

Informe sobre el conjunto de edificaciones” Villas de las Arenas”

1. Objeto

A petición de la Concejalía de Patrimonio y Recursos Culturales del Ayuntamiento de Valencia, se solicita de la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos que emita informe consultivo sobre si las “Villas de las Arenas” desde el punto de vista histórico-artístico son merecedoras de algún tipo de protección.

A tales efectos la Sección de Arquitectura de esta Real Academia, después de analizada la documentación que se acompaña a la citada petición, visitado el lugar, estudiado los documentos urbanísticos con relación al objeto del informe, después de las correspondientes reuniones de esta sección y consultados todos los miembros de la misma en esta circunstancia del actual confinamiento, emite el siguiente informe para ser refrendado por el Pleno de la Academia si procede.

La petición recibida no hace mención expresa del edificio de Demetrio Ribes situado en un tramo de las mismas, ni del Plan Especial Cabanyal-Canyamelar, PEC, en tramitación, que afecta a todo el conjunto de las citadas Villas.

2- Identificación del inmueble

El conjunto de edificaciones que se presentan con el nombre de “Villas de las Arenas”, es un residuo de la antigua ordenación urbanística y consiguiente edificación en la calle Eugenia Viñes de Valencia. Y decimos un resto, no solo porque en el área que se presenta a examen, situada entre el acceso a la playa y la avenida del Mediterráneo, hay muchas edificaciones desaparecidas, sino porque, lo más grave para una comprensión de este grupo de edificaciones, fue una pérdida en años no muy lejanos de una gran parte de dicho tramo, por el proyecto de Villas Olímpicas que surgió con motivo de la Copa del América. Se perdió la totalidad del conjunto que se encontraba frente a los restaurantes que hoy se mantienen, frente a la playa y el antiguo balneario de “Las Arenas” y el límite del antiguo recinto portuario, por donde hoy se accede al edificio de Veles y Vents y siendo la parcela nº 87 de la calle la que contiene la primera edificación aún en pie.

El título asignado a ese conjunto, no parece muy adecuado puesto que no se trata de un conjunto de villas, en su acepción más clásica ya que se trata de una ordenación entre medianeras de una serie de parcelas individuales, y en las que la ordenación prevista permitía hasta cuatro plantas de altura, como lo demuestra la presencia de un edificio de esas características, situado en el primer tramo en el que dividiremos el conjunto presentado a informe.

La referencia al antiguo balneario de “Las Arenas” en la denominación dada a este conjunto alineado de edificaciones, no deja de ser forzada, ya que, desgraciadamente, aquél fue

sustituido por un gran hotel que eliminó cualquier recuerdo nostálgico de lo que fue el lugar de baños y veraneo de la ciudad no solo en los años treinta sino en los años posteriores a la guerra civil.

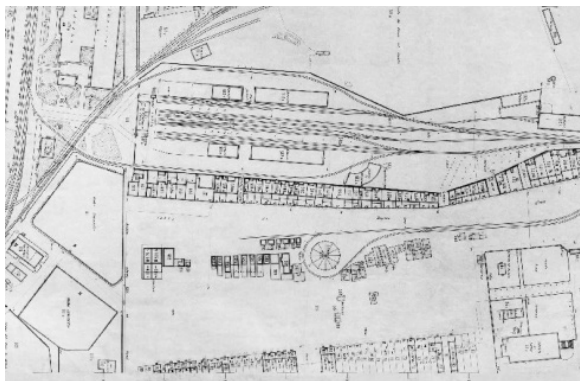
El conjunto de edificaciones entre medianeras, las citadas “Villas de Las Arenas”, situadas al Este de la vía de tren que conectó el puerto con la ciudad (ya levantada), constituyeron durante buena parte del siglo XX la fachada marítima urbana, con unas 57 parcelas desde el acceso a las Arenas hasta la avda. Mediterráneo. Hoy la vía está ya levantada y en su extremo recayente al puerto, se aprobó el PAI de las Piscinas Olímpicas que afecta al conjunto, tanto en su ordenación como en su gestión. Este Plan se ha incorporado al Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, PEC, en avanzado estado de tramitación, que las incluye en diferentes Unidades de Ejecución y afecta, ahora, a las situadas al Norte de la parcela nº 95, chalet de Demetrio Ribes, que, hasta el nº 105, están en pie y habitadas

Las vías de ferrocarril levantadas desde la cantera de El Puig para las obras de construcción del muelle de Levante del puerto de Valencia, atravesaban el Cabanyal en paralelo a la calle Doctor Lluç, ocupando una extensa playa de vías, además de la propia estación Grao-Cabanyal del ferrocarril de Aragón; playa de vías hoy convertida en aparcamiento al aire libre, donde se planteó la construcción de las Piscinas comentadas.

Ninguno de los edificios que queda en pie de la antigua alineación de chalets o casas de veraneo, tiene una consideración patrimonial relevante. El chalet de veraneo del arquitecto valenciano Demetrio Ribes, en la parcela nº 95, que comentaremos, ha sido recogido como inmueble catalogado en el Plan Especial en tramitación, que lo excluye de dicho proceso de reurbanización y reparcelación.

2.1 El conjunto de “Las Villas”

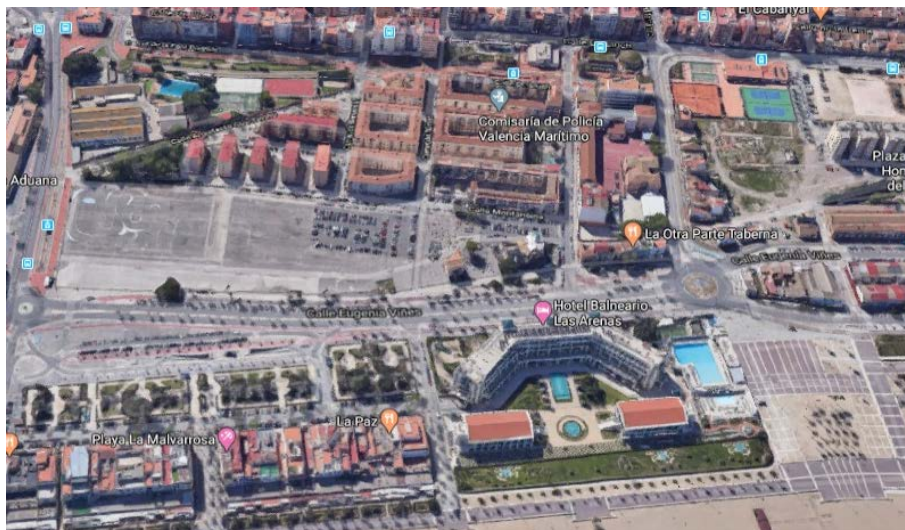
Habiendo desaparecido las trazas de las parcelas iniciales entre los nº 1 y 87, lo que queda del conjunto, desde la calle Dr. Marcos Sopena, calle Omet por medio (ya en la parcela nº 81) a la avda. del Mediterráneo, está constituido por dos tramos con características distintas: el de los números 5 (las parcelas 1 al 5 son parte de Marco Sopena) a 105 y el de los números 107 a 117 separadas por la calle Virgen del Sufragio. Ambos tramos se encuentran dentro de la Unidad de Ejecución del “PIN ENTORNO PISCINAS” del PEC



Fte. CATASTRO 1929, en “Cartografía Histórica de Valencia”
A. Llopis y L. Perdigón, UPV, 2010



Fte. CATASTRO 2019, en NN.UU. PEC - 2019



Fte.
Googlemaps



SITUACIÓN ACTUAL Y UE ENTORNO PISCINAS . Fte. NN.UU. del PLAN ESPECIAL

Respecto del primer tramo ya dijimos que la prolongación de la calle de l'Omet no existe, ya que está, como todo el tramo anterior, convertido en aparcamiento. Hay que hacer notar para este análisis que la pérdida de más de 40 edificios, algunos hace varios años, otros relativamente recientes, hace muy difícil la consideración patrimonial del resto que se presenta. Este resto tiene, sobre casi 20 parcelas, solamente 5 construidas, lo que da idea de la dificultad de regenerar este conjunto urbano, si además presentan, como así sucede, diferentes alturas y algún vacío sin edificar, dejando sendas medianerías vistas.

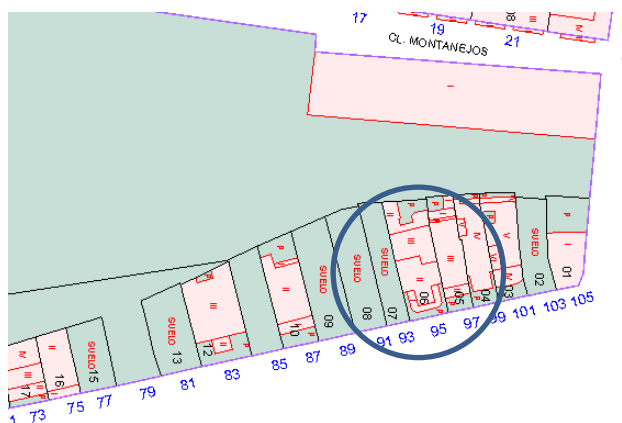
Respecto al segundo tramo, llega a la esquina de la Av. del Mediterráneo está bien compuesto con fachada y pequeño espacio libre privado a esa avenida. Se trata de un conjunto de edificios casi todos de tres alturas en buen estado de conservación y de aspecto homogéneo. Los edificios están alineados a fachada es decir sin retranqueo y son los que han dado lugar a la denominación “Villas de las Arenas”.

Estos dos tramos, a pesar de sus diferencias, constituyen la última referencia de la alineación de chalets de playa de Las Arenas. El Plan Especial del Cabañal no contiene ninguna puesta en valor de esta preexistencia histórica y esta singularidad tipológica.

Constituyen, ambos tramos, una unidad urbana identificable por su situación y uso. Su tipología, con edificios entre medianeras, de II y III plantas, alguna de IV, formando alineación frente al mar y la playa de las Arenas, desfigurada con las nuevas construcciones frente a la misma, sí que puede identificarse como producto de un tiempo y unas agrupaciones de veraneo de la ciudad de Valencia, que coincide con las primeras modas locales de baños de mar y sol, de los que no quedan restos.

2. 2. El chalet de Ribes

El edificio de chalet de veraneo del reconocido arquitecto valenciano Demetrio Ribes, en Eugenia Viñes 95, ha sido objeto de atención preferente por los estudiosos, incluido en numerosas reseñas que lo identifican y, como decimos, ha sido incluido en 2019 en el Catálogo del PEC en tramitación. Sus características son:



Edificio de III plantas, de uso residencial, en estado de abandono
Propietario y promotor inicial: Demetrio Ribes, arquitecto

Localización: calle EUGENIA VIÑES 95 de VALENCIA

Parcela catastral: 0119306YJ3702A0001QT

Superficies: parcela 215 m², superficie construida 351 m², de ellos 150 m² en planta baja, 149 en primer piso y 52 m² en segundo

Año construcción 1919

Entorno: Frente, al Este, a calle Eugenia Viñes, Sur solar, Este, Parcela con edificio derribado nº policía 93, Oeste edificio construido III Plantas, nº policía 97

Estado: En ruina, muy deteriorado. Derribado su edificio colindante al Este, parcela nº 93, que deja vista su medianera y sistema constructivo.

Obtuvo licencia de obras para rehabilitación en 2018. Actualmente hay una pequeña actividad.

Su traza, no tan rigurosa e innovadora como en otras piezas de Ribes,, a pesar de contener ciertas referencias a la arquitectura modernista y racionalista, nos remite sobre todo a una tipología generalizada en nuestras casas de veraneo, con amplias terrazas y jardín delantero vallado.



AREA DEL CHALET DE DEMETRIO RIBES EN LOS AÑOS 70 Foto. F. Taberner

Se ofrecen a continuación fotografías del mismo y de la manzana donde se sitúa, en su mayoría solares ocupados y vallados para aparcamiento.



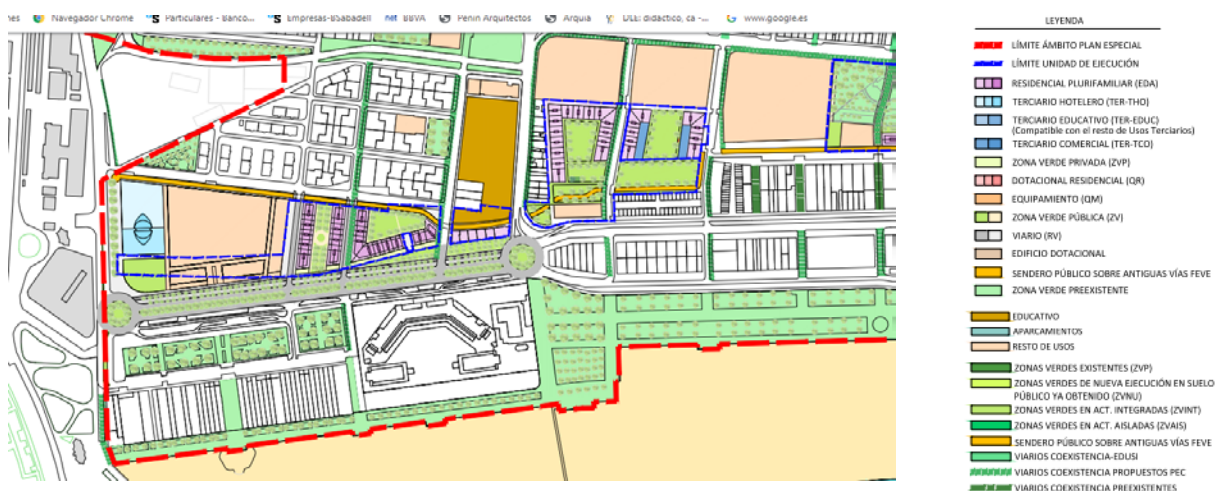
ESTADO ACTUAL PRIMER TRAMO Y CHALET RIBES Foto. A.Peñín

3.- Ordenación urbana y de protección patrimonial

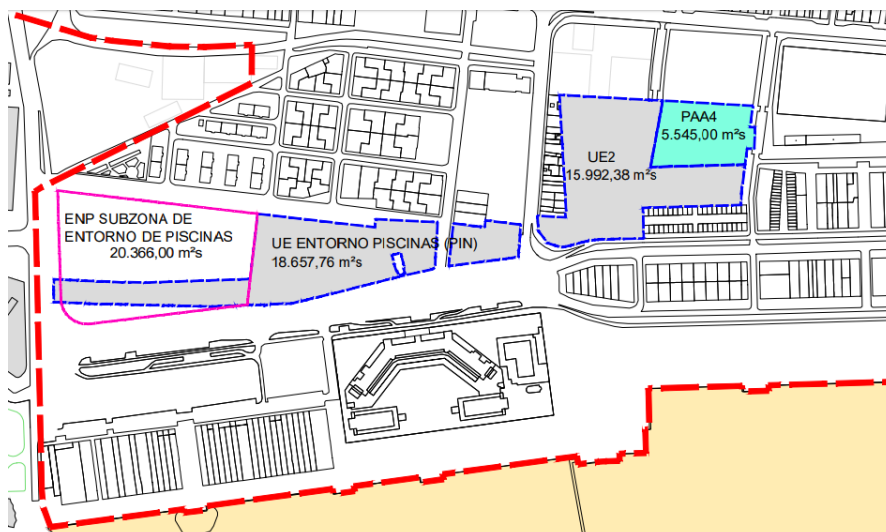
El PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR, PEC, en tramitación –está publicada la versión preliminar del mismo de 2019-, incluye el área del Informe “Las Villas de Las Arenas” dentro de su ámbito e incorpora al mismo las determinaciones del antiguo PAI ENTORNO PISCINAS, pero cambia las tipologías históricas e incluye a los dos tramos en sendas Unidades de Ejecución, lo que implica su inclusión en las reparcelaciones y urbanización venideras.

3.1 El conjunto de “Las Villas”

Las parcelas de “Las Villas de las Arenas” se califican como uso residencial plurifamiliar, tipología EDA de V plantas más Atico, sin referencia a tipologías históricas o a su actual condición urbana consolidada. No se aprecia que la ordenación mantenga preexistencias del conjunto, bien pautándola con los tramos citados o siguiendo su alineación de fachada única.



PLANO DE SÍNTESIS- AREA LAS ARENAS



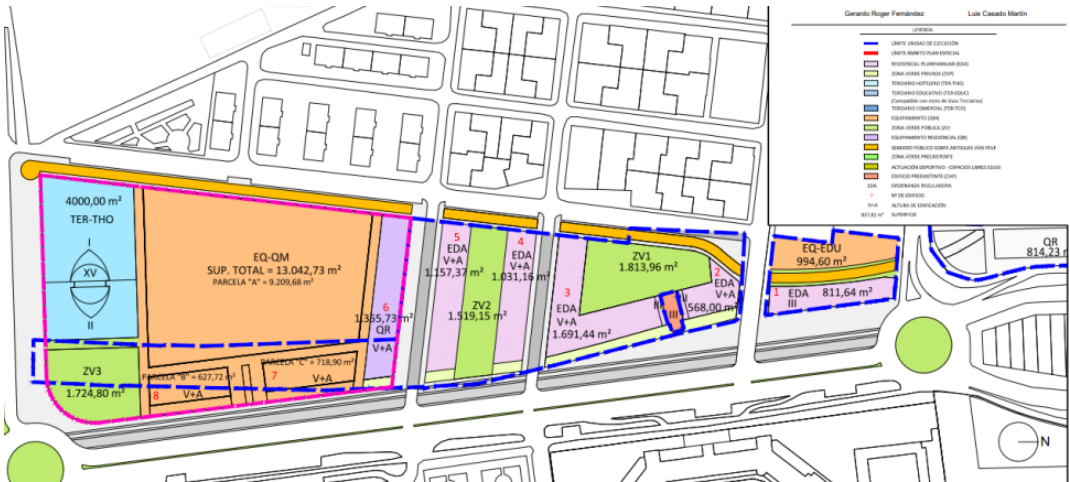
PLANO DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES

La Ficha de planeamiento de esta área, se recoge en el PEC como dijimos como PIN ENTORNO DE PISCINAS, con unas Normas y parámetros urbanísticos que se reproducen a continuación; y una Unidad de Ejecución nº 2 de 18.657 m2, que dejan fuera la parcela del chalet Ribes de 215 m2. la cual se registrá, aisladamente, por sus propias condiciones del nivel 2 de protección parcial.

La inclusión en la UE 2 comporta costos de urbanización y cesión de suelo Dotacional que se destina a Equipamiento y Zona Verde.

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.	
PLANEAMIENTO INCORPORADO: "PIN ENTORNO PISCINAS".	
PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS BÁSICOS.	
- SUPERFICIE BRUTA UE (SB)	18.657,76 m²
- EDIFICABILIDAD BRUTA Y RESIDENCIAL (EB y ER)	27.418,63 m²
- N° Máximo Viviendas (Renta Libre)	274 Vvs.
- APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO	27.418,63 uas
- ALTURAS MÁXIMAS:	
- V Plaz. + Ático, salvo en franjas de 3 m. colindantes al Edificio de Demetrio Ribes (que dispone de III Plantas) y al Edificio localizado entre las C/ Virgen del Sagrario y Avda. del Mediterráneo que se les establece una Altura de III Plantas (Ver Plano O,03,5).	
SUPERFICIES DOTACIONALES DE CESIÓN.	
- ZONAS VERDES	4.399,40 m²s
- EQUIPAMIENTOS	4.126,99 m²s
- VIARIOS	2.263,86 m²s
TOTAL	10.790,25 m²s
CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICAS.	
- Se continuará con la Gestión Directa, adoptando la nueva Ordenación Urbanística planteada y manteniéndose, obviamente, los Parámetros Básicos señalados y ya aprobados.	

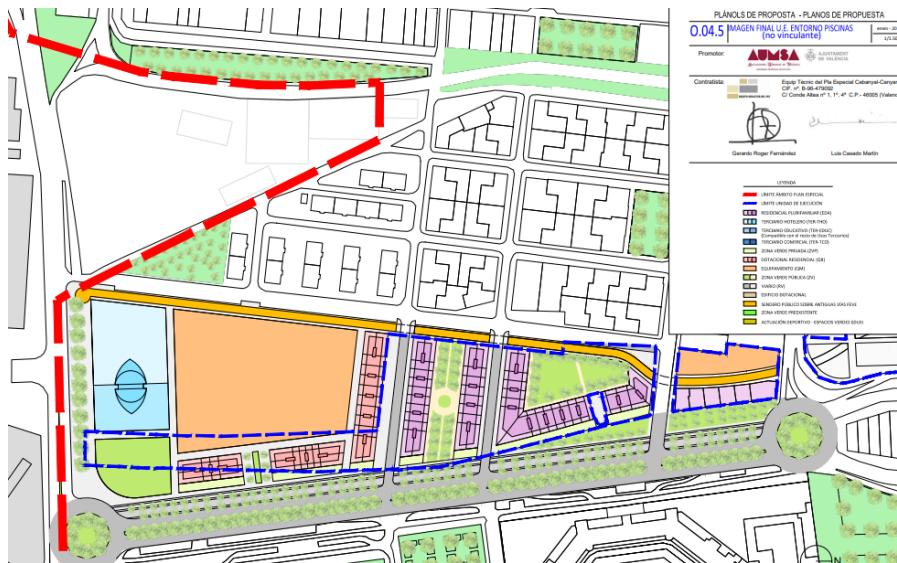
Las condiciones de ordenación pormenorizada se ofrecen en el Plano de Calificación de Suelo, donde se aprecia la parcela catalogada, el PAA incorporado como PIN y la Unidad de Ejecución nº 2, con la parcela de Ribes fuera de la misma.



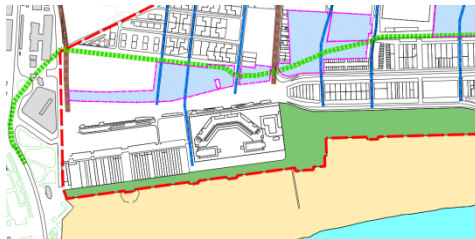
PLANO DE CALIFICACIÓN DE SUELO

La edificación en las parcelas colindantes a la Casa de Demetrio Ribes tendrá la limitación de III plantas de altura en sus medianeras (primeros 3m. a cada lado), en vez de las V+Atico del resto. No hay otras indicaciones de parcelación, diseño o características de su urbanización, a

excepción del Plano de Imagen final no vinculante a escala 1/500 y el contenido del Plano de Estrategias de Ordenación, con conexiones y travesías, que se adjuntan.



PLANO DE IMAGEN
FINAL NO VINCULANTE



PLANO DE ESTRATEGIAS. CONEXIONES Y TRAVESÍAS

3.2 El chalet de Ribes

El PEC señala esta edificación como bien inmueble catalogado, código C-33, con protección parcial por su valor arquitectónico, sin otra afectación urbanística.

La edificación EDA plurifamiliar de V plantas, se constituye en el nuevo entorno previsto del chalet de Ribes de III plantas, aunque –como apuntamos anteriormente- sus primeros 3 m. a cada lado mantienen el mismo número plantas edificables del citado. Se conforma como una pieza aislada sin relación volumétrica ni tipológica con el entorno proyectado. En cuanto a la gestión urbanística también dijimos ya que sitúa la edificación catalogada de Ribes, con su parcela, fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución 2 del PAI anterior ya aprobado (ahora PIN “ENTORNO DE PISCINAS”).

Su inclusión entre los Bienes Catalogados de índole urbanística (acogidos en nuestro caso a la LOTUP valenciana) del planeamiento municipal, se produjo –así lo recoge el PEC- a solicitud de particular en 2017.

En el Catálogo, el texto literal justificativo es que *“se incorpora la casa de veraneo de Demetrio Ribes, interesante no sólo por su valor arquitectónico sino también histórico, al estar en directa relación con la vida de uno de los arquitectos de mayor renombre de la ciudad de Valencia”* (p.91)



C-33	Casa de Demetrio Ribes	C/ Eugenia Viñes 95	0119306YJ3702A	Edificación	1919	BC-IP	Parcial	Arquitectónico
------	------------------------	------------------------	----------------	-------------	------	-------	---------	----------------

Este Catálogo en su Sección Cultural, parte del Plan Especial PEC, y le otorga una Protección Parcial por su valor arquitectónico, de forma que las intervenciones en el mismo deberán atenerse a las Normas Urbanísticas del Plan Especial con la protección de nivel 2 del Ayuntamiento. No se incluye en el Inventario General del Patrimonio Cultural de la Generalitat Valenciana

4. Conclusiones

De acuerdo con el análisis realizado y en contestación a la consulta solicitada:

Creemos que el conjunto denominado “Villas de las Arenas”, en el tramo final que continua en pie, carece de entidad o valor histórico-artístico suficiente para la protección cultural establecida en la Ley de Patrimonio Valenciano. El hecho de contener una obra del arquitecto Demetrio Ribes, no nos parece el argumento capaz de imponer una protección al resto de edificios y parcelas.

En cambio, nos parece adecuado el respeto a la historia y el reconocimiento a su singularidad tipológica como primera zona de veraneo de Valencia, y, en consecuencia, recomendamos se incluyan en la regulación del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar en tramitación, y en concreto en la Ficha de Planeamiento, en sus Normas Urbanísticas y en los Planos de Calificación del Suelo y Estrategias de Conexiones y Travesías, determinadas condiciones tipológicas y morfológicas, propias de una ordenación de parcelas individuales, alineadas y cara al mar, de edificación adosada con un frente de terrazas abiertas, que no vemos reflejadas en dichos documentos urbanísticos. Sin entrar en su concreta formulación, estas consideraciones creemos que pudieran reflejarse:

- a) En todo el frente de los dos tramos con una alineación corrida de la nueva edificación en toda su longitud, regulada en su profundidad edificable, que incluye la manzana situada al sur del anterior, en lugar de la propuesta de bloques perpendiculares a Eugenia Viñes.

Con la incorporación como área urbana consolidada de dichos dos tramos, desde la calle Omet hasta la Avenida del Mediterráneo, a los efectos de reparcelación y aprovechamientos.

- b) Para el primer tramo, con el mantenimiento en la edificación prevista en el frente a Eugenia Viñes de una tipología de edificación entre medianeras de III plantas más ático al menos en el tramo desde la calle Omet hasta la calle Virgen del Rosario.
Con la dotación de porches y terrazas, galerías abiertas, jardinería y vallados en la regulación del frente edificado a la calle Eugenia Viñes.
Con la incorporación de una regulación de sus traseras como espacios exteriores, bien sean zonas abiertas, verdes o viales.
Con el mantenimiento de la pauta urbana histórica del antiguo parcelario y sus espacios de acceso desde el barrio del Cabanyal en los cruces de las calles y travesías históricas del Omet y Virgen del Sufragio.
- c) Para el segundo tramo, entre Virgen del Sufragio y Av. del Mediterráneo, consideramos que debiera mantenerse la alineación de fachada actual, el parcelario sin agrupaciones forzosas y una altura máxima de tres plantas sin áticos, como criterios de preservación de la identidad de dicho tramo.

En cuanto al chalet a casa de Demetrio Ribes, situado en este tramo 1, creemos que ya ha sido tomado en consideración por el equipo redactor del Plan Especial y estimamos acertada su inclusión como inmueble protegido dentro del Catálogo municipal de planeamiento. Todo ello ateniéndose al art. 43 de la LOTUP, que se desarrolla según los criterios de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (Art.39.2). Sin merecer un mayor nivel de protección que permitiera recomendar adscribirlo al Patrimonio Cultural Valenciano y su Inventario General.

Valencia, Mayo de 2020