CONJUNTOS HISTÓRICOS DEL REINO DE GRANADA. BAZA

PROYECTO FINAL PGOU 2010

Prof. Ángel Fernández Avidad
Raquel Arenas Rodríguez

A continuación de exponen los puntos del Plan General de Ordenación Urbana de Baza redactado en octubre de 2010.
De forma simultánea a la redacción y tramitación de la Revisión del Plan General, se hizo la redacción y tramitación de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Baza y Catálogo de Bienes Protegidos del mismo.
Estos procesos paralelos han permitido el desarrollo de los trabajos de una manera coherente en sus previsiones y determinaciones mediante la adecuada coordinación en los procesos de redacción e incluso coincidencia en los de tramitación administrativa.
El Plan General de Ordenación, hace referencia por tanto al ámbito del Conjunto Histórico coincidente con el definido por el Plan Especial de Protección y Catálogo (PEPCH), conteniendo aquellas determinaciones urbanísticas desarrolladas y propuestas por éste, que se corresponden con determinaciones propias del planeamiento general municipal

En la normativa sobre casco histórico de Baza se clasifican las parcelas según las condiciones particulares de edificación:

- Arrabales históricos (AH)
- Medina (M)
- Centro Tradicional (CT)
- Centro Renovación (CR)

El problema urbanístico de Baza es que el núcleo principal está muy bien acondicionado pero no tiene la población necesaria para que sea viable, se ha ido desdensificando con los años y ahora han hecho un plan especial para reactiva el núcleo de Baza.

Problematica existente:
- Despoblamiento y abandono de la zona más céntrica de la ciudad.
- Abandono del patrimonio histórico y deterioro de los elementos de interés patrimonial.
- Problemas de accesibilidad al núcleo histórico ya que está compuesto de calles estrechas y sinuosas por las que no pueden pasar los vehículos.
- Excesivo equipamiento de la zona para la poca gente que realmente vive allí.
- Aplicación de la reciente normativa sobre elementos disonantes que vulneran la coherencia tipológica del conjunto y deterioran la imagen urbana.

Las condiciones generales de los usos son aquellas, a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u ordenanzas o normas municipales pudieran ser de aplicación.

MC_VIVIENDA UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA

Donde la parcela mínima es de 120 m2.

Nºde plantas	5 plantas máximo	
Altura max.	19.50m	
Edificación max.	2 plantas	1.75 m2/m2
	3 plantas	2.50 m2/m2
	4 plantas	3.25 m2/m2
	5 plantas	4.00 m2/m2

Ocupación maxima de la parcela es del 100%
Frente mínimo de fachada 4m

BA_VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO

Parcela mínima	Según plano de ordenación pormenorizada
Nºde plantas	6 plantas máximo
Altura máxima	22 m
Edificación máxima	depende de la altura del edificio
Ocupación máxima	100% no residencial
	75% residencial
Frente mínimo de fachada	3m

UD_VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Parcela mínimo	120 m2
Nºde plantas	3 plantas máximo
Altura máximo	11 m
Edificación máximo	2.25 m2/m2
Ocupación máximo	65%
Frente mínima de fachada	6.5 m

UT_VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA TRADICIONAL

Parcela mínima	100 m2
Nºde plantas	3 plantas máximo
Altura máxima	11 m
Edificación máxima	2.50 m2/m2
Ocupación máxima	65%
Frente mínima de fachada	6.50 m

PUNTOS QUE DEBERÍA INCLUIR LA NORMATIVA

- Clasificación de las parcelas del conjunto histórico en tipología de vivienda. Además de la clasificación existente debido a su grado de protección cultural, es necesario también saber la tipología de vivienda que es y la normativa que rige esa parcela.
- Cuidar las perspectivas visuales y características paisajísitcas
- Establecer ordenanzas específicas para la publicidad exterior, rótulos, señalizaciones,...
- En función de las tipologías existentes, se establece la ocupación de la parcela, evitando que sea el 100% para conservar la forma tradicional de ocupar la parcela.
- Mantener la edificabilidad existente en todos los edificios dentro del conjunto histórico.
- Cualquier intervención sobre bienes serán protegidos por la legislación sobre Protección del Patrimonio Histórico y requerirá la autorización de la Consejería de Cultura.
- Fijar la altura y número de plantas manteniendo las propias de cada parcela. La altura libre de las plantas estará supeditada a las existentes, prevaleciendo el mantenimiento de la continuidad compositiva.
- Las cubiertas, debido a la topografía, son una fachada más, ya que desde muchos puntos de la ciudad vemos un manto casi continuo de teja curva árabe.
- Evitar la aparición de edificios ajenos a las tipologías propias del conjunto histórico.

				ZONAS INTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO					ZONA EXTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO												
									EDIFICACION CERRADA				EDIFICACION ABIERTA				ÁREAS NO RESIDENCIALES				
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS			AH		M	CT	CR	MC	SU	BA	RM	UD	UT	UA	CC	I	T	H	E	E/INF	EL
				L <6m	L >6m																	
RESIDENCIAL	Residencial unifamiliar			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-
	Residencial plurifamiliar			-	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INDUSTRIAL	Industria pesada			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Industria mediana			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Industria y almacenamiento			-	-	-	-	-	-	-	-	X*	-	-	X*	-	X	-	-	-	-	-
	Talleres artesanales y pequeña industria			X	X	-	-	-	X*	X*	X*	X	X	X	X*	X	X	-	-	-	-	-
	Talleres de mantenimiento de vehículos		Automóviles	-	-	-	-	-	X*	-	X*	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
			Ciclomotores	-	-	-	-	-		X*		X*	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
TERCIARIO	Centros terciarios	Hostelería	Hospedaje	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Restauración	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Espectáculos y salas de reunión		-	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
		Comercio	Local comercial	X	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	-	-	-	-
			Agrupación comercial	-	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
			Grandes superficies	-	-	-	-	-	-	X**	X	X	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
		Oficinas		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Servicios terciarios	Campamentos		-	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
		Aparcamientos y garajes	Garajes privados	-	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
			Aparcamientos públicos	-	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
EQUIPAMIENTO	Dotacional (público o privado)	Docente		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Deportivo		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Servicios de interés público	Sanitario	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Asistencial	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Cultural	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Administrativo público	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Mercados de abastos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Servicios urbanos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Religioso	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Servicios públicos	Defensa y cárceles		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
		Cementerio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
ESPACIO LIBRE	Zonas verdes o jardines			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
	Parques			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
	Áreas de ocio			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
	Parques Fluviales			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
INFRAESTRUCTURAS	Viario			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	Centros de transporte			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	Infraestructuras urbanas básicas		de carácter local	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			de carácter general	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-

X : Uso permitido
- : uso NO permitido

*: sólo en planta baja
**: sólo en plantas altas