

EDIFICACIÓ, FORMA URBANA I PROTECCIÓ URBANÍSTICA: EL NUCLI ANTIC DE BENISSA

V. M. VIDAL
L. ALONSO DE ARMIÑO

I. Introducció

Els freqüents treballs d'urbanisme que tracten de la protecció i la conservació dels centres històrics solen derivar cap a posicions que es caracteritzen per la protecció a ultrança de les restes del naufragi; es cataloguen els edificis, es tracen sobre el plànol els límits de la intervenció i es redacta la normativa que es troba oportuna per al pla de restauracions i obres. Un pla que, d'altra banda, sol suposar una aportació sensible de recursos públics i una tasca important de coordinació per a concertar iniciatives de diversos òrgans de l'administració i dels particulars.

Aquest procediment, que pot ser efectiu en els recintes històrics amb una proporció elevada d'arquitectura monumental, presenta inconvenients d'aplicació en els centres urbans "menors", caracteritzats per un traçat i una arquitectura més modestes, d'escassa monumentalitat, i per una especialització "funcional" molt menys acusada de les diferents àrees urbanes; raons que fan els seus recintes històrics —els seus nuclis antics— molt més vulnerables a la pèrdua de coherència morfològica.

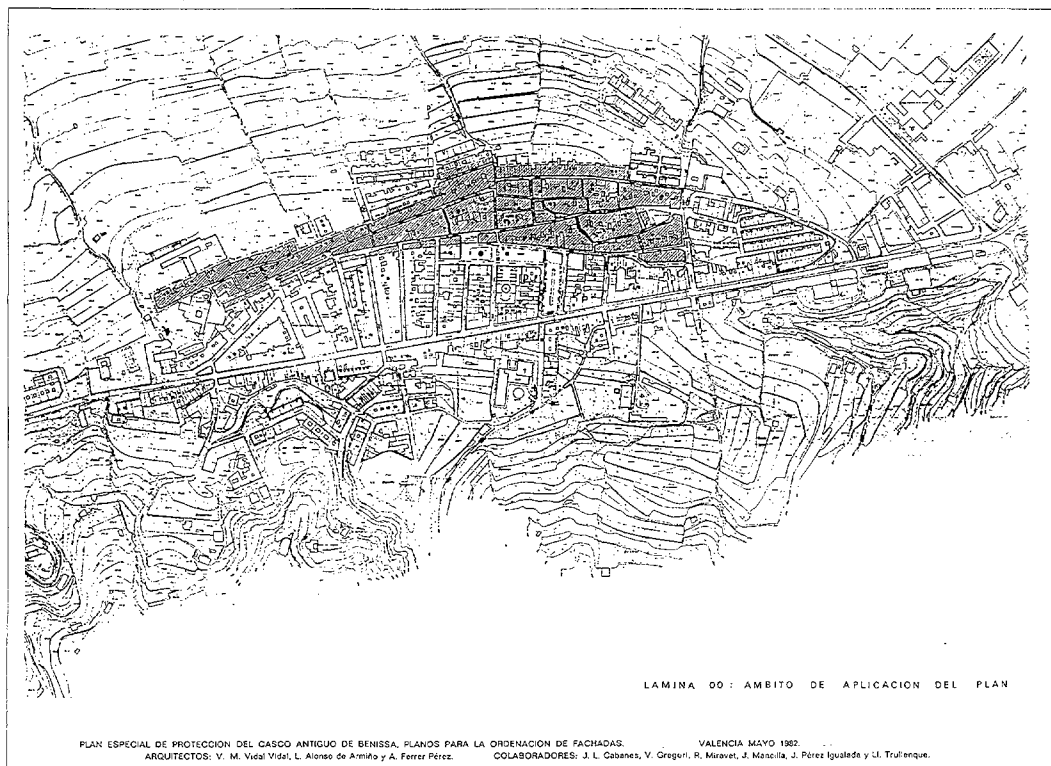
La instrumentació urbanística de la protecció de nuclis antics menors ha d'orientar-

se, doncs, en una direcció pròpia, que unisca l'imperatiu de transformació edilícia de les obres privades i públiques amb la preservació d'una forma urbana específica; que pose, al capdavant, de manifest, l'actualitat permanent de l'estructura urbana tradicional.

La realització d'un treball recent d'ordenació sobre el nucli antic de Benissa¹, ens ha oferit la possibilitat de reflexionar sobre el mode de fer compatibles, com s'ha expressat, i almenys a l'escala dels centres històrics menors, el concepte de protecció amb el de substitució edificatòria, i això amb unes inversions públiques mínimes. Això exigeix uns aclariments conceptuals que porten a centrar la línia del discurs disciplinar —arquitectònic i urbanístic— a partir d'unes claus que, tot seguit, exposem.

En primer lloc, es tracta d'una clau interpretativa del concepte de ciutat històrica com a patrimoni de la col·lectivitat, entenent-lo no tant des del pla de la propietat jurídica d'edificis com des de la delimitació de l'espai públic de la ciutat i la seua consideració d'escena urbana: els carrers i les places de la ciutat, síntesi del valor d'ús col·lectiu de la ciutat.

¹. "Pla especial de Protecció del nucli antic de Benissa", 1982.



La configuració material d'aquesta escena urbana ve donada per les edificacions –públiques i, sobretot, privades–, i més concretament per les seues façanes. En la ciutat històrica, la construcció i la forma de l'espai públic descansen en les façanes dels edificis, vertaderes membranes delimitadores de dos àmbits contraposats, el públic i el privat. No sorprén, per això, que la regulació i el control de les façanes siguin l'activitat urbanística més prístina de l'autoritat municipal.

La localització de l'interés ordenador sobre el concepte d'escena pública, i la identitat d'aquesta amb els carrers i les places de la ciutat, reassigna la iniciativa municipal en la seua condició original d'arbitrar l'edificació privada des de l'interés col·lectiu –preservar la coherència de la forma urbana en conjunt–, i orienta la instrumentació urbanística cap al respecte a les alineacions històriques i l'orde-

nació normativa de les façanes, que esdevenen així les mediacions, els paràmetres des dels quals es protegeix efectivament la morfologia urbana del recinte històric.

La segona clau consisteix en el coneixement precís dels mecanismes de substitució immobiliària que comporten la transformació profunda de la tipologia edificatòria.

La coherència formal de la ciutat històrica rau en una particular relació de mútua adequació i estabilitat del binomi tipologia edificia-morfologia urbana², i això imposa la no-transgressió d'uns límits –dimensionals, per exemple– en la forma dels seus elements constitutius, més enllà dels quals es qüestiona la forma de la unitat urbana d'escala superior. La substitució, puntual però contínua, d'uns edificis per altres discordants estructuralment amb les unitats urbanes que els contenen –les illes de ca-

². C. AYMONINO: "Lo Studio Dei Fenomeni Urbani", Officina ed., Roma. 1977.

LEVANTAMIENTO TIPOLOGICO DE FACHADAS		CUADRO RESUMEN																											
TIPOS		A.1	A.2	B.1	B.2	C.11	C.21	C.1.2	D.1	D.2	E	F	G																
UNIDADES		758	171	66	73	50	16	12	2	67	144	52	47	58															
sº		100	22,5	8,7	9,6	6,6	2,1	1,6	0,3	8,8	19	6,8	6,2	7,6															
		Cant.	sº	Cant.	sº	Cant.	sº	Cant.	sº	Cant.	sº	Cant.	sº	Cant.	sº														
INTERES ARQUITECTONICO	NO SUSTITUIBLES	A.1	-	-	8	12,1	6	8,2	26	52	3	18,7	10	83,3	-	-	-	-	3	7,5	25	43,1							
	SUSTITUIBLES	A.2	159	92,9	58	87,9	65	89,1	24	48	10	62,5	2	16,6	2	100	67	100	141	97,9	20	100	37	92,5	29	50			
	RESTAURADAS	A.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	6,9		
	SUSCEPTIBLES ELEVACION	A.4	12	7,1	-	-	2	2,7	-	-	3	18,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
MATERIALES DE FACHADA	SILLERIA	VISTA	B.1	-	-	1	1,5	1	1,4	2	4	-	-	2	16,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	6,9		
	MAMPOSTERIA	REVOCADA	B.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	12,1	
		VISTA	B.21	1	0,5	1	1,5	-	-	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	7,5	3	5,2	
	LADRILLO REVOCADO	PINTADO	B.31	161	94,2	61	92,5	69	94,5	44	88	16	100	7	58,3	2	100	56	83,6	117	81,2	20	100	37	92,5	43	74,1	-	-
		ESTUCADO	B.32	9	5,3	3	4,5	2	2,7	2	4	-	-	1	8,3	-	-	10	14,9	25	17,4	-	-	-	-	-	-	-	-
		APLACADO	B.33	-	-	-	-	-	-	1	4	-	-	2	16,7	-	-	1	1,5	2	1,4	-	-	-	-	-	1	1,7	
ESTADO DE LA EDIFICACION	BUENA	C.1	132	77,2	45	68,2	52	71,2	29	58	9	58,2	9	75	2	100	62	92,6	131	91	15	75	24	60	30	51,7	-	-	
	REGULAR	C.2	28	16,4	16	24,2	17	23,3	19	38	6	37,4	2	16,7	-	-	5	7,4	12	8,3	4	20	10	25	20	34,5	-	-	
	MALA	C.3	7	4	5	7,6	3	4,1	2	4	1	6,2	1	8,3	-	-	-	-	-	-	1	5	4	10	6	10,3	-	-	
	MUY DETERIORADA	C.4	4	2,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,7	-	-	2	5	2	3,4	-	-

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO ANTIGUO DE BENSA. PLANOS PARA LA ORDENACION DE FACHADAS.

VALENCIA MAYO 1992. LAMINA I

ARQUITECTOS: V. M. Vidal Vidal, L. Alonso de Armiño y A. Ferrer Pérez.

COLABORADORES: J. L. Cobana, V. Gregori, R. Miravet, J. Manólla, J. Pérez Iguada y Ll. Trullénque.

ses-, i, per extensió, amb el teixit que defineixen, constitueix el mecanisme més eficaç per a la desintegració de la forma del recinte històric.

La substitució tipològica en els recintes històrics menors obceix a raons molt àmplies, la manifestació més significativa de les quals potser siga la transformació i l'extensió de l'activitat immobiliària, amb l'aparició de nous operadors—els promotors—, i la mercantilització, a una certa escala, de l'habitatge. Tot aquest procés, iniciat fa vora un segle, comporta l'aparició de nous tipus d'edificació—els blocs multiplantes—, caracteritzats per l'explotació intensiva del sòl i la densificació habitativa; es caracteritza, en definitiva, per un canvi d'escala, per la distorsió d'una relació formal estable. La incorporació d'aquests edificis entra en contradicció amb l'estructura de les unitats urba-

nes que els contenen; contradicció que es dona tant en el pla formal—increment d'escala, distorsió d'una relació formal genealògicament estable—, com en el pla funcional—densificació puntual, acceleració artificial de l'obsolescència dels edificis contigus, i finalment, per la crisi de la secció de carrer, les reserves de sòl, etc.

L'experiència disciplinar mostra com el mecanisme de substitució tipològica—que desintegra des de dins la coherència del nucli antic, com si fos un càncer—descansa en l'agregació de solars contigus i la transformació del parcel·lari. A través d'ella es possibilita la implantació d'edificis majors, amb les conseqüències ja esmentades. Per això, el control i la "congelació" preventiva del parcel·lari, més enllà de certs límits dimensionals, són mesures que han de tallar l'extensió dels fenòmens suara exposats.

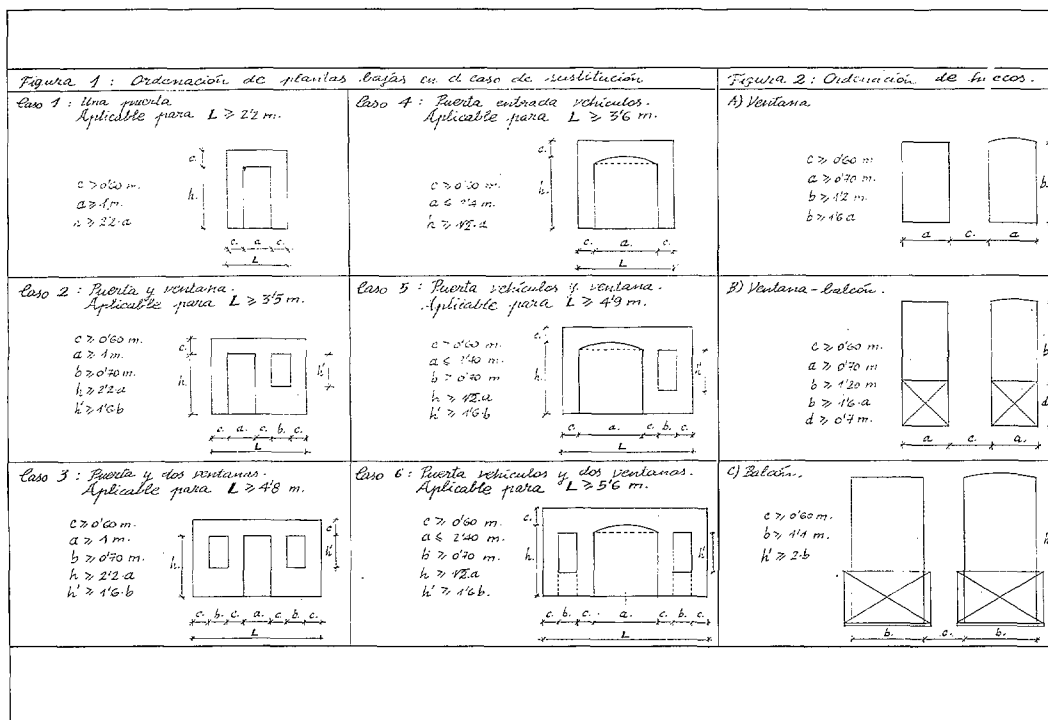
³. P. PANERAI et al.: "Elements d'analyse urbain", A.A.M. Brussel·les, 1980, p. 73 i 55.

Finalment, la darrera clau passa per l'anàlisi de l'edificació constitutiva del recinte històric i la interpretació dels seus paràmetres formals.

Això es desprèn directament dels objectius de la iniciativa ordenadora i d'allò expressat en primer lloc, és a dir, la identitat –simplificativa, si es vol, però classificadora al capdavall– entre forma urbana, escena pública i paraments de façana, conformadors de carrers i places. Es tracta d'aplicar instrumentalment l'anàlisi tipològica a les façanes dels edificis³, amb l'objectiu de sistematitzar elements i sistemes de relacions que facen possible la reproducció, específica per a cada cas, del tipus de façana de l'edifici a substituir. I, en aquest punt, l'anàlisi disciplinar mostra com és subsidiària la forma "arquitectònica" del sistema constructiu en què s'en-

quadra històricament, socialment i geogràficament, l'edificació. Des d'aquest plantejament, el projecte i l'execució de les façanes d'aquests edificis que s'han de substituir poden controlar-se normativament mitjançant unes ordenances que, a més de configurar dimensions, distribució de buits, etc., tendisca a recuperar oficis avui en desús i que en són part estructural. I la mateixa cosa es pot dir sobre l'ús dels materials de construcció. Es tracta, en definitiva, de construir el codi edilici generador de l'edificació del nucli antic: la referència a aquesta última constitueix el millor antídoto contra la presumpció que qualsevol solució és vàlida.

Arribats en aquest punt, cal fer constar que el discurs suau desenvolupat recolza en la component "viva" del recinte: les premisses exposades serveixen per a orientar



l'ordenament de les àrees històriques – o nuclis antics– l'estat d'utilització dels quals és raonablement bo, és a dir, habitat i en bon estat de conservació. No ho serien tant per a aquelles la decadència o la ruïna de les quals és molt avançada, i que requereixen, per tant, l'aplicació de polítiques de requalificació. No oblidem que, per assumir la responsabilitat de la protecció els usuaris han de trobar en aquest nucli antic el seu propi hàbitat urbà, amb avantatges materials tangibles, molts d'ells –la centralitat, l'escala, la identitat, la flexibilitat dels habitatges– intrometibles en altres àrees. Afortunadament, la conjuntura actual de la cultura domèstica urbana sembla favorable, després de vint-i-cinc anys d'urbanització i edificació indiscriminades i deficientes, als plantejaments tradicionals d'aquest tipus, almenys a les

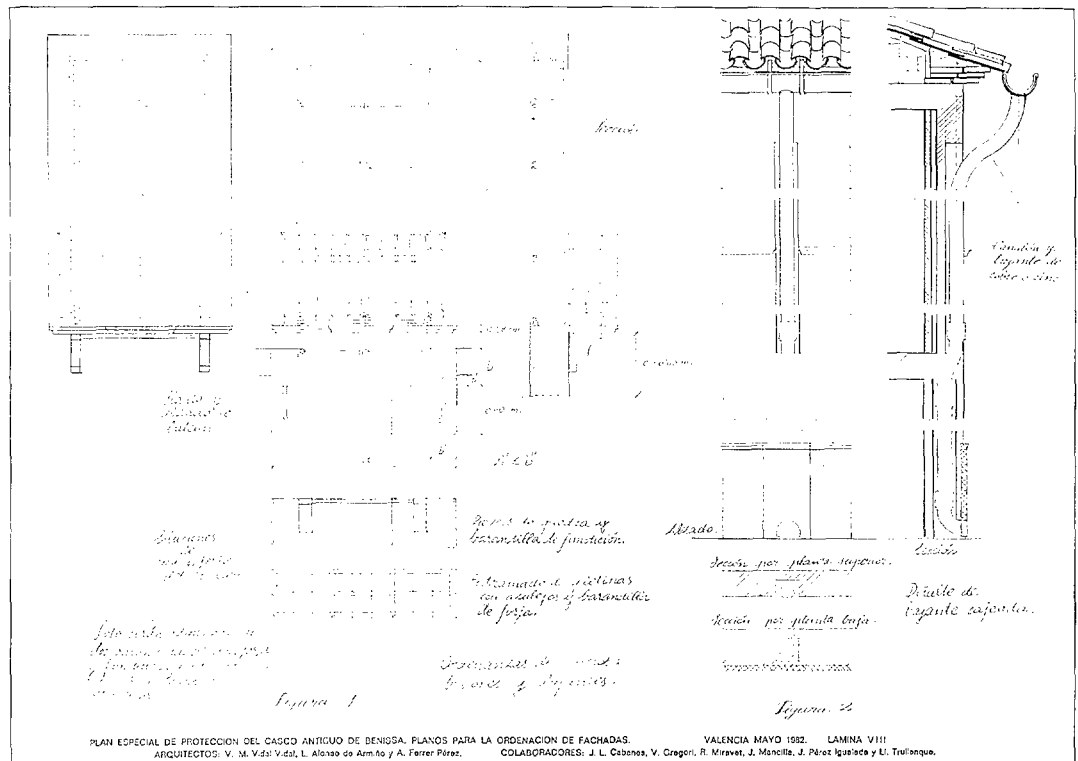
poblacions a les quals fem referència.

II. El nucli antic de Benissa

El nucli antic de Benissa presenta una planta oblonga, aproximadament vint-i-cinc vegades més llarga que ampla, estructurada a l'entorn d'un traçat longitudinal sensiblement paral·lel a la mar i situat en un vessant que domina la costa.

L'àrea més densa correspon al seu extrem est, on es localitzaran les implantacions originàries, al voltant de l'església vella, avui demolida i convertida en plaça. Des d'ací, i segons l'esquema clàssic de matriu lineal, es desenvolupa el nucli cap a l'oest, fins a la seua configuració actual.

A l'esmentada àrea central les illes de cases són més compactes, i fins i tot de



formes més irregulars. Al contrari, cap a l'oest les illes s'estiren fins a perdre la parcel·lació a dos fronts. El traçat transversal acusa el pendent del terreny; són carrers curts i costeruts, als quals recauen els edificis terminals d'illa de cases.

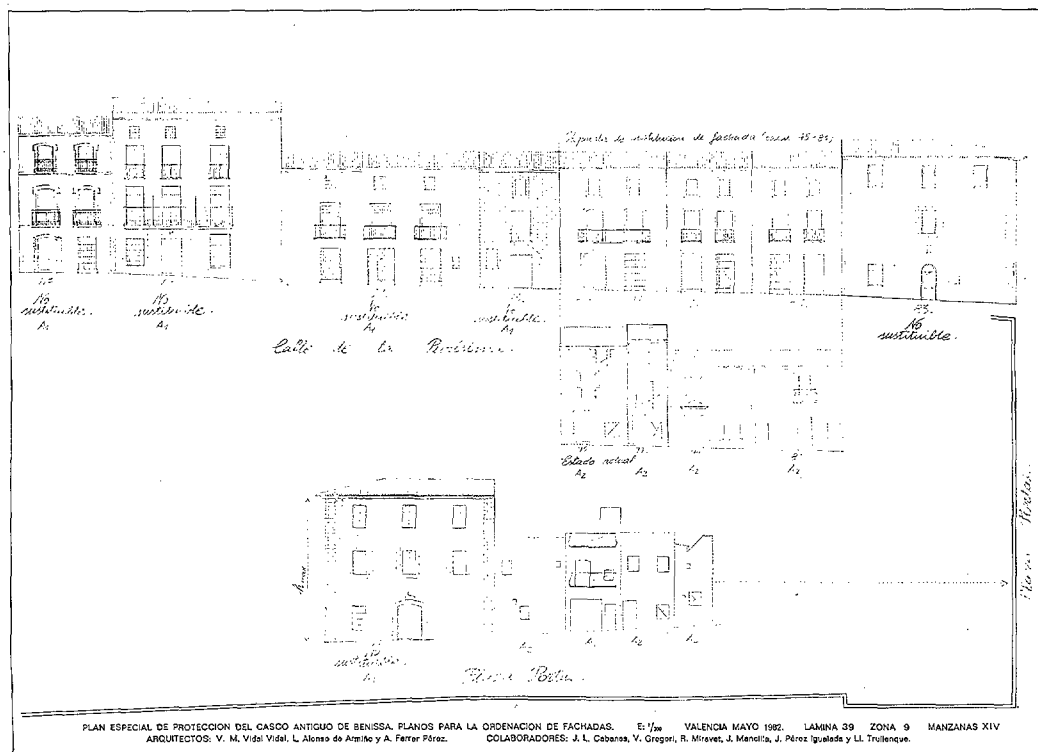
Pel que fa a l'estat de conservació i nivell d'utilització, cal fer constar que el nucli antic de Benissa és un cas excepcionalment bo. El recinte ha preservat en gran mesura la seua identitat, i el fet d'haver estat respectat pel traçat de la carretera -ja al segle actual- ha contribuït a evitar-ne la desintegració. Una part d'ell configura el centre de la ciutat de Benissa, des de la monumentalització dels espais circumdants a l'església nova, com si fos una frontissa des de la qual s'ha estès la ciutat.

L'allunyament relatiu de la carretera i l'oportunitat de terrenys plans i menys intensi-

vament parcel·lats entre aquesta i el nucli antic, zona de l'"eixample" de Benissa, han contribuït també a l'escassa incidència de la substitució immobiliària a l'àrea que ens ocupa, que ha trobat un camp operacional més favorable a la citada zona d'ampliació. Així, els edificis substituïts no excedeixen de l'11% del total, i aquells que comporten canvi tipològic i agregació parcel·lària en són encara menys, al voltant d'un 3.5%.

De tot això es desprèn que l'activitat immobiliària és de naturalesa simple, i amb una proporció forta d'obres de millora, modificació parcial, ampliació, adaptació, ornament, etc.

Al nostre parer, de tot açò es poden inferir dues hipòtesis importants: en primer lloc, que el tipus d'edificació tradicional, lluny de ser obsolet, segueix constituint una base apta per a l'adequació de l'habitatge a



la transformació dels patrons domèstics.

En segon lloc, que l'edificació del nucli antic resol les demandes d'equipament comercial d'abast local –atribuïble, una vegada més, a la simplicitat i flexibilitat del patró edilici tradicional–, i s'articula amb el conjunt de la ciutat en la dotació d'equipaments a nivell general. El nucli antic és el receptacle idoni per a l'"equipament cultural", aprofitant així la riquesa d'edificació històrica existent, en el marc d'una política d'equipament global que contemple la totalitat de la ciutat i practique una implantació selectiva de serveis col·lectius –i el seu correlat edili–, en funció de les idoneïtats i de les incompatibilitats de cada àrea.

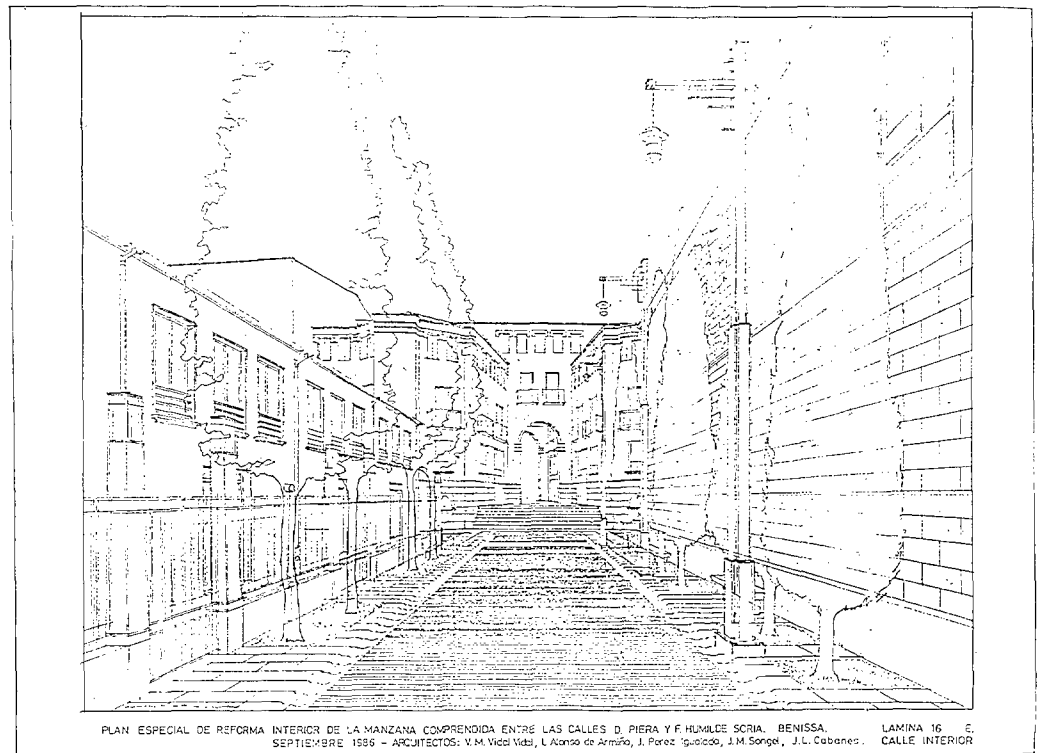
II. 1. El parcel·lari base i el tipus edificatori

La partició contínua dels solars, definida a partir dels alineaments, és la base

parcel·laria sobre la qual es realitza l'estudi tipològic. D'aquest estudi deriven unes sèries d'homogeneïtat en la dimensió del front de la façana, que poden sistematitzar-se com segueix.

La particular mètrica que es desprén de l'anàlisi de l'edificació –i el parcel·lari– del nucli antic descansa, segons la nostra hipòtesi, en la utilització del pam (22.5 cm.) i la vara (90 cm.) valencians com a unitats modulars. Això pot observar-se en la generació de sèries parcel·laries que s'escalonen entre les 5 i les 10 varas (4.5-9 m.) i donen lloc a les formes intermèdies (30 pams) i residuals (menys de 20 pams). Aquesta mètrica justifica la transformació del parcel·lari i n'assenyala els límits: per damunt dels 40 pams l'edificació i la parcel·la són ja singulars.

El tipus edificatori s'organitza a partir del



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA MANZANA COMPREDIDA ENTRE LAS CALLES D. PIERA Y F. HUMILDE SORIA. BENISSA. SEPTIEMBRE 1959 - ARQUITECTOS: V.M. Vidal Valls, L. Alonso de Armijo, J. Pérez Gualdo, J.M. Songe, J.L. Cubanes. LAMINA 16. E. CALLE INTERIOR

seu règim de mitjaneria on els murs portants laterals són utilitzats conjuntament amb els predis veïns. Així, en l'obertura i disposició de buits en façana, s'observa una regularitat; en amples de façana de 20 pams o menys s'hi disposa una sola filera vertical de buits; en amples de fins a 30 pams se n'hi disposen dues; i en amples de 30 a 40 pams, tres fileres. És a partir d'aquesta dimensió quan els edificis adquireixen el caràcter de peces singulars, la disposició de buits dels quals correspon a criteris compositius pròpiament arquitectònics.

L'esmentada parcel·lació, la relació amplària/profunditat de la qual oscil·la entre 1 i 1/4, determina edificis de dues o tres crugies, amb pati posterior i coberta a dues aigües sobre el carrer i el pati. La seua alçada no supera les tres plantes de gàlib diferenciat.

II.2. Els oficis i els elements de la forma edilícia

La construcció del nucli antic s'identifica amb l'ús dels recursos tradicionals de l'obra i la intervenció dels oficis. Aquesta precisió es refereix a l'enquadrament particular de la producció edilícia de l'esmentat nucli antic. Això comporta la utilització de mà d'obra experta i la reproducció de patrons constructius subjectes a ajustaments i petites variacions específiques.

La base d'aquests patrons constructius es defineix pel caràcter fonamental, la relació de domini, que ostenten les fàbriques d'obra i, particularment, la façana; aquesta, suport i tancament alhora dels edificis, constitueix la matriu a la qual se supedita la lògica de la disposició i el dimensionament de buits, cornises i altres elements de la mateixa façana.

La desaparició, en unes poques dècades, d'aquesta tradicional base constructiva resulta, com a mínim, sorprenent per la rapidesa

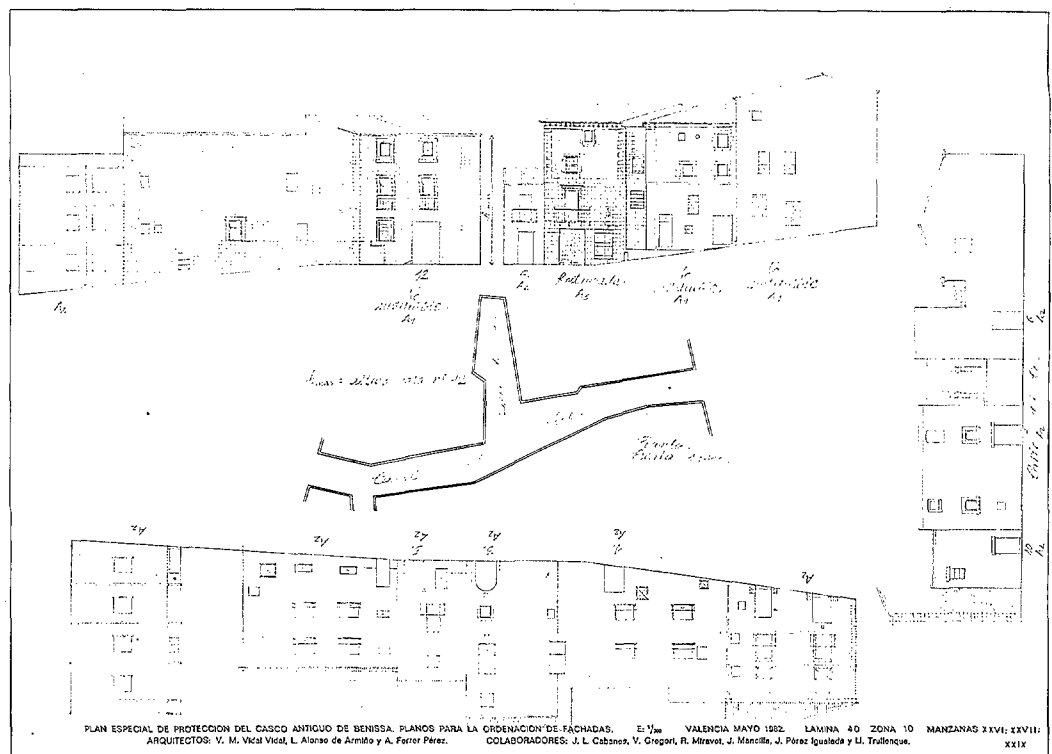
amb què s'ha produït. En efecte, el sistema conserva la seua estabilitat fins als anys 50. Fins aleshores, el desenvolupament de la divisió social i tècnica del treball, i la manufactura edilícia dins d'aquest marc, fonamentalment agrari, no sofreixen transformacions profundes. Solament serà a partir del desenvolupament accelerat dels anys seixanta quan a Benissa, i a moltes altres ciutats com Benissa, la mercantilització turística de la costa durà un augment considerable de l'activitat del sector de la construcció, i la transformació interna del mateix sector.

A més de l'autonomia que aquesta transformació confereix al propi sector, amb l'aparició del promotor-constructor a escala local, creiem que és important subratllar que és el creixement mateix de l'activitat constructiva, per damunt de les seues possibilitats i recursos de partida, allò que ha produït, almenys, dos efectes que resulten explicatius dels canvis qualitius operats en l'edificació urbana recent.

El primer és la degradació dels oficis, que la pràctica apressada va normalitzar progressivament. Es tracta, en altres paraules, d'un deixament del bon fer implícit en l'ofici, conseqüència de l'ampliació indiscriminada de la base laboral, a la qual no li costa renunciar a l'ofici que no posseeix.

El segon és l'augment de la complexitat tècnica, purament nominal i artificiosa en aquest cas, de l'activitat edificatòria, amb la incorporació de la fase projectual —que duu la figura de l'arquitecte—, aliena a l'àmbit i a les pràctiques locals. Aquest augment de la complexitat no aporta millores tècniques sensibles al mode tradicional de construir ni als resultats que se'n poden obtenir, però, en canvi, mitjançant l'aplicació banal i indiferent, obri pas a un procés de degradació de la qualitat material de l'obra.

La fallida de tot aquest sòlid entramat,



que comportava l'edificació per reproducció de patrons constructius, propiciada pel negoci immobiliari, i la importació d'un modus operandi banalitzador de l'arquitectura suposa també la fallida del mecanisme de transformació autoregulada i estable de l'edificació de la ciutat tradicional. De tot açò deriva la necessitat d'una normativa que suplisca les garanties de regularitat edilícia perdudes, normativa que cal buscar en un replantejament de les bases de l'ofici de construir que, d'altra banda es contenen i es manifesten en la pròpia edificació del recinte històric.

III Conclusions

La intervenció en el nucli antic de Benissa constitueix un exponent pràctic dels prin-

cipis desenvolupats fins aquí. En termes operatius, la base de partida està constituïda per un alçament in situ de les façanes de tots els edificis del nucli, que sumavem 758 cases. Aquest alçament es va restituir a escala 1/200.

L'anàlisi d'aquest material s'orienta en dues línies: la primera tendeix a una classificació morfològica elemental (dimensions, núm. de plantes, etc.); la segona és valorativa, i té en compte la significació emergent de l'edificació singular o la significació canònica en aquella que correspon a tipus generalitzats. Es té, també, en compte l'estat de conservació i l'excepcionalitat de la factura.

De la superposició d'ambdues línies d'anàlisi s'obté una classificació de l'edificació que permet fixar una sèrie de determinacions que es pot sintetitzar de la següent manera:

a) Tipificació de les operacions constructives a realitzar (demolició i substitució, millora, elevació, restauració/repristi), amb aplicació específica per a cada un dels edificis del nucli.

b) Elaboració d'ordenances que tendisquen a determinar la forma de les façanes dels edificis. Les ordenances contenen la configuració normativa d'un o més tipus d'edificacions i han de comportar, per tant, els paràmetres fonamentals de la seua forma. Això donarà lloc en aquest cas, i segons tot allò exposat, a dos tipus d'ordenances, en les quals el dibuix és el vehicle insubstituïble:

b.1) Ordenances que tendisquen a restituir el caràcter dominant de la fàbrica de la façana; d'açò es dedueixen relacions dimensionals i de disposició per a buits i altres elements de façana, és a dir, ordenances per a la composició de façana. Es determinen també les agregacions parcel·làries autoritzades.

b.2) Ordenances d'oficis particulars; fusteria, manyeria, revestiments, etc., complement de les anteriors i que tenen per objecte

la fixació d'un codi sintàctic precís per als oficis i l'ús dels materials de construcció.

La sistematització documental del pla es duu a cap sota la forma d'un llibre en el qual s'arrepleguen tots els edificis del nucli antic, ordenats per trams de carrer, i amb referència específica als supòsits d'aplicació en cada edifici. Es facilita així molt la identificació dels edificis i les obres que s'hi autoritzen.

La casuística d'aquestes obres es regula per les ordenances generals, de composició i d'oficis que precedeixen el repertori d'edificis esmentat. Es tracta d'ordenances dibuixades, amb la finalitat d'obviar les interpretacions equívokes, facilitar l'orientació i/o supervisió dels tècnics municipals, i oferir un codi precís per a la redacció de projectes.

El contingut del pla pot més tard ampliar-se a extrems no contemplats inicialment, mitjançant la incorporació d'annexos d'acord amb la sistematització exposada, que enriqueiran el repertori d'ordenances dibuixades.