

4.- CRITERIOS Y MEDIDAS DE
PROTECCION



4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES Y PLANTEAMIENTOS PREVIOS.

Una vez establecida la finalidad general de este Plan, sus aspectos concretos, los elementos sobre los que vamos a actuar y la necesidad de la protección de todos ellos, sólo nos resta ver los criterios que vamos a aplicar para la consecución de los fines planteados. No obstante, antes de explicitar cuáles son estas medidas precautorias, es necesario hacer unas consideraciones básicas, pues éstas son el fundamento de aquéllas.

Ya vimos en el capítulo 2 de esta Memoria la necesidad de diferenciar entre dos tipos de elementos protegibles: los que se derivan de su calidad arquitectónica intrínseca y los que están en función de la valoración urbana de la que son parte integrante.

Para los primeros, es imprescindible que las medidas de protección sean lo suficientemente estrictas como para no permitir que las futuras actuaciones puedan desvirtuar el sentido de su composición arquitectónica, por lo que debe obligarse a la conservación de todos los elementos que se consideran esenciales para su comprensión.

En cuanto a los segundos, los que hemos denominado ambientales, su grado de protección está en relación con la valoración urbana de los espacios urbanos considerados, por lo que el mayor o menor interés de éstos aumenta o disminuye las medidas precautorias a tomar en las edificaciones afectadas. Esto nos lleva a hacer una serie de puntualizaciones sobre este tipo de edificaciones:

Si seguimos el criterio de no provocar excesivas cargas sociales, hemos de valorar con mayor importancia los entornos



de una cierta calidad ambiental que los edificios que, aun - pudiendo ser calificados como tales, se encuentren aislados y sean incapaces por sí mismos de provocar una valoración de la escena urbana; esto lleva consigo que muchos de ellos, que por su calidad compositiva pudieran ser conservados dentro de un conjunto, no sean considerados protegibles, al ser hechos individualizados de escasa significación arquitectónica.

Un nuevo factor, a la hora de plantear la conservación de una edificación, es el estado de conservación; éste se ha considerado como negativo, si era muy deficiente y su conservación no era decisiva en orden a mantener un conjunto que me reciera ser protegido.

En sentido opuesto, en entornos de alta valoración, se ha considerado básica la conservación de la totalidad de la edificación ambiental, al ser elementos conformadores de una escena urbana que merece ser protegida como testimonio del pa trimonio urbano y arquitectónico de la ciudad.

Por último, es necesario hacer notar que no se ha considerado conveniente la inclusión de edificaciones que, aun - pudiéndolas considerar como ambientales de entornos de reciente creación, era difícil pronunciarse por su conservación en la actualidad, al faltar una perspectiva histórica suficiente mente amplia.

El valor de este tipo de edificaciones, que hemos denominado ambientales, reside en su calidad de elementos de la escena urbana, por lo que la conservación y protección deberá recaer únicamente sobre aquellas partes que son esenciales pa ra la pervivencia de este carácter ambiental, no teniendo nin gún sentido su extensión a aquellas otras no esenciales al fin perseguido.



Si hasta ahora nos hemos referido a aspectos puramente físicos, no podemos olvidar que estamos hablando de arquitectura y ésta tiene únicamente sentido como contenedor de unos usos derivados de las necesidades de la persona. Por tanto, su utilidad es consustancial a su propia existencia y es capaz de elevarla a su máxima dignidad o, por el contrario, conducirla a su degradación.

Es evidente que el mejor uso de cualquier edificación es aquél para el que fue creada, y, por lo tanto, éste deberá ser, en general, el preferente. Sin embargo, con el paso del tiempo y con la variación de las condiciones socioeconómicas, el uso primitivo puede quedar sin sentido, lo que conlleva la necesidad del cambio (situación ésta admisible, siempre y cuando el valor patrimonial del edificio sea lo suficientemente elevado como para demandar su conservación); pero el nuevo uso debe estar siempre en consonancia con la capacidad, tanto cuantitativa como cualitativa de la edificación, de tal forma que respete los elementos esenciales del edificio.

En cuanto a los usos que se ubiquen en los edificios ambientales, no sólo debe existir esta compatibilidad con el propio edificio, sino que además debe ser adecuada al sentido general del entorno, que tiene un sentido preciso en el barrio y éste, a su vez, en la ciudad. Si estos últimos son competencia del Plan General de Ordenación, vemos que en alguna forma queda limitada la posible determinación de usos para las edificaciones ambientales, pero, no obstante y dentro de las directrices por él marcadas, debemos necesariamente fijar los usos que sean capaces de lograr un equilibrio funcional para cada una de las zonas, de acuerdo siempre con su carácter, base de las medidas de protección para su conservación.

En este sentido debe cuidarse en especial el uso residencial, que ha de ser el prioritario, evitando la excesiva terciarización de los entornos, ya que los servicios, como ac



tividad exclusiva, expulsan a todas las demás, y darían un carácter excesivamente especializado, impidiendo la compatibilidad con otros usos, capaces de dar una mayor vida y que son más acordes con el carácter de las zonas reseñadas. Es necesario hacer distinción entre las grandes oficinas y las de tipo medio, ya que estas últimas son de más fácil convivencia con las demás actividades.

Por lo que se refiere a la actividad comercial, debe cuidarse con especial esmero, fundamentalmente en los focos en los que ya existe con gran potencialidad, ya que esta actividad es esencial y definitoria en gran parte de las zonas protegibles. Además, es un hecho que el comerciante se encuentra más protegido y con mayor garantía de venta cuando se localiza en una zona comercial y, por tanto, con un gran número de establecimientos.

La concreción de las metas generales, en lo que a las medidas técnicas se refiere, (el resto será contemplado en los capítulos siguientes), se traduce en los siguientes puntos:

Todas las zonas reseñadas forman parte de un conjunto, que es el barrio analizado, parte integrante del Centro Histórico de Alicante, que ha de ser considerado como una unidad y con un sentido propio en el contexto de la ciudad.

Del análisis general se desciende a los casos particulares, lo que implica que queda garantizada la inclusión de todos los edificios de interés del patrimonio arquitectónico alicantino, estableciéndose los grados de protección dentro de un contexto general y no como hechos particulares o aislados, salvo en los casos en que esta condición es punto de partida.

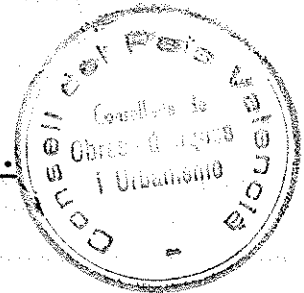
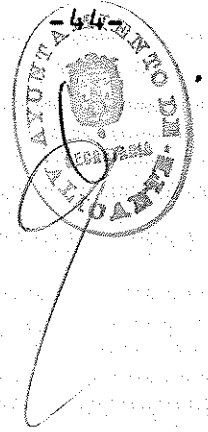
Los grados de protección de cada uno de los edificios están en función de su significado urbano, ya sea como elemento



to singular o como perteneciente a un conjunto, lo que garantiza la protección del elemento a conservar, sin que estas medidas vayan más lejos de lo necesario para alcanzar los objetivos propuestos.

La conservación del patrimonio arquitectónico alicantino no se realiza desde una perspectiva realista, es decir, que si bien está dentro del mayor respeto a su contenido cultural, ello no implica un distanciamiento de su función social. Consecuentemente, las medidas de protección están encaminadas a una auténtica revitalización de todos y cada uno de los edificios catalogados en la forma más adecuada para cada uno de ellos.

Por tanto, las medidas de protección que a continuación se señalan son las mínimas posibles para lograr la protección de este patrimonio arquitectónico. Bien entendido que en esta Memoria se definen con carácter general, independientemente de aquellas precisiones concretas que, con carácter singular, se establecen en la Normativa correspondiente.



4.2.- MEDIDAS DE PROTECCION.

Evidentemente nos encontramos en un punto esencial del Plan Especial y motivo primero de éste. Es conveniente volver a repetir que los diversos grados de protección, que a continuación se establecen, son función del objetivo a alcanzar en cada uno de ellos. Pasamos a explicar los distintos grados existentes.

EDIFICIO DE CONSERVACION ESTRICTA

Es aquél de carácter singular y muy alto valor arquitectónico, por lo que se le considera como un elemento relevante del patrimonio arquitectónico de la ciudad, debiendo ser conservado con las mismas características con las que fue concebido.

En este tipo de edificios se está obligado a la conservación integral, es decir, de la totalidad de sus elementos, incluso los bienes muebles que sean sustanciales al edificio, quedando prohibidas todas las obras que alteren su imagen o significado, que no podrán ser otras que las de tipo restauratorio, aparte de las lógicas de mantenimiento y/o consolidación que fueran necesarias.

EDIFICIO DE CONSERVACION GENERAL

Es aquél de carácter singularizado o testimonial, que se considera reflejo importante de una cierta época cultural, y que posee un gran interés arquitectónico, por lo que debe ser conservado el sentido general de su composición.



En este tipo de edificios se estará obligado a la conservación total, es decir, de todas aquellas partes que definen su tipología y que constituyen elementos esenciales para su entendimiento, como pueden ser: fachadas, núcleos de escaleras, patios, portales, distribución de forjados, etc., así como todos aquellos elementos consustanciales a los mismos.

El tipo de obras que en ellos puedan realizarse tendrán por objeto una mayor adecuación funcional, siempre y cuando no desvirtúen el sentido general que se pretende conservar.

EDIFICIO DE CONSERVACION PARCIAL

Es aquél que, sin tener un valor arquitectónico relevante en sí mismo, forma parte significativa de un conjunto urbano ambiental y característico de la ciudad.

En este tipo de edificios se está obligado a la conservación de todos aquellos elementos que definen la imagen ambiental urbana de la que forma parte, y que básicamente se refieren a la fachada, así como todos los elementos definitorios de ella.

El tipo de obras que en ellos pueden realizarse tendrán por objeto la recuperación física o adecuación funcional del edificio, pudiéndose llegar a la sustitución total de todo el edificio, salvo las partes de obligada conservación y que son objeto de protección.

EDIFICIO DE RENOVACION CONDICIONADA

Es aquél que, sin tener un interés arquitectónico en sí mismo, forma parte integrada de un conjunto urbano ambiental y característico de la ciudad.



En este tipo de edificios se está obligado a la conservación del sentido ambiental, lo que implica el respeto a la composición general de la fachada, así como de todos aquellos elementos que son esenciales en ella.

El tipo de obras que en ellos pueden realizarse tendrán por objeto la recuperación física y/o adecuación funcional del edificio, pudiéndose llegar hasta a la sustitución total del mismo, cuando la dificultad de conservación de la fachada así lo aconsejase, quedando obligada la nueva edificación a recomponer la composición primitiva, en la que se incluyen todos aquellos elementos que son esenciales en ella, y debiéndose reintegrar los primitivos, siempre que ello sea posible.

EDIFICIO DE RENOVACION TOTAL

Es aquel edificio carente de interés arquitectónico y de escasa o nula aportación ambiental al entorno urbano en el que se ubica.

En este tipo de edificios se permite cualquier tipo de actuación, incluso las de demolición y obra nueva, quedando ésta sujeta a las determinaciones para ella establecidas en el Plan General de Ordenación vigente. No obstante, debido al carácter ambiental de la zona en que se ubica, la composición de la nueva edificación deberá armonizar con las de su entorno.