HÁBITAT RURAL DISEMINADO
PGOU BAZA

SIERRA DE BAZA

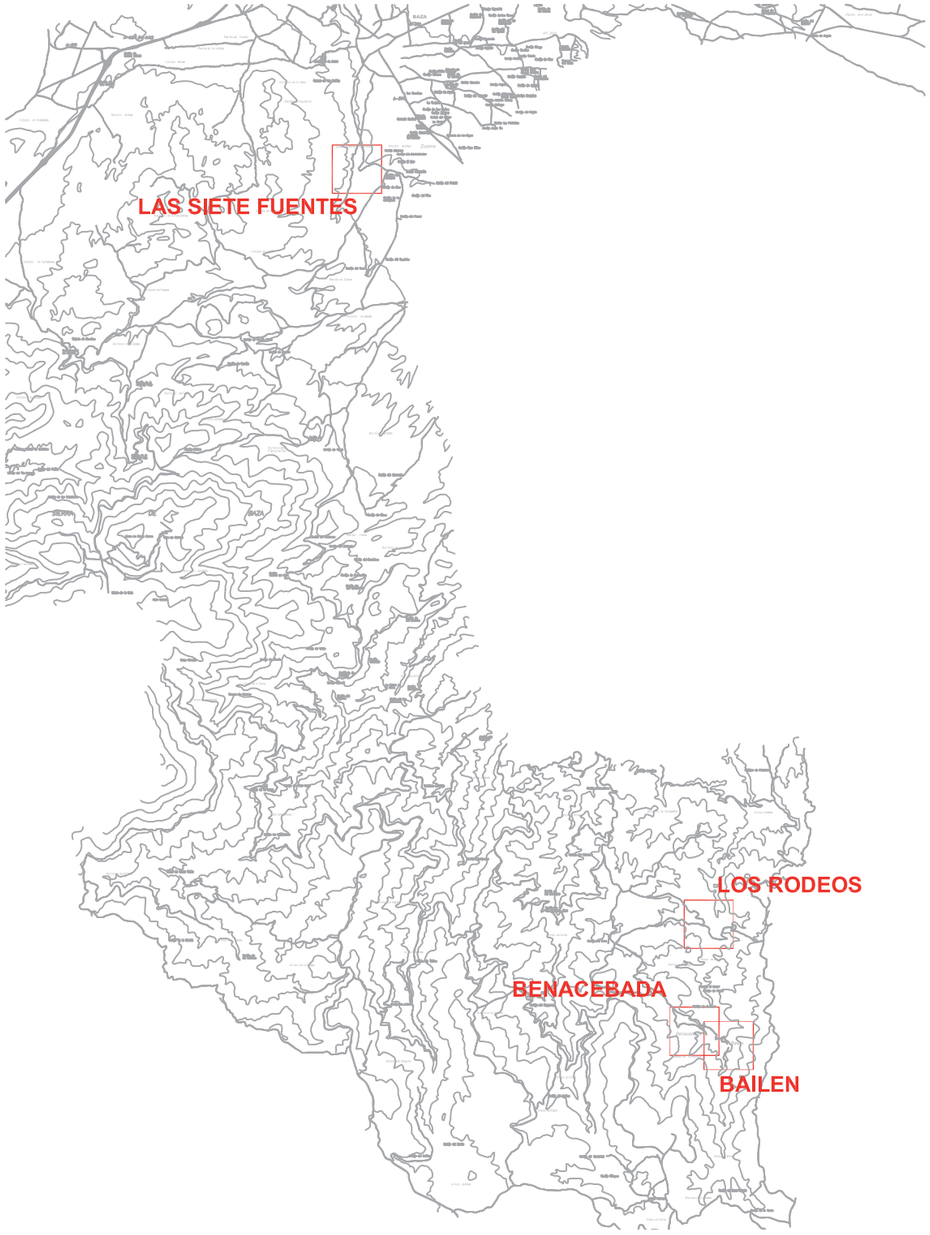
BAILÉN
BENACEBADA
LOS RODEOS

LAS CUEVAS

LAS SIETE FUENTES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

CARACTERIZACIÓN GENERAL SIERRA DE BAZA



SIERRA DE BAZA

LA VIVIENDA TRADICIONAL EN EL PARQUE NATURAL DE LA SIERRA DE BAZA

La arquitectura vernácula del Parque Natural de la Sierra de Baza posee un altísimo valor patrimonial de carácter etnológico, estético y paisajístico, por lo que debe ser protegida de forma genérica, o específica cuando se trate de elementos catalogados, por todas las Administraciones con competencia para ello, tanto de carácter supramunicipal (Consejerías de Medio Ambiente y de Cultura), como por el propio Ayuntamiento de Baza, en su término municipal, que velarán por su conservación y rehabilitación.

Invariantes tipológicos:

- En los núcleos concentrados las edificaciones quedan englobadas dentro de manzanas que morfológicamente son muy compactas y carentes de alineaciones interiores, dado que la edificación ocupa normalmente la totalidad de cada parcela, resolviendo las necesidades de iluminación con lucernarios, patinillos y adarves.

- La orientación de las crujías viene condicionada por el sentido de la pendiente del terreno donde se levantan.

- Sistema estructural: apoyo de los muros de mampuestos y lajas de piedra sobre el terreno, los elementos horizontales son rollizos de madera de álamo o pino, y los forjados están formados por lajas de piedra o yeso sobre “teillos”,o cañizo, o directamente sobre rollizos de madera. (Se dan distintas variantes mezclando estos mismos materiales).

- Divisiones internas: tabiques de adobe, yeso o piedra.

- La vivienda serrana suele ser de una o dos plantas. Tiene formas cúbicas, irregulares y anárquicas en cuanto a la distribución de las distintas habitaciones, que iban creciendo en número paralelamente al aumento de miembros de la familia o a las necesidades de la unidad familiar.

- La estancia principal la constituye la cocina, con caramanchón, alrededor de cuya chimenea o fuego, al que solía estar adosado el horno para aprovechar el “tiro” de aquella gira gran parte de la vida de sus moradores, fundamentalmente en los meses de invierno. Los dormitorios se sitúan alrededor de ésta.

- Cuando hay una segunda planta, se dedica a granero, pajar y solana, donde se ubican los “trojes” o “atrojes” para guardar el grano y otros productos del campo, y excepcionalmente, a dormitorio. También se aprovecha esta segunda planta para colgar la “matanza”. En caso de desniveles fuertes del terreno existía una pureta trasera de acceso directo a estas dependencias desde el exterior.

- Normalmente, a la cuadra, situada en un lateral de la vivienda, se accede a través de la puerta principal, compartiendo caballerías y personas el mismo acceso, beneficiándose éstas últimas del calor aportado por los animales en invierno.

- Otras dependencias auxiliares como corrales, pocilgas, gallinero, leñera y cobertizo de aperos, se adosan a la vivienda con acceso propio o se sitúan próximas a ella, en derredor o enfrentadas a la fachada principal.

- La escalera, de un solo tramo, o bien con desarrollo en forma de L y bastante empinada, se sitúa en la primera crujía. Se construye con lajas de piedra, barro y madera.

- Existe una variedad tipológica bastante extensa en lo que se refiere a huecos:

Proporción variable (10-30 %). De pequeñas dimensiones; de ubicación aleatoria.
Las ventanas son casi siempre pequeñas, con dinteles de rollizo. Al tratarse de un hueco realizado en muros de gran espesor la sensación que se ofrece desde dentro y fuera del mismo es muy distinta de la ofrecida en un cerramiento de una vivienda moderna de 25 cm. Mientras que en la vivienda moderna tenemos la sensación de haber recortado un rectángulo plano de un paramento, en la vivienda de muros de gran espesor obtenemos un verdadero volumen que comunica el interior con el exterior, ofreciendo dos superficies planas, usables (alfeizar), delante y detrás de la carpintería, y una sensación luminosa filtrada y controlada.

- La carpintería es de madera de álamo o pino con postigos, todo ello de color bastante oscuro.

- La puerta de acceso a la casa es sencilla: un hueco rectangular, no mucho más alto que la altura de una persona, con una carpintería de madera del mismo modo que la ventana.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

La puerta suele ser de una sola hoja con un ventano practicable en su tercio superior, que se suele dejar abierto durante el día. En esta pieza era donde generalmente se colocaba la cerradura, quedando la puerta en sí asegurada desde el interior mediante una tranca de madera que se alojaba en un hueco de la jamba de piedra. Eran frecuentes las decoraciones en las puertas mediante la colocación de tablones a lo largo de la pieza dejando “calles” en las que se colocaban apliques de madera de distintas formas.

- En cuanto a los porches; se dan dos tipos:

a) aquel que constituye un hueco arrebatado a la casa, el cual es el concepto más clásico de porche., Éste se plantea como un elemento de estancia soleada, en un espacio semipúblico que sirve de filtro, estableciendo un grado de privacidad intermedio entre la vivienda y la calle.

b) el que se adosa a la fachada principal mediante obra o con elementos de madera, y que sólo actúa como protección de la entrada a la vivienda.

- En algunos casos, en viviendas de dos plantas, en la superior aparece un elemento abierto a la fachada principal con una balaustrada de madera o “enrejado” del mismo material a modo de mirador o solana abierta que se utilizaba fundamentalmente para el secado de la cosecha.

- Las chimeneas constituyen unas formas muy importantes en el ambiente urbano generado por las casas. Suelen ser altas para superar las cotas razonables, debido a las fuertes pendientes, a fin de no producir evacuaciones de humos que puedan molestar al vecino más alto.
Quizás sea la chimenea el elemento arquitectónico que se muestra con menor pudor obedeciendo exclusivamente a criterios funcionales: con forma cilíndrica, cuadrada o rectangular, de piedra u obra, salida de humo mediante tabiquillos de piedra o ladrillo que sostienen la tapadera.

- Interiormente la vivienda serrana se caracteriza por ser una arquitectura blanca; las paredes se blanquean periódicamente, de tal manera que las sucesivas capas de cal configuran una textura blanda muy agradable a la vista. Por su parte los techos (rollizo de madera, “teillos”, ripias de lajas de pizarra, cañizo y otras variantes) se pintaban de tonos ocres oscuros cuando se trataba de la cocina para enmascarar el “ahumado” de la chimenea. En el resto de dependencias también se encalaban.

- Los suelos son de tierra apisonada, a veces mezclada con cal o yeso, o de lajas de pizarra y enripiados de piedra, sobre todo en la zona de tránsito de caballerías, siendo frecuentes asimismo los solados de ladrillo o baldosa de barro cocido; en ocasiones aparecen pavimentos de canto rodado asentado directamente sobre lecho de arena o el terreno. También se utilizan baldosas hidráulicas, pavimentos continuos de cemento, etc..., en general inadecuados.

- Cubierta: plana (terrao) de launa o “terra roya” (filitas); de lajas de pizarra (esquisto), a una o dos aguas; de teja árabe; sólo en aquellas construcciones de propietarios con mayor poder adquisitivo o en las zonas más bajas de la sierra, próximas a las poblaciones importantes. Aleros pequeños, formados por lajas de pizarra (“aleras”) en voladizo.

- Cerramiento: muros de mampostería de piedra trabada con barro. En las dependencias auxiliares son frecuentes los muros a piedra seca.

- Acabados: sin tratamiento o con revocos de barro (launa), de yeso moreno o blanco (sólo, mezclado con tierra o con cal), de mezcla de cal y tierra.

Exteriores sin pintar; recercado de vanos con cal; encalados (a veces sólo la fachada principal).

- Ornamentación: pequeños jardines, macetas, alcorques, arriates y emparrados.

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GENERALES DE INTERVENCIÓN:

- Mantenimiento de las alineaciones históricas, evitando ensanchamientos y reajustes.

- Mantenimiento del parcelario histórico.

- Mantenimiento de las alturas actuales, de tal modo que los nuevos edificios sigan las pautas de preexistentes, prestando atención a las edificaciones en ladera con volúmenes escalonados que habrán de adaptarse a la pendiente primitiva.

- Garantizar la adecuada integración armónica de los nuevos volúmenes a construir evitando los cambios de escala derivados de la incorporación de nuevas tipologías edificatorias, el incremento progresivo de alturas y número de plantas.

- Evitar la densificación progresiva del tejido construido y la desaparición de los espacios no edificados de carácter privado.

- Preservar las vistas panorámicas en los emplazamientos en ladera.

- Mantenimiento de las tipologías arquitectónicas tradicionales por lo que las nuevas construcciones deberán adoptar las principales invariantes tipológicas de la arquitectura tradicional (altura, tipo de cubierta, materiales, disposición y dimensiones de los huecos, carácter unifamiliar, disposición de los volúmenes y sus escalonados, elementos ornamentales, tipos de aleros, ocupación de la parcela, etc.)

- La rehabilitación será la actuación básica sobre esta arquitectura tradicional.

- Mantenimiento de colores, texturas, materiales y técnicas constructivas, actualizando la tradición y evitando la importación de soluciones urbanas ajenas a la tradición de difícil integración estética y que suponen un empobrecimiento cultural del paisaje urbano-rural local.

- Los nuevos crecimientos, caso de producirse, deben mantener la escala local.

- En los nuevos crecimientos se respetarán la disposición y orientación general de la red viaria, forma y tamaño de las manzanas, escala humana de los espacios públicos de nueva creación y posición privilegiada de los mismos en cuanto a soleamiento y relación con el paisaje.

- Mantenimiento de la imagen tradicional de los núcleos evitando el deterioro del paisaje rural.

-Evitar la destrucción o el deterioro progresivo de edificios y elementos de valor cultural y etnológico como acequias, molinos, bancales, terrazas de cultivo, eras, cortijos aislados, apriscos, etc. etc.

BAILÉN



BENACEBADA



LOS RODEOS



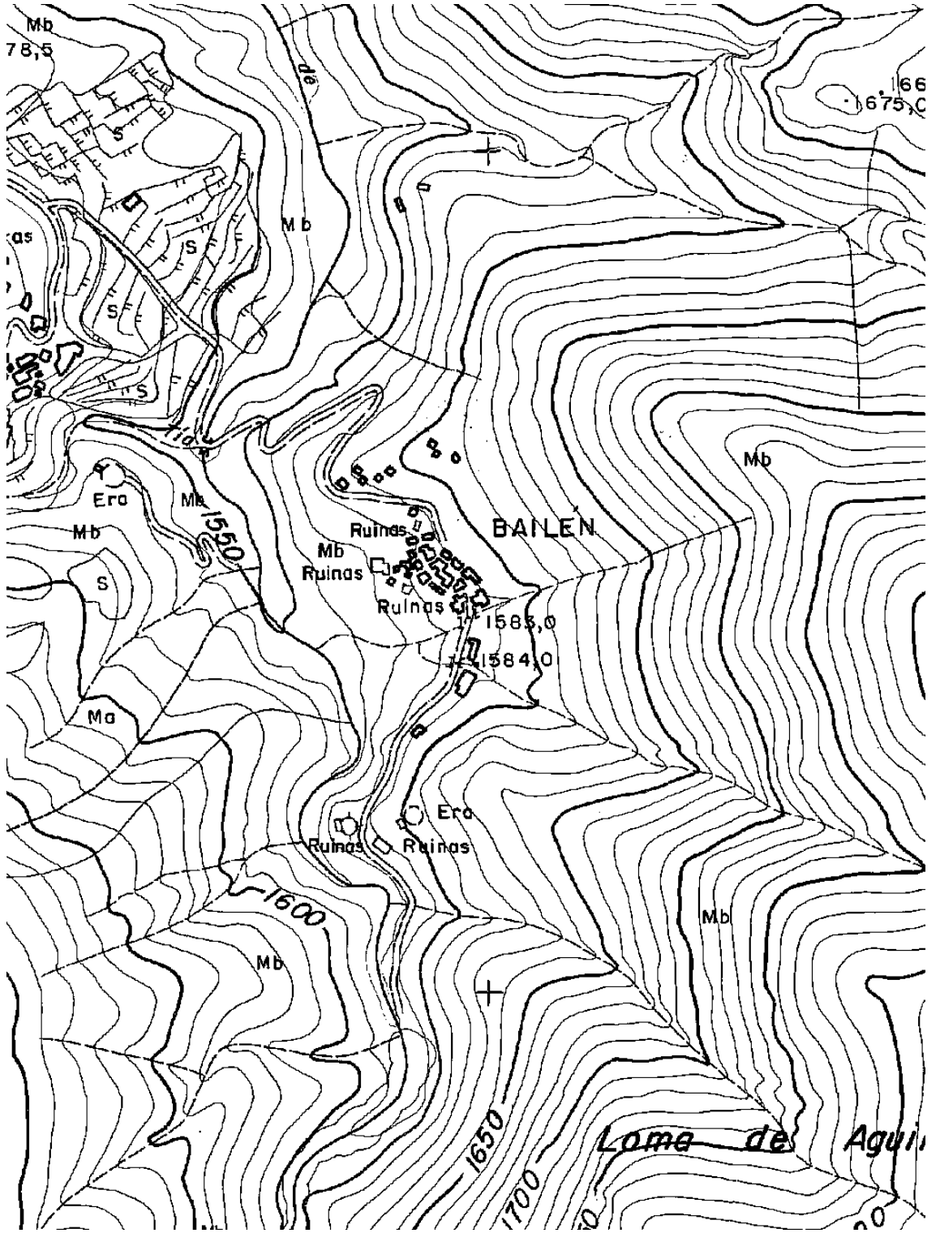
LAS SIETE FUENTES



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA





HÁBITAT RURAL DISEMINADO DE BAILÉN

I. CARACTERIZACIÓN:

Pequeño núcleo situado en la Sierra de Baza, en la margen derecha del Arroyo de Balax, cerca de su cabecera. Se encuentra a una altitud media de 1580m.

Su configuración reciente como núcleo habitado arranca de la explotación agroganadera de la Sierra de Baza a partir del siglo XVI, si bien su momento de mayor crecimiento tiene lugar en el siglo XIX y 1ª mitad del XX.

El caserío presenta una estructura lineal siguiendo un eje de sentido norte-sur marcado por el camino que lo une al núcleo de Benacebada, tras cruzar el Arroyo de Balax. No obstante, la mayor parte de las viviendas se concentran en su mitad norte, por debajo de dicho camino, produciéndose una trama que se adapta a la topografía de la ladera, como es característico de estos asentamientos de montaña.

Este tejido presenta una trama de callejuelas de sección muy irregular y quebrada en la mitad norte del núcleo que parten del camino principal que lo atraviesa, comunicando la parte alta con un nuevo camino de reciente apertura que discurre por su borde occidental, con construcciones agregadas formando pequeñas manzanas irregulares caracterizadas por el escalonamiento de plantas, cubiertas y alineaciones que no siguen un frente de fachada rígido. Los huecos en fachada son escasos y de pequeño tamaño. En bastantes casos han sido transformados, aumentando su tamaño, con rejerías, cerramientos y colores inadecuados. Las cubiertas tradicionales son o bien planas, de launa con aleros de pizarra; o bien inclinadas a una o dos aguas, de pizarra. Se conservan pocos ejemplos, aunque se pueden recuperar algunos de ellos, cubiertos actualmente por chapas metálicas.

Al borde del camino que lo atraviesa, en un espacio abierto entre el caserío y las huertas existe una fuente con alberca, de agua ferruginosa, utilizada tanto para consumo humano como para el riego.

En los últimos años Bailén ha sufrido un fuerte proceso de sustitución de su arquitectura tradicional por nuevas tipologías urbanas y rehabilitaciones desacertadas y agresivas que han alterado en algunos casos muy gravemente, su paisaje urbano.

Como cualquier otro enclave serrano, Bailén guarda una estrecha relación con su entorno inmediato de alto valor etnológico. Destacan como elementos más representativos los siguientes:

El rosario de eras de trilla y pajares que jalonan una cuerda rocosa al norte.

Otro pequeño grupo de eras al otro extremo del núcleo, al sur.

Las huertas que se extienden en abanico al oeste, ladera abajo, regadas con una fuente interna al núcleo.

Las terrazas de cultivo en secuencia descendente hasta el cauce del arroyo, jalonado a ambas márgenes por vegetación de rivera (álamos y especies afines)

El espacio más alejado del núcleo está ocupado por monte bajo, zonas de cultivos en secano abandonados y grandes manchas de repoblación forestal, de pinos.

Al igual que sucedió con los demás enclaves serranos, Bailén se despobló en los años 60/70 del siglo XX, pero se asiste al retorno de algunos de sus antiguos pobladores, hoy jubilados, que se están estableciendo de forma permanente o temporal en sus antiguas viviendas.

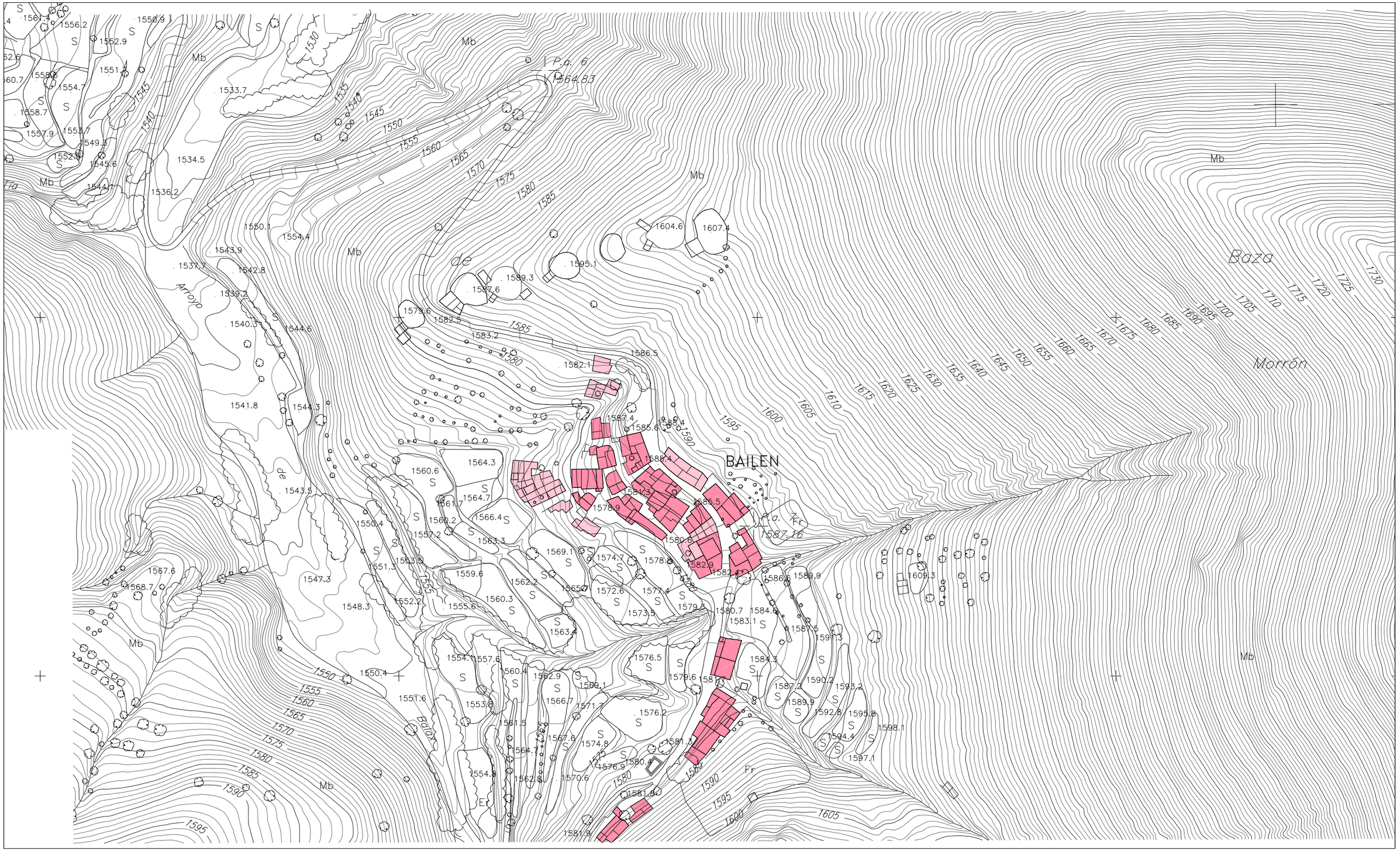
Aproximadamente una cuarta parte de sus construcciones tradicionales están en ruina.

Carece de servicio de luz eléctrica, agua potable y red de saneamiento.

BENACEBADA-BAILEN

E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA



USOS DE LA EDIFICACIÓN / PARCELAS

- RESIDENCIAL EXCLUSIVO
- RESIDENCIAL CON COMERCIAL EN PLANTA BAJA
- RESIDENCIAL CON COMERCIAL EN PLANTAS ALTAS
- RESIDENCIAL DOTACIONAL
- RESIDENCIAL INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL
- TERCIARIO
- AGRARIO
- EN CONSTRUCCIÓN
- EQUIPAMIENTO

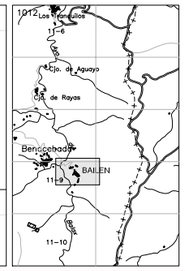
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



1 INF-URB

BAILÉN

USOS DE LA EDIFICACIÓN

JULIO 2.002

ESCALA 1:2.000

Nº DE LA HOJA E2-1012/11-09

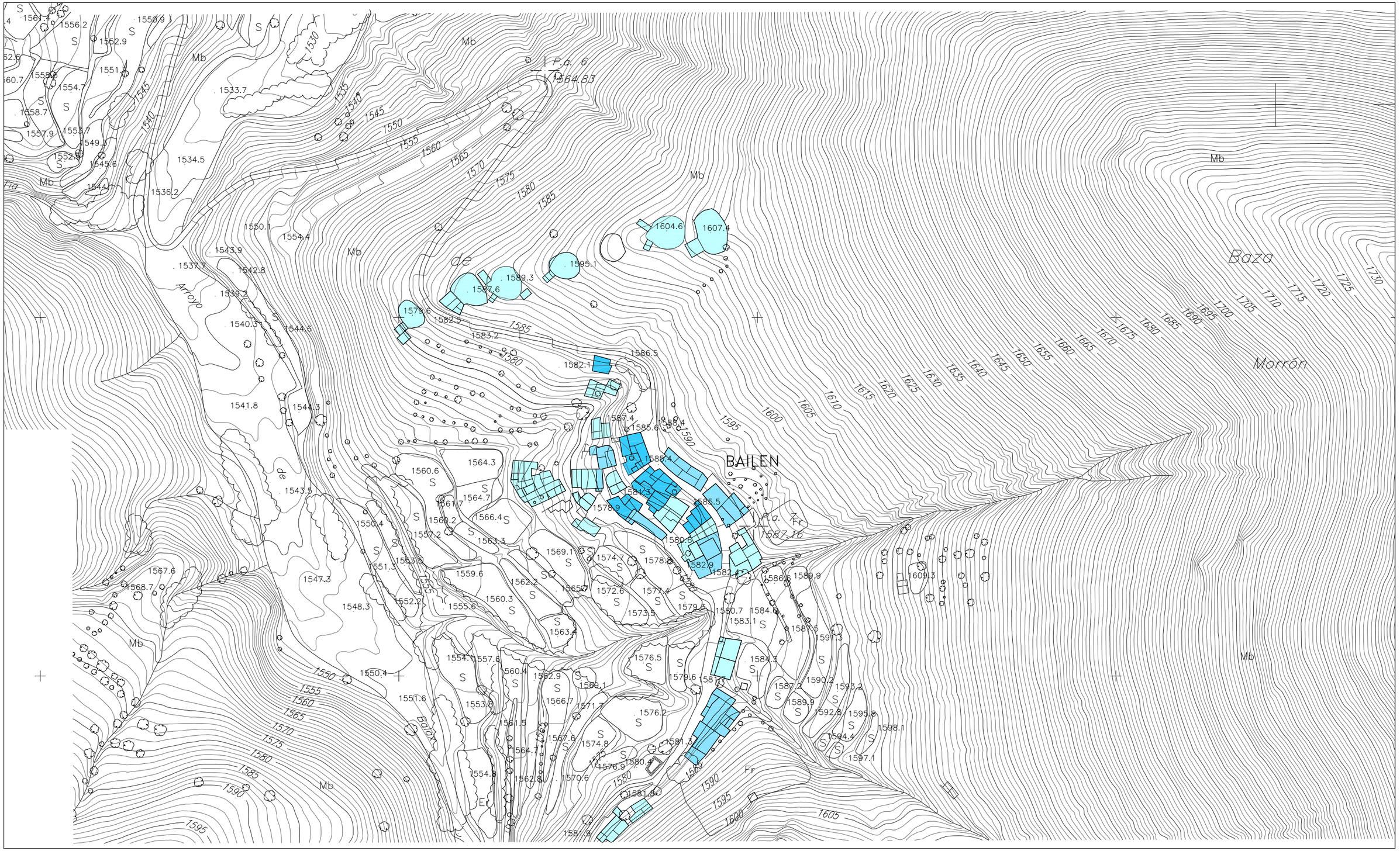
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN BAZA

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

BENACEBADA-BAILEN
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA



ALTURAS DE LA EDIFICACION

- 1 PLANTA
- 2 PLANTAS
- 3 PLANTAS
- 4 PLANTAS
- 5 PLANTAS
- 6 PLANTAS
- MÁS DE 6 PLANTAS

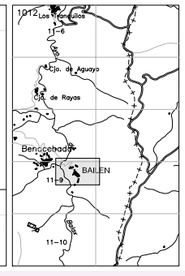
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



2
INF-URB

BAILÉN
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

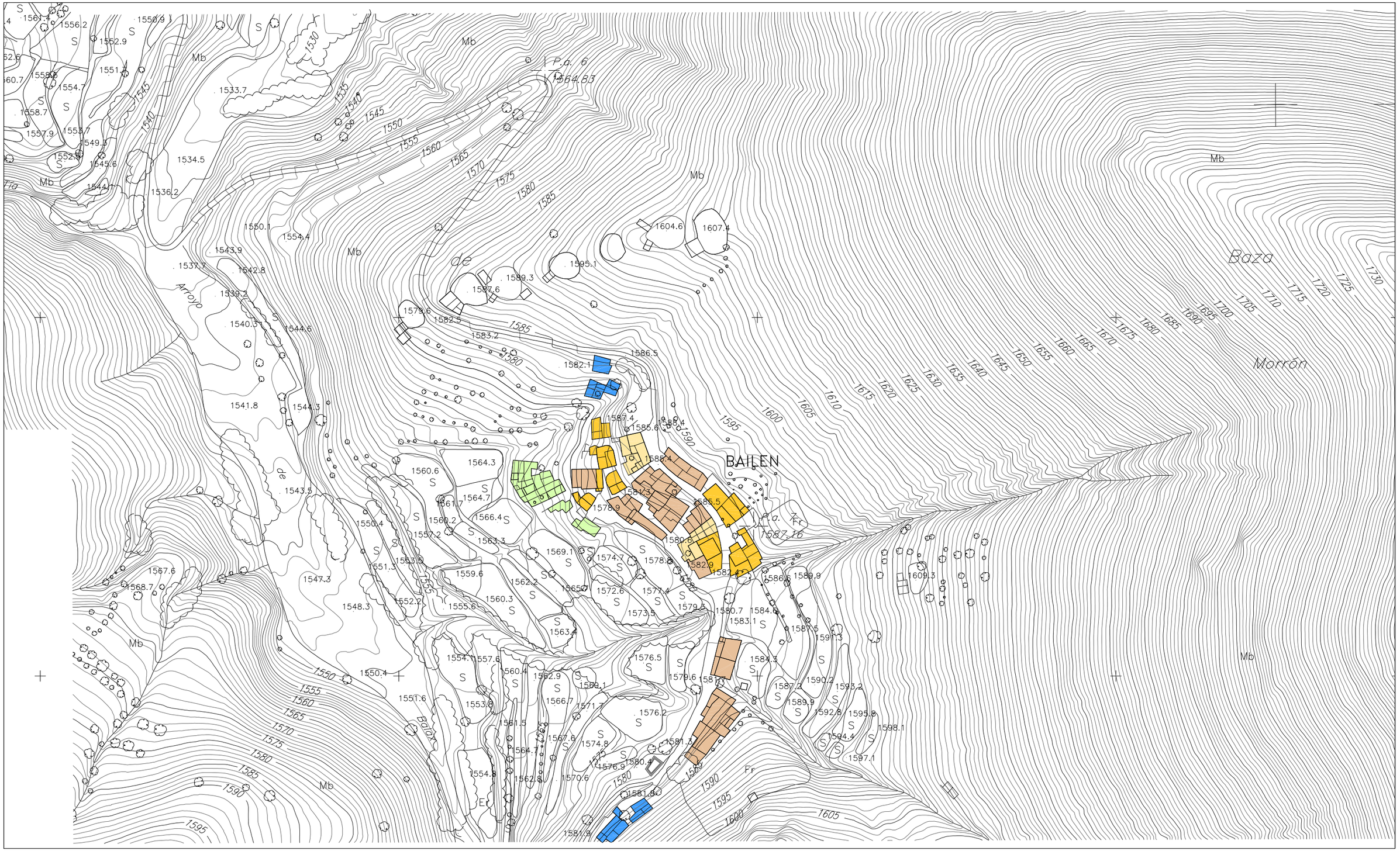
Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

BENACEBADA-BAILEN
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA



TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

- CUEVA
- CASA CUEVA
- CASA CUEVA ENTORNO A PATIO
- CASA TRADICIONAL GRANDE CON PATIO
- CASA TRADICIONAL GRANDE CON PATIO FUNCIONAL
- CASA TRADICIONAL GRANDE SIN PATIO A FACHADA
- CASA PEQUEÑA CON PATIO QUE ORGANIZA
- CASA PEQUEÑA CON PATIO FUNCIONAL
- UNIFAMILIAR AISLADA
- UNIFAMILIAR PAREADA / ADOSADA
- UNIFAMILIAR ADOSADA
- BLOQUE AISLADO
- BLOQUE ALINEADO A VIAL
- BLOQUE MANZANA
- INDUSTRIAL TERCIARIO AISLADO
- INDUSTRIAL TERCIARIO ENTRE MEDIANERAS
- OTROS USOS AISLADA
- OTROS USOS AGRUPADA, ADOSADA O ALINEADA
- SUBURBANA

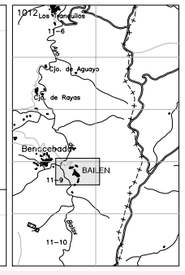
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



3
INF-URB

BAILÉN
TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

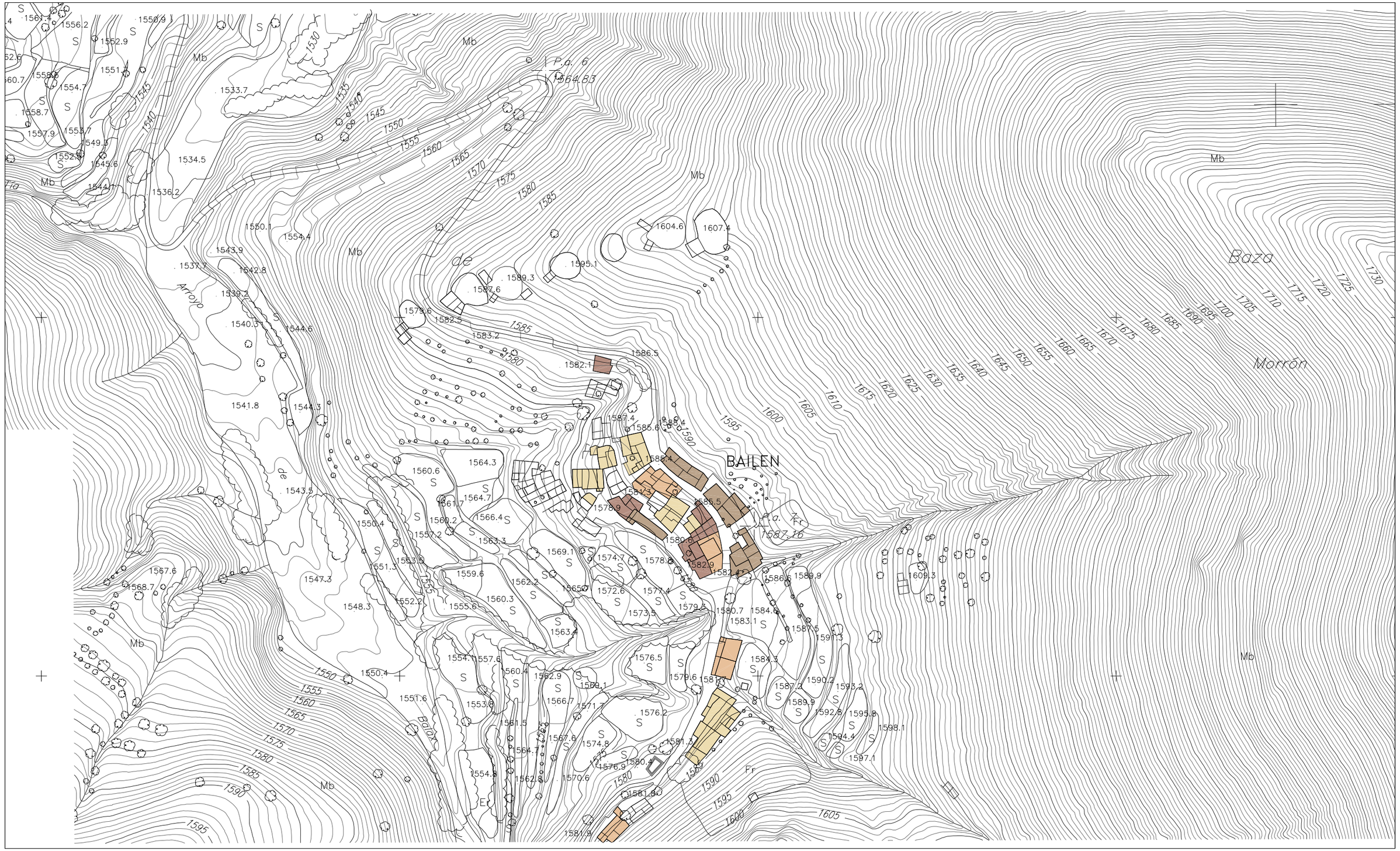
Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

BENACEBADA-BAILEN
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA



EDAD DE LA EDIFICACION

- EDIFICIO NUEVO (MENOS DE 5 AÑOS)
- EDIFICADO ENTRE 1.985 Y 1.995
- EDIFICADO ENTRE 1.975 Y 1.985
- EDIFICADO ENTRE 1.950 Y 1.975
- EDIFICADO ANTES DE 1.950

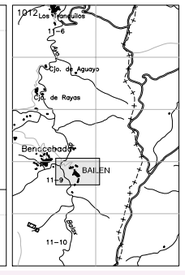
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



4
INF-URB

BAILÉN
EDAD DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

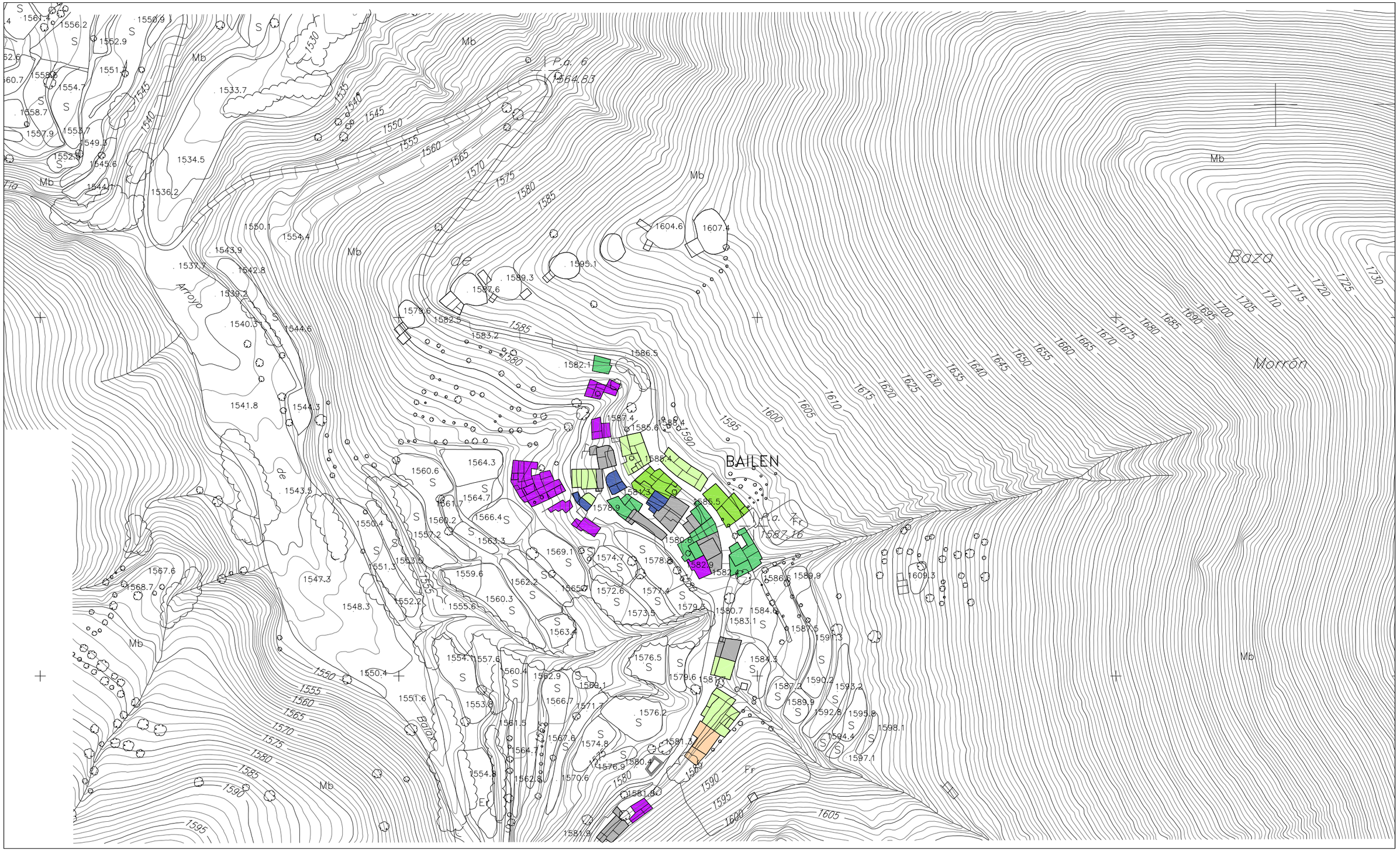
Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

BENACEBADA-BAILEN
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA



ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

- BUENO
- CONSERVACIÓN EXTERIOR
- PATOLOGÍAS EXTERIORES
- MALO
- MUY MALO
- RUÍNA
- CONSTRUCCIÓN ABANDONADA
- CONSTRUCCIÓN
- ABANDONADA

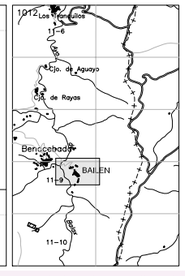
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



5
INF-URB

BAILÉN
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

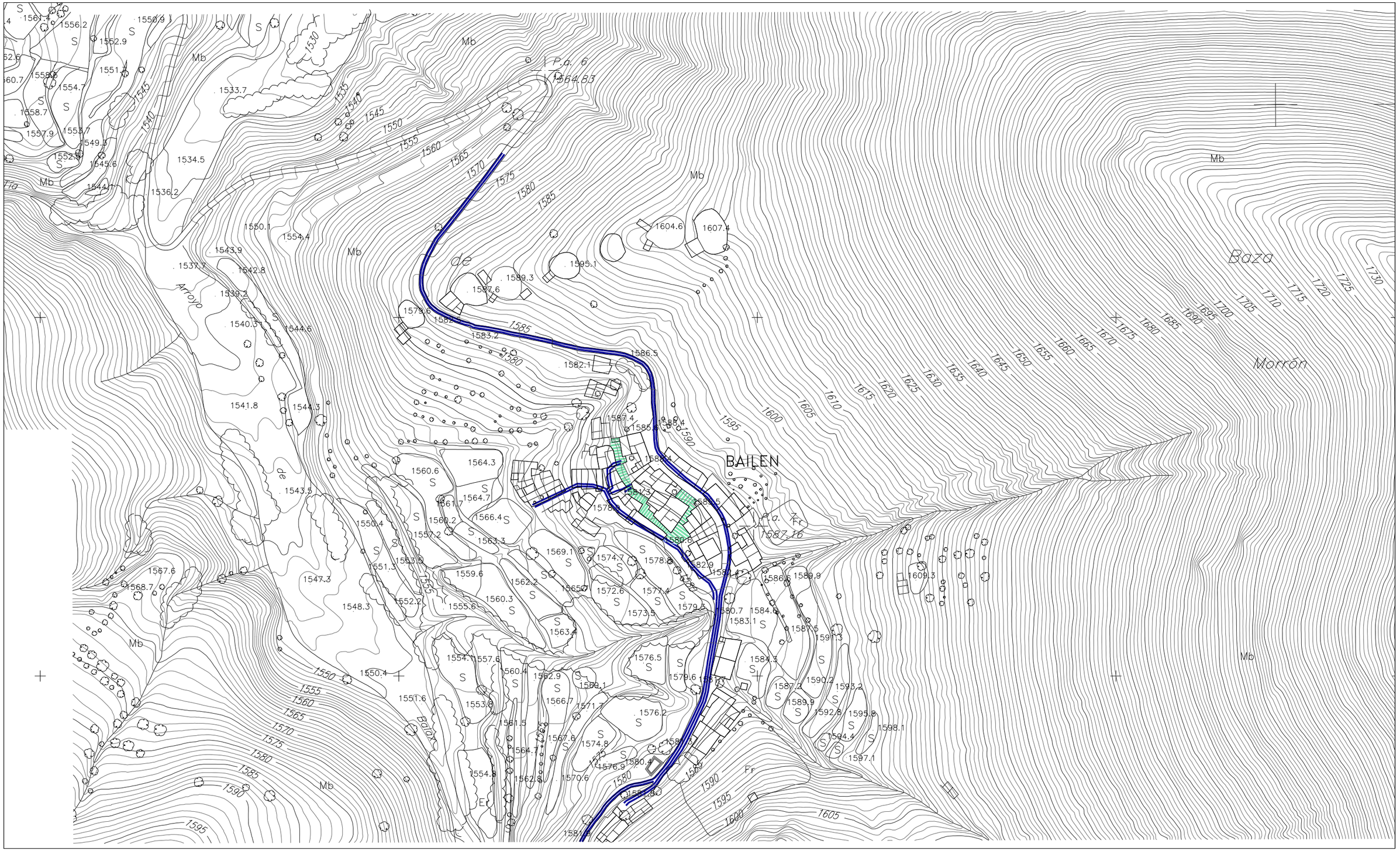
Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

BENACEBADA-BAILEN
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA



URBANIZACIÓN

EJ EN EJECUCIÓN

SCP SECCIÓN COMPARTIDA PEATONAL

SCV SECCIÓN COMPARTIDA VEHICULOS

SS SECCIÓN SEGREGADA

HORMIGÓN / ASFALTO / MIXTO — PTE. DISCONTINUA, PTE. FUERTE, PTE. NORMAL

LOSETA — PTE. DISCONTINUA, PTE. FUERTE, PTE. NORMAL

ACERA — ENCINTADA / SIN ENCINTAR — HORMIGÓN / LOSETA — PTE. DISCONTINUA, PTE. FUERTE, PTE. IRREGULAR, PTE. NORMAL

CALZADA — ASFALTO / HORMIGÓN / MIXTO — PTE. DISCONTINUA, PTE. FUERTE, PTE. NORMAL

APARCAMIENTO

LIBRE | A1 CORDON 1 LADO | A2 CORDON 2 LADOS | A3 BATERIA 1 LADOS | A4 BATERIA 2 LADOS

REGULADO | A5 CORDON 1 LADO | A6 CORDON 2 LADOS | A7 BATERIA 1 LADOS | A8 BATERIA 2 LADOS

DIMENSIÓN DE LA ACERA — < 1,00 m. | 1,00 - 3,00 m. | > 3,00 m.

ESTADO DEL PAVIMENTO — BUENO | REGULAR | MALO

ESPACIOS LIBRES

EJ EN EJECUCIÓN

ELEMENTOS BÁSICOS

PAVIMENTACIÓN | TIPO — LOSETA, MIXTO, OTROS | ESTADO — BUENO, REGULAR, MALO

ARBOLADO Y JARDINERÍA | CANTIDAD — ABUNDANTE, NO ABUNDANTE, ESCASA | ESTADO — BUENO, REGULAR, MALO

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

q QUIOSCO — p PÉRGOLA

ILUMINACIÓN | TIPO — SIT. ILUMINADO, NO ILUMINADO | ESTADO — BUENO, REGULAR, MALO

MOBILIARIO URBANO — ba BANCO — pa PAPELERA — tf TELÉFONO

MOBILIARIO COMPLEMENTARIO — ñ JUEGO DE NIÑOS — ot OTROS

ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

- ESPACIO PÚBLICO — NC NO CONFORMADO
- EDUCACIONAL
- SANITARIO / ASISTENCIAL
- SOCIO - CULTURAL
- ADMINISTRATIVO
- RELIGIOSO
- DEPORTIVO
- TRANSPORTE
- SERVICIOS URBANOS
- SEGURIDAD - PROTECCIÓN CIVIL
- OTROS

LOCALIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS | PB PLANTA BAJA | PA PLANTA ALTA

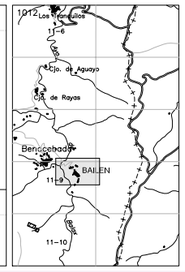
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



6 BAILÉN

INF-URB URBANIZACIÓN

JULIO 2.002

ESCALA 1:2.000

Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz



1.- Vivienda tradicional.



2.- Cubiertas planas de launa.



3.- Contraste entre la vivienda tradicional y las nuevas tipologías.



4.- Sustitución de cubiertas tradicionales por planchas de chapa.



5.- Tratamiento inadecuado de exteriores.



6.- Chimenea tradicional.



7.- Nuevas construcciones en el borde oeste del núcleo.



8.- Viviendas tradicionales rehabilitadas.



9.- Diferentes tipos de cubiertas.



10.- Fuerte impacto de las nuevas tipologías.



11.- Vista general del núcleo desde el noroeste.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

II. DIAGNOSIS:

- Graves procesos de eliminación y sustitución de la arquitectura vernácula por nuevas construcciones de tipologías urbanas con volúmenes y materiales inadecuados.

- Fuerte alteración tipológica al oeste con la construcción de una serie de viviendas adosadas con soluciones formales y estéticas imitativas, con agregación parcelaria y del volumen edificado.

- Apertura de un camino para acceso a la nueva "urbanización", de fuerte impacto visual que rompe la conexión del espacio edificado con su entorno.

- Rehabilitaciones inadecuadas, con eliminación de cubiertas tradicionales de launa y de pizarra en buen estado, sustituidas por cubiertas de teja negra o de chapa con modificación del número e inclinación de los paños de cubierta, remonte del plano de fachada y cumbreras.

- Alteraciones en tamaño, número y distribución de los vanos preexistentes; apertura de nuevos de dimensiones inapropiadas y empleo de materiales de cerramiento inadecuados.

- Proliferación de revestimientos en fachada de lajas de pizarra, tanto a modo de zócalo como cubriendo todo el paramento.

- Construcción de terrazas sobre cubierta.

- Sustitución de los aleros tradicionales de pizarra por canecillos de hormigón.

III. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:

- Mantenimiento del tejido urbano actual.

- Control de la edificación nueva sobre manzanas en ruina, o en solares aparecidos tras el "vaciado" de construcciones tradicionales preexistentes.

- Fomento de la rehabilitación de las construcciones tradicionales para uso residencial unifamiliar y de turismo rural.

- Conservación y fomento del uso de las huertas situadas al Suroeste del núcleo, aprovechando el riego de la fuente de aguas ferruginosas existente.

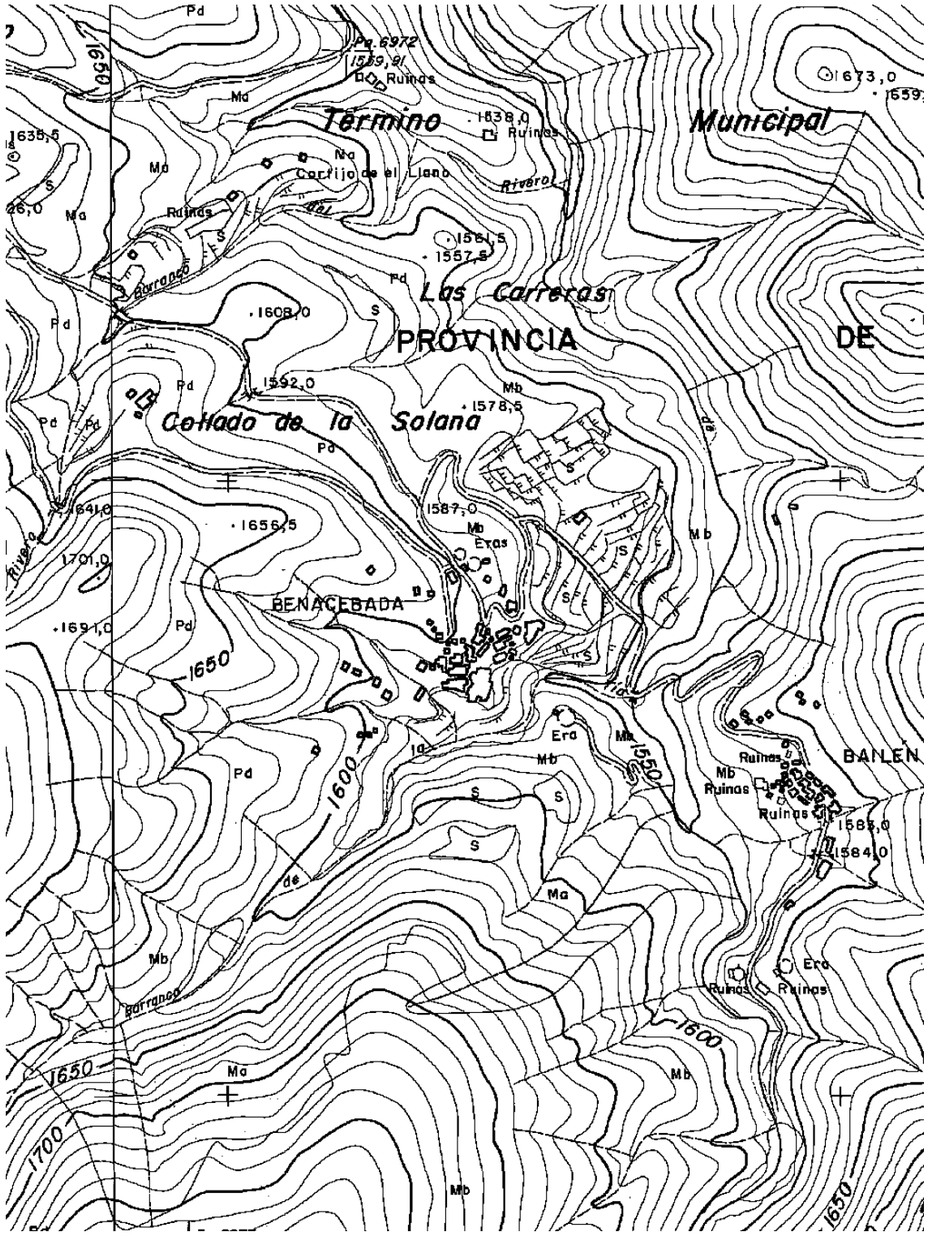
- Favorecer la integración paisajística del núcleo con su entorno cercano: rosario de eras de trilla y pajares al norte, y huertas y terrazas de cultivo al oeste y sureste.

- Reintegración paisajística de la zona afectada por la construcción de los adosados y el camino nuevo.

- Pavimentación progresiva de calles con materiales tradicionales, como lajas de pizarra o cantos de río. En aquellos casos que se haya empleado otro material, éste será sustituido por pizarra o canto de río.

HÁBITAT RURAL BENACEBADA





HABITAT RURAL DISEMINADO DE BENACEBADA

I. CARACTERIZACIÓN:

Núcleo de población en la Sierra de Baza, ubicado en la margen izquierda del valle del Arroyo de Balax, con una altitud media de 1580. Surgido tras la repoblación de la Sierra en el siglo XVI, alcanza su mayor expansión durante el siglo XIX y la 1ª mitad del XX. Despoblado a partir de los años 70 del siglo XX, ha experimentado en los últimos años un elevado retorno de sus antiguos moradores emigrados, que han recuperado sus viviendas como segundas residencias, especialmente en los meses de verano.

Posee un tejido abigarrado con algunos vacíos al norte, junto a la ermita, que se escalona ladera abajo, orientado hacia el fondo del valle al este, al abrigo de los vientos del norte. Presenta una trama de pequeñas manzanas irregulares entre las que discurre una maya de estrechas callejuelas que siguen las curvas de nivel en sentido sw-ne, y algunos espacios libres de reducidas dimensiones. La comunicación entre la parte alta y baja del núcleo se produce de forma anárquica a través de cortos espacios de fuerte pendiente.

La mayor parte de las construcciones son de dos plantas y producen en muchos casos magníficos ejemplos de volúmenes escalonados, de perfiles asimétricos e irregulares. Se conservan bastantes ejemplos de cubiertas de pizarra, si bien en la mayor parte de los casos han sido cubiertas por chapas metálicas a fin de evitar los recalos. Igualmente se conservan algunos bellos ejemplos de porches en los accesos a viviendas.

A pesar de conservar un elevado porcentaje de su caserío original, en Benacebada se han construido en los últimos años una serie de edificaciones de tipología urbana, especialmente a la entrada del núcleo desde el noroeste y otros casos en su parte baja, que han supuesto una grave agresión a su paisaje urbano y a su propio entorno. De igual modo están proliferando, dentro de la trama abigarrada tradicional casos de sustituciones y rehabilitaciones totalmente inapropiadas, que deben ser cortadas a tiempo si se quieren conservar los importantes valores que aún posee este núcleo.

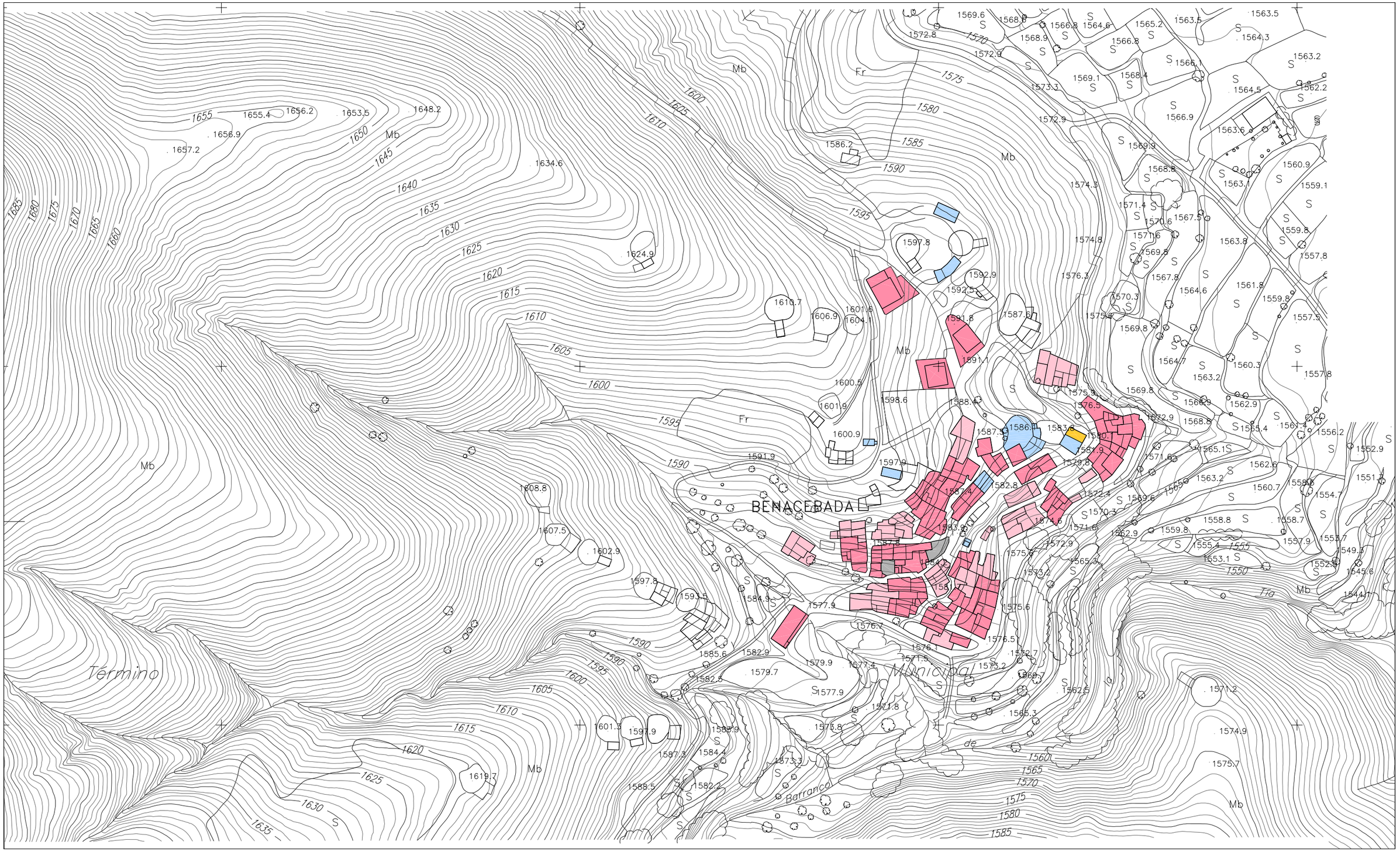
Al igual que Bailén, con el que forma un conjunto indisociable paisajísticamente, Benacebada posee un entorno de alto valor etnológico, configurado por el conjunto de eras y pajares que se extiende al norte, muy afectado por las construcciones nuevas y las modificaciones sufridas para su conversión en cocheras y por otro grupo de eras, en este caso formando dos rosarios en las laderas del barranco que cierra el núcleo al sur. A su vez, son destacables también los espacios agrícolas conformados por las huertas que se extienden al sur del núcleo, hasta el cauce del arroyo, así como las terrazas de cultivo que escalonadamente y con una extensión importante se derraman ladera abajo hasta el arroyo por el norte. Es destacable también el cauce próximo del arroyo de Balax, donde se encuentra una importante masa de especies vegetales de rivera.

El espacio más alejado del núcleo está ocupado por monte bajo, zonas de cultivos en secano abandonados y grandes manchas de repoblación forestal, de pinos.

Carece de servicio de luz eléctrica, agua potable y red de saneamiento.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA

BENACEBADA-BAILEN
E2-1012/11-09



USOS DE LA EDIFICACIÓN / PARCELAS

- RESIDENCIAL EXCLUSIVO
- RESIDENCIAL CON COMERCIAL EN PLANTA BAJA
- RESIDENCIAL CON COMERCIAL EN PLANTAS ALTAS
- RESIDENCIAL DOTACIONAL
- RESIDENCIAL INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL
- TERCIARIO
- AGRARIO
- EN CONSTRUCCIÓN
- EQUIPAMIENTO

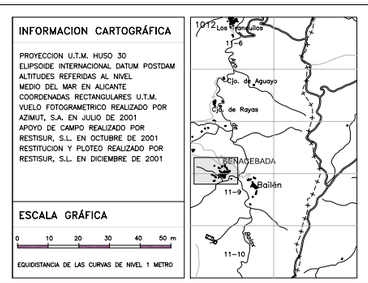
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL
MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



1 INF-URB

BENACEBADA
USOS DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA

BENACEBADA-BAILEN
E2-1012/11-09

BENACEBADA

Término Municipal de Baza

Mb
Fr
Tra

ALTURAS DE LA EDIFICACION

- 1 PLANTA
- 2 PLANTAS
- 3 PLANTAS
- 4 PLANTAS
- 5 PLANTAS
- 6 PLANTAS
- MÁS DE 6 PLANTAS

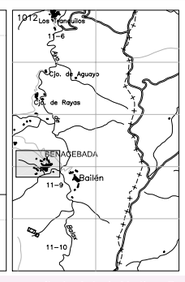
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL
MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR
AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR
RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR
RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



2
INF-URB

BENACEBADA
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

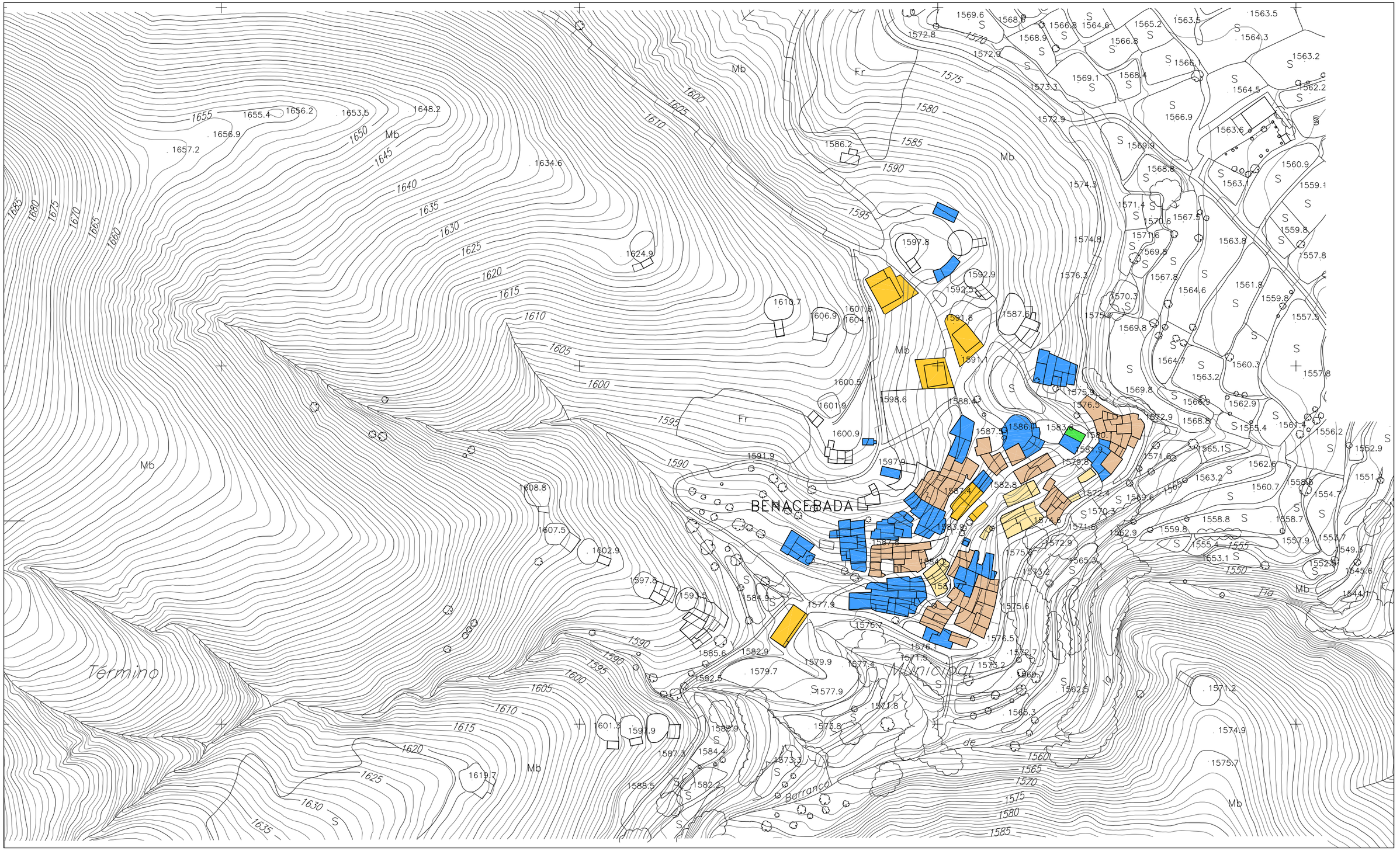
Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

BENACEBADA-BAILEN
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA



TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

- CUEVA
- CASA CUEVA
- CASA CUEVA ENTORNO A PATIO
- CASA TRADICIONAL GRANDE CON PATIO
- CASA TRADICIONAL GRANDE CON PATIO FUNCIONAL
- CASA TRADICIONAL GRANDE SIN PATIO A FACHADA
- CASA PEQUEÑA CON PATIO QUE ORGANIZA
- CASA PEQUEÑA CON PATIO FUNCIONAL
- UNIFAMILIAR AISLADA
- UNIFAMILIAR PAREADA / ADOSADA
- UNIFAMILIAR ADOSADA
- BLOQUE AISLADO
- BLOQUE ALINEADO A VIAL
- BLOQUE MANZANA
- INDUSTRIAL TERCIARIO AISLADO
- INDUSTRIAL TERCIARIO ENTRE MEDIANERAS
- OTROS USOS AISLADA
- OTROS USOS AGRUPADA, ADOSADA O ALINEADA
- SUBURBANA

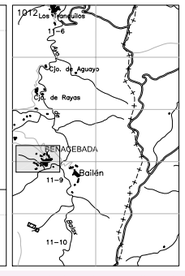
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL
MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR
AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR
RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR
RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



3
INF-URB

BENACEBADA
TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

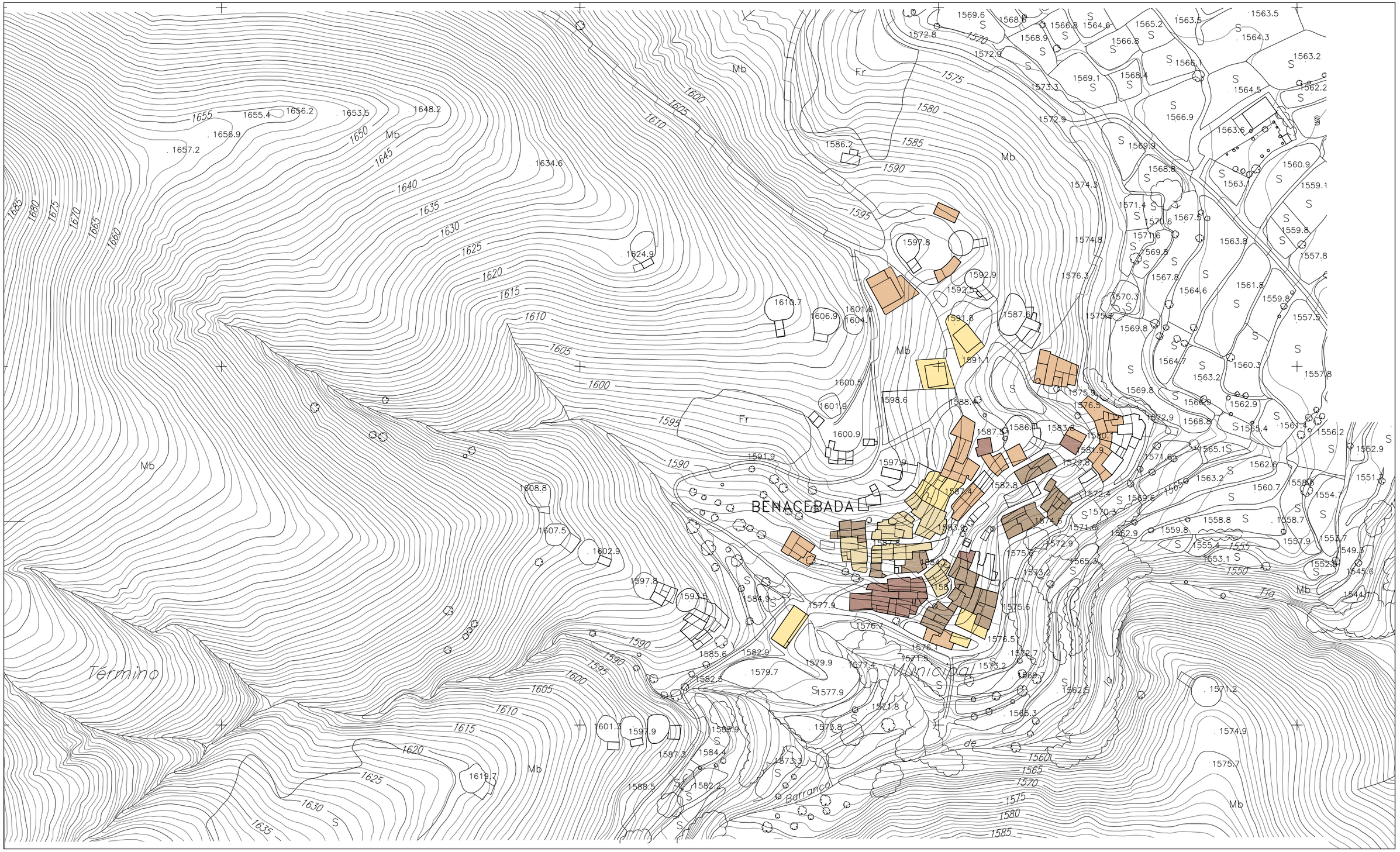
Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA

BENACEBADA-BAILEN
E2-1012/11-09



EDAD DE LA EDIFICACION

- EDIFICIO NUEVO (MENOS DE 5 AÑOS)
- EDIFICADO ENTRE 1.985 Y 1.995
- EDIFICADO ENTRE 1.975 Y 1.985
- EDIFICADO ENTRE 1.950 Y 1.975
- EDIFICADO ANTES DE 1.950

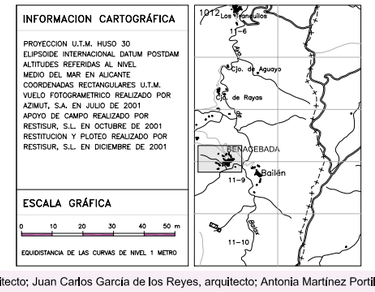
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



4
INF-URB

BENACEBADA
EDAD DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

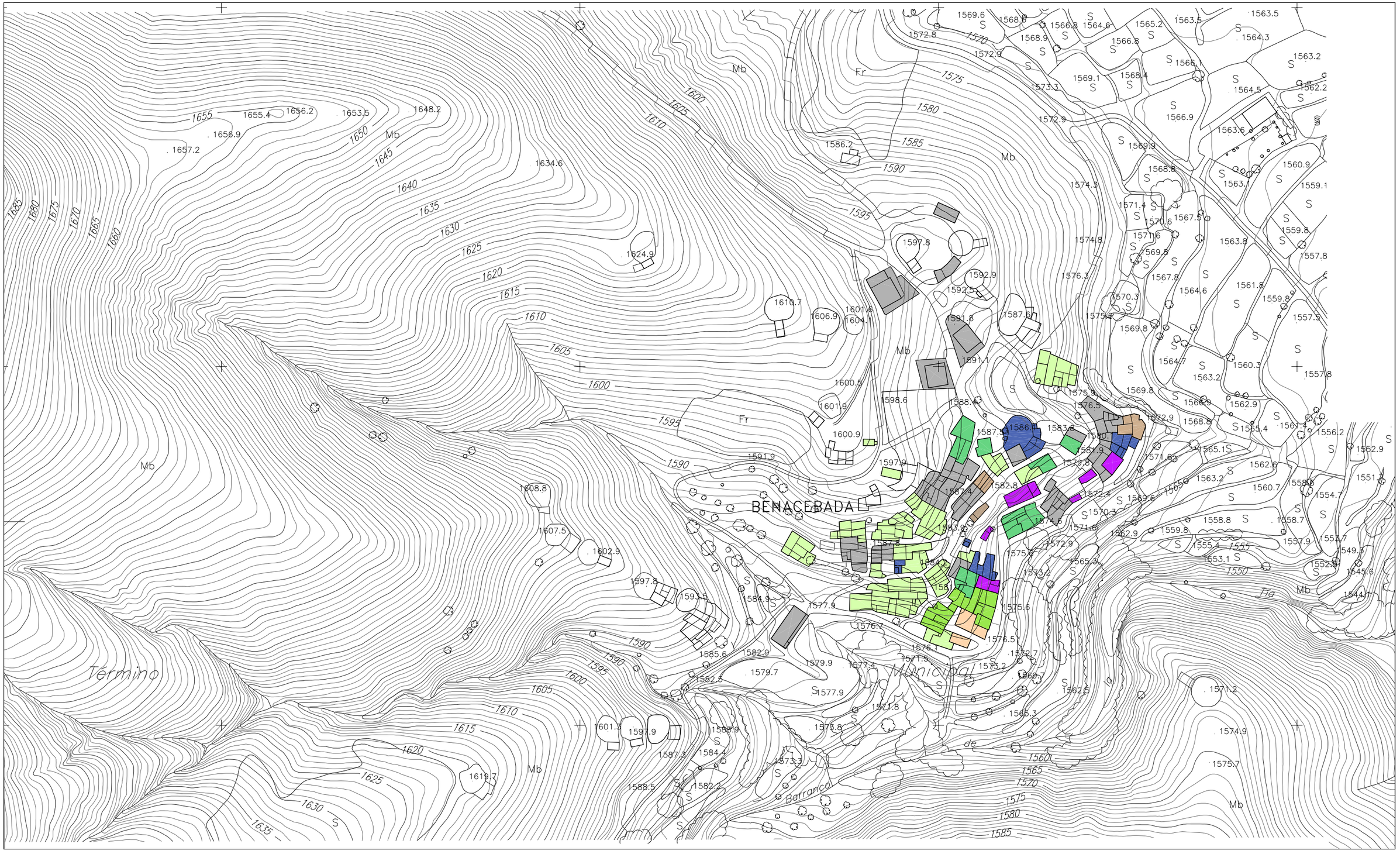
Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos Garcia de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA

BENACEBADA-BAILEN
E2-1012/11-09



ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

- BUENO
- CONSERVACIÓN EXTERIOR
- PATOLOGÍAS EXTERIORES
- MALO
- MUY MALO
- RUÍNA
- CONSTRUCCIÓN ABANDONADA
- CONSTRUCCIÓN
- ABANDONADA

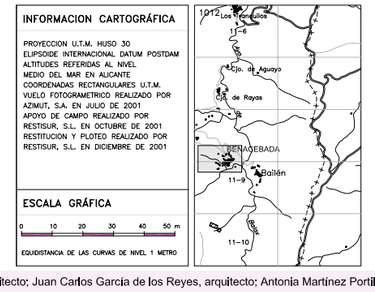
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



5
INF-URB

BENACEBADA
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

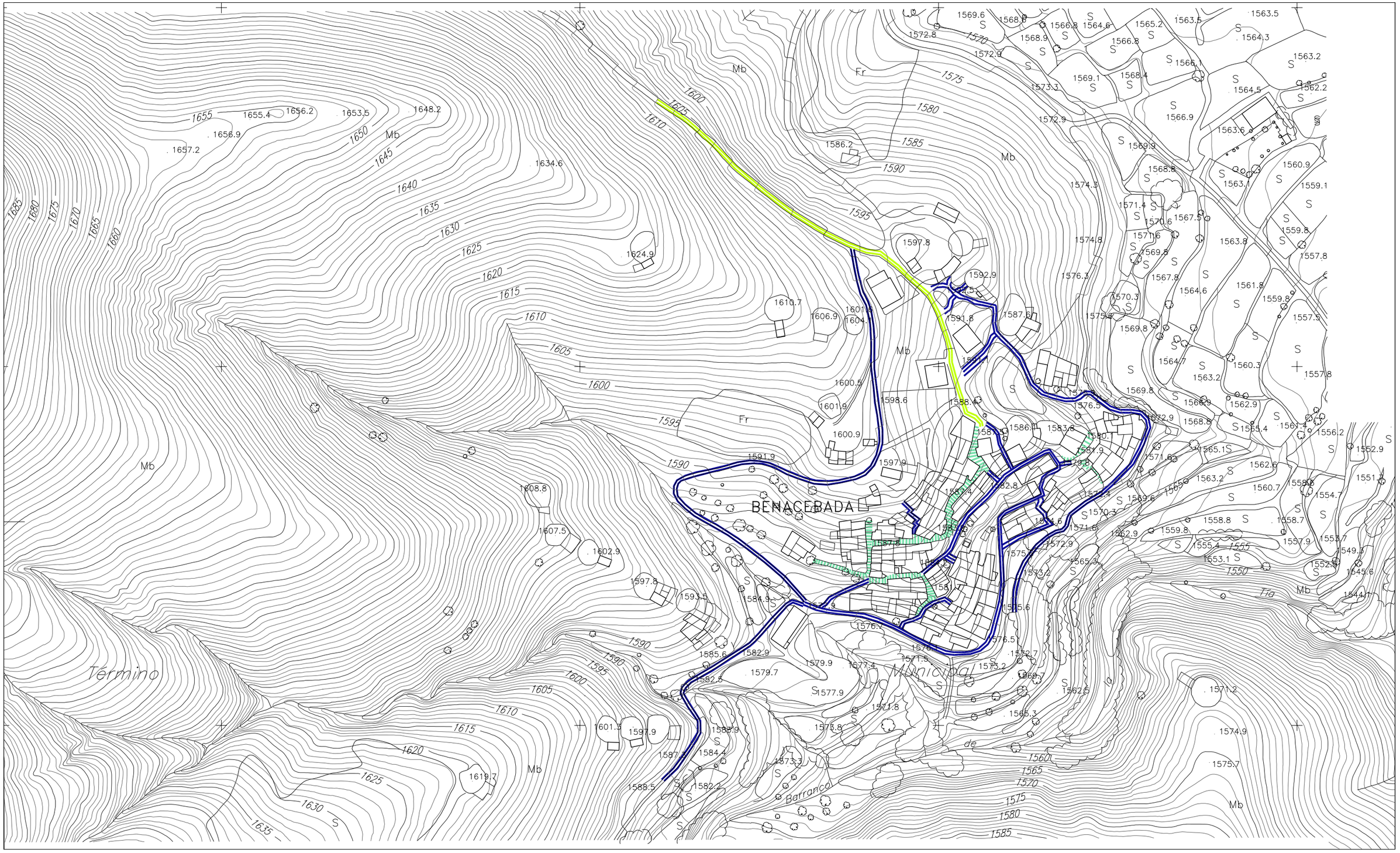
Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos Garcia de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA

BENACEBADA-BAILEN
E2-1012/11-09



URBANIZACIÓN

EJ EN EJECUCIÓN

SCP SECCIÓN COMPARTIDA PEATONAL

SCV SECCIÓN COMPARTIDA VEHÍCULOS

SS SECCIÓN SEGREGADA

HORMIGÓN / ASFALTO / LOSETA / MIXTO — PTE. DISCONTINUA, PTE. FUERTE, PTE. NORMAL

ACERA — ENCINTADA, SIN ENCINTAR — HORMIGÓN / LOSETA — PTE. DISCONTINUA, PTE. FUERTE, PTE. IRREGULAR, PTE. NORMAL

CALZADA — ASFALTO / HORMIGÓN / MIXTO — PTE. DISCONTINUA, PTE. FUERTE, PTE. NORMAL

APARCAMIENTO

LIBRE | A1 CORDON 1 LADO A3 BATERIA 1 LADOS | A2 CORDON 2 LADOS A4 BATERIA 2 LADOS

REGULADO | A5 CORDON 1 LADO A7 BATERIA 1 LADOS | A6 CORDON 2 LADOS A8 BATERIA 2 LADOS

DIMENSIÓN DE LA ACERA: < 1,00 m. · 1,00 - 3,00 m. · > 3,00 m.

ESTADO DEL PAVIMENTO: BUENO · REGULAR · MALO

ESPACIOS LIBRES

EJ EN EJECUCIÓN

ELEMENTOS BÁSICOS

PAVIMENTACIÓN | TIPO: LOSETA, MIXTO, OTROS | ESTADO: BUENO, REGULAR, MALO

ARBOLADO Y JARDINERÍA | CANTIDAD: ABUNDANTE, NO ABUNDANTE, ESCASA | ESTADO: BUENO, REGULAR, MALO

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

q QUIOSCO · p PÉRGOLA

ILUMINACIÓN | TIPO: SI ILUMINADO, NO ILUMINADO | ESTADO: BUENO, REGULAR, MALO

MOBILIARIO URBANO: ba BANCO · pa PAPELERA · tf TELÉFONO

MOBILIARIO COMPLEMENTARIO: ñ JUEGO DE NIÑOS · ot OTROS

ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

- ESPACIO PÚBLICO NC NO CONFORMADO
- EDUCACIONAL
- SANITARIO / ASISTENCIAL
- SOCIO - CULTURAL
- ADMINISTRATIVO
- RELIGIOSO
- DEPORTIVO
- TRANSPORTE
- SERVICIOS URBANOS
- SEGURIDAD - PROTECCIÓN CIVIL
- OTROS

LOCALIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS | PB PLANTA BAJA | PA PLANTA ALTA

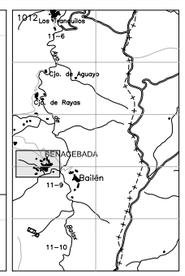
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



6 INF-URB

BENACEBADA

URBANIZACIÓN

JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-09

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN BAZA

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz



1.- Vista general desde bailén, al este.



2.- Impacto visual de las nuevas tipologías en el borde noroeste del núcleo.



3.- Vista parcial desde el este.



4.- Vista parcial desde el norte.



5.- Ejemplo de cubiertas tradicionales de pizarra.



6.- Fuerte impacto de las nuevas tipologías.



7.- Chimenea tradicional.



8.- Ejemplo de construcciones escalonadas.



9.- Ejemplo de construcciones escalonadas.



10.- Pervivencias de arquitectura tradicional entre nuevas tipologías.



11.- Porche tradicional.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

II. DIAGNOSIS:

- Sustitución de las construcciones tradicionales por nuevas tipologías, con volúmenes, materiales, acabados y colores inapropiados.

- Surgimiento de varias construcciones de tipología urbana con grandes ventanales, rejerías y otros elementos distorsionantes, especialmente terrazas sobre cubierta, en zonas de especial fragilidad paisajística.

- Existencia de varias construcciones de tipología urbana a la entrada del núcleo y una cuarta en el barranco que delimita el núcleo al sur, junto al pilar, que suponen una fuerte agresión al conjunto del núcleo edificado tradicional y a sus valores paisajísticos.

- Proliferación de cocheras y naves de almacén.

- Rehabilitaciones inapropiadas.

- Tipismo exagerado e introducción de ornamentaciones ajenas a esta arquitectura.

- Sustitución de las cubiertas tradicionales de launa y pizarra por las de chapa y teja negra, con remontes de muros y elevación de las cumbreras y paños de cubierta.

- Carpinterías metálicas inapropiadas.

- Mobiliario urbano inadecuado.

III. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:

- Mantenimiento del tejido urbano actual.

- Mantener y preservar los espacios libres y las eras de trilla ubicadas al norte del núcleo. y frenar la proliferación de nuevas construcciones de tipología inadecuada.

- Conservar y restaurar los porches tradicionales existentes.

- Prohibir la construcción de nuevas viviendas al este, por debajo del camino que viene desde Bailén.

- Integrar el entorno inmediato del conjunto de eras de trilla y pajares situado al norte, oeste y sur con el núcleo, fomentando su rehabilitación y evitando la conversión de estos elementos en viviendas.

- Recuperar las huertas y terrazas de cultivo situadas al sur, norte y este del núcleo.

- Proteger las visuales, especialmente hacia el Sur y al valle del río/Bailén al Este.

- Mejorar las traseras de las edificaciones ubicadas al oeste, en el borde el espacio construido.

- Prohibir el uso ganadero de las construcciones del núcleo.

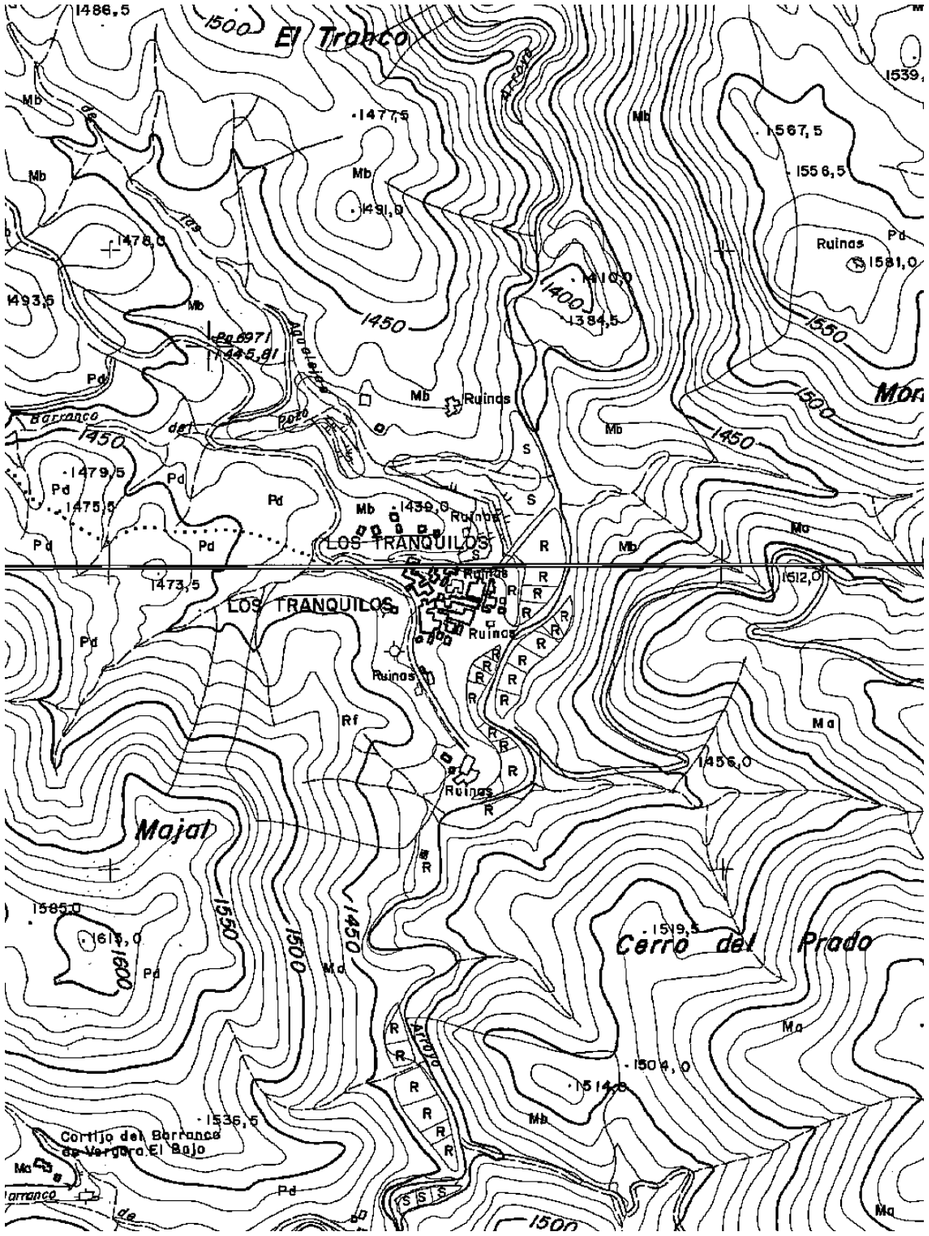
- Cerrar el vertedero de basuras construido con bloques de hormigón, a la entrada del núcleo y mejorar su estética.

- Pavimentar las calles con materiales tradicionales.

- Controlar la colocación de elementos de mobiliario urbano inapropiados como barandas y pasamanos metálicos.

HÁBITAT RURAL LOS RODEOS





HABITAT RURAL DISEMINADO DE LOS RODEOS

I. CARACTERIZACIÓN:

Núcleo enclavado en la Sierra de Baza, en la margen izquierda del valle del Arroyo de Balax, en una ladera de escasa pendiente orientada hacia el este, con una altitud media de 1420 m. Su origen se establece con la repoblación agroganadera de la Sierra en el siglo XVI, alcanzando su máximo desarrollo en los siglos XIX y 1ª mitad del XX. A partir de los años 60/70 del pasado siglo sufre el mismo proceso de abandono que los demás núcleo habitados de la Sierra, permaneciendo de forma estable en él apenas dos familias. En los últimos años, al igual que en Benacebada y Bailén, se está produciendo el retorno de sus antiguos moradores de forma estacional, lo que conlleva reformas y "rehabilitaciones" poco afortunadas en muchos casos.

Presenta un tejido abigarrado de forma más cerrada que los otros dos núcleos serranos ordenados por el presente Plan. Su trama urbana está compuesta por una serie de manzanas de formas y dimensiones irregulares no sujetas a ninguna planificación previa en su origen que fueron creciendo conforme lo hacían las necesidades de sus habitantes, entre las que discurren estrechas y sinuosas callejuelas, dejando unos pocos espacios libres entre ellas.

Actualmente, casi el 50% de las construcciones tradicionales de Los Rodeos se encuentran en ruina, concentrándose éstas en las zonas más altas del núcleo, al oeste y norte, lo que provoca un fuerte contraste frente a una serie de nuevas implantaciones de grandes dimensiones, de uso tanto residencial como ganadero, surgidas en los bordes inferiores del caserío, como consecuencia de importantes agregaciones parcelarias y aumento de la edificabilidad, además de otros casos de rehabilitaciones para uso residencial. En Los Rodeos se da un uso mixto de la edificación, tanto residencial como ganadero, ocupándose en este último caso no solamente apriscos y corrales de nueva construcción sino también algunos casos de los mejores ejemplos de arquitectura tradicional conservados, con lo que ello conlleva de riesgo tanto para la salud de las personas como para la conservación de las edificaciones. Paradójicamente, el que aún queden grandes zonas del núcleo sin sufrir los procesos de sustitución de su arquitectura tradicional, ofrece la oportunidad de recuperar su urbanismo con las características que lo definen, controlando entre otras medidas el aumento del número de plantas de las edificaciones que conforman todo el borde oeste del núcleo, la mayor parte de una sola planta, lo que permite dominar desde el camino que discurre por este punto una amplia panorámica del conjunto del caserío así como del paisaje que se abre frente a él, al otro lado del cauce del Arroyo de Balax.

El espacio edificado queda enmarcado por un camino perimetral que se ajusta a su contorno y permite una fácil comunicación exterior del conjunto, facilitada también por la escasa diferencia de cotas entre las partes alta y baja del núcleo.

El entorno cercano del núcleo se caracteriza por la existencia de un importante conjunto de eras al norte, alineadas sobre una cresta rocosa, y otro grupo más disperso al oeste, sobre el camino que discurre junto a las traseras de las edificaciones situadas en la zona más alta del conjunto.

Junto a Los Rodeos, se abre una extensa vega fluvial, hoy prácticamente abandonada, y una serie de terrazas de cultivo, al norte, en la ladera de la propia formación rocosa donde se sitúa el principal grupo de eras de trilla. Ambas márgenes del Arroyo de Balax están ocupadas por especies de rivera (álamos).

El espacio más alejado del núcleo está ocupado por antiguos cultivos de secano abandonados, colonizados por el monte bajo y repoblaciones forestales de pinos, mezcladas con importantes manchas de encinar.

Carece de servicio de luz eléctrica, agua potable y red de saneamiento.



1.- Nuevas construcciones para uso ganadero en el borde norte del núcleo.



2.- Puerta tradicional.



3.- Arquitectura tradicional usada como establo para el ganado.



4.- ejemplo de cubierta de pizarra.



5.- Ejemplo de arquitectura tradicional.



6.- Fuerte impacto de las nuevas tipologías.



7.- Ejemplo de arquitectura tradiciona.



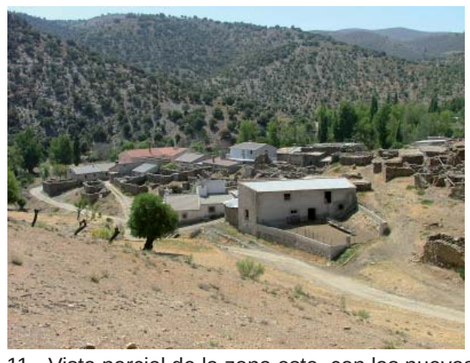
8.- Vista parcial desde el arroyo de balax, al este.



9.- Vista general del núcleo desde las eras, al norte.



10.- Vista parcial de la zona en ruina, al oeste del núcleo.



11.- Vista parcial de la zona este, con las nuevas tipologías residenciales y de uso ganadero.



12.- Vista parcial de las eras de trilla situadas al norte del núcleo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA

LOS RODEOS
E2-1012/11-06



USOS DE LA EDIFICACIÓN / PARCELAS

- RESIDENCIAL EXCLUSIVO
- RESIDENCIAL CON COMERCIAL EN PLANTA BAJA
- RESIDENCIAL CON COMERCIAL EN PLANTAS ALTAS
- RESIDENCIAL DOTACIONAL
- RESIDENCIAL INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL
- TERCIARIO
- AGRARIO
- EN CONSTRUCCIÓN
- EQUIPAMIENTO

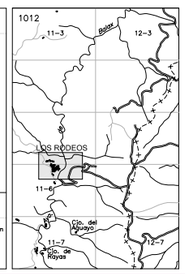
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL
MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR
AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR
RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR
RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



1 INF-URB

LOS RODEOS
USOS DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

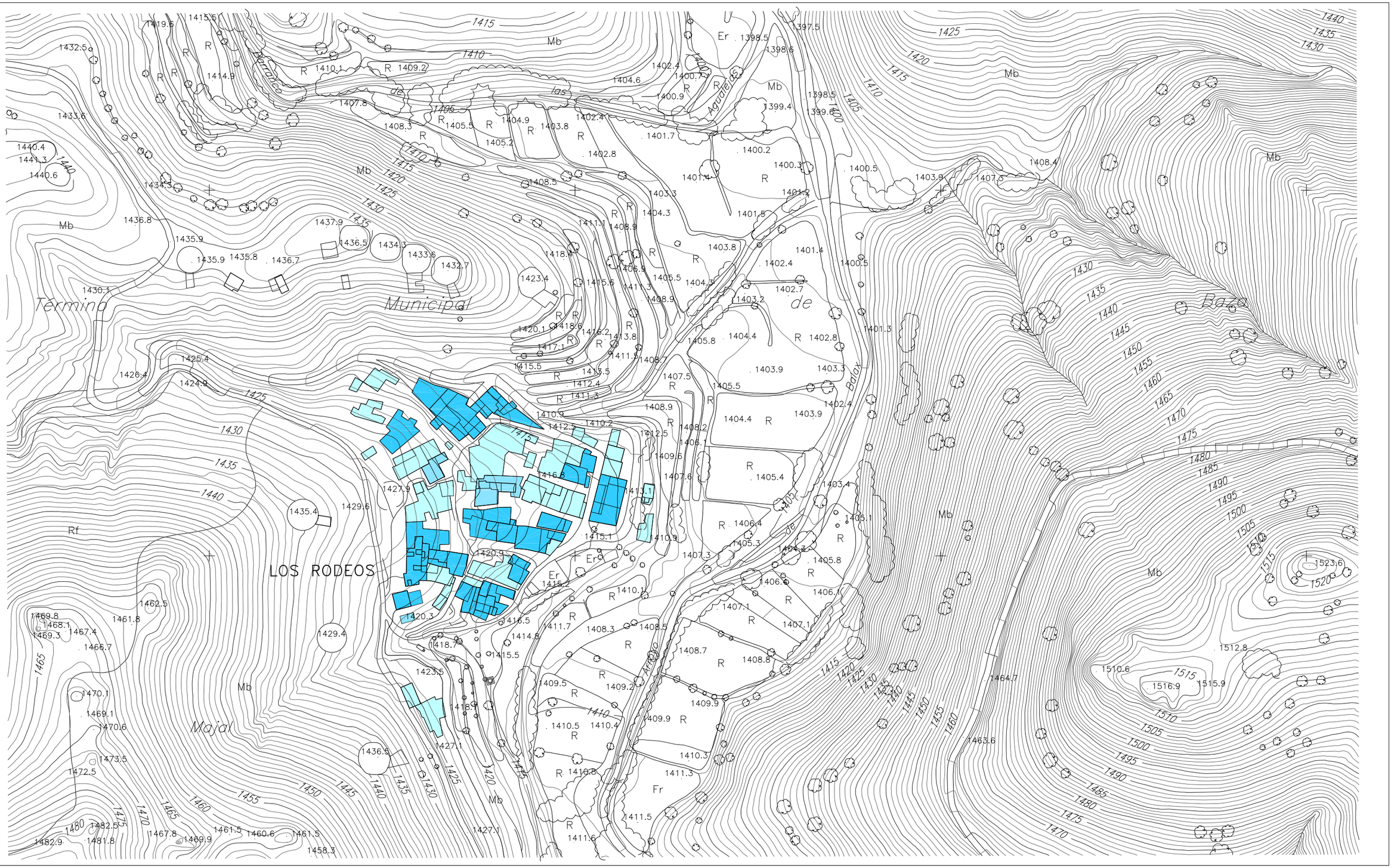
Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-06

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

LOS RODEOS
E2-1012/11-06

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA



ALTURAS DE LA EDIFICACION

- 1 PLANTA
- 2 PLANTAS
- 3 PLANTAS
- 4 PLANTAS
- 5 PLANTAS
- 6 PLANTAS
- MÁS DE 6 PLANTAS

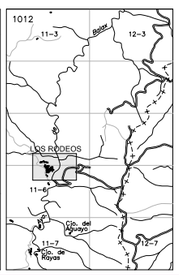
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



2 INF-URB

LOS RODEOS
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-06

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

LOS RODEOS
E2-1012/11-06

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA

LOS RODEOS

TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

- CUEVA
- CASA CUEVA
- CASA CUEVA ENTORNO A PATIO
- CASA TRADICIONAL GRANDE CON PATIO
- CASA TRADICIONAL GRANDE CON PATIO FUNCIONAL
- CASA TRADICIONAL GRANDE SIN PATIO A FACHADA
- CASA PEQUEÑA CON PATIO QUE ORGANIZA
- CASA PEQUEÑA CON PATIO FUNCIONAL
- UNIFAMILIAR AISLADA
- UNIFAMILIAR PAREADA / ADOSADA
- UNIFAMILIAR ADOSADA
- BLOQUE AISLADO
- BLOQUE ALINEADO A VIAL
- BLOQUE MANZANA
- INDUSTRIAL TERCIARIO AISLADO
- INDUSTRIAL TERCIARIO ENTRE MEDIANERAS
- OTROS USOS AISLADA
- OTROS USOS AGRUPADA, ADOSADA O ALINEADA
- SUBURBANA

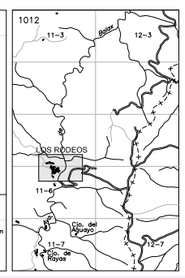
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL
MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR
AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR
RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR
RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



3
INF-URB

LOS RODEOS
TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

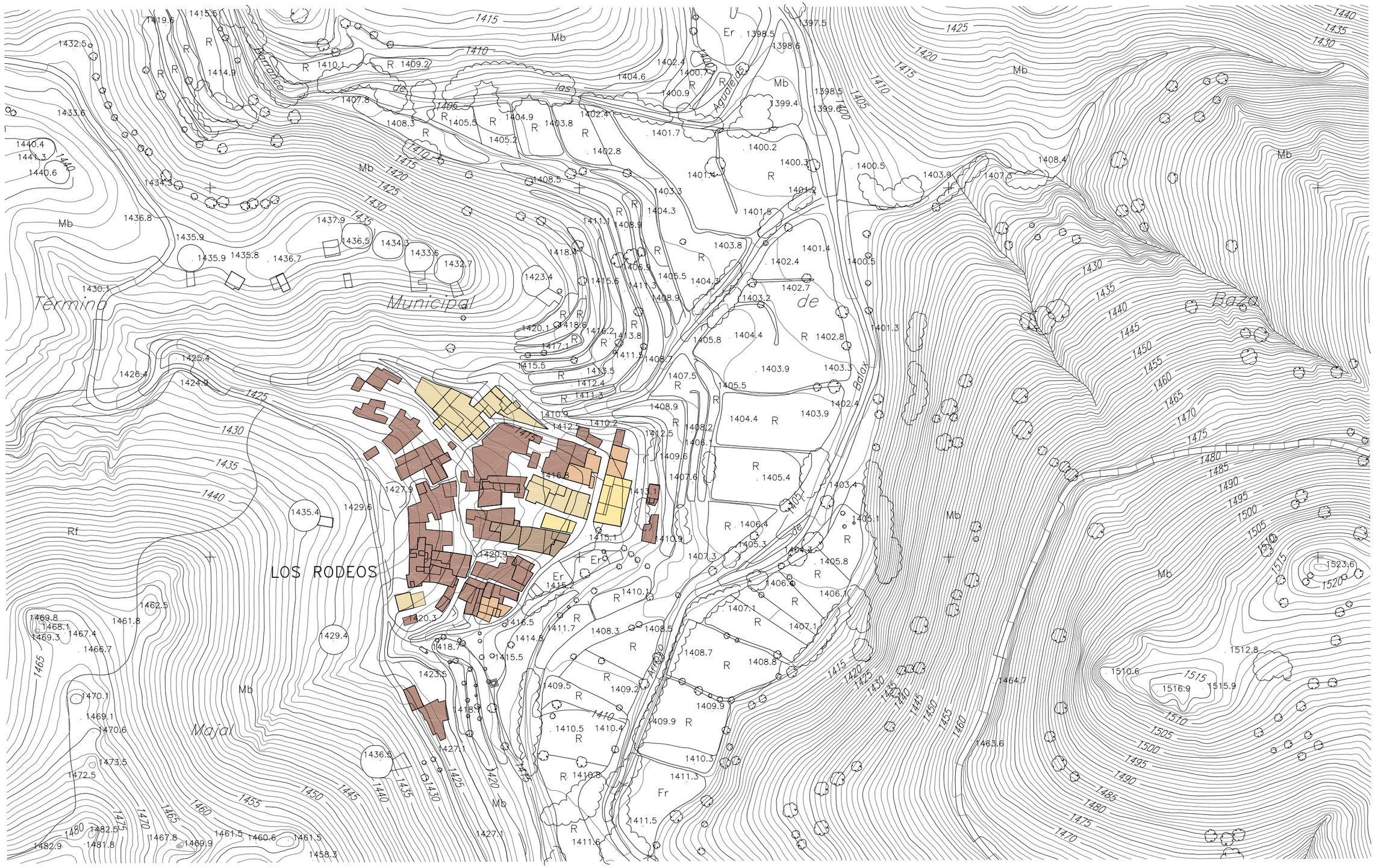
Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-06

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

LOS RODEOS
E2-1012/11-06

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA



EDAD DE LA EDIFICACION

- EDIFICIO NUEVO (MENOS DE 5 AÑOS)
- EDIFICADO ENTRE 1.985 Y 1.995
- EDIFICADO ENTRE 1.975 Y 1.985
- EDIFICADO ENTRE 1.950 Y 1.975
- EDIFICADO ANTES DE 1.950

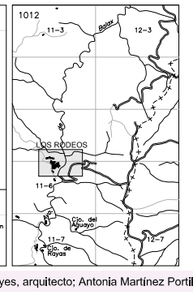
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL
MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR
AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR
RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR
RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



4
INF-URB

LOS RODEOS
EDAD DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

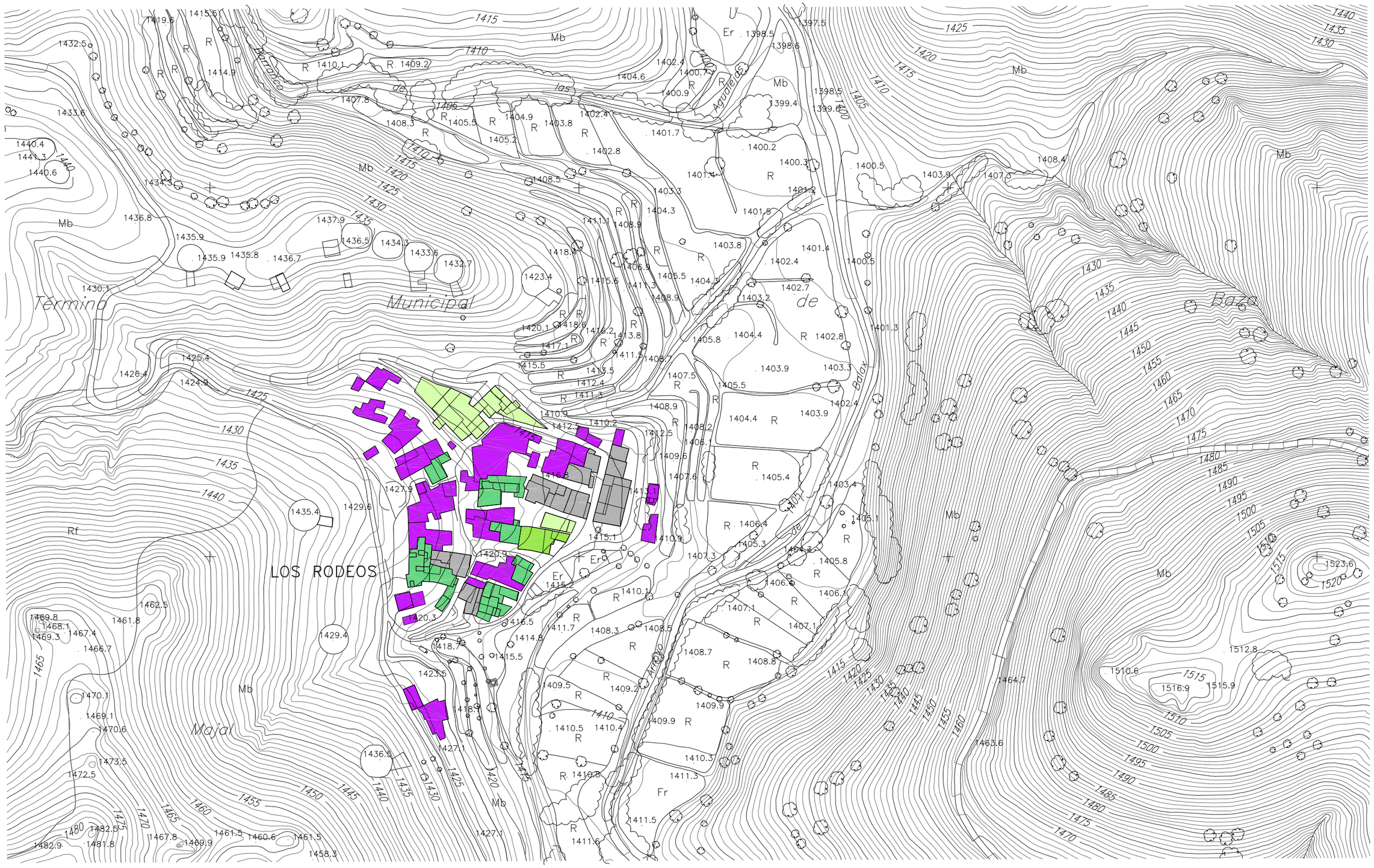
Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-06

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luís Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

LOS RODEOS
E2-1012/11-06

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA



ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

- BUENO
- CONSERVACIÓN EXTERIOR
- PATOLOGÍAS EXTERIORES
- MALO
- MUY MALO
- RUÍNA
- CONSTRUCCIÓN ABANDONADA
- CONSTRUCCIÓN
- ABANDONADA

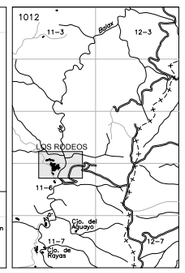
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL
MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR
AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR
RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR
RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



5
INF-URB

LOS RODEOS
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
JULIO 2.002
ESCALA 1:2.000

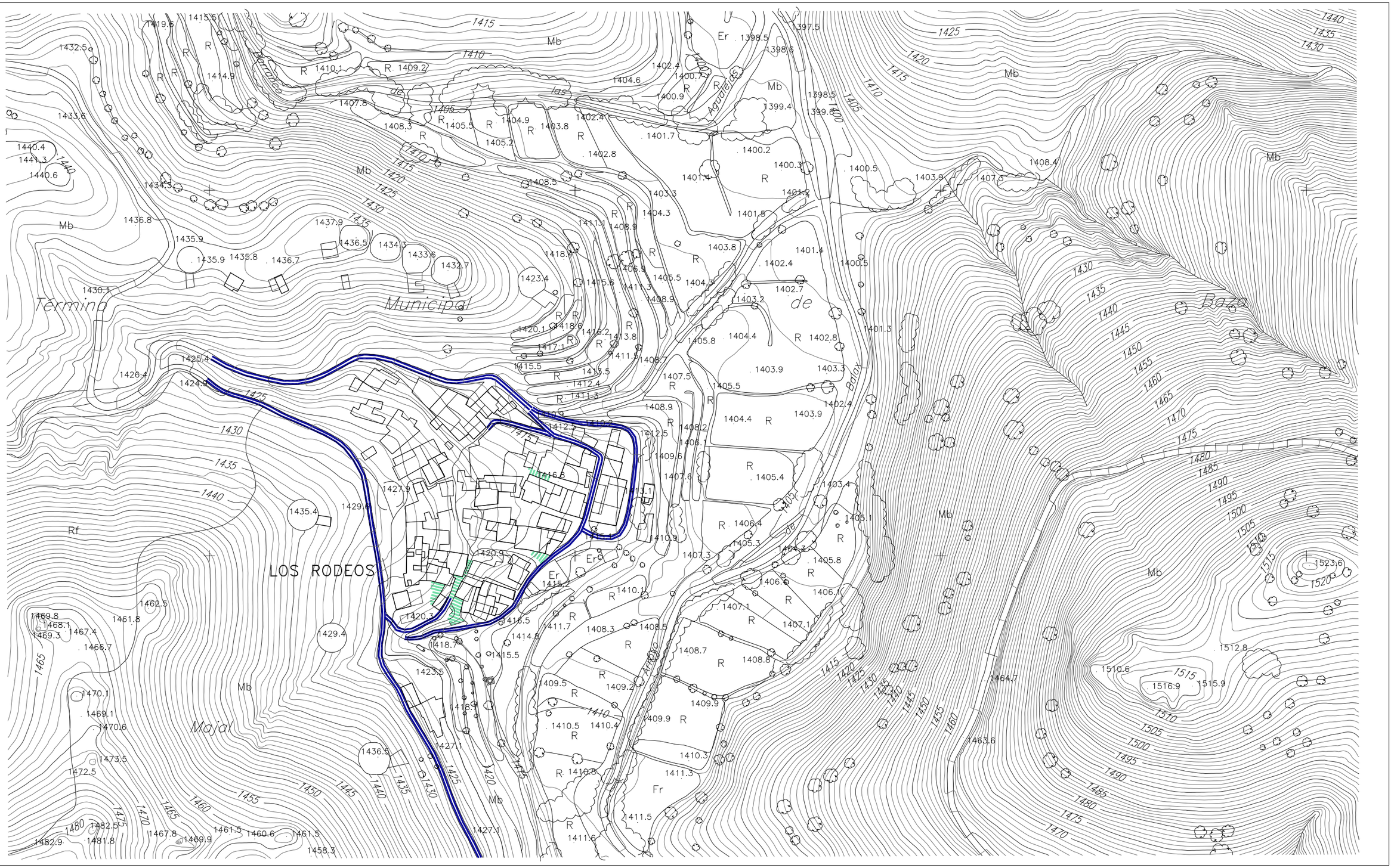
Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-06

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luís Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

LOS RODEOS
E2-1012/11-06

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - BAZA



URBANIZACIÓN

EJ EN EJECUCIÓN

SCP SECCIÓN COMPARTIDA PEATONAL

SCV SECCIÓN COMPARTIDA VEHÍCULOS

SS SECCIÓN SEGREGADA

HORMIGÓN | ASFALTO | MIXTO | LOSETA | ACERA | ENCINTADA | SIN ENCINTAR | CALZADA

PTE. DISCONTINUA | PTE. FUERTE | PTE. NORMAL | PTE. IRREGULAR

APARCAMIENTO

LIBRE | A1 CORDON 1 LADO | A2 CORDON 2 LADOS | A3 BATERIA 1 LADOS | A4 BATERIA 2 LADOS

REGULADO | A5 CORDON 1 LADO | A6 CORDON 2 LADOS | A7 BATERIA 1 LADOS | A8 BATERIA 2 LADOS

DIMENSIÓN DE LA ACERA: < 1,00 m. | 1,00 - 3,00 m. | > 3,00 m.

ESTADO DEL PAVIMENTO: BUENO | REGULAR | MALO

ESPACIOS LIBRES

EJ EN EJECUCIÓN

ELEMENTOS BÁSICOS

PAVIMENTACIÓN | TIPO: LOSETA | MIXTO | OTROS | ESTADO: BUENO | REGULAR | MALO

ARBOLADO Y JARDINERÍA | CANTIDAD: ABUNDANTE | NO ABUNDANTE | ESCASA | ESTADO: BUENO | REGULAR | MALO

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

q QUIOSCO | p PÉRGOLA

ILUMINACIÓN | TIPO: SITILUMINADO | NO ILUMINADO | ESTADO: BUENO | REGULAR | MALO

MOBILIARIO URBANO: ba BANCO | pa PAPELERA | tf TELÉFONO

MOBILIARIO COMPLEMENTARIO: ñ JUEGO DE NIÑOS | ot OTROS

ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

- ESPACIO PÚBLICO NC NO CONFORMADO
- EDUCACIONAL
- SANITARIO / ASISTENCIAL
- SOCIO - CULTURAL
- ADMINISTRATIVO
- RELIGIOSO
- DEPORTIVO
- TRANSPORTE
- SERVICIOS URBANOS
- SEGURIDAD - PROTECCIÓN CIVIL
- OTROS

LOCALIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS | PB PLANTA BAJA | PA PLANTA ALTA

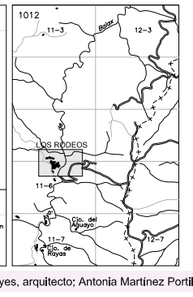
INFORMACION CARTOGRÁFICA

PROYECCION U.T.M. HUSO 30
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POSTDAM
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR AZIMUT, S.A. EN JULIO DE 2001
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN OCTUBRE DE 2001
RESTITUCION Y PLOTEO REALIZADO POR RESTISUR, S.L. EN DICIEMBRE DE 2001

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30 40 50 m

EQUIDISTANCIA DE LAS CURVAS DE NIVEL 1 METRO



6 INF-URB

LOS RODEOS

URBANIZACIÓN

JULIO 2.002

ESCALA 1:2.000

Nº DE LA HOJA
E2-1012/11-06

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN BAZA

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

EQUIPO REDACTOR: URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. ; Carlos López Canto, arquitecto director; Pedro Bermúdez González, arquitecto; Javier Grondona España, arquitecto; Gabriel Fernández Adarve, arquitecto; Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, geógrafa; Herminia Mena, geógrafa; Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; y Lorenzo Sánchez Quirante, arqueólogo y geógrafo. Delineación: Santiago Gil Ruz

II. DIAGNOSIS:

- Manzanas completas en ruina.

- Implantaciones agroganaderas recientes de grandes dimensiones con tipologías inadecuadas.

- Sustitución de tipologías tradicionales por urbanas y otras alóctonas.

- Rehabilitaciones poco respetuosas con la arquitectura tradicional.

- Fragmentación del núcleo en dos áreas diferenciadas: una en ruina al oeste y otra de construcciones nuevas al este.

- Condiciones de insalubridad por la convivencia de viviendas con corrales de ganado que ocupan tanto instalaciones nuevas como antiguas construcciones sin las más mínimas condiciones higiénicas.

III. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:

- Mantenimiento del tejido urbano actual.

- Rehabilitación y recuperación, manteniendo el parcelario histórico, de las manzanas en estado de ruina de la zona oeste y central.

- Mejora de las condiciones estéticas de las construcciones recientes de uso residencial y de las agro-ganaderas existentes.

- Preservación mediante rehabilitación de los mejores ejemplos conservados de arquitectura vernácula.

- Se promoverá la rehabilitación del rosario de eras de trilla y pajares situados al norte y oeste del núcleo.

- Se favorecerá la integración paisajística del entorno del núcleo: eras de trilla y pajares, vega fluvial y zona de terrazas.

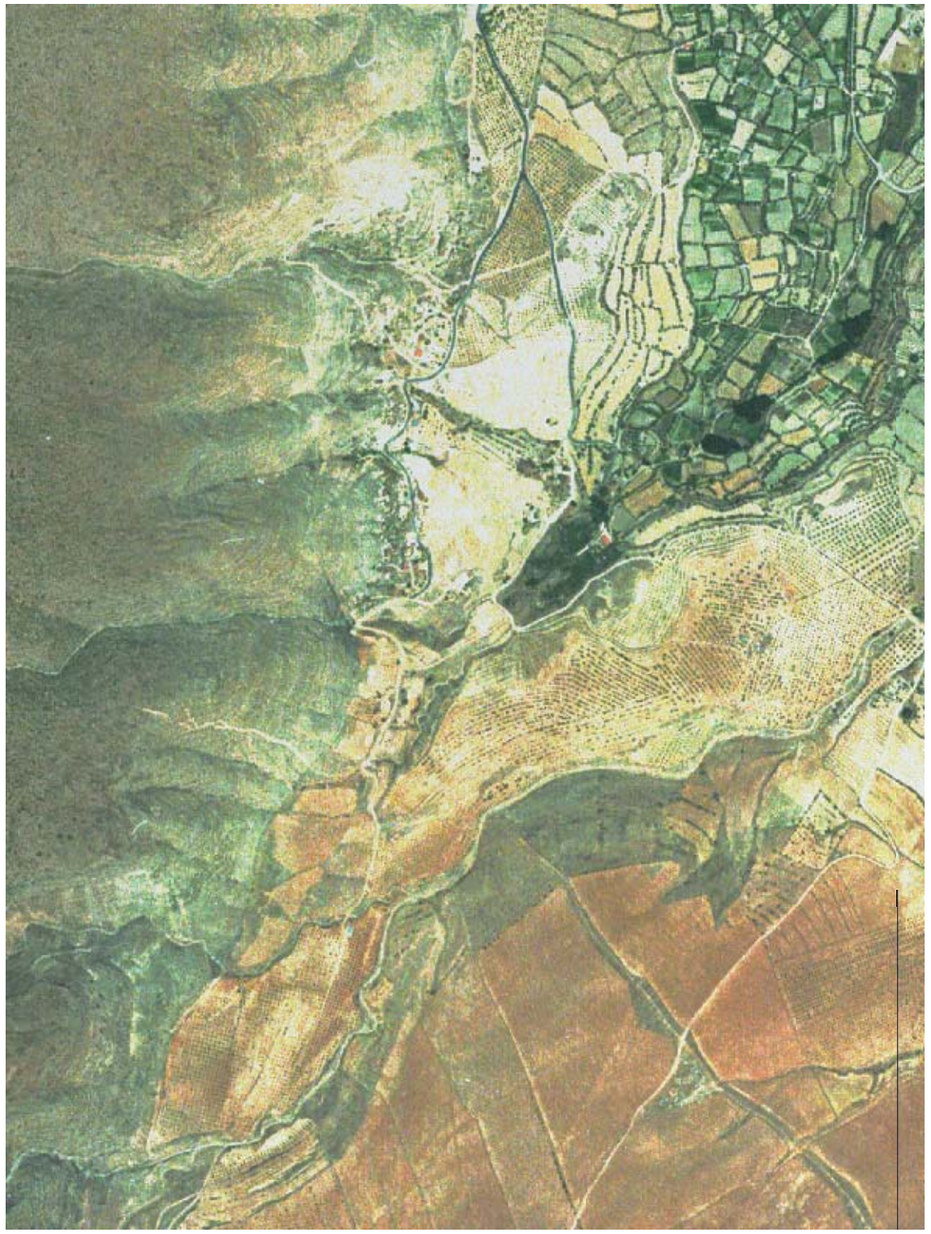
- Mantenimiento de las visuales hacia el valle del río, al Este, cuidando especialmente las traseras del núcleo actual con las tipologías existentes de viviendas de una planta de cubierta plana de launa.

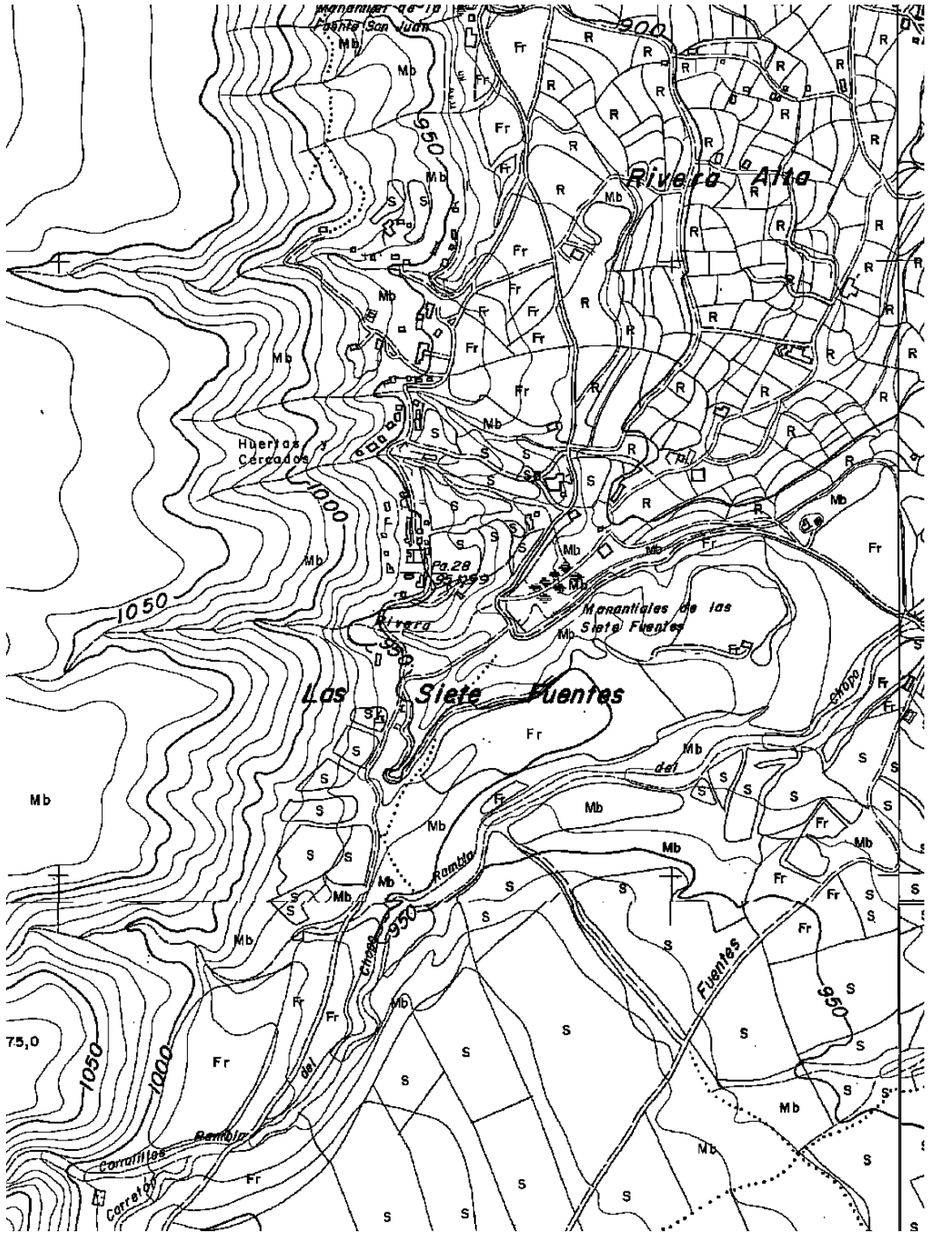
- Promoción de la construcción de apriscos de ganado fuera del núcleo actual con tipologías tradicionales de nueva planta, o a ser posible recuperando antiguas construcciones preexistentes.

- Rehabilitación de la arquitectura tradicional para uso residencial y de turismo rural, respetando sus características en cuanto a tipología, volúmenes, materiales, alineaciones, etc.

- Pavimentación mediante materiales tradicionales de las calles del núcleo.

- Prohibición de colocar cubiertas de chapa y teja negra, fomentando las cubiertas de pizarra y launa tradicionales.





HABITAT RURAL DISEMINADO DE SIETE FUENTES

I. CARACTERIZACIÓN:

El núcleo de Siete Fuentes se sitúa al sur de la ciudad, al pie de los farallones rocosos de Piedras Rodadas, en el piedemonte de la Sierra de Baza, en laderas de fuerte pendiente y entre los manantiales de la fuente de San Juan al norte y las Siete Fuentes al sur.

Este núcleo surgió en el siglo XIX, al igual que los demás barrios trogloditas situados al oeste de la ciudad de Baza, con motivo de los procesos migratorios ligados a las roturaciones masivas de nuevas tierras en este periodo. El conjunto se compone de una concentración de cuevas, casas-cueva y cortijos de carácter lineal que siguen un eje constituido por un antiguo camino rural que parte desde la fuente de San Juan hacia la Sierra de Baza. Por encima de dicho camino las viviendas se alinean en dos niveles, mientras que pode debajo de éste sólo lo hacen en un nivel.

El conjunto en origen poseía un alto valor etnológico y paisajístico, que se está viendo alterado por actuaciones recientes poco afortunadas. Como ejemplo de las características originales de este espacio se puede citar la serie de cuevas que se abren con orientación sureste en el barranco que discurre al norte del conjunto.

Salpicadas entre las cuevas se levantan una serie de casas, de tipología común, con cubiertas de teja curva, y huecos seriados, de una o dos plantas. En las de dos plantas, es frecuente que presenten dos alzadas a favor de la pendiente y una sola trasera.

En algunos casos las viviendas está siendo reutilizadas como apriscos de ganado.

El conjunto está sufriendo en los últimos años una fuerte presión motivada por la conversión de muchas de sus construcciones en segundas residencias e incluso la dedicación de bastantes de ellas, rehabilitadas o de nueva construcción, para el turismo rural.

La zona cuenta con alumbrado público y electricidad en las viviendas, así como agua potable. El saneamiento se realiza a través de fosas sépticas.


1.- Vista parcial hacia el sur.


2.- Vista parcial hacia el nortel.

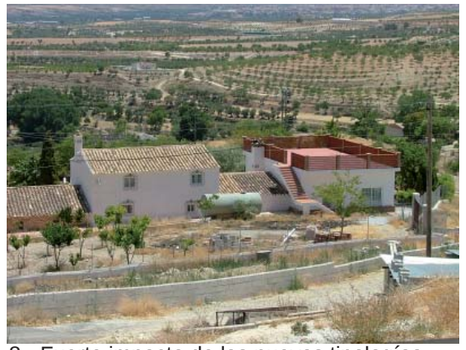

3.- Ejemplo de casa cueva.


4.- Chimeneas tradicionales.


5.- Vista parcial hacia el norte.


6.- Ejemplo de cueva tradicional y construcción anexa


7.- Cueva en rehabilitación.


8.- Fuerte impacto de las nuevas tipologías.


9.- Ejemplo de cuevas tradicionales y cortijo en el reborde de un barranco.


10.- Cueva en rehabilitación.


11.- Impacto de nuevas tipologías.


12.- Fuerte impacto de nuevas tipologías con gran volumen edificado.


13.- Zona de cuevas en rehabilitación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

II. DIAGNOSIS:

- Sustitución de las cuevas y casas cueva tradicionales por tipologías urbanas, volúmenes, materiales y acabados inadecuados.

- Fuerte impacto visual provocado por vallados y caminos nuevos.

- Rehabilitaciones inapropiadas con el empleo de tipologías, elementos de cubierta y cerramientos inadecuados: aleros con canecillos de hormigón, carpintería de aluminio en blanco, cercas y portones metálicos.

- Texturas, tratamientos y colores de fachadas inadecuados.

- Proliferación de chimeneas de tubo metálico de fuerte impacto visual.

- Cableado y alumbrado público inadecuados.

- Instalaciones de saneamiento y contadores en lugares inadecuados y sin camuflar.

- Proliferación de jardines y piscinas.

III. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:

- Fomento la rehabilitación de viviendas en cueva y casas-cueva para uso residencial unifamiliar y de turismo rural, con el empleo de tipologías, volúmenes, materiales, acabados, texturas y colores tradicionales y la adopción de sistemas de sistemas de aislamiento o recubrimiento acorde con los mismos cuando su uso sea imprescindible o quede debidamente justificado.

- Tratamiento adecuado, minimizando el impacto visual, de los vallados, cerramientos y muros de contención nuevos.

- Recuperación paisajística del conjunto, tanto edificado como de su entorno próximo, con retirada inmediata de residuos y escombros, y mejora de la cubierta vegetal con el empleo de especies autóctonas.

- Mantenimiento de las alineaciones históricas del conjunto edificado.

- Recuperación, por sus fuertes valores etnológicos y paisajísticos (cortijo y cuevas bajo la cornisa rocosa) del barranco que se abre al norte del conjunto.

- Integración paisajística del entorno (zona de valor patrimonial de Piedras Rodadas, manantiales de las Siete Fuentes y fuente de San Juan).

- Adecuación a modo de “Parque peri urbano” del conjunto patrimonial de la Rivera Alta, conectándolo mediante itinerarios peatonales con el diseminado de Siete Fuentes e integrando éste a su vez en un circuito de más largo recorrido con el casco urbano, actualmente muy utilizado por la población local.

IV. NORMAS REGULADORAS:

1) La rehabilitación debe ser la actuación básica de intervención, como forma de preservar la autenticidad cultural de este peculiar tipo de vivienda. Para ello se propone recuperar elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de arquitectura tradicional. Excepcionalmente se admitirán cuevas y casas cueva nuevas en los casos de sustitución de construcciones preexistentes que sean irrecuperables o en parcelas incluidas en el núcleo del hábitat rural diseminado, con las siguientes limitaciones:

- Longitud máxima de fachada de construcciones anexas: Igual o inferior al 50% de la longitud del frente de la cueva.

- Superficie máxima edificable de las construcciones anexas: 50 m2 t.

- Alineaciones: Se respetarán las alineaciones históricas.

- Parcelación: No podrá modificarse la parcelación histórica, quedando expresamente prohibidas actuaciones de agregación o segregación.

- Cerramientos: se permite la construcción de vallados para el cerramiento de la parcela con las siguientes características:

a) murete de piedra o de bloque de hormigón con revoco de mortero a la cal pintado en blanco con una altura máxima de 0,50 m.

b) malla metálica sobre el murete de 1,50 m. de altura máxima.

- Altura de la edificación: igual o inferior a la preexistente.

- Número de plantas: en el caso de las construcciones exteriores anexas a la cueva :1 hacia el escarpe rocoso de Piedras Rodadas (3,5 m. de alzado máximo) y dos hacia la vega (6,5 m de alzado máximo).

- Cubiertas: tradicionales de teja árabe en su color natural.

- Estructura: En las construcciones anexas se permite el empleo de pilares y forjados de hormigón, el ladrillo, los bloques de hormigón y las vigas de cemento o metálicas siempre que no queden expuestos en la obra.

- Composición de fachada: la fachada habrá de componerse según las características estéticas y formales propias de las cuevas y casas cueva preexistentes.

- Cuerpos salientes: Quedan expresamente prohibidos los balcones y demás cuerpos salientes, así como las terrazas, tanto sobre cubierta como adosadas a fachada.

- Elementos salientes: se recomienda el uso de aleros tradicionales de teja árabe

- Acabados: la roca natural, la piedra o con revoco de mortero a la cal.

- Texturas: no se permiten texturas finas ni tirolesas.

- Colores: los del terreno o blancos a la cal.

- Carpinterías: Las carpinterías de los huecos en fachada serán de madera, pintada en tonos oscuros, verde o marrón.

- Rejería: tradicional de hierro, de formas simples y pintada en los mismos colores que la carpintería.

- Usos permitidos: el residencial unifamiliar, o usos compatibles con éste como turismo rural.

2) Se fomentará el uso de los sistemas constructivos tradicionales contenidos en el acervo cultural de la comarca.

3) Se garantizará la integración de la obra nueva dentro del conjunto preexistente, huyendo de la tendencia a singularizar el nuevo edificio. Para ello es necesario que los proyectos técnicos incorporen documentación gráfica y escrita que justifique la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno (inclusión en el tejido urbano; articulación volumétrica con los edificios colindantes; integración compositiva de las fachadas; texturas y materiales propuestos).

4) Se preservarán las perspectivas panorámicas actuales desde viarios y espacios públicos, así como se respetarán, en lo posible, los derechos históricos a las vistas y al paisaje.

5) En aquellas construcciones con elementos distorsionantes se tenderá a su sustitución por aquellos otros que caracterizan la vivienda en cueva y casa cueva de Baza.