/2015/11/posters/1.FISICO_complet2.pdf)

- ma Urbana de los Planes Estatales de Vivienda y las líneas de subvenciones y ayudas públicas a la rehabilitación y regeneración se constituirán como pieza clave en este proceso de rehabilitación.
- g) En otro orden de cosas y como expone, MUÑOZ (2012) tampoco deben perderse de vista la recuperación y la puesta en valor de los inmuebles más representativos y emblemáticos del Cabanyal, entre estos la Lonja del Pescado, la Casa dels Bous, el solar de los Teñidores o la Fábrica de Hielo. En primer lugar y por lo que se refiere a la Lonja, respeto hacia los actuales habitantes de este inmueble, residentes en los antiguos almacenes convertidos en viviendas, conduce a plantear una solución intermedia en la que sería posible compatibilizar el uso residencial de las crujías laterales con la recuperación de la nave central como espacio de uso público. De hecho sus cualidades singulares constituyen argumentos muy potentes para intentar devolver a este espacio urbano su vocación pública.
- h) Por otra parte, la «Casa dels Bous», con una vocación clara para convertirse en el museo marítimo de Valencia, se sitúa en un enclave crítico por su singularidad dentro del barrio por lo que una intervención a nivel urbano se constituiría como una ocasión excelente para resolver este ámbito de una vez por todas.
- i) Tampoco debe olvidarse el papel del «Solar de los Teñidores» propiedad de la Sociedad Marina Auxiliante y que se erige como una pieza clave en un espacio de oportunidad único e inigualable en el Cabanyal o finalmente «La Fábrica de Hielo», edificio que a pesar de sus múltiples transformaciones cuenta, hoy en día, con unas condiciones muy adecuadas para su uso museístico. De esta forma la espacialidad de las naves laterales, de proporciones monumentales e interiores diáfanos y espacios muy flexibles, lo convierte en un espacio apropiado para alojar cualquier equipamiento comunitario potente en el barrio.
- j) El valor histórico de estos cuatro edificios constituyen argumentos con suficiente potencial como para plantear acciones encaminadas a su rehabilitación para un uso público que podría generar un nodo de atracción que, a su vez, potenciase el desarrollo económico y social de su entorno. De hecho uno de los principales retos ha sido el vincular todos los edificios que integran el Centro por medio de un espacio urbano que lo estructure. Se decidió generar un espacio central público que articularía todos los edificios a modo de rótula.
- k) Desde el punto de vista socio-económico y en el nuevo marco de las políticas de regeneración, se debe tener en cuenta y fomentar la relación del barrio con los turistas y los estudiantes. En el caso de los turistas, se debe aprovechar la cercanía de nuestro ámbito de actuación al Puerto de Valencia mientras que en el caso de los estudiantes, no puede ignorarse el polo de atracción que la cercanía de la Universidad de Valencia y la Universidad Politécnica inyectan al barrio. La adecuación del Cabanyal-Canyameral como entorno residencial para los estudiantes, es evidente, por muchas razones. En primer lugar, los tipos edificatorios tradicionales, son muy homogéneos en sus estructuras portantes y permiten una adaptación fácil a las condiciones de programa del hábitat de estudiantes. La proximidad a la Avenida de Los Naranjos, donde se encuentra la UPV con la mayor parte de su alumnado (40.000 estudiantes y un promedio de Erasmus del 10 %) y una parte sustancial de la UV (65.000 alumnos). Por otra parte, la red del metro, a través de la línea 4 que conecta todo el conjunto del Cabañal-Canyameral y a través de ella con la ciudad y su Área Metropolitana (COLOMER, 2012) se constituye también como pieza clave
- l) En otro orden de cosas, no debemos dejar de pensar sobre el acceso directo de Valencia al Mar, teniendo presentes los estudios desde hace más de 200 años por los proyectos de Sorní Grau, Casimiro Meseguer o José Pedrós. El acceso debe reorientarse, adaptarse o desviar su traza, pero en cualquier circunstancia y situación el encuentro entre Blasco Ibáñez y el Cabanyal merece un análisis riguroso y una solución definitiva. Una vez paralizada la Prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez, en cualquiera de las opciones expuestas, incluyendo las menos agresivas, deberá analizarse el encuentro entre el acceso al Cabanyal desde la Avenida Blasco Ibáñez y la calle Serre-rías. Quizás deberían resucitarse anteriores proyectos sobre los anteriores Concursos Internacionales realizados durante 1990, analizándose la viabilidad de la conocida como «plaza nueva» en su condición de pieza clave que opere como elemento de articulación urbana entre dos ámbitos de escalas muy diferentes.
- m) En igual sentido, el posible enterramiento del tráfico en el entorno del entronque de la Avenida del Port con la c/ Enginyer Manuel Soto y la reordenación del tráfico y la

mejora urbana desde la misma Avenida has el Dr. Lluch abriría un espacio peatonal excelente que podría conectar con las Atarazanas (uno de los edificios de mayor valor monumental) con la Casa del Reloj y los tinglados históricos. De esta forma, la ciudad de Marsella, con el Museo del Mar y el Fort St. Jean además de la reurbanización del Port Vieux, o la operación realizada en Génova con el Museo Gálata y las actuaciones de Renzo Piano en la dársena del puerto, son claros ejemplos de un verdadero cambio y de un excelente revulsivo en la imagen de la ciudad en espacios anteriormente abandonados.

- n) Por otro lado, no debería perderse el protagonismo del Bulevar de San Pedro y de la calle Pescadores, como vías estructuradora del conjunto. De esta forma la calle Pescadores nacería en el Bulevar de Serriería, como continuación de la calzada Norte de Blasco Ibáñez y llegaría a Eugenia Viñes, permitiendo la conservación de la Lonja del Pescado.

#### 4. Conclusión

El peso de la historia y la riqueza de su patrimonio arquitectónico y artístico han contribuido

a que Valencia se haya constituido como uno de los referentes y ejemplos a seguir en los procesos de regeneración urbana.

Los retos son claros. Valencia debe conseguir en el Cabanyal un equilibrio, más o menos perfecto, entre las transformaciones radicales y la protección de su tejido histórico, entre el Urbanismo inspirado por aires de modernidad y el aprecio y el respeto por el pasado. Las propuestas de intervención derivadas de las duras tradiciones renovadoras, a modo de amplias avenidas y ejes estructurantes acompañadas de demoliciones extensivas han dado lugar a las nuevas operaciones de «microcirugía urbana» que deben ser totalmente respetuosas con el patrimonio histórico-artístico.

El Cabanyal-Canyameral y el Cap de França tienen una nueva oportunidad para relanzar, de una vez por todas, la asignatura pendiente de la regeneración de la fachada marítima de la ciudad como parte trascendental e indispensable de la misma. En cualquier caso, el reconocimiento de este ámbito como elemento configurador de la imagen urbana de Valencia está fuera de toda duda y la brillantez o deterioro de dicha imagen transmitirá el triunfo o el fracaso de las nuevas políticas públicas de regeneración urbana.

#### 5. Bibliografía

- AGUILAR CIVERA I. & J. VIDAL (coords) (2002): *150 años de ferrocarril en la Comunidad Valenciana. 1852-2002*. Editorial Generalitat Valenciana, Valencia.
- ALMELA Y VIVES, F. (1954): *El barrio de los pescadores*. Editorial Patronato Nacional de Turismo, Madrid.
- CAVANILLES, A. J. (1795): *Observaciones sobre la historia natural, geografía, agricultura y población y frutos del Reino de Valencia*. Editorial Imprenta Real.
- BOIRA MAIQUES, J. V. & A. SERRA (1997): El puerto de Valencia y su entorno urbano. El Grau y el Cabanyal-Canyamelar en la historia». Editorial Ayuntamiento de Valencia.
- BOIRA MAIQUES, J. V. (2002): *Els orígens de Valencia al Mar. El Projecte de Manuel Sorní. València 1865*. Editorial Cuadernos de Geografía Universidad de Valencia. Nº 67 y 68.
- COLOMER SENDRA, V. (2012): *Valencia-El Cabanyal. Continuidad imposible-Articulación necesaria*. Obra colectiva Cabanyal-Patrimonio en riesgo. Editorial UPV y Ministerio de Educación y Deporte.
- DIEZ PEREZ, J. (2006): *La Villanueva del Grao y su Cristo*. Editorial Diputación de Valencia, Valencia.
- HERRERO GARCIA, F. L. & A. VAREA ORO (2009): *El Cabanyal: Un Proyecto Permanente*. Editorial Universidad Politécnica de Valencia. Página 65.
- HERRERO GARCIA, L. F. (2003): «Vida en el Barrio: Cabanyal, un conjunto histórico protegido... y amenazado». <http://www.cabanyal.com/nou/wp-content/uploads/2010/05/VidaEnCabanyal.pdf>.
- HUERTAS MORION, J. (2000): *La Valencia marítima. La pesca del bou, tempestes i naufragis*. Editorial Diputación Provincial de Valencia, Valencia.
- MUÑOZ COSME, G. & A. PEIRÓ VITORIA & M. PEREPÉREZ ESPÍ & B. MARTÍN DOMÍNGUEZ (2013): *El Cabanyal : recuperación del patrimonio Valencia*. Editorial Universitat Politècnica de València.
- PASTOR VILA, R. (2015): «El Cabanyal. Lectura de las estructuras de la edificación.» Ensayo tipológico residencial 1900-1936. Tesis no publicada. Universidad Politécnica de Valencia.
- RAMOS SEGARRA, J. L. (2010): «Otra clase de expolio en el Cabanyal». Artículo publicado en la Sección de Territorio y Medio Ambiente del diario Levante EMV. 13-febrero-2010.
- SANCHIS PALLARÉS, A. (1997): *La Historia del Cabanyal: Poble nou de la mar, 1238-1897*. Editorial Javier Boronat, Valencia.
- SANCHIS PALLARÉS, A. (2013): *El Cabanyal. Patrimonio en riesgo*. Editorial Universidad Politécnica de Valencia.
- SOLAZ ALBERT, R. (1997): *El Marítim: un paseo costumbrista a través de antiguas tarjetas postales:*



*tarjetas postales del distrito Marítim (1905-1960).*  
Editorial Ayuntamiento de Valencia.

VERACRUZ MAS, L. «Cabanyal 2020: Rehabilitación sin construcción». <http://e-archivo.uc3m.es/handle/10016/10042>.

#### **Acrónimos**

ARRU: Área de Reforma y Regeneración Urbanística.

AUH: Área Urbanística Homogénea.

EDUSI: Estrategia de desarrollo sostenible e integrado de la los Fondos FEDER.

PEPRI: Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

PERI: Plan Especial de Reforma Interior.

PIP: Plan de Inversión Productiva de la Generalitat Valenciana.

SD: Suelo dotacional.

TS: Tribunal Supremo.

TSJM: Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid.

TSJCV: Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

