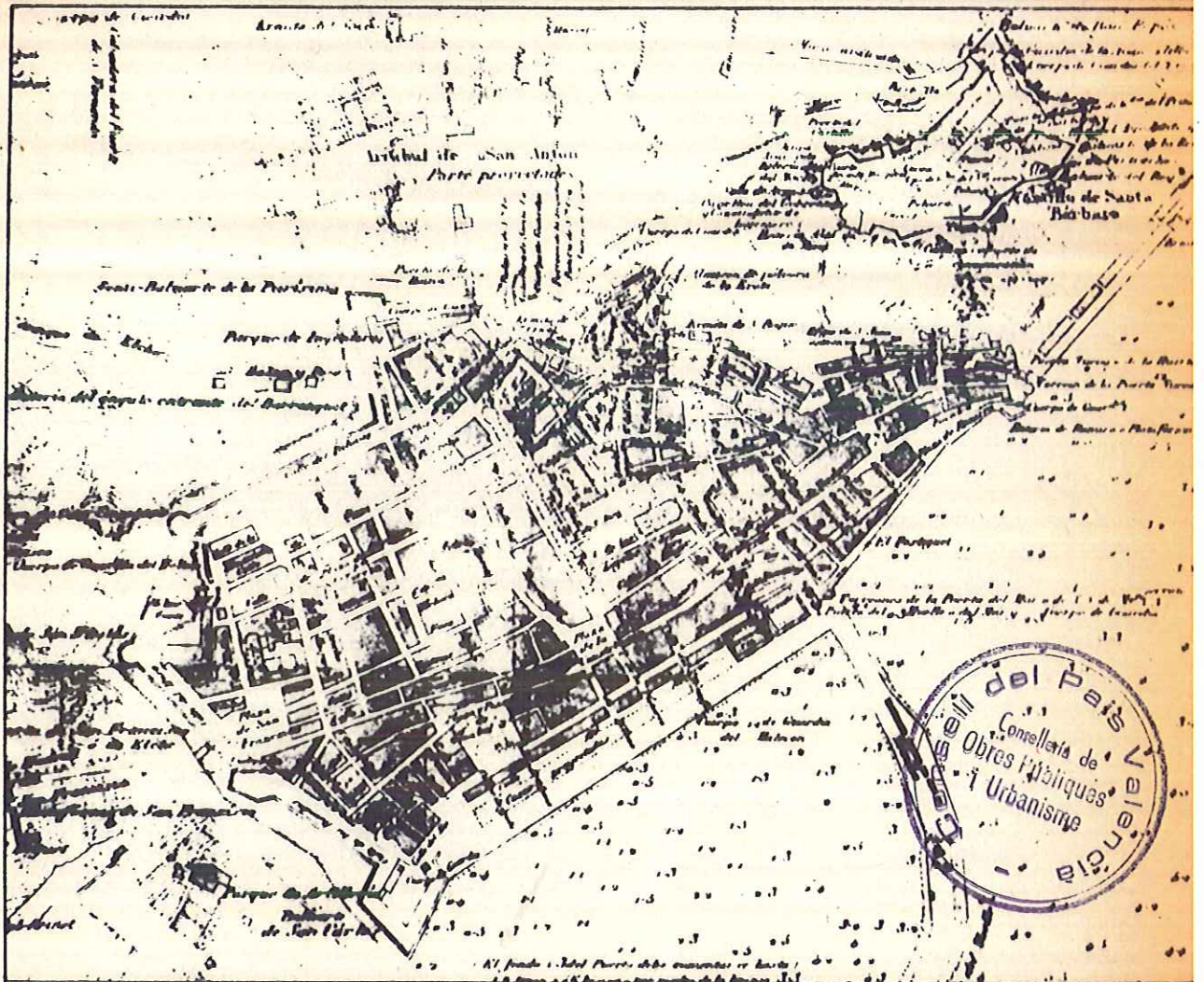


# ALICANTE

## PLAN ESPECIAL DE EDIFICIOS PROTEGIBLES



## INDICE DE DOCUMENTOS



excmo. ayuntamiento  
de ALICANTE

EQUIPO REDACTOR  
Vicente Boix Reig  
Miguel Angel Cano Crespo  
Joaquín Fdez. de Prada Peñalver  
Jose Carlos Goyeneche Florez



INDICE DE DOCUMENTOS



INDICE DE DOCUMENTOS

	<u>Pag.</u>
I.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA. . . . .	1.
II.- ORDENANZAS . . . . .	78.
III.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO . . . . .	150.
IV.- PLANOS DE ORDENACION. . . . .	
ANEJO.- PROPUESTA COMPLEMENTARIA NO VINCULANTES . . . . .	171.





INDICE DE MEMORIA



I N D I C E

Pag.

1.- INTRODUCCION

1.1.- Encargo y Antecedentes . . . . .	1.
1.2.- Necesidad del Plan Especial . . . . .	4.
1.3.- Finalidad del Plan Especial . . . . .	6.
1.4.- Alcance del Plan Especial . . . . .	8.

2.- AMBITO DEL PLAN

2.1.- Justificación de la Delimitación . . . . .	11.
2.2.- Justificación de los Elementos incluidos . . . . .	15.

3.- METAS Y OBJETIVOS

3.1.- Conservación Integral . . . . .	34.
3.2.- Conservación Dinámica . . . . .	35.
3.3.- Minimización de los Costes Sociales . . . . .	36.
3.4.- Maximización de los Rendimientos de las Inversiones Públicas . . . . .	37.
3.5.- Adecuación al Planeamiento General . . . . .	38.

4.- CRITERIOS Y MEDIDAS DE PROTECCION

4.1.- Consideraciones Generales y Planteamien tos Previos . . . . .	39.
--	-----



4.2.- Medidas de Protección . . . . .	44.
---------------------------------------	-----

5.- LA GESTION DEL PLAN

5.1.- Introducción . . . . .	47.
5.2.- La permanente preocupación del Legislativo . . . . .	48.
5.3.- La paradoja del Ejecutivo . . . . .	49.
5.4.- Una voluntad constructiva como Método de Trabajo . . . . .	51.
5.5.- El Objeto de la Defensa . . . . .	52.
5.6.- El Sujeto Paciente . . . . .	53.
5.7.- El Sujeto Agente: La Organización Adminis- trativa de Defensa del Patrimonio Monu- mental . . . . .	55.
5.8.- El Ayuntamiento y los Edificios Protegibles . . . . .	58.
5.9.- Posibilidad de equilibrar las cargas y los beneficios derivados de este Plan Especial . . . . .	59.

6.- PLANTEAMIENTO ECONOMICO

6.1.- Definicipon del Problema . . . . .	64.
6.2.- Estrategia seguida . . . . .	66.
6.3.- Discusión de cada Variable Interdependiente . . . . .	67.
6.4.- Orden de procesamiento de las Variables Interdependientes . . . . .	71.
6.5.- Proceso de Cálculo . . . . .	72.
6.6.- Análisis de los resultados obtenidos . .	73.
6.7.- Capacidad Municipal respecto de las Previsiones de Gasto e Inversión . . . .	76.



I.- INTRODUCCION

---





1.1- ENCARGO Y ANTECEDENTES.

1.1.1.- Encargo.

Se redacta el presente "Plan Especial de Edificios - Protegibles del Municipio de Alicante" por encargo de la Excelentísima Diputación Provincial de Alicante, según contrato - suscrito con fecha 8 de abril de 1.980 y ante Don Antonio Ripoll Jaén, Notario del Ilustre Colegio de Valencia.

1.1.2.- Antecedentes.

Con fecha 4 de agosto de 1.979, el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Alicante adoptó el acuerdo de "Suspender el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y edificación o demolición, por plazo de un año, para posibilitar el estudio y redacción de un Plan Especial de Protección y Valoración - del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad...". Todo ello en un ámbito muy concreto y que se refería a 43 edificios o entornos singulares en la ciudad.

Dicho acuerdo, basado en los Artº 117 y 118 del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo, puesto en relación con el Artº 119 del citado texto legal, implica la imposibilidad de prorrogar el plazo de suspensión por encima del año, - salvo que con anterioridad al fin de la suspensión vigente se hubiera completado el trámite de información pública del pro-

cedimiento de Aprobación del Plan Especial para cuya redacción se dictó el acuerdo de referencia.

Es por ello que se planteó como ineludible, en orden a salvaguardar el Patrimonio, la necesidad de desglosar en dos partes el encargo global recibido por la Excm. Diputación Provincial.

La primera se refirió únicamente a aquellos edificios y entornos sobre los que recayó la suspensión de licencias antes mencionada, presentándose en el Excmo. Ayuntamiento el 7 de julio de 1.980 un documento que, si bien por su contenido era parcial respecto al encargo recibido, formalmente era completo en relación a la documentación exigida por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo respecto a los Planes Especiales, siendo aprobado inicialmente y prorrogándose la suspensión de licencias durante un año más. Este documento tuvo el obligado período de información pública, lo que motivó la presentación de alegaciones al mismo y el correspondiente informe del equipo redactor a las cuestiones planteadas.

Paralelamente se desarrolló la segunda parte del Plan Especial, que si bien tenía idéntico objetivo que la primera -la protección del patrimonio arquitectónico alicantino-, su enfoque era bien distinto. Si allí la protección de los edificios se justificaba por su carácter singular, aquí su interés era consecuencia de su valor ambiental al considerarlos en su conjunto y en el contexto de la ciudad, siendo desde esta perspectiva desde la que se formulan los criterios proteccionistas. La Información y Avance del Planeamiento se presentó en el Excmo. Ayuntamiento con fecha 8 de enero de 1.981 y en él se planteaban soluciones no solo referidas a la protección de la edificación, sino también de carácter general, concebidas con el criterio de que las soluciones globales, al introducir un mayor número de variables, son más coherentes y ofrecen mayores posibilidades que las parciales; éstas dejan a un lado, necesariamente, aspectos secundarios cuya incidencia sobre los edificios protegibles puede ser de gran trascendencia.



Ante las propuestas presentadas y dado que muchos de los aspectos allí considerados implicaban modificaciones al Plan General de Ordenación vigente, en la actualidad en revisión, se adoptó como más conveniente el criterio restrictivo, limitándose consecuentemente el contenido del Plan Especial a una protección directa de los edificios de interés arquitectónico y dejando el resto de las soluciones planteadas como propuestas orientativas para el próximo Plan General de Ordenación, en la actualidad en fase de Información.



## 1.2.- NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL.

El Patrimonio Urbano y Edificio de una ciudad constituye herencia insustituible y memoria perenne de lo que fue, - sin la cual es imposible entender las características propias y más entrañables de cada asentamiento humano. Es sobre la base de este propio conocimiento e identidad como debe plantearse cualquier solución de futuro que, lejos de romper con el pasado, destruyendo sus vestigios en muchos casos, perpetúa su idiosincrasia específica, con el lenguaje de hoy y dando solución a los problemas del mañana.

Si esto es válido para cualquier núcleo urbano, su trascendencia aumenta en función de los valores patrimoniales "cotidianos" existentes y su importancia es mayor cuanto mayor es el ritmo del crecimiento de la ciudad de que se trate, y cuanto mayor sea su propio dinamismo y apertura al exterior. En Alicante se dan en gran medida ambos factores multiplicadores: - su patrimonio es rico, tanto en edificios de interés, cuando menos testimonial, como en estructuras y ambientes urbanos - que han pervivido al paso de los años. Su dinamismo y ritmo de crecimiento quedan patentes en la expansión alcanzada en los últimos años. Su cosmopolitismo se refleja en su calidad de Centro Turístico de primer orden.

Por lo tanto, la consecuencia de proceder a una protección activa y eficaz de su patrimonio se manifiesta claramente como una necesidad insoslayable y urgente. /

En este sentido, el instrumento idóneo para plantear las soluciones adecuadas es, tanto desde un punto de vista técnico como legal, el Plan Especial de Edificios Protegibles que se presenta ahora. Y ello porque engloba un doble matiz: el análisis sistemático y exhaustivo de los valores patrimoniales existentes -no protegidos o en vías de protección a -



través de otros instrumentos de ordenación territorial- y el planteamiento de soluciones eficaces en orden a preservar, conservando, los elementos singulares o ambientales detectados como de interés.

La oportunidad en cuanto al momento de su redacción parece también clara. En efecto, como ya quedó dicho, es una necesidad inaplazable; pero además se plantea con ligera antelación a la culminación de la revisión del Plan General, lo que implica que ha de ser una inapreciable herramienta de trabajo para éste, al tiempo que sus propias determinaciones y recomendaciones podrán ser contempladas y completadas y potenciadas por aquél. Con independencia de la necesidad de las coordenadas globalizadoras del Planeamiento General, para el encuadre definitivo del Plan Especial que nos ocupa.

### 1.3.- FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL.



El contenido del encargo denominado "Plan Especial de Edificios Protegibles" si bien parece claro e inmediato, no lo es tanto, al menos en su posible concreción ejecutiva. En efecto, es diáfana la tendencia a que se encamina el Plan, pero su amplitud conceptual y la relativa falta de elementos experimentales en trabajos similares origina una indeterminación apriorística de su contenido.

Se trata de proteger, en principio, todos aquellos edificios dignos de tal tratamiento, lo que conlleva la definición del concepto de "interés de la edificación". Un edificio puede tener, en cuanto que objeto artístico, arquitectónico, interés; pero también puede tenerlo en cuanto que elemento configurante de un objeto urbanístico, histórico o simbólico de la ciudad.

De lo expuesto se deduce que, ciertamente, el contenido del Plan Especial no son sólo los edificios de valor arquitectónico, sino también los configurantes de tramas o espacios urbanos de interés y, por tanto, también éstos en sí mismos. Su interés histórico o simbólico los sitúa en un nivel de singularidad especial -valor en sí mismo- o en un nivel de elemento referencial configurante de un valor urbanístico, al que en realidad representan conceptualmente a nivel popular.

Queda pues definido el objeto a proteger, que no es otro que todo aquello que de forma notable constituye parte de la memoria histórica de la ciudad y, por tanto, del acervo cultural comunitario.

La enumeración y delimitación de los elementos y zonas concretas que constituyen en su conjunto ese objeto de protección, es labor del propio Plan; pero obviamente será también



fuente de la visión cultural limitada del momento histórico en que se redacta.

Por ello y por la reciente aparición de este tipo de preocupaciones ciudadanas -que implica la no articulación aún de mecanismos de actuación perfectamente diseñados- ha de tener, también, una finalidad más amplia y general: la profundización en el proceso de concienciación existente y la creación de unos medios gestores específicos cuya continuidad y actividad permitan no sólo las actuaciones concretas que el Plan - programe, sino también su ampliación, a tenor de la progresiva sensibilización y del cambio de visión que se vaya produciendo con el tiempo, aunque solo sea por disponerse de una - adecuada perspectiva histórica respecto de elementos que hoy correríamos el riesgo de proteger o destruir a tenor de la moda.

Es decir, la estructura que puede generarse a través - de este Plan ampliará su radio de acción por ampliaciones sucesivas del "catálogo" y/o por nuevos instrumentos de planeamiento que aprovechen su existencia, en orden a fines similares.





1.4.- ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

El equipo redactor de este Plan Especial es consciente de que para alcanzar plenamente la finalidad señalada en el apartado anterior sería necesario plantear una estrategia global que abarcara determinaciones a nivel de ciudad, de barrio, de entornos y de elementos concretos.

En efecto, la rehabilitación integral del Patrimonio cultural edificado de una ciudad, objetivo último de este Plan, no es alcanzable en todos sus aspectos desde criterios meramente conservacionistas y restauracionistas que implican necesariamente la visión del Patrimonio como sumatoria de objetos artísticos, históricos o típicos, o conjunto discontinuo de los mismos. Desde este enfoque la acción protectora sólo puede alcanzar a una reposición formal y a una revitalización del espacio interior desconectada del mundo externo a él o afortunada, aunque casualmente, integrada en el mismo.

La degradación del patrimonio, que culmina necesariamente con su destrucción es, como todo fenómeno urbano, consecuencia de un proceso complejo y natural. En este contexto una política proteccionista puntual carece de la fuerza necesaria para oponerse a las tendencias primarias de la ciudad, cuya fuerza es irresistible aunque encauzable. La política adecuada sería, pues, la canalización de dichas fuerzas, sólo alcanzable desde planteamientos generales que puedan desviar su impulso y disminuir su potencia actuando en los resortes adecuados. Porque, aun suponiendo la capacidad de frenar el deterioro del objeto protegido, éste quedaría progresivamente descontextualizado y desprovisto, por tanto, en gran parte de aquello que lo hace perceptible y valorable hoy.





En efecto, el proceso, simplificado, expuesto, es claro: la edificación de interés, salvo singularidades muy es casas, nace como elemento de conjuntos en sí mismo coherentes y adecuados a la función y el momento de su génesis. El paso del tiempo produce en ellos una obsolescencia lógica, agravada por la falta de las necesarias operaciones de conservación y mejora. Esto da como resultado un conjunto edificatorio caracterizado por la carencia de higiene, la inadecuación funcional y el deterioro físico que se manifiesta en una fuerte degradación ambiental percibida no sólo sensorial sino vivencialmente. Con independencia de los paralelos fenómenos especulativos que coyunturalmente puedan incidir en determinadas zonas acelerando el resultado final del proceso, que no es sino la destrucción total, a la que sigue, en el mejor de los casos, una construcción ex-novo inadecuada al soporte que la sustenta y generadora de graves déficits en los servicios, la infraestructura y el equipamiento. Se cierra con ello un círculo vicioso de difícil ruptura.

Por tanto, es necesario imponer o mantener en cada zona, barrio o distrito la función óptima a la que se adecua o puede adecuarse, desviando las expectativas no deseadas mediante alternativas espaciales suficientemente atractivas.

Sin embargo, el marco jurídico y de planeamiento existente impiden coyunturalmente que, desde el instrumento ordenador que se proyecta, pueda operarse sobre la totalidad de los mecanismos que afectan al objeto de la protección. Incluso a nivel de pequeños recintos, ya que ello supondría una clara modificación de las determinaciones del Plan General, posible por cuanto este Plan Especial tiene el carácter de "autónomo" a tenor del Artº 23-3 en relación al 17-2 de la vigente Ley del Suelo; pero no recomendable.

Así pues, el Plan que se presenta no puede ir más allá de establecer unas medidas cautelares puntuales, avaladas y potenciadas, eso sí, por una provisión de fondos y una instru



mentación gestora, cuyo efecto no ha de ser baldío.

Con esta esperanza, fundamentada en que el ya próximo Plan General revisado completará acertada y eficazmente las determinaciones de este otro Especial, pensamos debe afrontarse con la máxima ilusión, celeridad y firmeza su puesta en práctica.

