

# **INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BAZA RELATIVA AL ÁMBITO DE PROTECCIÓN DE LA ALCAZABA**

**REDACTORES: JOSÉ LUIS DAROCA BRUÑO, DOCTOR ARQUITECTO  
FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN, ARQUITECTO**

**BAZA (GRANADA)**

NOVIEMBRE DE 2.019

## **INDICE:**

### **I MEMORIA.**

- 1. INTRODUCCIÓN**
  - 1.1. Objeto del Documento.**
    - 1.1.1 Objeto de la Modificación.
    - 1.1.2 Planeamiento Vigente.
    - 1.1.3 Contenidos de la Documentación.
  - 1.2. Antecedentes.**
  - 1.3. Redactores.**
  
- 2. MEMORIA DE INFORMACIÓN**
  - 2.1. Delimitación del ámbito de modificación y entorno de protección.**
  - 2.2. Condiciones Actuales del Planeamiento**
  - 2.3. Evolución histórica del ámbito.**
  - 2.4. Estado Actual. Edificaciones y Tipologías. Alturas, usos, espacios públicos, tráfico.**
  - 2.5. Estado Actual. Arqueología. Elementos Emergentes.**
  - 2.6. Infraestructuras existentes**
  - 2.7. Diagnósis.**
  - 2.8. Estado actual de la Documentación del PGOU que se modifica.**
    - 2.8.1. Planos.
  
- 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN**
  - 3.1. Objetivos de la Modificación.**
  - 3.2. Descripción de la propuesta.**
  - 3.3. Determinaciones que va a producir la Modificación.**
  - 3.4. Intervenciones arqueológicas. Criterios de protección.**
  - 3.5. Ordenación e Inserción en la estructura urbana.**
    - 3.5.1 Ordenación Ámbito de Modificación.
    - 3.5.2. Ordenación Urbana.
    - 3.5.3. Alineaciones.
    - 3.5.4. Pavimentaciones
  - 3.6. Normas de Protección.**
    - 3.6.1 Ordenanzas.
    - 3.6.2. Normas para el entorno de protección del B.I.C. la Alcazaba.

**3.7. Estado modificado de la documentación del PGOU.**

3.7.1. Planos.

**3.8. Justificación**

3.8.1. Justificación urbanística.

3.8.2. Justificación del Artículo 36 de la LOUA.

**3.9. Necesidad de evaluación ambiental estratégica.**

**3.10. Necesidad de evaluación de impacto en la salud.**

**II RESUMEN EJECUTIVO**

**III INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**IV DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

I. Planos de Información

O. Planos de Ordenación

**V FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO, LA ALCAZABA**

**VI CATÁLOGO DE EDIFICIOS EN EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LA ALCAZABA**

**VII ANEXOS**

I. Documento Ambiental Estratégico

II. Valoración de Impacto en la Salud

## I. MEMORIA

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO.**

#### **1.1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

El objeto del presente documento es la Modificación del PGOU de Baza relativa al ámbito de protección de la Alcazaba.

La finalidad es la de modificar la delimitación del ámbito de protección que el PGOU de Baza ofrece para la Alcazaba, así como integrar las determinaciones de la presente modificación en dicho Plan General, ordenando estructural y pormenorizadamente este ámbito. De esta forma, se elimina el instrumento de planeamiento urbanístico al que conduce el PGOU para esta zona, el PEPCH-01, entendiéndose que estas determinaciones de carácter estructural o pormenorizado preceptivo en Suelo Urbano Consolidado son propias de la figura de planeamiento que se expone en el presente documento.

Por lo tanto, para detallar la ordenación pormenorizada se sustituye la ficha de determinaciones urbanísticas relativa al PEPCH-01 del PGOU por una que se ajuste a la clase de suelo urbano consolidado con las determinaciones contenidas en el presente documento.

#### **1.1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

El presente documento tiene como planeamiento vigente:

- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Baza, aprobado definitivamente el 17 de marzo de 2.010.

#### **1.1.3. CONTENIDOS DE LA DOCUMENTACIÓN.**

El contenido de este documento es el previsto en el Art. 19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento, de la Sección Quinta del Capítulo II de la L.O.U.A.

*“1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:*

- a. Memoria: justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
- b. Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión.*
- c. Planos, que deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.”*

Así como conforme a lo determinado para los instrumentos de modificación de los planes previsto en el Reglamento de Planeamiento.

## **1.2. ANTECEDENTES.**

La Alcazaba de Baza contiene una serie de valores históricos, artísticos, arqueológicos y etnográficos que caracterizan a la ciudad, y que hoy día con el paso del tiempo ha sufrido un fuerte deterioro y transformación, que hacen obligado un nuevo marco urbanístico que permita su mantenimiento y su puesta en valor.

El interés que representa la Alcazaba de Baza comienza a partir de entenderla como núcleo primitivo amurallado, ejemplo de arquitectura militar defensiva de época medieval, y desde el cual se realiza el trazado urbano de la ciudad. Las construcciones de esta época, con el paso del tiempo y la pérdida de su función, han quedado en absoluto abandono, y por lo tanto, en un nivel alto de destrucción.

Los elementos fundamentales que formaban la Alcazaba han desaparecido o están en un nivel importante de ruina. Mediante la presente Modificación se trata de garantizar la protección, conservación y puesta en valor del espacio conformado como ámbito de actuación, así como establecer las determinaciones de usos, medidas de protección y zonificación, calificación de suelo, criterios de conservación, etc.

La Alcazaba de Baza está declarada como B.I.C. y revisada su declaración con fecha de 22 de junio de 1.993. Sin embargo, no se había delimitado un entorno de protección. El 20 de mayo de 2.003 la Junta de Andalucía declara Bien de Interés el casco antiguo de la ciudad de Baza. El Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente en 2010, establece dentro del ámbito del B.I.C. como espacio libre público, un Plan Especial de Protección de la Alcazaba.

La Alcazaba de Baza que llega a nuestros días es un espacio libre, sin uso y de carácter marginal. Los restos arqueológicos identificables se encuentran en muy mal estado de conservación y en proceso de deterioro, debido a los agentes naturales, el crecimiento de la vegetación incontrolado y las construcciones que han alterado, ocultado y destruido parte de los lienzos de muralla.

A los valores propios de carácter histórico, artístico, arqueológico y monumental de la Alcazaba, habría que añadir otros de carácter patrimonial, por lo que se hace necesario su conservación y puesta en valor:

- Como modelo de ocupación medieval, dentro del conjunto de ciudades fortificadas.
- Como ubicación dentro de la propia ciudad en contacto con la Plaza Mayor y con la iglesia Mayor.
- Como potencial de datos ocultos que subyacen en el subsuelo y que las construcciones recientes han ocultado o deteriorado.

### **1.3. REDACTORES.**

El presente documento se redacta por José Luis Daroca Bruño, Doctor Arquitecto, con domicilio profesional en C/ Castillo de Utrera, 5, Sevilla, C.P. 41013 y por Fernando Vázquez Marín, Arquitecto, con domicilio profesional en Glorieta Fernando Quiñones, Edificio Centris, Planta BS, Módulo 9ª, Tomares, C.P. 41940, Sevilla.

## **2. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

### **2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE MODIFICACIÓN Y ENTORNO DE PROTECCIÓN.**

El conjunto monumental de la Alcazaba de Baza presenta los siguientes bordes urbanos:

Al norte hasta la C/ Zapatería incluyendo algunas viviendas junto a la C/ Boliche. Así como el conjunto edificado entre Boliche, Zapatería y Plaza de la Magdalena, excepto el edificio perteneciente a la Junta de Andalucía. También parte del espacio urbano delantero de la Iglesia Mayor.

Al sur queda delimitado por la calle Cuesta de la Aduana, incluyendo parte de la propia vía y escaleras que contiene junto a la Comisaría de Policía Nacional.

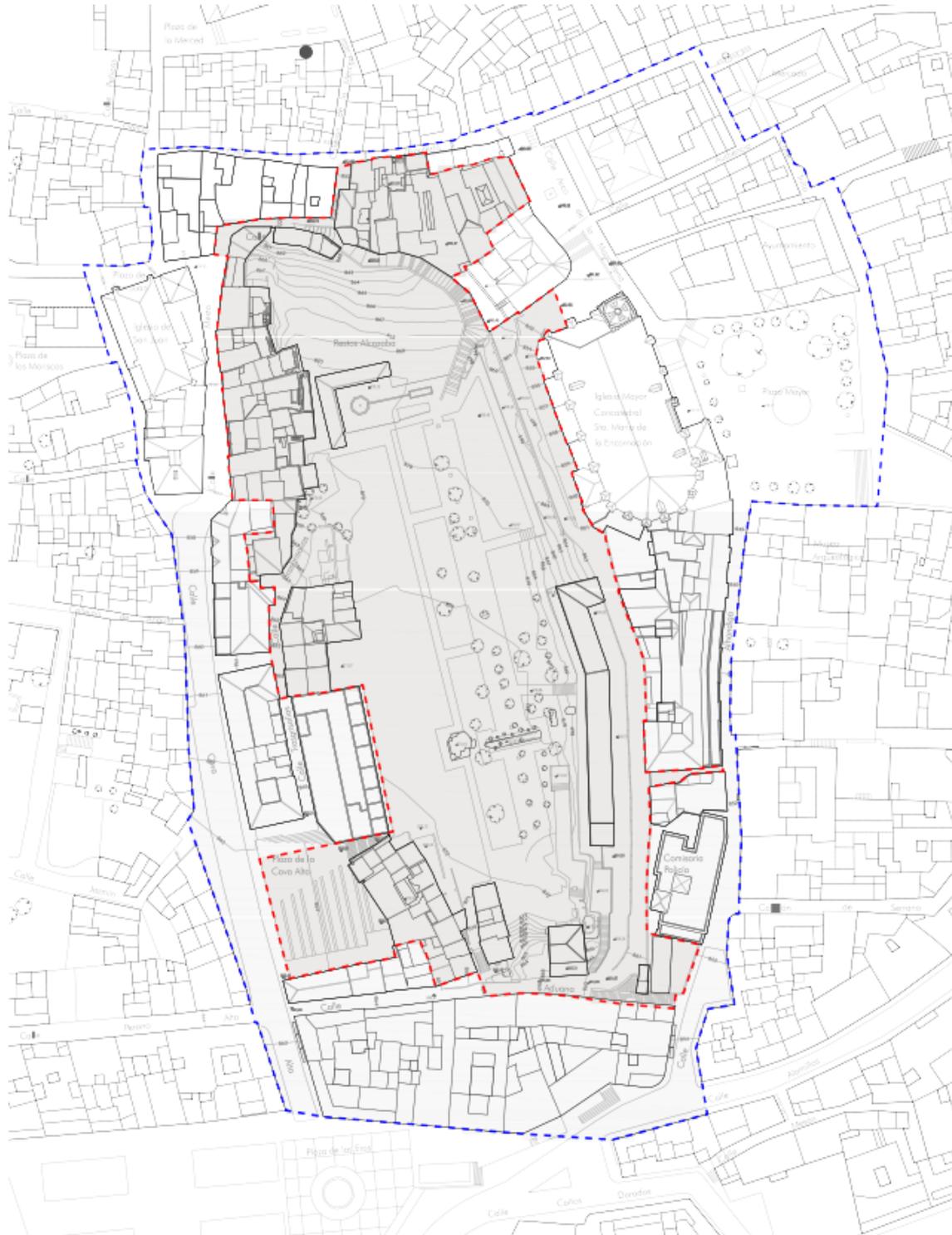
Al este, desde la plaza de la Magdalena y con límite en el borde de la Iglesia Mayor, siguiendo la Travesía de la Aduana, sin incluir las edificaciones de la Iglesia Mayor, así como la edificación que se alinea a la iglesia y que delimita el entorno de la Alcazaba por el este.

Al oeste los límites se extienden hasta la C/ Mesto discurriendo después por la C/ Trasgrisolias, la Plaza de la Cava Alta, urbanizada recientemente, y sin incluir las edificaciones que existen entre la C/ de la Cava Alta y la C/ Trasgrisolias y la edificación destinada a Asuntos Sociales municipales de reciente construcción.

Cabe destacar que las edificaciones en situación de borde, no incluidas en su totalidad en la delimitación, presentan una amplia fachada dentro del ámbito de la Alcazaba. También se hace patente la proximidad de la Plaza Mayor con numerosos edificios de relevancia, así como la situación de tangencia de la C/Zapatería donde se ubica actualmente el Mercado Municipal y algunas dependencias del Excmo. Ayuntamiento de Baza.

El entorno protegido del ámbito de la Alcazaba de Baza contiene cierta complejidad si nos referimos a los 50 m aproximadamente que deben ser objeto de alguna protección, ya que la configuración urbana de Baza y el interés arquitectónico de algunos inmuebles, la convierten en un entorno singular y de bordes muy diferenciados. En este caso se determina:

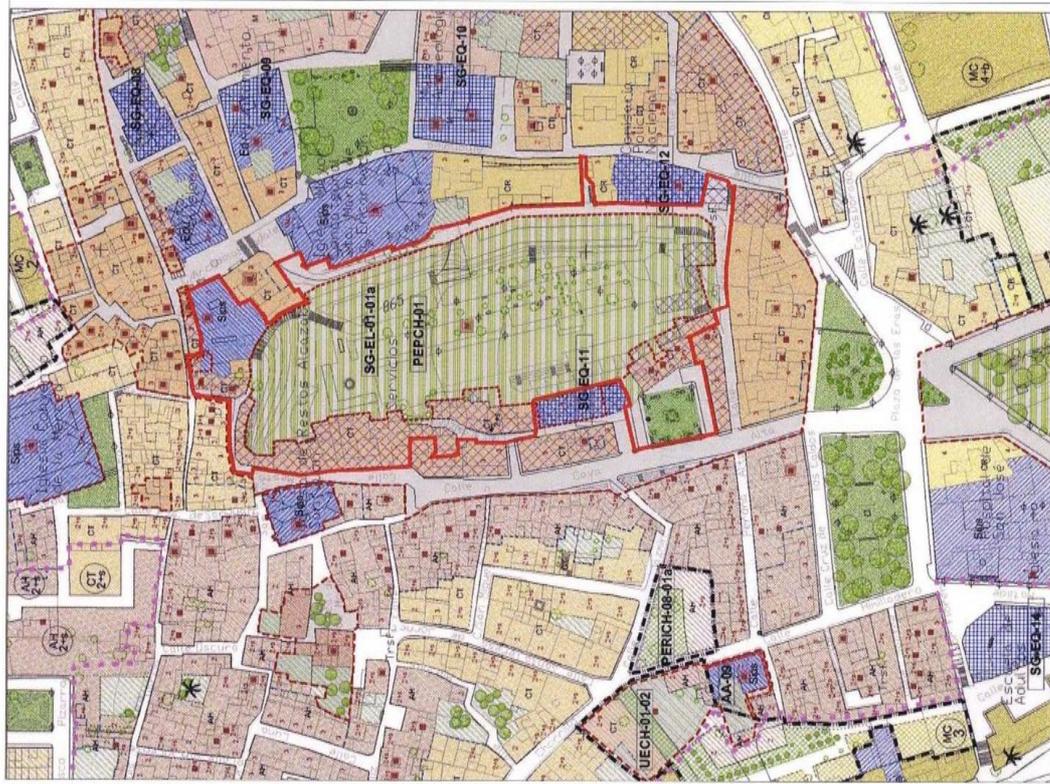
- Al norte, hasta la calle Zapatería, entre la plaza de San Juan hasta la calle Trillo.
- Al este, desde la calle Trillo siguiendo por la calle Alhóndiga hasta llegar a la calle Alamillos. Se incluye la Plaza Mayor, así como la Iglesia Mayor Concatedral Santa María de la Encarnación.
- Al sur, desde calle Alamillos hasta la plaza de las Eras.
- Al oeste, será límite la calle de la Cava Alta hasta llegar a la plaza de San Juan, incluyendo la propia Iglesia de San Juan.



- Entorno de Protección
- Delimitación Modificación

## **2.2. CONDICIONES ACTUALES DEL PLANEAMIENTO.**

El ámbito de modificación para la protección de la Alcazaba de Baza se ha mostrado en la imagen anterior. No obstante, las determinaciones y delimitación del PGOU de Baza para el área que denomina PEPCH-01 y que corresponde a la Alcazaba se recogen en la siguiente ficha de las Normas Urbanísticas:



<b>NOMBRE:</b> Alcazaba		<b>CÓDIGO SECTOR:</b> PEPCH-01	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	18.809,00
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,402
Área de reparto:		Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	7.563,00
S.G.E. adscrito (m <sup>2</sup> ):		Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	10.588,20
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	0,00	Aprov. medio AR:	0,563
Aprov. medio x Sup. sector (m <sup>2</sup> cuc):	10.588,20	Apro. subjetivo Propietarios (90%):	9.529,38
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres:	52
Densidad de viviendas por hectárea:	28	Total Viviendas:	52

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO</b>			
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
UR-CT	Centro Tradicional	100,00	7.563,00
		Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc)
		1,40	10.588,20
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
Equipamientos	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )	
Espacios Libres	0,00	0,00	
Nº Plazas de Aparcamiento	1.881,00	1.881,00	
	0	0	
Figura de Planeamiento:	Plan Especial	Fase:	1
Iniciativo Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta
Sistema de actuación:	Por determinar		

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**  
 Protección de la Alcazaba de Baza. Las tipologías estructurales corresponden a las edificaciones existentes en el ámbito, no se permite el aumento ni de la edificabilidad ni de la densidad de viviendas.  
 Ver fichas detalladas de actuaciones a continuación.  
 El ámbito de planeamiento se ve afectado por los Niveles de Cautela Arqueológica de Conservación Preferentes (art. 12.65), Cautela Arqueológica Rural de la Alcazaba (art. 12.66) y Cautela Arqueológica A (art. 12.67).

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**  
 Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:  
 1. Las actuaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de situaciones alternativas), serán puestas en quita (justificación para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades).  
 2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colchones con otros existentes o previstos en el planeamiento, en perjuicio del límite de su delimitación.  
 3. Los valores que se representen en el plano artes indicados en contravención con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.  
 La ordenación grafada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Comisión de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.  
 El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se cumple con las condiciones impuestas.

\*BIEN DOMINIO PÚBLICO, pag. 36 H.O.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
 CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y COLABORACIÓN  
 URBANÍSTICA

17 MAR. 2010

APROBACION DEFINITIVA

Aprobado por el Pleno de la Corporación  
 en sesión celebrada el día

24 JUN. 2010

Consejero de Baza a

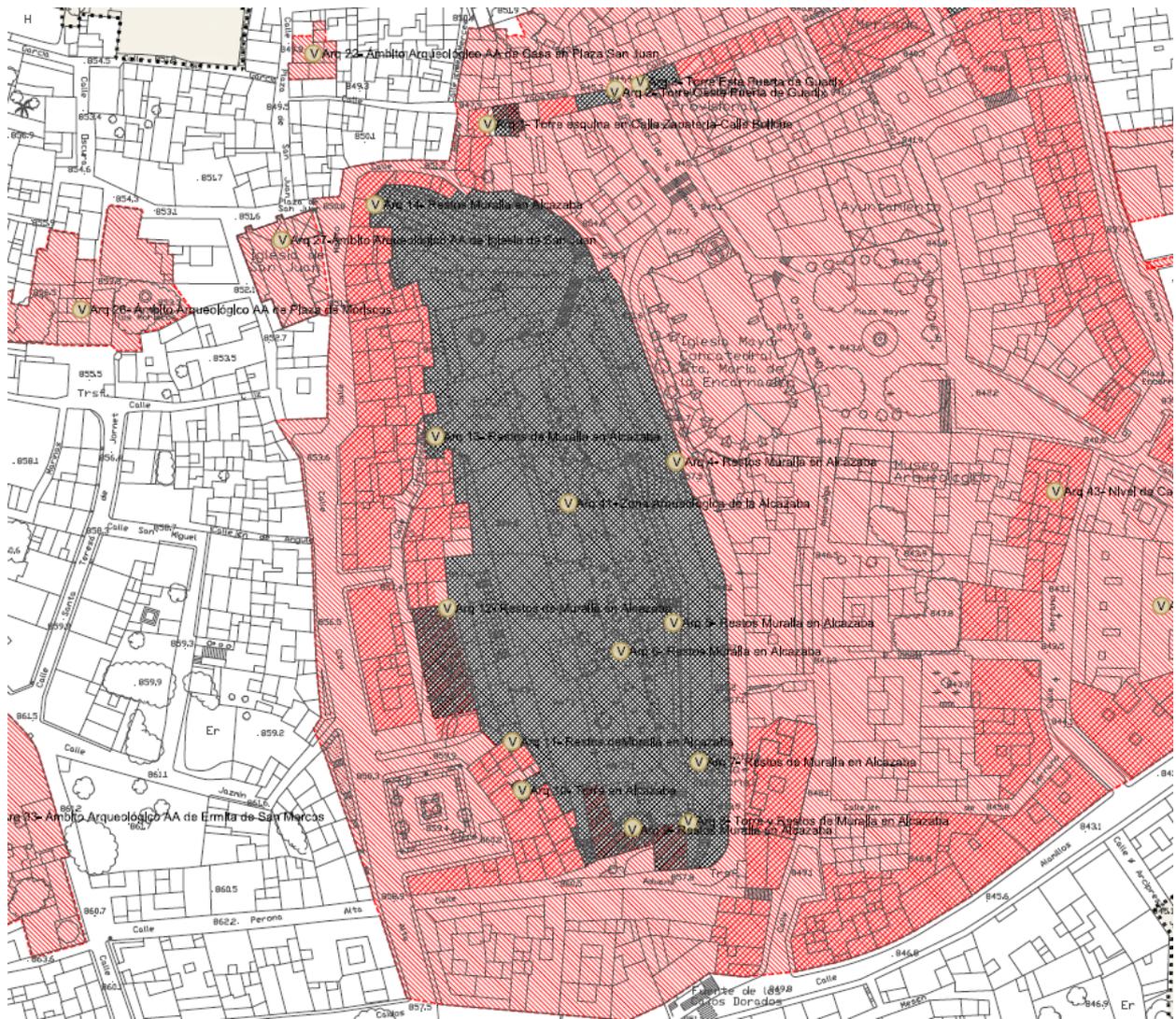
El Secretario (graf)

Como se puede observar, la ficha anterior contiene por error determinaciones de aprovechamiento y cesiones locales impropias del suelo urbano consolidado, clasificación que el propio PGOU determina a los terrenos relativos al PEPCH-01. Además, a pesar de adscribir prácticamente todo el ámbito a sistemas generales de espacios libres (SG-EL-01-01a), en la ficha aparece una dotación de 1881 m<sup>2</sup> de espacios libres que, como es evidente, resulta incongruente con el propio ámbito.

La Alcazaba de Baza se protegió mediante Decreto de 22/4/1949 (BOE 5/5/1949) que protegía de forma genérica todos los castillos de España. Posteriormente fue revisado con fecha 22/06/1.993. A fecha de hoy no se ha delimitado un entorno de protección.

Dentro del ámbito del BIC de la Alcazaba, como la anterior imagen muestra, el PGOU califica la mayor parte de su superficie como Sistema General de Espacios Libres (SG-EL-01) y establece un Plan Especial de Protección de la Alcazaba de Baza (PEPCH-01), cuya delimitación se modifica mediante el presente documento como ya se ha comentado y grafiado.

En la siguiente imagen se muestra un extracto del Plano del PGOU CH.OE.1.2 Catálogo Arqueológico, donde se observa que todo el entorno de la Alcazaba queda incluido en el *Nivel de Cautela Arqueológica de Conservación Preferente / Zona ACP* (en trama oscura). Señalados con una "V" los restos emergentes y zonas arqueológicas, siendo notable la presencia de éstos en todo el ámbito y entorno de la Alcazaba.



### **2.3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ÁMBITO.**

Por situación y por altura dentro del municipio, la Alcazaba es el primer emplazamiento de la ciudad. Su superficie horizontal se sitúa 15 metros por encima de ésta, siendo un inmejorable punto estratégico para controlar toda la vega de Baza.

Baza, fundada en el año 600 a.C., es el paso natural entre Andalucía y el Levante, conserva un paisaje urbano homogéneo en el que la arquitectura popular tradicional se combina con monumentos de gran calidad artística y arquitectónica, como los palacios de los Enríquez y del Duque del Infantado o los baños árabes de la Judería, los más antiguos del Islam occidental.

La trama actual del centro histórico mantiene la disposición de la antigua ciudad musulmana. Con la conquista cristiana se abre un nuevo periodo que se caracteriza por el estancamiento del espacio urbano y reformas históricas. Las comunidades religiosas, con la edificación de sus conventos, cambian la fisonomía urbana y actúan como núcleos de atracción en la periferia.

La configuración de la ciudad se mantendrá prácticamente intacta hasta mediados del pasado siglo, cuando se inician pequeñas transformaciones, expansiones y ensanches en torno al casco antiguo. Recientemente se han producido algunas alteraciones como resultado de la segregación de parcelas, aperturas de pasos y sustitución de edificaciones.

La Alcazaba ha condicionado desde su fundación la configuración de la ciudad, actuando como elemento articulador de gran trascendencia dentro del cual se ha conformado Baza como la conocemos.

Por su condición defensiva, la Alcazaba se sitúa en una posición estratégica dominante sobre una meseta de forma irregular que ocupa una posición central dentro del Conjunto Histórico de Baza. Desde esta posición se puede observar un paisaje panorámico que puede alcanzar los 360 grados desde algunos puntos de esta atalaya.

Hacia el Oeste destaca el relieve de la sierra de Baza, las estribaciones de la cordillera y se pueden apreciar las cuevas en la parte más baja de la pendiente.

Hacia el Este se abre a la vega y la topografía ofrece una mayor amplitud visual. En contacto con la ciudad construida se observa el verde de la vega que rodea a la ciudad en contraste con el secano más alejado.

En el entorno más próximo, destaca la presencia de hitos paisajísticos constituidos por la torres de parroquias cercanas (San Juan, La Merced y Santiago). Por su cercanía, la Iglesia Mayor Concatedral de Baza domina el conjunto.

La Alcazaba, pieza fundamental en la concepción de la ciudad musulmana, ha perdido su carácter central, convirtiéndose en un obstáculo que por su carácter marginal, dificulta las relaciones entre distintas zonas de la ciudad, viviendo ésta de espaldas al recinto de la Alcazaba.

Los accesos actualmente se realizan a través de tres de las arterias principales del conjunto histórico que discurren tangencialmente al recinto amurallado.

El entramado actual del centro histórico, de algo más de 38 hectáreas de superficie, mantiene básicamente la disposición de la antigua ciudad musulmana, que marca la época de mayor auge de Baza. El trazado es el resultado de una yuxtaposición de edificaciones sin orden ni lógica aparente, pero que obedece en realidad a un propósito consciente de individualismo, intimidad y lucha contra el calor. En el momento de la conquista cristiana la ciudad contaba con cerca de 1.600 casas y una población habitual próxima a los 10.000 habitantes, que durante el asedio casi se triplicó. La Alcazaba y Almedina estaban bien fortificadas. Alrededor se encontraban los arrabales de Marzuela, Calacajar, Churra, Algedid y Hédar, rodeados de huertos y vega, donde existían almunias y alquerías.

Las calles de los antiguos barrios musulmanes eran estrechas, tortuosas y quebradas aunque también las había rectas y un poco más anchas en los alrededores de la Mezquita mayor y puertas, como la vía Alhóndiga-Arco de la Magdalena, y otras calles que seguían el recinto murado, y, en general, todas aquellas que se integraban en los ejes más importantes.

Otro hecho a destacar es que el recurso al hábitat troglodita en la periferia contribuyó al mantenimiento del parcelario histórico y a la pervivencia de un caserío tradicional caracterizado por singulares soluciones constructivas, como el empleo de aleros de tradición mudéjar, la distribución funcional en altura de las viviendas o la reserva de la planta ático para almacén.

En tiempos ya más recientes se han producido algunas alteraciones como resultado de la agregación de parcelas, apertura de pasos y la sustitución de edificaciones. Estas actuaciones suponen un fuerte impacto dentro de la trama urbana menuda, tan propia de la ciudad musulmana.

La Alcazaba ha condicionado desde su fundación la configuración de la ciudad, actuando como elemento articulador de gran trascendencia alrededor del cual se ha conformado Baza como la conocemos.

#### **2.4. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES Y TIPOLOGÍAS. ALTURAS, USOS, ESPACIOS PÚBLICOS, TRÁFICO.**

Actualmente, el ámbito que representa la Alcazaba de Baza es un conjunto urbano, suma de edificaciones de diversa consideración que envuelven a un espacio urbano muy degradado por las continuas intervenciones realizadas, ya sean ilegales o mal cualificadas, que han ido deteriorando con el paso del tiempo lo que debiera ser la atalaya o espacio público por excelencia de la ciudad de Baza.

Un espacio urbano en desuso, con deficientes comunicaciones peatonales, y dificultad en esas conexiones con las diferentes partes de la ciudad. Este espacio degradado tanto en lo social como en lo material, hacen de él un lugar muy poco transitado, también ante la considerada peligrosidad que presenta. A ello hay que sumarle que salvo la nueva edificación municipal, apenas se producen registros o entradas a las pocas edificaciones límites con el espacio urbano.

Por otra parte, esta alta plataforma sobre la ciudad contiene aún una serie de restos arqueológicos, emergentes o bien envueltos pertenecientes a la antigua Alcazaba, que sin ninguna medida de protección están sufriendo un grave deterioro que puede poner en peligro los últimos vestigios del frente amurallado defensivo y sus torres y elementos de control.

Los elementos arqueológicos emergentes de mayor entidad se encuentran en el centro del plano de la Alcazaba, allí donde separaba el recinto defensivo al sur del espacio más público al norte. Así mismo, el lienzo amurallado al sur sobre la calle Cuesta de la Aduana, por diversas intervenciones, entre ellas, la más agresiva, la de la estructura de hormigón de 4 plantas, han provocado el derrumbe o desmoronamiento de este frente, dañando considerablemente lo que pudiera haber sido el lienzo de muralla más reconocible y claro de la Alcazaba.

Aparte de algún elemento más como arqueología emergente en la ladera norte del recinto, el resto de elementos existentes y pertenecientes a la Alcazaba se encuentran en el interior de las edificaciones de su perímetro. Una hipótesis está centrada en el perímetro interior de las cocheras edificadas en el este, sobre la travesía de la Aduana, por donde discurría un lienzo de muralla en todo ese frente.

Su borde oeste, allí donde se concentra el mayor número de edificaciones de carácter doméstico, está configurado en torno al borde amurallado y sendos torreones. Todo ello oculto bajo las construcciones, que sin interés, se han ido aprovechando de estos muros gruesos para adaptar sus dependencias y cobijarse bajo ellos.

Entre la plaza de la Cava Alta y el plano de la Alcazaba, existen indicios de lienzos originales, y especialmente, emerge sobre estas edificaciones el cuerpo de uno de los torreones en buen estado de conservación.

Entre la calle Trasgrisolías en unión con el plano de la Alcazaba, y la calle Mesto, también se encuentra un conjunto doméstico edificado en varias plantas, bajo el cual se alojan restos de lienzos y parte de torreones.

Una desubicada galería doble de los restos del claustro del convento de San Francisco, toma una posición privilegiada en el plano alto de la Alcazaba. Una construcción fuera de lugar y contexto, reconstruida en el siglo XX sin acierto en su ubicación ni relevancia arquitectónica.

Bajo el subsuelo del plano de la Alcazaba se encuentran algunas cuevas excavadas desde las propias viviendas, tal como se recoge en los levantamientos. Salvo lo no descubierto, estas cuevas contemporáneas carecen de interés arquitectónico, y, a veces, tienden a poner en peligro la estabilidad de los terrenos de relleno.

#### **Edificaciones y tipologías**

Las construcciones, que dentro de los límites de la presente Modificación conforman los bordes de la Alcazaba, son edificaciones carentes de algún interés histórico, arquitectónico o urbano. Sin embargo, algunas de ellas guardan en su interior importantes elementos arqueológicos pertenecientes al recinto amurallado.

En su borde este sobresale, fuera de los límites del ámbito de modificación, la Iglesia Mayor Concatedral. El borde tallado entre la Alcazaba y la Travesía de la Aduana lo ocupa un sistema de cocheras cubiertas que, muy probablemente en su construcción, dañaron seriamente el lienzo este de la muralla.

Al sur, la ya comentada estructura y cubiertas construida sobre el lienzo sur, paralizada en su día por las instituciones pertinentes, ha derruido parte del lienzo de esta zona y pone en peligro todo el frente sobre la Cuesta de la Aduana. Esta parte de lienzo también se ocupa por una vivienda ilegal, entre el acceso escalonado peatonal y la propia muralla, sin interés tipológico ni arquitectónico.



Por lo tanto, se considera que podrá ser, una vez demolidas las construcciones fuera de lugar, un espacio urbano con las mejores e históricas vistas sobre la ciudad de Baza y su paisaje del entorno.

### **Espacios públicos**

El espacio público fundamental de la Modificación es el formado por el limpio y claro plano de la Alcazaba. Un plano casi horizontal, con topografía suave de 2 metros de diferencia entre sus extremos longitudinales. Un plano hoy día en estado deteriorado de conservación, donde numerosos tipos de pavimentos, desde losas de hormigón, de terrazo, tierra compactada, soleras de hormigón, grava suelta, parterres sin vegetación, arboleda suelta, diferentes tipos de balaustradas y barandillas... se van entreverando con los propios restos arqueológicos emergentes.

Un espacio público sin recorridos, de difícil acceso y comunicación, rematado al norte con la implantación desubicada del Claustro del convento de San Francisco, y el terreno natural en pendiente hacia la calle Boliche, donde existe constancia de restos arqueológicos.

Diversos miradores elevados colonizan parte del borde este de la Alcazaba, incluso el más destacado se ubica encima de uno de los torreones de la Alcazaba en su esquina sureste.

Son cinco los accesos de subida al plano alto. Al norte, una escalinata desorganizada en tramos de diversos peldaños que desemboca en diagonal en el plano superior; al sur, una larga escalera en la esquina sureste nos conduce a un nivel intermedio para más adelante subir en perpendicular al nivel alto, una escalera que desde la Cuesta de la Aduana nos eleva a este plano entre viviendas unifamiliares; al oeste, desde la Plaza de la Cava Alta, una nueva escalinata en recodo que bordea la nueva edificación municipal nos ingresa de manera tangencial y bajo cubierta al plano intermedio de la Alcazaba y, por último, el acceso natural y más representativo al recinto, el histórico de la calle Trasgrisolias en pendiente hasta alcanzar la cota elevada.

Al margen de la propia Alcazaba, están sus calles aledañas o de acceso, la travesía de la Aduana, la Cuesta de la Aduana y la calle Trasgrisolias. Todas carecen de una pavimentación adecuada, siendo hormigón o tierra compactada sus terminaciones, y en bastante mal estado de conservación.

### **Usos**

En general, predomina el uso residencial, ya sean edificaciones unifamiliares o plurifamiliares.

Todo el entorno que emerge sobre el plano superior de la Alcazaba está compuesto por el uso residencial. En el interior del espacio urbano se encuentra en exclusividad la tipología unifamiliar, estando las traseras de éstas, es decir, el frente a la Alcazaba, en un estado de deterioro e imagen lamentable.

Sólo el edificio de Asuntos Sociales municipal, aun estando fuera de la delimitación, representa el uso público, con accesos desde los dos niveles, Alcazaba y Plaza de Cava Alta.

Fuera de los límites pero emergiendo sus cubiertas en la proximidad, se encuentran la Iglesia Mayor Concatedral y la Iglesia de San Juan.

### **Tráfico**

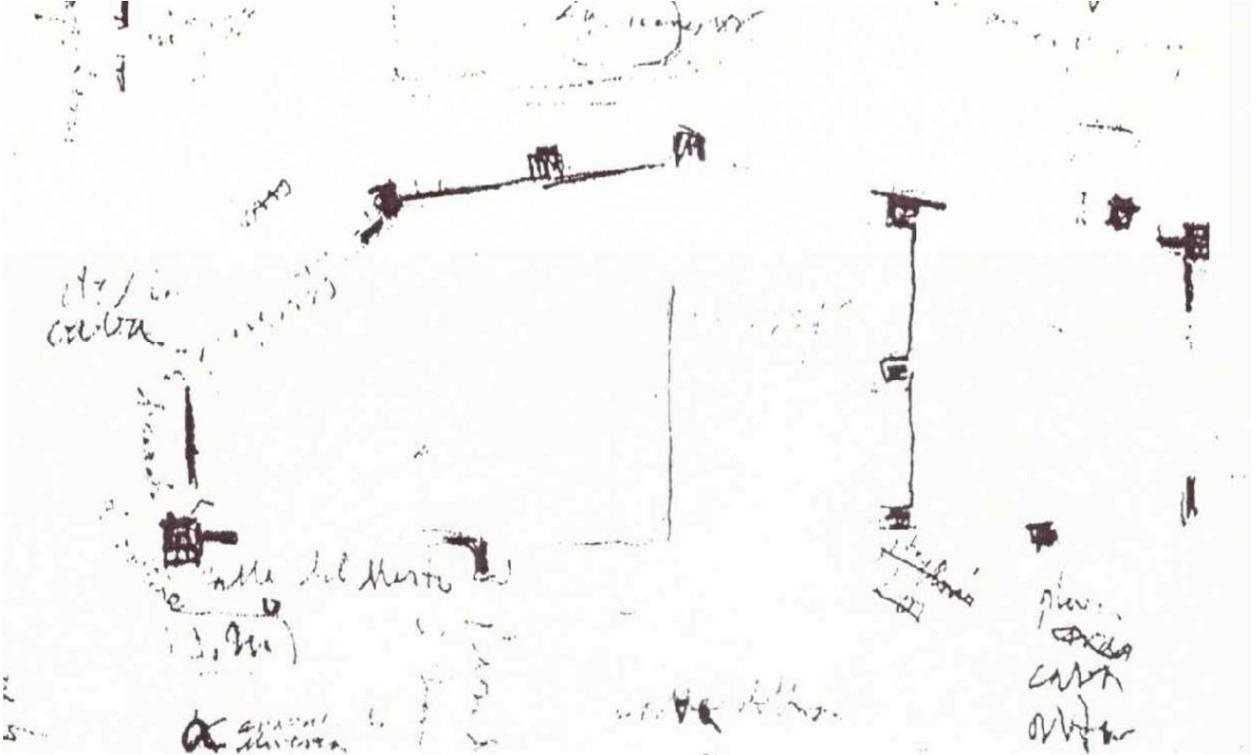
El tráfico de vehículos en el entorno y ámbito de la Modificación apenas existe, salvo la circulación rodada hoy día por la calle Cuesta de la Aduana, y parte de la travesía de la Aduana, para acceder a los dos niveles de la edificación destinada a cocheras. Por lo tanto se puede concluir que el tráfico está restringido a cocheras y garajes particulares.

## **2.4. ESTADO ACTUAL. ARQUEOLOGÍA. ELEMENTOS EMERGENTES.**

Los levantamientos tipológicos y topográficos realizados recientemente para abordar con ciertas garantías la ordenación contenida en la presente Modificación han puesto de relieve la existencia de una serie de elementos pertenecientes a la primitiva Alcazaba, o bien restos arqueológicos ya sean emergentes o envueltos en las propias edificaciones, que nos permiten configurar con mayor rigor cual pudiera ser el trazado original y discurrir de los lienzos amurallados y torres de la misma. Si bien se barajaban diversas hipótesis del trazado, entre ellas el croquis de 1.890

realizado por M. Gómez-Moreno a finales del siglo XIX, sí parece haberse constatado de manera más clara un trazado murario en el interior del borde construido al oeste de la Alcazaba, en las viviendas unifamiliares y plurifamiliares comprendidas entre la calle Mesto y la Calle Trasgrisolias y el plano elevado de la Alcazaba.

Esta existencia de restos arqueológicos se encuentra documentada en las diversas fichas del Catálogo del presente documento.



Croquis de la Alcazaba de Baza, Autor M. Gómez-Moreno (1.890)

Las murallas primitivas de la Alcazaba, como elementos de contención de tierras, salvaban un importante desnivel de los terrenos que llegaban hasta los 15 m de altura en el borde noreste. De ahí que sirviera como elemento de agarre y protección para la construcción y adosado de estas viviendas unifamiliares, que se han ido sustituyendo a lo largo del tiempo.

El límite oeste referido constatado arqueológicamente en toda su longitud presenta un vacío en la parcela, aunque fuera de delimitación de la Modificación, hoy ocupa la edificación destinada a Asuntos Sociales y Formación de Empleo, del Ayuntamiento de Baza. En los inicios de su construcción, se realizaron numerosas catas arqueológicas por la técnico arqueóloga designada por el Ayuntamiento y el seguimiento de la Delegación de Cultura de Granada.

Sin embargo, tras esta inspección arqueológica, no se encontró ningún vestigio, resto murario o parte de alguna cimentación en aquellos lugares previsible del trazado. Una posibilidad es que este solar, ya demolido de construcciones anteriores, presentara su cota de terreno inferior a la antigua muralla y cimentación de la Alcazaba, y por lo tanto, ya estuviera desaparecida.

Lo más reseñable en este borde es la existencia de varias torres que formaban la Alcazaba, de ellas la más visible es la ubicada entre la plaza de la Cava Alta y el plano superior de la Alcazaba, elemento emergente de gran importancia para la comprensión del recinto. Otras, descubiertas en la toma de datos del levantamiento planimétrico, se encuentran en el interior de las viviendas de la calle Mesto.

No se ha podido constatar aún con cierta claridad la existencia de restos arqueológicos en el interior de las cocheras de la Travesía de la Aduana, en su borde escalonado al este de la Alcazaba, si bien es un borde coincidente con las hipótesis de trazados.

En la siguiente imagen se expone lo comentado mostrando una hipótesis de trazados y elementos emergentes.



- V Arq 4      Nombre: Restos Muralla o torre en Alcazaba. Este  
                  Ámbito: Plan Especial de la Alcazaba de Baza
- V Arq 5      Nombre: Restos de torreón interior de división en Alcazaba. Centro  
                  Ámbito: Plan Especial de la Alcazaba de Baza
- V Arq 6      Nombre: Restos Muralla interior de división en Alcazaba. Centro  
                  Ámbito: Plan Especial de la Alcazaba de Baza
- V Arq 7      Nombre: Restos de Muralla en Alcazaba. Este  
                  Ámbito: Plan Especial de la Alcazaba de Baza
- V Arq 8      Nombre: Restos de Torreón bajo mirador en Alcazaba. Sureste  
                  Ámbito: Plan Especial de la Alcazaba de Baza
- V Arq 9      Nombre: Restos de Muralla tras estructura de hormigón y solar derruida en Alcazaba. Sur  
                  Ámbito: Plan Especial de la Alcazaba de Baza
- V Arq 10     Nombre: Torre semiculta entre en Alcazaba. Oeste  
                  Ámbito: Plan Especial de la Alcazaba de Baza
- V Arq 11     Nombre: Posibles restos de Muralla en Alcazaba. Oeste  
                  Ámbito: Plan Especial de la Alcazaba de Baza
- V Arq 13     Nombre: Restos ocultos de torre de acceso. Oeste.  
                  Ámbito: Plan Especial de la Alcazaba de Baza
- V Arq 14     Nombre: Restos emergentes de Muralla en Alcazaba. Norte  
                  Ámbito: Plan Especial de la Alcazaba de Baza

V Arq - 4

Nombre: Restos Muralla ó torre en Alcazaba . Este

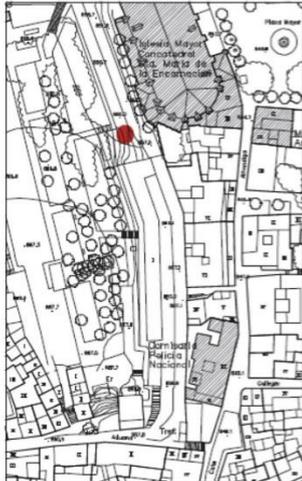
Situación: Alcazaba. Lado Este

Tipología: Muralla

Designación: Construcción de Tapial

**DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN**

**Resto Emergente**



Situación general. Escala 1:2.000

Se trata de un resto de construcción en tapial que conserva parte de su enfoscado de cal, que pudo formar parte del tramo Este de las murallas de la Alcazaba. Su estado actual no permite una mayor precisión en su análisis al encontrarse bajo el talud de una zona ajardinada muy alterada al pie del cerro de la Alcazaba y junto a la que se levanta un potente muro de contención en tres niveles, bajo uno de los cuales discurre actualmente el Caz Mayor.

Actuaciones: Excavación arqueológica en la zona del talud a fin de recuperar posibles restos soterrados. Consolidación.



Adscripción Cultural y Cronología:

Época Medieval

Titularidad / Propiedad:

Pública

Estado de conservación:

Muy alterado y semiculto por la vegetación

Ordenanza de aplicación:

CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Afecciones administrativas:

B.I.C. / Pertenece al Área Arqueológica de la Alcazaba

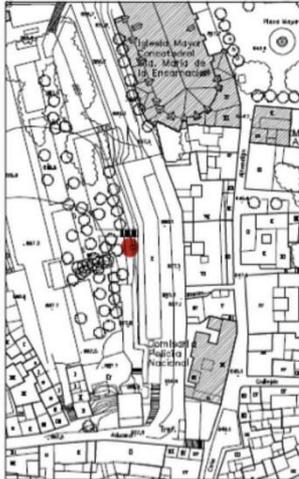
*Nombre:* Restos de torreón interior de división en Alcazaba. Centro  
*Situación:* Alcazaba. Lado Oeste

*Tipología:* Torre

*Designación:* Construcción de Tapial

#### DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

**Resto Emergente**



Situación general. Escala 1:2.000

Se trata de dos restos de muralla, de tapial, separados entre si por un pequeño espacio formando un ángulo recto. El tramo orientado en sentido E/W conserva una altura aproximada de 4 m, una anchura de 1,70, y un largo de 3. Se aprecia muy bien la técnica constructiva del tapial mediante tongadas de cal y chinorro y las líneas del cajón. Presenta un buen estado de conservación. El tramo orientado en sentido S/N presenta las mismas características constructivas y unas dimensiones similares, en cuanto al largo y ancho, si bien apenas realza del suelo circundante unos 60 cms. Su estado de conservación es regular.

*Actuaciones:* excavación de la zona ajardinada en talud en la que se encuentran ambos fragmentos, para recuperar la conexión entre ambos tramos y documentar su trazado conservado. Consolidación.



*Adscripción Cultural y Cronología:*

**Época Medieval**

*Titularidad / Propiedad:*

**Pública**

*Estado de conservación:*

**Se encuentra muy alterado**

*Ordenanza de aplicación:*

**CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.**

*Afecciones administrativas:*

**B.I.C. / Pertenece al Área Arqueológica de la Alcazaba**

*Bibliografía:*

**Martin Garcia, M et Alii (1999): Inventario de Arquitectura Militar de la Provincia de Granada. Diputación de Granada.**

## V Arq - 6

Nombre: Restos Muralla interior de división en Alcazaba. Centro

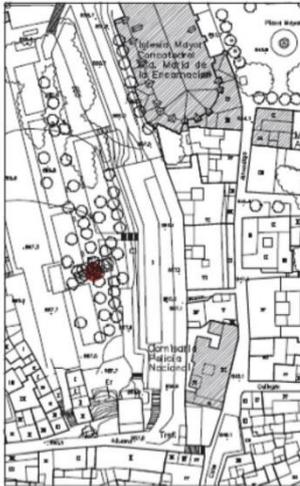
Situación: Interior de la Alcazaba

Tipología: Muralla

Designación: Construcción de Tapial

Resto Emergente

### DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN



Situación general. Escala 1:2.000

Se trata de restos de muralla que pudieran haber pertenecido al cerramiento de la fortaleza de la Alcazaba. Construido igualmente en tapial, conserva una longitud próxima a los 16 metros en sentido E/W, con dos metros de anchura y un alzado que oscila entre 1,60 y 0,60 metros. En su extremo W se observa como monta directamente sobre la roca. En este mismo punto está arrasado volviendo a aparecer un pequeño tramo del mismo engullido por una construcción reciente de bloques prefabricados de cemento. La técnica constructiva empleada es tapial muy rico en cal, con chinorros de grano medio en las caras exteriores y mampuestos en el relleno interior. Se observan muy bien las tongadas y marcas del cajón empleados para su construcción. Conserva restos de enfoscado de cal y numerosos mechinales.

Actuaciones: eliminación de elementos discordantes: construcción de bloques, vegetación y pavimento de alrededor. Excavación arqueológica para documentar otros restos conservados no visibles en la actualidad y consolidación.



Adscripción Cultural y Cronología:

Época Medieval

Titularidad / Propiedad:

Pública

Estado de conservación:

En su extremo Oeste se encuentra muy alterado

Ordenanza de aplicación:

CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Afecciones administrativas:

B.I.C. / Pertenece al Área Arqueológica de la Alcazaba

Bibliografía:

Martín García, M et Alíi (1999): Inventario de Arquitectura Militar de la Provincia de Granada. Diputación de Granada.

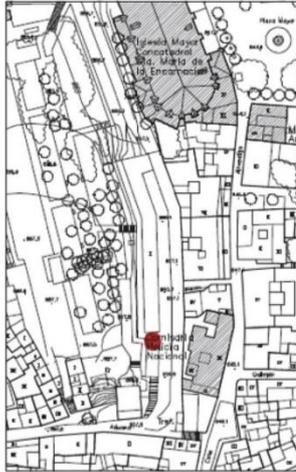
V Arq - 7

Nombre: Restos de Muralla en Alcazaba . Este  
Situación: Alcazaba. Lado Este

Tipología: Muralla Designación: Construcción de Tapial

Resto Emergente

**DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN**



Se trata de un paño de muralla, de tapial, que ha quedado a modo de testigo entre las cocheras construidas en la ladera E del cerro de La Alcazaba, y que debieron conllevar la destrucción de gran parte en este sector de la cerca exterior del recinto de la Alcazaba. En este caso el elemento conservado tiene unas dimensiones aproximadas de 6 metros de largo por unos 4 de altura. El primer metro de su alzado presenta una construcción a base de mampuestos trabados con mortero de cal, mientras que los tres metros restantes mantienen las características de las construcciones de tapial, siendo visibles las tongadas, líneas del cajón y mechinales.

Actuaciones: Excavación arqueológica; liberación del elemento de las construcciones anexas; limpieza y consolidación.

Situación general. Escala 1:2.000



Adscripción Cultural y Cronología:

Época Medieval

Titularidad / Propiedad:

Pública

Estado de conservación:

Este elemento se encuentra deteriorado en el área visible.

Ordenanza de aplicación:

CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Afecciones administrativas:

B.I.C. / Pertenece al Área Arqueológica de la Alcazaba

Bibliografía:

Martín García, M et Alíi (1999): Inventario de Arquitectura Militar de la Provincia de Granada. Diputación de Granada.

V Arq - 8

Nombre: Restos de Torreón bajo mirador en Alcazaba. Sureste

Situación: Alcazaba. Esquina Sureste. Cuesta aduanas

Tipología: Torre

Designación: Construcción de Tapial

**DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN**

**Resto Emergente**



Torre esquinera en Cuesta de la Aduana. Torre que protegía la esquina SE del recinto de la Alcazaba, sobre la que remataba el elemento anterior. Está construida en tapial, conservando en su lado Sur restos de cierta entidad del enfoscado de cal original. Presenta en su lado Este un refuerzo o añadido de mampostería tomada con el mismo mortero de cal, muy degradado. La torre es de planta cuadrada, siendo reconocibles tres de sus lados. Salvo en su base, presenta un pésimo estado de conservación provocado por las graves agresiones sufridas con la construcción de la casa referida anteriormente y de un mirador levantado sobre los restos conservados de la propia torre, con una altura identificable de unos 6 metros.

Actuaciones: Demolición de la casa en estructura y del mirador así como de la escalera situada en su lateral Este; excavación arqueológica, consolidación y reconstrucción.

Situación general. Escala 1:2.000



Adscripción Cultural y Cronología:

**Época Medieval**

Titularidad / Propiedad:

**Pública**

Estado de conservación:

**Se encuentra deteriorado especialmente en la zona superior**

Ordenanza de aplicación:

**CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.**

Afecciones administrativas:

**B.I.C. / Pertenece al Área Arqueológica de la Alcazaba**

Bibliografía:

Martín García, M et Alii (1999): Inventario de Arquitectura Militar de la Provincia de Granada. Diputación de Granada. / Padial, J(1998). Informe preliminar de la Intervención en C/ Aduanas n.4 y 5.

## DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

## Resto Emergente



Situación general. Escala 1:2.000

Torre y Restos de muralla en c/Cuesta de la Aduana. Se trata de parte del lienzo de muralla que cerraba el flanco Sur de la Alcazaba y probablemente de su fortaleza. Esta zona sufrió hace pocos años una gravísima agresión consistente en la demolición de dos viviendas adosadas a la propia muralla y la construcción de una nueva vivienda (la estructura) que provocaron el desplome de un importante tramo de la misma y la afección irreversible de otro. A esto contribuyó también el que en todo el perímetro del cerro en donde se emplaza la Alcazaba se excavaran cuevas en las traseras de las edificaciones adosadas a las murallas a partir del siglo XVIII que socavaron la zarpa y base geológica de aquellas, provocando su desestabilización en cuanto se derriban las casas adosadas sin las debidas precauciones. Los restos conservados se reparten en dos zonas. La situada al W se encuentra embutida en una construcción de nueva planta que presenta fachadas tanto al interior de la Alcazaba como a la c/ Cuesta de la Aduana. El tramo Este se encuentra a su vez gravemente afectado por la estructura de hormigón de una nueva construcción no terminada que se apoya directamente sobre la muralla, encastrándose en la misma, y a la que cubre en parte con un contramuro de hormigón además de haberla eliminado en varios puntos. La muralla en este sector presenta dos fases constructivas diferentes. La más antigua, la externa, está realizada en tapial con las mismas características de los otros restos de construcciones conservadas de La Alcazaba. La cara interna, probablemente un refuerzo de época nazarí, está construida en mampostería concertada con mortero de cal y verdugadas de ladrillo. Entre ambas fases la muralla presenta en este sector un grosor superior a 3 metros, y un alzado que supera en algunas zonas los 5 metros.

Actuaciones: Demolición de la casa en estructura. Expropiación y demolición de la casa con fachadas a Alcazaba y Cuesta de la Aduana. Excavación arqueológica, consolidación de los restos conservados y reconstrucción del baño hundido.



## Adscripción Cultural y Cronología:

Época Medieval

Titularidad / Propiedad:

Pública

Estado de conservación:

Desestabilizada por excavaciones bajo la muralla en el siglo XVIII

Ordenanza de aplicación:

CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Afecciones administrativas:

B.I.C. / Pertenece al Área Arqueológica de la Alcazaba

Bibliografía:

Martín García, M et Alí (1999): Inventario de Arquitectura Militar de la Provincia de Granada. Diputación de Granada. / Padial, J (1998). Informe preliminar de la intervención en C/ Aduanas n.4 v 5.

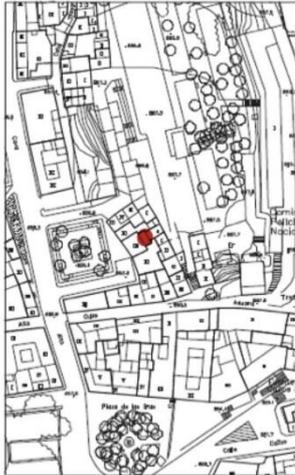
Nombre: Torre semioculta entre en Alcazaba. Oeste

Situación: Alcazaba. Límite Oeste hacia Cava Alta

Tipología: Torre

Designación:

Construcción de tapial

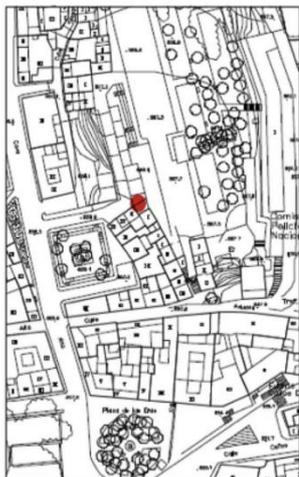
**DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN****Resto Emergente**

Situación general. Escala 1:2.000

Torre a Cava Alta. Torre construida en tapial que formaba parte del recinto exterior de la Alcazaba en su lado W. Actualmente se encuentra embutida en construcciones que la rodean por todas partes. En su lado Este conserva un alzado visible de apenas 1 metro, si bien hacia el W presenta un paño de más de 4 metros de altura por otro tanto de anchura, con una importante presencia visual hacia la plaza de Cava Alta. Las construcciones adosadas hacia la zona interna de la Alcazaba presentan un estado de semiabandono o al menos de falta de uso como demuestra el cerramiento de los vanos de una de ellas. Estas construcciones forman parte de antiguos accesos a las viviendas que se alzan en el frente de fachada de Cava Alta, que se encuentran habitadas actualmente.

Actuaciones: eliminación de elementos discordantes como una chimenea con revoco de yeso, antena de televisión, instalaciones eléctricas antiguas y cableado. En la medida de lo posible se deberá intentar ir eliminando las construcciones que impiden la lectura adecuada de este elemento como las citadas construcciones adosadas a la torre en el interior del recinto de La Alcazaba.

*Adscripción Cultural y Cronología:***Época Medieval***Titularidad / Propiedad:***Privada***Estado de conservación:***Presenta un estado deteriorado, ya que se encuentra embutida en las viviendas que la circundan y que existen instalaciones eléctricas y antenas de TV.***Ordenanza de aplicación:***CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.***Afecciones administrativas:***B.I.C. / Pertenece al Área Arqueológica de la Alcazaba***Bibliografía:***Martín García, M et Alíi (1999): Inventario de Arquitectura Militar de la Provincia de Granada. Diputación de Granada.**

**DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN**

En el extremo suroeste de la Alcazaba se detecta la existencia de una estructura posiblemente de tapial. Podría tratarse de parte del lienzo de muralla que rodeaba la Alcazaba.

Situación general. Escala 1:2.000

*Adscripción Cultural y Cronología:*

**Época Medieval**

*Titularidad / Propiedad:*

Privada/ Pública

*Estado de conservación:*

Este elemento se encuentra deteriorado y es muy difícil a simple vista identificarlo como tapial.

*Ordenanza de aplicación:*

**CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.**

*Afecciones administrativas:*

**B.I.C. / Pertenece al Área Arqueológica de la Alcazaba**

*Bibliografía:*

V Arq - 13

Nombre: Restos ocultos de torre de acceso. Oeste.

Situación: Alcazaba. Limite Oeste. C/ Trasgrisolías n.2

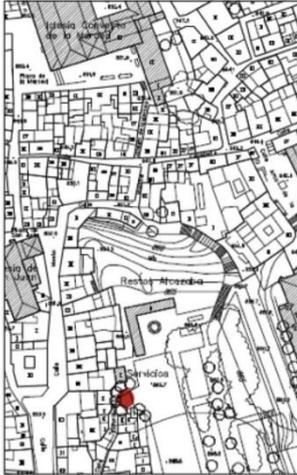
Tipología: Torre

Designación:

Cosntrucción de Tapial

**DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN**

**ARQUEOLÓGICO**



Casa edificada alrededor de una torre. Parece que el hueco de escalera da a una estructura de grandes dimensiones posiblemente una torre.

Situación general. Escala 1:2.000



Adscripción Cultural y Cronología:

Época Medieval

Titularidad / Propiedad:

Privada

Estado de conservación:

No se ha podido comprobar su conservación por encontrarse oculta dentro de la casa, pero posiblemente esté deteriorada o afectada por la construcción de esta

Ordenanza de aplicación:

CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Afecciones administrativas:

B.I.C. / Pertenece al Área Arqueológica de la Alcazaba

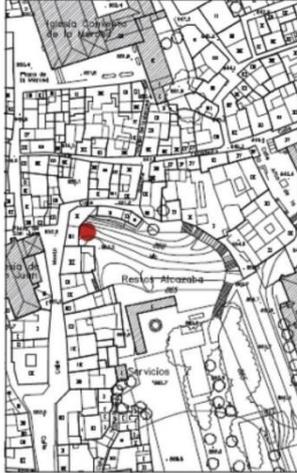
Bibliografía:

Nombre: Restos emergentes de Muralla en Alcazaba. Norte

Situación: Alcazaba. Esquina Noroeste, hacia C/Mestro

Tipología: Torre y muralla

Designación: Construcción de tapial

**DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN****Resto Emergente**

Situación general. Escala 1:2.000

Esta zona corresponde a otro lienzo de muralla y una posible torre esquinera. La parte correspondiente a la muralla presenta dos tramos construidos en tapial de unos 3 metros de largo, separados entre sí por un hueco de 1,20 metros, con un grosor en torno a 2 metros y otro tanto de altura conservada. El tapial presenta las mismas características en cuanto al mortero y granulometría del resto de elementos ya descritos. Este tramo de muralla se une a otro paño de tapial de unos 5 metros de largo y una altura visible de 1 metro, formando un ángulo de 90° por lo que pensamos que se puede tratar de una torre. En este caso el tapial conserva en bastante buen estado el enfoscado original de cal de su cara externa. La zona se encuentra muy afectada por la construcción de casas adosadas al exterior de la muralla y una zona ajardinada; no obstante ofrece buenas posibilidades de recuperación de nuevos elementos constructivos de la Alcazaba mediante la oportuna excavación arqueológica.

Actuaciones: Excavación arqueológica, estudios de estratigrafía muraria en las construcciones adosadas a este sector y consolidación.



Adscripción Cultural y Cronología:

**Época Medieval**

Titularidad / Propiedad:

**Pública**

Estado de conservación:

**Ambas Estructuras se encuentran alteradas por el adoseamiento de viviendas y las condiciones de erosión y vertido de escombros.**

Ordenanza de aplicación:

**CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.**

Afecciones administrativas:

**B.I.C. / Pertenece al Área Arqueológica de la Alcazaba**

Bibliografía:

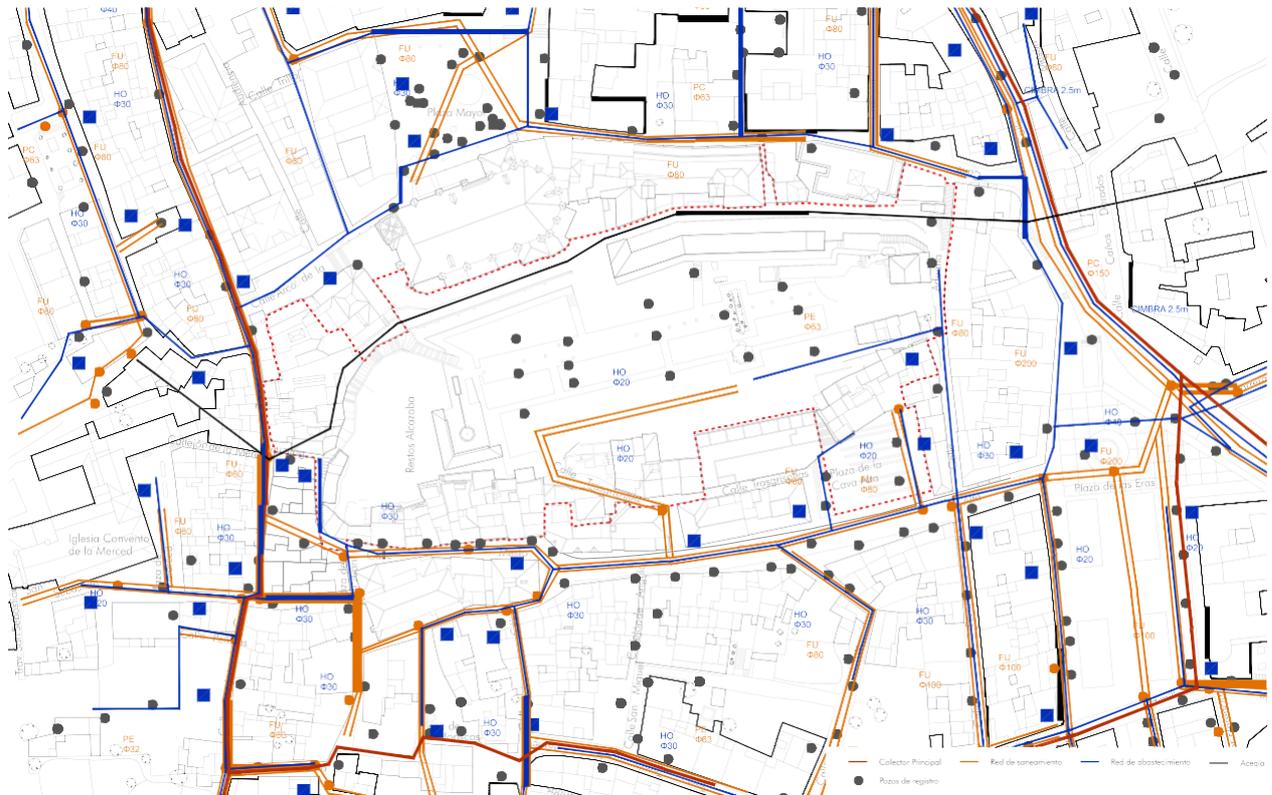
**Martín García, M et Alí (1999): Inventario de Arquitectura Militar de la Provincia de Granada. Diputación de Granada.**

## **2.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

A pesar de la situación altimétrica de la Alcazaba a una cota de +15 metros aproximadamente respecto al resto de la ciudad, el ámbito de la Modificación aparece con una previsión aparentemente suficiente respecto a las infraestructuras de abastecimiento de agua y red de saneamiento. No se aprecian afecciones a dichas infraestructuras, ni incompatibilidades con la ordenación que más adelante se propone para el ámbito.

Cabe destacar la existencia de otro elemento patrimonial situado en el recinto de la Alcazaba de Baza del que existen escasos datos, el Caz Mayor (acequia) que discurre oculto en un trazado paralelo al límite este de la Alcazaba, situándose bajo las paratas de contención ubicadas junto a la Iglesia Mayor de Santa María de la Encarnación. Precisamente en este punto se localiza un acceso de servicio.

En la siguiente imagen se muestra el discurrir de las infraestructuras presentes en el ámbito y entorno de la Modificación. En trazado rojo, Colector Principal; naranja, Red de Saneamiento; Azul, Red de Abastecimiento, Grisáceo, Acequia y marcados con un punto los Pozos de Registro.



## **2.7. DIAGNOSIS.**

Tras recopilar y exponer toda la información mostrada, parece claro la necesidad de protección y actuación en la Alcazaba de Baza y su entorno, debido a su precaria situación de abandono y marginalidad que hoy presenta el espacio urbano que forma, así como el proceso de degradación sufrido por los pocos elementos emergentes de sus lienzos de muralla y otros restos arqueológicos. Otro de los problemas de la Alcazaba en la actualidad es la dificultad que presenta sus accesos y recorridos, al tratarse de una meseta elevada, atalaya de la ciudad de Baza.

Como se ha comentado también a lo largo del presente documento, y como conclusión del estudio mostrado en la memoria de información, es necesaria la modificación del ámbito de protección que se propone para la Alcazaba de Baza por el PGOU, dado que la delimitación ofrecida para el PEPCH-01 no es suficiente, así como este propio instrumento de planeamiento debido a las determinaciones que se consideran necesarias para desarrollar el ámbito de protección de la Alcazaba, pues no son propias para las de un Plan Especial de Protección, al tratarse de determinaciones de carácter estructural y pormenorizado preceptivo, dado que, como se ha explicado, es necesario actuar en el ámbito, los sistemas generales y la ordenación urbanística detallada del Suelo Urbano Consolidado.

Por lo tanto, se tramita la presente Innovación por Modificación estructural y pormenorizada del PGOU de Baza, para que sus determinaciones queden integradas en el planeamiento general y no sean parte de un instrumento de planeamiento urbanístico al que conduzca el propio PGOU.

## **2.8. ESTADO ACTUAL DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA.**

La documentación que se modifica se refiere tanto a la documentación gráfica del PGOU como a las Fichas de Determinaciones Urbanísticas, dado que en sus "Fichas detalladas de actuaciones en el Conjunto Histórico, Planes Especiales de Protección" se encuentra el *PEPCH-1: Alcazaba*, que como se ha expuesto en el presente documento, desaparece como tal instrumento urbanístico para quedar integrado en el propio PGOU con las determinaciones que esta Modificación propone.

Por lo tanto, la ficha de determinaciones urbanísticas *PEPCH-01: Alcazaba* quedará sustituida del Plan General de Ordenación Urbanística de Baza por una que recoja las determinaciones y ordenación pormenorizada propuestas en este documento, relativas a la clase de suelo urbano consolidado.

### **2.8.1. PLANOS.**

Por otra parte, debido también a todo lo expuesto anteriormente, los planos que están sujetos a cambios son los siguientes:

- B.OE.1. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable. Núcleo Urbano de Baza.
- B.OE.3. Sistemas Generales. Núcleo Urbano de Baza.
- B.OE.5. Áreas de Reparto. Núcleo Urbano de Baza.
- B.OC.1. Hoja 4. Ordenación Pormenorizada. Núcleo Urbano de Baza.
- CH.OC.1. Ordenación Pormenorizada del Conjunto Histórico.
- CH.OC.2. Modificaciones en parcelario y alturas. Núcleo Urbano de Baza.

### **3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

#### **3.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.**

Se propone la Modificación del PGOU de Baza referida al ámbito de protección de la Alcazaba, atendiendo a las circunstancias expuestas en la memoria de información.

El objetivo principal del presente documento es la modificación de la delimitación del ámbito de protección de la Alcazaba propuesta por el PGOU y ordenada mediante un Plan Especial de Protección (PEPCH-01). Así como determinar un Entorno de Protección del B.I.C. de la Alcazaba en suelo urbano de 50 metros como establece la Ley 14/2007, y del que hasta ahora carecía. Con esta Modificación de planeamiento general se propone que sus determinaciones pasen a integrarse en el propio PGOU y que éste no conduzca a otro instrumento de planeamiento urbanístico como lo hacía hasta ahora en la figura de un Plan Especial de Protección, dado que las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada preceptiva, contenidas en la presente Modificación, y necesarias para la conservación, desarrollo y protección de la Alcazaba y su entorno, no son propias y exceden a las de un Plan Especial.

Por lo tanto, el *PEPCH-01: Alcazaba* se elimina del Plan General de Baza y la propuesta desarrollada en el presente documento quedará integrada indivisiblemente dentro del propio PGOU, modificando tanto los planos de ordenación estructural como pormenorizada necesarios, con su respectiva ficha de determinaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado donde se recoja a una mayor escala y precisión la ordenación propuesta en la presente Modificación.

Así mismo, otro de los objetivos fundamentales de esta Modificación es establecer un Catálogo de Edificios en el Entorno de Protección de la Alcazaba para su conocimiento, estudio y protección.

Además, se establecen los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

- Respetar las alineaciones que se presentan en el Plano de Ordenación Completa del PGOU vigente, como viario de nuevos trazados vinculantes.
- Respetar el Sistema General de Espacios Libres SG-EL-01 que se presenta en el Plano de Ordenación Completa del PGOU.
- Mantener los viales que se representan en el plano de Ordenación Pormenorizada del PGOU en continuidad con los existentes o previstos.
- Establecer cuantas cautelas arqueológicas sean necesarias para compatibilizar los procesos que se deben llevar a cabo en investigación arqueológica con los proyectos de integración urbana de los restos existentes y de los hallazgos potenciales.
- Incorporar los restos y referencias de la ciudad antigua, potenciando su percepción e interpretación.
- Proponer la realización de futuras nuevas edificaciones para la recomposición morfológica del BIC, así como la demolición de otros inmuebles que distorsionen por diversos motivos la puesta en valor de la Alcazaba.
- Establecer medidas y pautas para la reurbanización de los espacios libres.
- Establecer medidas para la eliminación o sustitución de elementos adosados que resulten discordantes y dificulten la lectura del ámbito, construcciones abusivas o adosadas recientemente a la muralla, desmontando elementos discordantes como el Claustro renacentista de San Francisco.
- Mejora de los accesos y recorridos peatonales de la zona, estableciendo restricciones al tráfico rodado.
- Establecer nuevos elementos de contención que garanticen la estabilidad de la propuesta y faciliten el desarrollo de la misma.

Para la ordenación, propuesta y desarrollo de esta Modificación se han tenido en cuenta las siguientes estrategias:

- Estrategia Andaluza del Paisaje.
- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.
- Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible. Agenda 21.
- Estrategia Andaluza del Cambio Climático.

#### **3.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.**

Esta propuesta trata de corregir los inconvenientes del estado actual del espacio urbano de la Alcazaba, así como asumir las determinaciones establecidas por la Delegación Provincial de Cultura de Granada, para la recuperación de este espacio de estancia y transición, para su vida social y cultural, para la máxima recuperación de elementos

emergentes u ocultos de restos arqueológicos, y su puesta en valor como el gran Salón que Baza necesita, lugar de encuentro desde el que se pueda disfrutar de la diversidad del paisaje.

Así, podemos establecer las principales actuaciones que consideramos necesarias llevar a cabo fruto de los objetivos y determinaciones que va a producir la presente Modificación, y que podemos resumir en las siguientes:

### **Accesos**

Las intenciones básicas sobre los accesos desde la ciudad al plano elevado de la Alcazaba pasan por mantener en su lugar, con importantes transformaciones formales y de cumplimiento de la accesibilidad, los 6 lugares existentes para ello. Además, al potenciar y facilitar estos accesos se impulsa de manera atractiva la subida al plano superior.

-Al norte:

Desde calle Boliche.

El acceso, de poco uso pero tradicional e histórico, desde calle Boliche y en paralelo al Caz Mayor, es básicamente el actual. Se prevé una remodelación de la escalinata, haciéndola más cómoda y clara en su formalización. Su desembocadura trapezoidal en la Alcazaba presenta un trazado acorde con su límite al norte.

-Al noreste:

Plaza Arco de la Magdalena. Desde la pavimentación del espacio delantero de la Iglesia Mayor Concatedral se focaliza el nuevo acceso, a través de las rampas paralelas al lateral de la Iglesia en la calle Travesía de la Aduana. Manteniendo la pendiente del terreno natural en esta calle bajo la cual se extiende el Caz Mayor, se recogen sendas rampas peatonales protegidas por muros ataluzados. Un ascensor público situado en el interior de la boca excavada en el muro nos conduce al nivel alto de la Alcazaba, en el mirador previsto sobre la Concatedral y la ciudad de Baza. Frente a las rampas, escaleras de acceso entre estos niveles.

-Al sureste:

Bajo el mirador actual sobre la torre de la Alcazaba, y una vez consolidado este importante elemento emergente, una escalinata tangencial nos eleva al nivel intermedio, lugar de ruinas arqueológicas sobre el posible equipamiento de Dotación General (conforme al Art. 4.20.2.e del PGOU), revitalizando y dinamizando de esta forma el espacio público con zonas de interés sociocultural y comunitario para todo el conjunto de la población.

-Al sur:

Demolición y nueva creación de escalera desde el centro de la calle Cuesta de la Aduana.

-Al oeste:

Plaza de la Cava Alta. La reciente construcción del nuevo edificio municipal, recoge un acceso escalonado que lo envuelve.

La calle Trasgrisolias se comporta como histórico y principal acceso natural desde ese lateral de la ciudad. Una nueva pavimentación nos conduce desde la plaza de la Cava Alta y calle Mesto hasta la propia Trasgrisolias.

Estos accesos se plantean en función con las hipótesis de accesos originales. Se entiende que todos los planteados cumplen la normativa vigente y respetan las posibles afecciones arqueológicas.

### **Límites**

El nuevo espacio urbano conformado por los planos, uno horizontal al sur perteneciente a la zona defensiva de la Alcazaba y otro muy suavemente inclinado al norte con pendiente que evacua sobre ese terreno natural sobre el acceso de calle Boliche, quedan unidos en la franja de terreno blando que alberga los restos de muralla emergentes perpendiculares a la edificación de uso municipal. Este espacio está conformado en sus bordes por:

-Al Norte:

El espacio se escapa, el pavimento muere sobre el peto de la ladera verde y permite las mejores vistas sobre la ciudad en presencia de la Iglesia y Convento de la Merced.

-Al Este:

Borde que sigue las hipótesis de trazados de la muralla y que resuelve los accesos a diferentes niveles. Rampas, escaleras y ascensor-mirador, encerrados entre muros ataluzados y buscando las vistas sobre las cubiertas de la Iglesia Mayor, además de la puesta en valor de los restos arqueológicos. En el espacio dejado por la planta inferior de las cocheras se prevé a ocupación del equipamiento de uso cultural (se propone el Centro de Interpretación de la Alcazaba de Baza, conforme al Art. 4.20.2.c.III del PGOU). Los elementos arqueológicos emergentes que subdividen los dos planos de la Alcazaba, serán excavados en su entorno añadiéndoles mayor protagonismo y visibilidad sobre un terreno en pendiente.

-Al sur:

Limpieza y consolidación de los lienzos de muralla, incluida la demolición de estructura existente, y nuevas escaleras de acceso. Ésta consolidación respetará la traza original, diferenciándose las posibles nuevas actuaciones de las ya existentes. Se conservará y consolidará lo ya existente después de las demoliciones de estructuras actuales.

-Al Oeste:

El objeto de la intervención en este límite es la eliminación de la primera crujía edificada sobre el espacio urbano de la Alcazaba, en general, traseras de viviendas unifamiliares en estado degradado y algunas adosadas irregularmente al lienzo de la muralla. Asimismo, es necesario la expropiación y demolición de algunas viviendas que ocupan un lugar preferencial en el recinto de la Alcazaba, o bien encierran en su interior restos arqueológicos de importancia.

La reciente edificación existente de Asuntos Sociales municipales lanza un vuelo en su cubierta que propicia la estancia a la sombra, elemento integrador entre muros blancos de cierre y bancos para el descanso.

La recuperación, a través de demoliciones, de torres y restos de muralla de la Alcazaba, consolidará este borde de manera más real e histórica que la actual, siguiendo los parámetros arqueológicos.

### **Revestimientos**

Aunque no es objeto de la presente Modificación, se especifican a continuación las intenciones previstas en los revestimientos de elementos verticales y horizontales:

Para el plano superior de la Alcazaba se prevén tres tipos de tratamientos de suelo: semiduro al norte, semiblando al sur y blando entre los restos arqueológicos del centro. Ello posibilitará aquellas prospecciones arqueológicas que fueran necesarias.

Las calles del entorno próximo como Travesía de la Aduana y Cuesta de la Aduana, se formalizarán con pavimento duro, al igual que todos los accesos desde estas calles a la Alcazaba, ya sean rampas o escaleras.

Los muros ataluzados que conforman las rampas y escaleras paralelas a la Iglesia Mayor Concatedral se realizarán en hormigón visto desactivado y coloreado, similar al hormigón realizado en el muro interior del nuevo edificio de Asuntos Sociales, otorgando una percepción de homogeneidad en la propuesta de conjunto.

El lienzo sur de la muralla, desmoronada hoy día, se consolidará en lo posible con material existente de la propia muralla y otro similar en textura, pero que diferencie lo nuevo de lo viejo. Serán ataluzados suavemente pero ejecutados sobre las trazas originales.

### **Nuevos usos. Mobiliario urbano. Visuales**

Resulta de especial importancia la implantación de nuevos usos para potenciar el espacio público, para ello se propone como uso principal el de Centro de Interpretación de la Alcazaba. El espacio destinado para acoger este nuevo uso está previsto en la calle Travesía de la Aduana, aproximadamente en el espacio que hoy ocupa la planta baja de las cocheras. Esta instalación queda supeditada a la demolición de las cocheras y a los estudios arqueológicos del borde este del recinto.

También, en el acceso principal e histórico en la desembocadura de la calle Trasgrisolias con el plano elevado, se proponen dos edificaciones para dotaciones en general, que como función lúdica del lugar, el Ayuntamiento haría una concesión administrativa temporal, para que el espacio aterrazado y de intenciones gastronómicas adquiriera un nuevo valor y le ofrezca nueva vida a la Alcazaba.

La recuperación de la memoria paisajística, que desde la Alcazaba se tiene de la ciudad de Baza, supone uno de los aspectos más importantes del proyecto, las numerosas vistas unidas a la puesta en valor de los restos arqueológicos así como del espacio público, convierten la Alcazaba de Baza en un punto estratégico para contemplar la ciudad y su entorno. La Alcazaba, por su carácter defensivo, se sitúa en una posición estratégica dominante sobre una meseta de forma irregular que ocupa una posición central dentro del Conjunto Histórico de Baza.

Esta posición ofrece una gran variedad paisajística que favorece panorámicas de hasta 360 grados en algunos puntos del espacio libre de la Alcazaba.

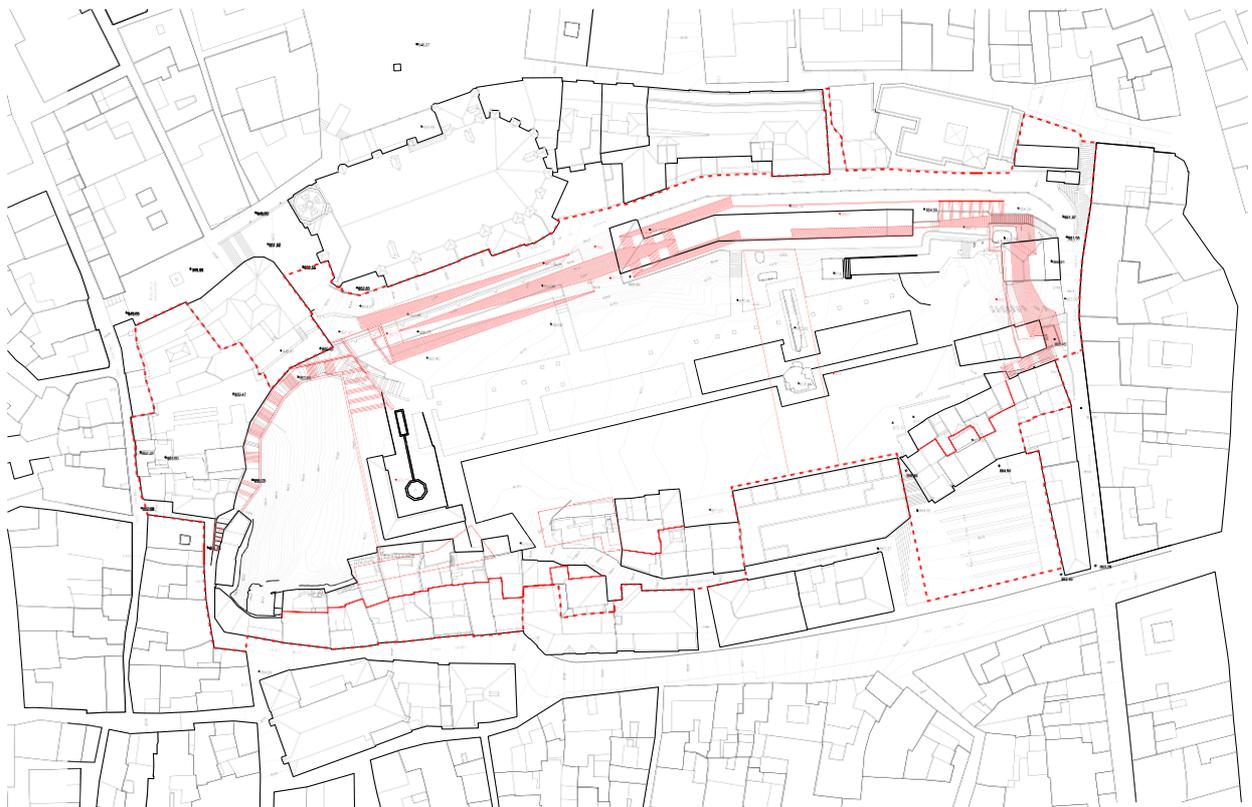
Desde el recinto, si dirigimos nuestra mirada hacia el Oeste destaca el relieve de la Sierra de Baza, dominada por la cima del calar de Santa Bárbara (con unos 2.300 m). Más cerca, las estribaciones de la cordillera dibujan también suaves curvas. Más abajo, formando una especie de anfiteatro protector, cruzado por barrancos, se pueden apreciar los boquetes de las cuevas en la parte más baja de la pendiente.

Si dirigimos nuestra mirada hacia el Este, la Alcazaba y el conjunto histórico se presentan totalmente inmersas en la vega y la topografía nos da una mayor amplitud visual, puesto que contemplamos todo el Glacis hasta tropezar con las elevaciones de periate y la cónica figura de la Sagra. En contacto con la ciudad construida se observa el cinturón verde de la vega que rodea la ciudad y que contrasta con el secano un poco más alejado.

En el entorno inmediato cabe destacar la presencia de una serie de hitos paisajísticos constituidos por las torres de parroquias cercanas (San Juan, La Merced y Santiago). De gran relevancia, por su cercanía y envergadura, es la maciza mole de piedra de la Iglesia Mayor Concatedral de Baza que domina el conjunto con su alta torre de cuerpos decrecientes.

Sin embargo, otras edificaciones relativamente recientes distorsionan la homogeneidad de la percepción del Conjunto Histórico. El cableado aéreo de las redes eléctricas y telefónicas incide de forma negativa en el paisaje urbano y en las visuales del Conjunto.

En la siguiente imagen se ofrece la propuesta descrita, en trazado rojo, sobre el estado actual de la Alcazaba y su entorno.



### **3.3. DETERMINACIONES QUE VA A PRODUCIR LA MODIFICACIÓN.**

Son determinaciones de la presente Modificación para el ámbito propuesto de protección de la Alcazaba:

- Modificación de la delimitación del ámbito de protección de la Alcazaba de Baza.
- Delimitación del Entorno de Protección del B.I.C de la Alcazaba en suelo urbano (50 metros) según Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ordenación urbanística de la Alcazaba y su entorno para su protección, puesta en valor y monumentalización.
- Eliminación del PEPCH-01: Alcazaba como instrumento de desarrollo propuesto por el PGOU. Con la presente Modificación, ésta y todas sus determinaciones, así como la ordenación urbanística del ámbito de actuación, quedan integradas en el propio Plan General en vigor, sin que éste conduzca a otra figura urbanística, como era el Plan Especial de Protección.

- Incorporación de una nueva ficha de ordenación, ajustada al suelo urbano consolidado, que sustituya la referida al PEPCH-01 y donde se recoja la ordenación pormenorizada del ámbito de forma detallada y a mayor escala.

- Ajuste de la superficie real adscrita al sistema general de espacios libres, dado que la ficha urbanística relativa al PEPCH-01 contiene errores, siendo uno de ellos la dotación de solo 1881 m<sup>2</sup> de espacios libres, cuya superficie real es de 13.344 m<sup>2</sup>.

- Calificación de dos espacios como Sistema General de Equipamientos, uno para Servicios de Interés Público y Social de uso cultural para implantar un Centro de Interpretación de la Alcazaba, donde se sitúan las cocheras actualmente; y otro destinado a Dotación General, en su parte noroeste, para dinamizar y revitalizar al espacio libre urbano. La superficie total de estos equipamientos incluidos en los Sistemas Generales es de 639 m<sup>2</sup>.

- Establecimiento de un Catálogo de Edificios en el Entorno de Protección de la Alcazaba, y normativa de protección, coordinando las determinaciones de protección con las ya planteadas por el planeamiento general.

### **3.4. INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS. CRITERIOS DE PROTECCIÓN.**

Una vez estudiado el contexto histórico-arqueológico de la zona objeto de la Modificación, analizado el estado de conservación del sustrato, así como las posibilidades de accesibilidad que presenta los diferentes restos, se estima que el Patrimonio Arqueológico en la Alcazaba de Baza debe ser objeto de una especial atención por varios motivos:

- Las posibilidades que aún ofrece para el conocimiento histórico de la ciudad, para la evolución de la misma y para entender el proceso de asentamientos de diferentes épocas.

- Determinados rasgos urbanos de este conjunto han hecho que la afección sobre el sustrato arqueológico haya sido arrasadora en elementos de superficie. Sin embargo, la fosilización de la trama o trazados murarios hasta la actualidad, contenidos en el interior de edificaciones residenciales, han contribuido de forma positiva en este sentido.

- Desde el punto de vista de la accesibilidad, se presenta una ocasión inmejorable para desarrollar proyectos arqueológicos ambiciosos con los que dar debida respuesta a los numerosos interrogantes que todavía plantea el pasado urbano de este ámbito.

Por todo ello, se estima que a la Alcazaba de Baza se le deben aplicar los siguientes criterios de protección:

- Patrimonio arqueológico subyacente en espacio privado: se le aplicará un especial grado de protección, que supone la excavación completa del solar, una vez demolida la edificación con las cautelas necesarias.

- Patrimonio arqueológico emergente en propiedad privada: todos los elementos emergentes de la Alcazaba deberán encontrarse cautelados, ya sea tanto por la posibilidad de haber amortizado estructuras más antiguas, como por contener dentro de las propiedades lienzos y torres emergentes del recinto amurallado de la ciudad.

- Patrimonio arqueológico subyacente en espacio público: todos los espacios públicos interiores al recinto de la Alcazaba serán cautelados. La instalación de infraestructuras no deberá afectar al correcto planteamiento de intervenciones arqueológicas. En el espacio exterior se han interpuesto cauteladas en todos aquellos puntos por los que, según las hipótesis barajadas, discurre la muralla.

Por último, establecer que la vigencia de estas determinaciones estará en función de dos parámetros fundamentales, que podrán recomendar, en un futuro, la revisión de las determinaciones que produce la presente Modificación:

- El posible hallazgo de elementos de especial relevancia o la ausencia de cualquier hallazgo.

- Las futuras investigaciones arqueológicas en el sector.

#### **Estudios y seguimientos**

Debido a lo anterior, se proponen actuaciones arqueológicas, así como los tipos de intervención en cada caso, que entendemos suficientemente justificadas, y responden a la interpretación y análisis realizados de los diversos elementos del conjunto.

Previo a la propuesta de ordenación prevista, es requerimiento para entender y tener la lectura clara de la ciudad, así como para poder establecer una propuesta compatible, las siguientes demoliciones, estudios y seguimientos arqueológicos:

- Demolición de la estructura de hormigón existente en la Cuesta de la Aduana, así como el mirador anexo en la esquina sureste con seguimiento arqueológico, control arqueológico de movimiento de tierras y análisis arqueológico de estructuras emergentes. Parte de estas demoliciones se realizarán a mano para no dañar más estas estructuras emergentes. Se realizarán estudios paraméntales del torreón de esquina.

- Demolición con seguimiento arqueológico de la casa nº 10 de la calle Cuesta de la Aduana (según ficha catastral nº 11, sector 00945) apoyada sobre los restos de muralla sur, junto al solar de las ya demolidas en 1998. Las cimentaciones se demolerán manualmente, para su posterior consolidación y formalización de las estructuras murarias.

- Demolición con seguimiento arqueológico del conjunto de viviendas unifamiliares correspondientes a las fichas catastrales nº 01, 02, 12 y 13, sector 00946, ubicadas desde la Cuesta de la Aduana al plano superior de la Alcazaba y se corresponden a los nº 12 y 14 de la propia Alcazaba. Liberar la torre existente y escondida en ese conjunto edificado. Estudios paraméntales de la misma.

- Demolición con seguimiento arqueológico de todas las traseras (ya sean viviendas o partes de ellas como tapias, muretes, escaleras o patios) con acceso a la Alcazaba de las viviendas adosadas a la muralla y la torre del lado Oeste. Fichas catastrales 01, 09, 10 del sector 99942. También las correspondientes a las fichas 03, 09, 10, 11, 12 y 13 del sector 99953.

- Demolición con seguimiento arqueológico y estudios paraméntales de posibles lienzos ocultos (especialmente en el nivel superior) de los dos niveles de cocheras situados al Este del recinto de la Alcazaba, correspondiente al sector catastral 00941.

- Limpieza y consolidación, y posibles excavaciones arqueológicas, de todos los restos emergentes de carácter arqueológico del recinto.

- Excavación arqueológica extensiva de la zona central del recinto donde se ubican los mayores restos emergentes que dividen la Alcazaba en sus dos funciones. Estudios paraméntales y excavación hasta alcanzar la cota 868 m.

- Puesta en valor del Caz Mayor, a lo largo del recorrido de éste al pie del recinto, con descubrimiento de su verdadero trazado que discurre en paralelo al borde murario Este, dejando testimonios de sus huellas con cautelas y seguimiento arqueológico.

- Realización de sondeos arqueológicos en el sector Norte para comprobar la posible existencia de restos soterrados y sondeos arqueológicos en la cara interna del muro de contención que arranca desde la esquina de calle Boliche, en relación con las viviendas de ficha catastral nº 01,15 y 16 del sector 99953.

- Estudio arqueológico y paramental de la torre embutida en la vivienda 04 del sector 99953 de la calle Trasgrisolias para su posterior recuperación e incorporación al recinto de la Alcazaba.

Con estas intervenciones se pretende mostrar y dignificar todos los elementos existentes de los trazados históricos del Conjunto declarado B.I.C para su adecuada comprensión. Con la consolidación y formalización de todas las estructuras murarias se espera conseguir esa comprensión, tanto del ámbito como del espacio urbano.

### **Situación de la Alcazaba**

La zona de la Alcazaba de Baza se encuentra, actualmente, en un estado de abandono acuciante. Las obras realizadas en los últimos años han transformado el conjunto histórico, demoliendo y arrasando muros y enterrando restos arqueológicos pertenecientes a la distribución interior de la fortaleza, de gran interés para el conocimiento de la Alcazaba.

Los restos emergentes han sido sacados de su contexto y han perdido su relación con el resto de la edificación. En la torre del ángulo sureste se ha levantado un mirador cuya construcción oculta parcialmente el antiguo tapial.

En el borde este, la construcción de una hilera de cocheras en dos plantas, ha destruido u ocultado, en parte, los restos de muralla que aquí se encontraban.

Los lados oeste y sur están ocupados por antiguas viviendas que ahogan el recinto y que sin duda ocultan posibles restos de torres y muralla de la alcazaba.

En las torres del lado oeste se sujetan cables de instalaciones y antenas de televisión.

## Inventarios de restos emergentes

La localización y caracterización de los restos emergentes quedan incluidos en el catálogo de Patrimonio Arqueológico aportado.

- La situada en el borde este para la recuperación y puesta en valor de las cotas intermedias de +863 m a +867 m hoy día oculta en las cocheras y que facilitará el acceso al plano de la Alcazaba, creando un nuevo espacio para albergar los nuevos usos culturales (Centro de Interpretación).

- La situada en la ladera sur de la Alcazaba para regenerar dicho espacio sobre la Cuesta de la Aduana y liberando de edificaciones que se han superpuesto al lienzo de la muralla. Un borde sur que se trata de recuperar coincidente con el trazado original de la muralla, reconstruyendo en tapial y con restos encontrados, el ataluzamiento necesario para su estabilidad.

- La excavación en torno los elementos emergentes en el centro de la Alcazaba. Restos de torres y muros que dividen áreas de usos históricos diferentes. Excavación, en pendiente de la franja de terreno, que bordea al yacimiento con todas las cautelas necesarias.

- La situada al norte, en el talud de terreno natural, mediante sondeos para encontrar los restos y trazados del amurallamiento norte de la Alcazaba.

Al sur:

- V Arq - 9. Nombre: Restos de Muralla tras estructura de hormigón y solar derruidas en Alcazaba. Sur  
Excavaciones del área liberada por la demolición de inmuebles.

- V Arq - 9. Nombre: Restos de Muralla tras estructura de hormigón y solar derruidas en Alcazaba. Sur  
Consolidación y restauración de elementos arqueológicos: muralla y torre.

- V Arq - 9. Restitución de lienzo de muralla en el solar de la calle Aduanas nº4 y 5. Trazado original en su cota superior y ataluzamiento inferior hasta cota de calle Cuesta de la Aduana.

Al este:

- V Arq - 4. Nombre: Restos Muralla o torre en Alcazaba. Este  
Investigación arqueológica y recuperación de espacios en los que aparecen restos emergentes.

- V Arq - 7. Nombre: Restos de Muralla en Alcazaba. Este  
Excavación del área liberada por las edificaciones auxiliares (cocheras) en el interior de la Alcazaba.

- V Arq - 5. Nombre: Restos de torreón interior de división en Alcazaba. Centro  
Consolidación y restauración de elementos arqueológicos emergentes conocidos y descubiertos.

- V Arq - 5. Nombre: Reinterpretación del espacio al pie de la muralla.

Al Oeste:

- V Arq - 10. Nombre: Torre semioculta entre en Alcazaba. Oeste

- V Arq - 11. Nombre: Posibles restos de Muralla en Alcazaba. Oeste

- V Arq - 13. Nombre: Restos ocultos de torre de acceso. Oeste.

- V Arq - 14. Nombre: Restos ocultos de muralla. Oeste

Intervenciones arqueológicas de diferente tipo (control de demolición y de movimiento de tierras, estudios de estratigrafía muraria, sondeos, etc.) afectando principalmente a aquellas zonas en las que se prevén demoliciones y/o excavaciones.

- V Arq - 10

Consolidación de elementos arqueológicos afectados y restauración o cubrición de éstos. Estudios paramentales de las torres.

Se ejecutan también distintos elementos de contención para garantizar la estabilidad de la nueva configuración de la Alcazaba, así como para consolidar los diferentes restos arqueológicos emergentes.

Al norte: se disponen muros de hormigón que faciliten el desarrollo de la escalera que da acceso desde la prolongación de la C/Bolicho.

Del mismo modo se prevé la recuperación y restauración de la torre Noroeste, siendo un elemento emergente destacado con posibilidad de acceso desde la Alcazaba.

Al este, la actuación consolida los nuevos accesos y la implantación de la plataforma intermedia; estas actuaciones se realizarán con las pertinentes cautelas arqueológicas, prestando especial atención a la hipótesis de trazado de la muralla de la Alcazaba, así como otros elementos emergentes.

En la cara sur la disposición de estos elementos sirven para consolidar el lienzo de la muralla y facilitar el acceso desde la C/ Cuesta de la Aduana.

### **3.5. ORDENACIÓN E INSERCIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA.**

Alrededor de la Alcazaba fue creciendo la ciudad que conocemos hoy. Por lo tanto, aparece totalmente vinculada a la morfología urbana de la ciudad. Sin embargo, y tras sufrir procesos de deterioro, la Alcazaba necesita reactivar sus conexiones con la ciudad; para ello se establecen una serie de puntos de encuentro a través de pequeñas plazas o calles aledañas que impulsan de manera atractiva la subida al plano superior de la Alcazaba.

- Acceso 1: Norte. Reestructuración de la escalinata en la continuación de la C/ Bolicho (+855 m) hasta el plano de la Alcazaba en su lado norte (+870 m), se dispone una escalera lineal de varios tramos para salvar la diferencia de cotas altimétricas de 15 metros.

- Acceso 2: Noreste. Este acceso se caracteriza por la disposición de unas rampas lineales en dos tramos más la propia calle de la Travesía de la Aduana con su pendiente actual; arranca en el lateral de la Iglesia Mayor (+864 m) y tiene un primer desembarco en un descanso intermedio (+867 m) desde aquí arranca un último tramo que llega a la cota superior de la Alcazaba (+870 m). Este acceso consta también un ascensor de uso público.

- Acceso 3: Este. Las escaleras enfrentadas a las rampas anteriores, con los mismos niveles de acceso.

- Acceso 4: Sureste. Contiene una escalinata lineal de un único tramo y da continuidad al nivel intermedio de las escaleras anteriores. Desde la cota (+863 m) hasta el paso intermedio de la +867 m. Paso que hace de cubierta de la edificación de uso cultural.

- Acceso 5: Sureste. Transformación de la escalera existente entre la calle Alhóndiga y la Cuesta de la Aduana, junto a la Comisaría de Policía. Manteniéndose los dos primeros tramos y rehaciendo los dos últimos.

- Acceso 6: Sur. Remodelación de la escalera existente entre la Cuesta de la Aduana y el plano superior de la Alcazaba. De la cota 865 m a la 871 m.

- Acceso 7: Acceso ya realizado con la construcción reciente del edificio de Asuntos Sociales del Ayuntamiento, Escalera en recodo desde la Plaza de la Cava Alta y el plano superior de la Alcazaba.

- Acceso 8: se trata del acceso tradicional, principal e histórico, desde la C/ Trasgrisolias en rampa continua desde la Plaza de la Cava Alta y desembarcando al norte de la Alcazaba. Una nueva pavimentación sería su propia remodelación.

#### **3.5.1. ORDENACIÓN ÁMBITO DE MODIFICACIÓN**

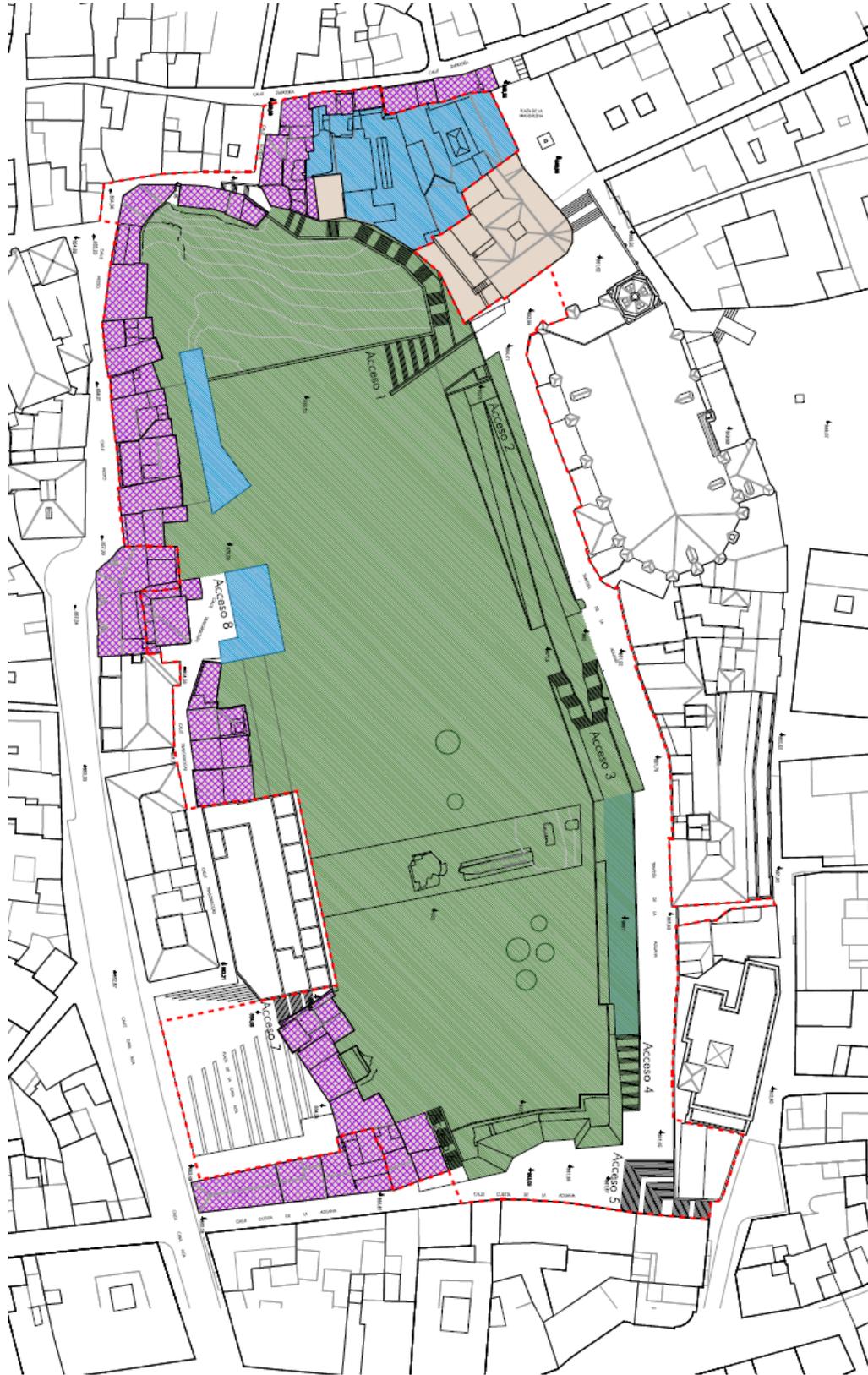
##### **Sistema General de Espacios Libres**

Los Sistemas Generales de Espacios Libres del ámbito de la Modificación relativos a la Alcazaba de Baza son los definidos por los planos de ordenación del PGOU de Baza en su documento de Aprobación Definitiva de marzo de 2010, y que, como se ha comentado, por error en la ficha urbanística del PEPCH-01, se dota a éste ámbito con 1881 m<sup>2</sup> de espacios libres.

Por lo tanto, una de las determinaciones que va a producir la presente modificación, y objeto de ordenación, es corregir la superficie destinada a los sistemas generales de espacios libres, quedando finalmente 13.344 m<sup>2</sup> pertenecientes al SG-EL-01.

## Usos Pormenorizados

Debido a lo expuesto en el presente documento, teniendo en cuenta las consideraciones y determinaciones del PGOU vigente, los informes sectoriales relativos a la zona de modificación y a la propuesta ganadora del Concurso Internacional de Ideas para la Alcazaba de Baza, se establecen los usos pormenorizados reflejados en la siguiente imagen.



Esta imagen recoge todo lo descrito y expuesto en la presente Modificación, con la mayoría de los terrenos adscritos al Sistema General de Espacios Libres (en verde); el establecimiento del Nivel de Cautela arqueológica en edificaciones, marcados con una trama violeta y las parcelas y zonas adscritas al Sistema General de Equipamientos de Servicios de Interés Público y Social para uso cultural y de Equipamientos Dotación General, en azul. Por último, se conserva el uso residencial con la zona de ordenanzas "Centro Tradicional", marcados en color marrón (y bajo el sombreado violeta por el Nivel de Cautela).

Por otra parte, la presente Modificación establece distintas vinculaciones relativas a la posición de las edificaciones, mediante el señalamiento de alineaciones obligatorias, líneas de edificación obligatorias y/o definición de cuerpos volados, cuyo objetivo es vincular aquellas determinaciones que se consideran importantes para el desarrollo de la ordenación urbana propuesta.

Para restablecer la composición morfológica de la Alcazaba y potenciar el uso de este espacio público se proponen los equipamientos antes citados, que son los siguientes:

- Centro de Interpretación de la Alcazaba: se trata de una edificación de nueva planta pero que ocuparía el vacío dispuesto tras las demoliciones de las cocheras ubicadas en la Travesía de la Aduana. Así, en su nivel inferior, en torno a la cota +862 m y con acceso desde la propia Travesía, contamos con el espacio necesario para este uso cultural. Un lugar en el que presumiblemente, y una vez demolidas las cocheras, podamos encontrar estratos o restos arqueológicos de la murallas que podrán integrarse en este uso.

- Centro Cultural de la Alcazaba: sobre unos terrenos en fuerte pendiente, en el solar de propiedad municipal existente al final de la calle Trasgrisolias con la propia Alcazaba, y tratando de conseguir una imagen de puerta de acceso a la misma, parece el lugar adecuado para la construcción de un edificio de apoyo a la cultura, que sea capaz de absorber las diferencias de cotas existentes entre la calle (2 plantas) y el espacio público (1 planta).

- Edificación de Equipamientos Dotación General: frente a la edificación anterior, como control de la desembocadura de la calle Trasgrisolias, se prevé en una planta una construcción ligera y transparente, entre las nuevas traseras de viviendas unifamiliares y la propia Alcazaba. Un uso, como cafetería, podría aportar nueva vida al espacio urbano.

### **3.5.2. ORDENACIÓN URBANA**

El PGOU de Baza a través del PEPCH-01 establece las determinaciones a continuación definidas para el desarrollo de la propuesta urbana. De esta forma se fijan determinaciones que responden principalmente a objetivos de protección, recuperación y mejora urbana. Frenar el deterioro del conjunto arqueológico, consolidar el entorno de la Alcazaba como un Conjunto Monumental, mejorar la relación urbana de ésta con la ciudad, la puesta en valor del espacio público, así como los nuevos usos establecidos; suponen una serie de intervenciones que identificaremos a continuación:

#### **Demoliciones previstas**

Con el fin de establecer una lectura clarificante del Conjunto Monumental de la Alcazaba se procede a la demolición de diferentes elementos y edificaciones.

Se trata de la demolición de elementos tales como estructuras de hormigón, miradores mal ubicados, varias viviendas o traseras de las mismas que han ido, ilegalmente, invadiendo el espacio público o las propias cocheras construidas sobre lienzos de murallas. Así mismo, la desacertada ubicación de dos alas del Claustro del Convento de San Francisco, que deberán desmontarse y trasladarse a un lugar más idóneo.

El espacio libre como lo conocemos hoy, es consecuencia de una serie de actuaciones que se han ido sucediendo en el tiempo, carentes de una programación o estrategia global.

Todas estas actuaciones se han llevado a cabo sin tener en cuenta los valores arqueológicos, históricos y culturales que concurren en este emplazamiento, imposibilitando la percepción y la interpretación tanto del espacio como de los escasos restos que quedan en superficie. El resultado es la descontextualización del recinto defensivo y la destrucción de gran parte de las estructuras defensivas.

Las obras de urbanización y ajardinamiento ejecutadas por distintos Talleres de Empleo municipales a finales de los años 80 y principios de los 90, estructuraron el espacio en tres franjas longitudinales con usos diferenciados:

- En la franja situada más al Oeste se ubicaba un equipamiento escénico, hoy demolido, con un graderío y una extensa plataforma de hormigón. Su demolición pertenece a la construcción de la edificación reciente de Asuntos Sociales municipales.

- La franja central, separada de la primera por una cerca con cuatro accesos, cuenta con una zona ajardinada y con dos recorridos que discurren en paralelo. En algunos puntos estos recorridos se ven interrumpidos por restos arqueológicos emergentes que no han sido tenidos en cuenta a la hora de estructurar el espacio.

- La construcción de edificaciones que se han adosado a restos de los lienzos de muralla como son las cocheras situadas al Oeste, construidas a principios de los 90 o la edificación del extremo Sur construida sobre una torre defensiva, han ocasionado daños irreversibles sobre los restos de las fortificaciones.

- La reubicación del claustro del convento de San Francisco en el área Norte del recinto tuvo lugar en épocas recientes, como ya se ha descrito, y el resultado es la descontextualización del propio elemento sin aportar ningún valor añadido al espacio público. Es objeto de desmontaje y traslado.

Por todo ello se establecen las siguientes determinaciones:

- Eliminación de los inmuebles adosados al lienzo de la muralla y con acceso desde la Alcazaba. Estos inmuebles, en su mayoría viviendas unifamiliares, se localizan en la franja oeste del Conjunto Arqueológico.

- Demolición de los inmuebles situados al sur de la Alcazaba sobre restos de la muralla medieval.

- Respecto al Claustro renacentista del convento de San Francisco, se opta por su desmontaje y traslado.

- Eliminación de las cocheras del lado Este frente a la comisaría de Policía Nacional, bordeando la calle Travesía de la Aduana y allí donde se prevé que estén los restos murarios de la Alcazaba.

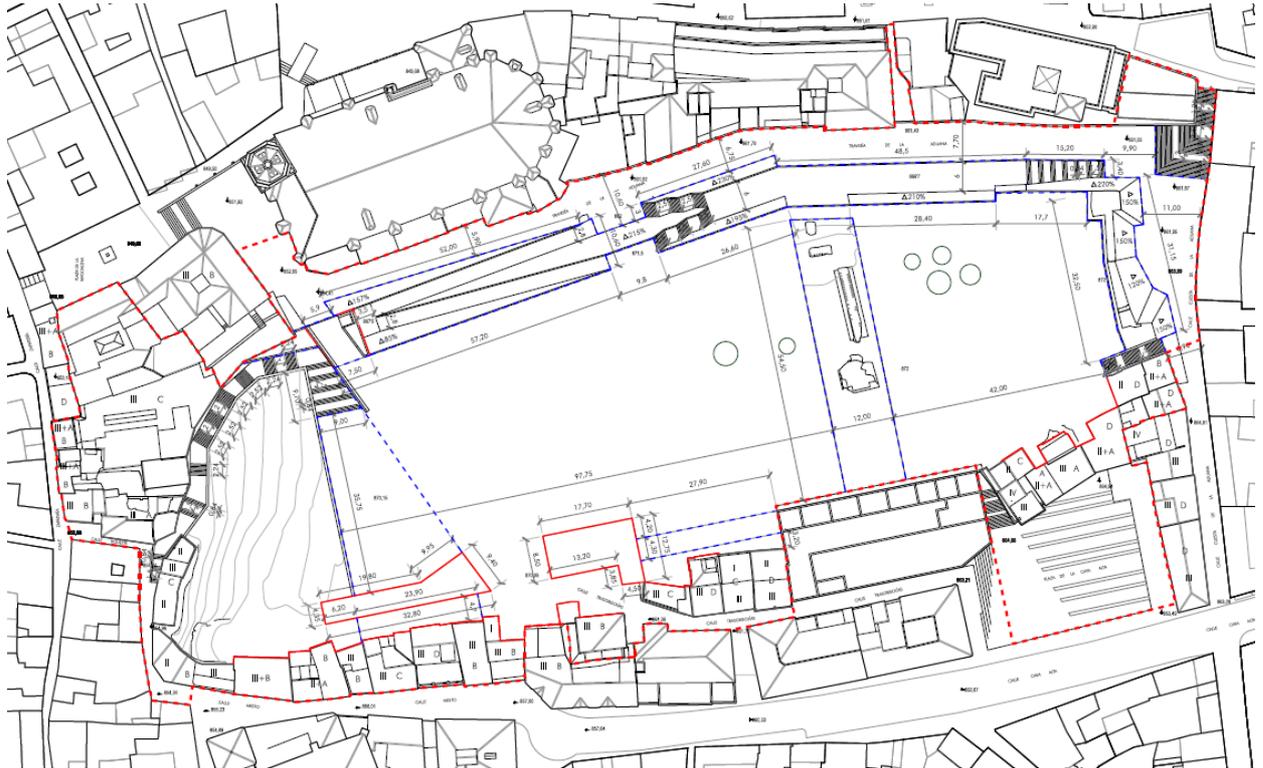
En la siguiente imagen, se describe gráficamente las determinaciones y actuaciones citadas como trabajos previos, marcando en azul las demoliciones, en color cobre las excavaciones y movimientos de tierra necesarias y en amarillo, el Claustro del convento de San Francisco propuesto para su traslado.



### 3.5.3. ALINEACIONES

La demolición de buena parte de los inmuebles adosados (viviendas unifamiliares en general) en los lienzos y torres de la muralla en sus límites al sur y oeste del recinto, así como las cocheras situadas en la cara este de la Alcazaba, y la propuesta de implantación de nuevas edificaciones, suponen un cambio en las alineaciones dentro del ámbito de la Modificación. Las nuevas alineaciones tienden a la recuperación y puesta en valor del trazado urbano de la ciudad histórica.

Se diferencia entre línea de edificación existente (aquellas edificaciones dentro del ámbito que no cambian ni fachada ni alineación); nuevas líneas de edificación, marcadas en rojo en la siguiente imagen, (alineaciones exteriores de nuevas construcciones, o bien, de remodelación de las existentes) y nuevas alineaciones exteriores, en azul, (referidas a los elementos que configuran el espacio urbano, como muros, rampas, escaleras y elementos arqueológicos emergentes).



### 3.5.4. PAVIMENTACIONES

Al tratarse este documento de una Innovación por Modificación, no se define el pavimento en su materialidad, pero sí el tipo, de manera que podamos entender la intervención futura y las posibilidades que nos ofrece para realizar excavaciones arqueológicas en este conjunto histórico. Se distinguen tres tipos de pavimentación en el plano superior de la Alcazaba:

- Zona Sur. Como área defensiva del recinto y teniendo certidumbre de no hallarse su subsuelo por posibles yacimientos arqueológicos, se propone un pavimento semiduro.
- Zona Centro. Restos emergentes. En esa franja transversal donde se hallan los principales restos emergentes se prevé un pavimento blando en su entorno, donde poder realizar catas y excavaciones con facilidad.
- Zona Centro-Norte. Se ha previsto un pavimento semiblando.
- Zona Norte. Terreno natural. Movimiento de tierras del área donde se prevén sondeos para constatar el trazado de la muralla.
- Plaza de la Magdalena, rampas y escaleras. Se prevé un pavimento en piedra natural igual al existente.
- Calles Travesía, Cuesta de la Aduana y Trasgrisolias. Pavimento adoquinado.

### **3.6. NORMAS DE PROTECCIÓN.**

Para el ámbito objeto de la Modificación, es decir, la Alcazaba y su entorno, se proponen una serie de normas de protección, ordenanzas y normas para el entorno de la Alcazaba, dado el complejo tejido urbano del centro histórico de Baza y, por lo tanto, del entorno de la Alcazaba. Esta propuesta surge de la motivación de procurar la conservación de este Bien de Interés Cultural, necesitado de una normativa concreta que asegure su recuperación como enclave identificativo de la ciudad de Baza.

#### **3.6.1. ORDENANZAS**

##### **3.6.1.1. Condiciones de Ordenación del ámbito de la Alcazaba de Baza**

La propuesta de ordenación es conforme con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como con la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Baza.

##### **Objeto, ámbito y contenido**

La presente Modificación tiene por objeto el desarrollo urbanístico y la protección de las edificaciones y restos arqueológicos de interés dentro del ámbito delimitado como Alcazaba de Baza. Este documento se redacta de acuerdo con la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, y a la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico Andaluz, siendo el instrumento de planeamiento adecuado para la protección y puesta en valor de los elementos histórico - artísticos, arquitectónicos, arqueológicos y etnológicos del sector.

Esta Innovación por Modificación del PGOU de Baza tiene como contenido las determinaciones recogidas en los artículos 20 y 21 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español.

##### **Vigencia**

La Modificación tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido, integrado tras su aprobación en el PGOU de Baza, podrá llevarse a efecto mediante su revisión o la modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley del Suelo, sus reglamentos y las leyes de Patrimonio Histórico.

Dado el carácter incierto del Patrimonio Arqueológico, la revisión o modificación de las determinaciones referentes al mismo se realizarán por:

- Hallazgo casual significativo.
- Las investigaciones que se realicen en el transcurso del tiempo y que recomienden la revisión de las determinaciones.

##### **3.6.1.2. Condiciones de las obras en edificios catalogados**

##### **Objeto y aplicación**

El Objeto de las presentes normas es regular las obras permitidas en edificios y espacios públicos con algún nivel de protección, con el fin de garantizar su intervención y puesta en valor de aquellos elementos de especial interés arqueológico o arquitectónico.

Las normas contenidas en este título serán de aplicación a los edificios con algún nivel de protección, identificados en los planos de ordenación con las letras:

##### **A – Protección Global**

No se incluye el factor de Protección Integral, al entender que ninguna de las edificaciones incluidas en el catálogo merece este tipo de protección. Este máximo nivel **A** está siempre referido al contenido histórico y arqueológico del inmueble, pero nunca a su envolvente, por lo que serán permitidas aquellas demoliciones siempre que estén vinculadas a salvaguardar los muros o torres, reflejados en planos, del recinto histórico de la Alcazaba. Las intervenciones sobre estos inmuebles deberán contar con arquitecto y arqueólogo. Forman parte de este nivel las viviendas que encierran el torreón entre la plaza de Cava alta y la Alcazaba, así como la edificación de la calle Boliche que encierra el molino y la desembocadura del Caz Mayor.

## **B – Protección Parcial Grado 1**

En este nivel de protección se incluyen aquellas edificaciones, estructuras, miradores y elementos que sin contener algún valor arquitectónico, se tiene constancia de su fuerte relación con el patrimonio arqueológico que encierra. Por tanto, ante el poco valor arquitectónico se plantean numerosas demoliciones de inmuebles o parte de ellos con objeto de salvaguardar y poner en valor ese patrimonio.

## **C – Protección Parcial Grado 2**

En Grado 2, disminuye tanto el valor arquitectónico como arqueológico, si bien se tienen indicios o hipótesis de la existencia de posibles restos arqueológicos subyacentes. Se puede demoler o reestructurar parte o toda la edificación, con las cautelas arqueológicas pertinentes.

## **D – Protección Ambiental**

Con este último nivel de protección, se pretende de una parte estabilizar el caserío en su volumen o inserción urbana, pero con todas las posibilidades de sustitución por otras edificaciones que cumplan los contenidos y ordenanzas de esta Modificación, pero sin incrementar ni su altura ni su volumen edificado.

## **Fichas del Catálogo**

Las fichas del catálogo, que complementan esta Modificación, definirán en todos los edificios del entorno de protección de la Alcazaba, algún nivel de protección, las determinaciones, con carácter normativo, sobre los elementos a proteger, y especialmente sus cautelas arqueológicas.

## **Elementos a proteger**

Con independencia de cualquier otro elemento individualizado o condición específica para cada edificio recogidas en las fichas del Catálogo de Edificios en el entorno de protección de la Alcazaba, con carácter general para cada tipo edificatorio, en los que se han incluido los edificios catalogados, se han considerado como elementos a proteger los mostrados, y que aparecen catalogados por el propio PGOU también, en el punto 2.5 *Estado Actual. Arqueología. Elementos Emergentes* de la Memoria de Información.

## **Alineación a vial**

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por las edificaciones existentes, excepto las nuevas alineaciones marcadas en el plano de alineaciones situadas en la cara oeste de la Alcazaba; esta nueva alineación aparece tras la demolición de parte de los inmuebles que se han ido adosando irregularmente al lienzo de la muralla. En el borde este, las nuevas alineaciones marcadas por los muros de contención de rampas y escaleras.

Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

## **Retranqueos**

No se permiten retranqueos.

## **Construcciones auxiliares**

Se prohíben construcciones auxiliares en todo el ámbito de la Modificación, excepto:

- Las destinadas a facilitar la accesibilidad a la cota superior de la Alcazaba como son los ascensores públicos previstos en la propuesta de ordenación.
- Las destinadas a consolidar restos arqueológicos. Estas actuaciones no pueden suponer el impedimento visual de dichos restos.
- Los elementos destinados a garantizar la consolidación del terreno, como pueden ser muros de contención.

## **Altura y número de plantas**

El número de plantas que podrá autorizarse es el marcado en cada parcela en el plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes.

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada con carácter general en función de las alturas actuales de las edificaciones tradiciones y/o edificios colindantes.

## **Construcciones por encima de la altura máxima**

No se permitirá ningún tipo de construcción por encima de la altura reguladora.

### **Condiciones generales de composición de fachada**

La composición de fachada de las edificaciones existentes en el ámbito de Modificación en cuanto a sus materiales, coloración y acabados, proporciones y tamaños de huecos y elementos decorativos, deberá ponerse en relación con las edificaciones de su entorno, y en especial con las colindantes cuando estén catalogadas por el presente documento.

Se prohíbe la utilización en fachada de imitaciones y falsos chapados de materiales nobles, así como la utilización de materiales pétreos pulimentados (mármoles, serpentinas, travertinos, etc.), o de elementos y materiales prefabricados (terrazos, azulejos, piedra artificial, etc.).

La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos no permitiéndose la estricta sucesión de pilares como forma de composición. Los huecos de los locales comerciales no se podrán situar en contacto con las paredes medianeras.

Se recomienda como elementos identificativos de la arquitectura tradicional del conjunto histórico: la utilización de solana en la composición de fachadas, el empleo de zócalo corrido y el uso de huecos rasgados vertical o cuadrado de pequeñas dimensiones.

### **Cubiertas**

En proyectos de obra nueva y reforma se permiten cubiertas inclinadas, cuyos paños tendrá una inclinación inferior a 30 grados sexagesimales. Las cubiertas serán de teja árabe curva tradicional en su color natural. También se permitirán cubiertas planas y horizontales, ya sean del tipo invertida, transitable o no transitable.

### **Tratamiento de locales comerciales en planta baja**

La composición de la planta baja se realizará de acuerdo a la del resto de las plantas de la edificación y manteniendo el orden de huecos y macizos.

### **Pavimentaciones**

Dado el carácter singular de la presente Modificación, al tratarse de un espacio público único dentro del Conjunto Histórico de Baza, la pavimentación debe responder a estos criterios singulares de ordenación, que vienen fijados por el plano de Pavimentación que se aporta junto al presente documento.

### **Obras permitidas en edificios catalogados**

Las obras permitidas para cada edificio catalogado vendrán en relación al nivel de protección asignado y a la tipología a la que pertenece.

### **Documentación complementaria**

Para los proyectos sobre edificaciones catalogadas habrá que presentar, con independencia de la documentación necesaria para solicitar la licencia de obras, estado actual del edificio con fotografías interiores y exteriores, planimetría del estado actual sobre la que se expresara inequívocamente las reformas a realizar, y en lo que respecta a los acabados de fachadas, se aportará la documentación gráfica donde se pueda apreciar los colores propuestos en relación con los edificios colindantes, que serán vinculantes en la concesión de la licencia.

### **Obras permitidas y edificabilidad**

Las obras permitidas para estas edificaciones son todas aquellas tendentes a la buena conservación del patrimonio histórico y arqueológico edificado, que podrán ser desde demoliciones en su caso (salvando con especial determinación y los estudios pertinentes, los restos o valores arqueológicos si los hubiere) de reforma menor y parcial y cualquier otra que pretenda la recuperación de la edificación, siempre que las mismas estén basadas en una investigación previa del edificio.

Sobre estas edificaciones no se permiten obras de ampliación, siendo su edificabilidad la que actualmente tienen materializada, permitiéndose en su caso la redistribución de la misma justificadamente para poner en valor los elementos protegidos y sus relaciones.

### **3.6.1.3. Protección del Patrimonio Arqueológico**

#### **Objeto**

El objeto de las presentes Ordenanzas particulares para el entorno de protección de la Alcazaba de Baza es la regulación administrativa de la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del planeamiento urbanístico, y en su caso, la relación con el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas, con el fin de garantizar la documentación, tutela y protección de los bienes arqueológicos.

#### **Definición de Patrimonio Arqueológico**

Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 40.1 de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, como en el subsuelo.

Forman parte, así mismo, de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes. En consecuencia, y a los efectos de las presentes Ordenanzas, queda caracterizado el Patrimonio Arqueológico de la siguiente forma:

#### **Protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente**

Definición de Suelo Privado y Espacio Público:

- Se entiende por suelo privado, a los efectos de las presentes Ordenanzas, el sujeto a uso y disfrute privativo, con independencia del carácter privado o público de su propiedad y que así es reconocido como tal en el planeamiento vigente, a diferencia de aquellos otros con carácter de espacio público (calle, plaza, parque, etc.), que se consideran a continuación.

- Se consideran espacios públicos, a los efectos de las presentes Ordenanzas, todos los espacios urbanos propios de la Alcazaba, de uso y titularidad pública. No se incluirán aquí, por tanto, los restantes suelos dotacionales.

#### **Grado de protección**

Como vehículo de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, se establecen los siguientes grados de protección en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológico:

- Grado Máximo. Supone la aplicación de un nivel absoluto de protección en base a la mayor necesidad de investigación y documentación fundamentada en la alta riqueza estratigráfica.

- Grado I. En este nivel se requiere la documentación intensiva de las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos.

- Grado II. En este nivel se requiere documentar suficientemente las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos.

- Grado III. Se le aplicará en aquellas zonas con dudas sobre la localización de restos previsibles o hipotéticos e interés, cuando menos, obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer la evolución histórico-urbanística de la zona.

En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

#### **Suelo objeto de Cautela Arqueológica**

Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad de espacio para la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.

En los espacios públicos protegidos arqueológicamente, queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o

una mayor profundidad de las existentes. Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial.

### **Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente**

Ámbito o Inmuebles cautelados:

- Todos aquellos inmuebles que, por su importancia histórica y artística, son susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica.

- Los inmuebles existentes en los entornos de conjuntos arquitectónicos singulares parcialmente desaparecidos con una potencial relevancia de carácter patrimonial derivada de su proximidad a aquellos.

Los inmuebles que sin un carácter singular o monumental donde el estudio y análisis de sus estructuras se considere necesario por el planeamiento de protección.

### **Grados de protección y tipo de intervención**

Como vehículo de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente se establecen los siguientes grados de protección en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido:

- Grado I. Se le aplicará cuando el nivel y tipo de obra alcance el edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la intervención arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia.

- Grado II. Con exclusión del anterior, la aplicación de este grado dependerá del nivel y tipo de obra, que condicionará el alcance de la intervención arqueológica, asegurando como mínimo el análisis de la tipología edificatoria mediante la documentación de los elementos constructivos y los espacios que conforman.

El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el recogido en el artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, es decir, el denominado análisis arqueológico de estructuras emergentes, cuyas actuaciones atenderán como mínimo al:

- Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado está contemplado en el proyecto de obra. Aperturas de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.

- Control de aperturas de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.

Además de cualquier análisis y control que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico Emergente.

### **Criterios de Conservación**

1. Se entenderán estructuras conservables aquellas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una etapa histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables para disfrute público aquellas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o un buen estado de conservación general, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.

2. La interpretación y evolución de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:

a. Documentación y levantamiento de las estructuras.

b. Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuere el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.

Esto no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos, pavimentos o pequeños elementos constructivos de interés, si fuera necesario.

c. Conservación e integración visible. En este caso será necesario la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración de los restos en el diseño de la edificación. Si la integración de los restos no requiriera un reformado del proyecto de obras, será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

3. En el caso de aparición de estructuras antiguas de interés integradas en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:

a. Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras. En este caso deberá contar con autorización de los servicios municipales.

b. Integración en el diseño de la edificación.

4. En aquellos casos en los que haya sido necesaria la conservación e integración de restos, ya sean de carácter subyacente como emergente, deberá presentarse informe preceptivo una vez ejecutada dicha actuación y con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.

5. La casuística de la intervención, hallazgos de gran interés en excavación parcial, por ejemplo, puede aconsejar la ejecución de proyectos de cimentación adecuada y cubrición en reserva bajo losa.

Ello permitirá acciones futuras de excavación total en sótano de acuerdo con financiación apropiada y musealización de los restos disociando este expediente de la edificación superior. En este caso, el proyecto debe incluir los accesos oportunos para el futuro uso social.

6. El acceso público para su contemplación dependerá de las obligaciones derivadas de su nivel de catalogación patrimonial.

#### **Grado de Intervención en Suelo Privado**

1. Parcelas afectadas por el Grado Máximo.

Tipo de excavación: Primará en todo momento el tipo recogido en el artículo 3.a) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, es decir la excavación en extensión, con las condiciones que más adelante se expresan.

Afección en profundidad: La intervención arqueológica se desarrollará hasta la cota de rebaje del terreno establecida en el proyecto de obras.

En cualquier caso la intervención ofrecerá en un punto la lectura de la secuencia estratigráfica completa.

Afección en superficie: El ámbito de excavación coincidirá con la superficie afectada por el proyecto de obras, salvo aquella superficie que resulte estrictamente necesaria para la adopción de medidas de seguridad en el conjunto de las obras.

#### **Grado de intervención en Espacios Públicos**

El tipo de excavación que se aplicará con carácter preferente será el de control de movimientos de tierra, complementado con sondeos arqueológicos puntuales, cuya definición se encuentra recogida en el artículo 3.b) y c) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. El alcance de la intervención se supeditará al proyecto de obra siempre que no sea incompatible con la naturaleza de los posibles restos arqueológicos. La naturaleza excepcional de dichos restos obligará a la ampliación del tipo de intervención.

#### **3.6.2. NORMAS PARA EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL B.I.C. LA ALCAZABA**

La delimitación realizada del entorno no se ajusta taxativamente a los 50 metros determinados por ley, dado el complejo tejido urbano del centro histórico de Baza. Como se ha comentado ya en la memoria de información, los límites son:

Al norte, hasta la calle Zapatería, entre la plaza de San Juan hasta la calle Trillo.

Al este, desde la calle Trillo siguiendo por la calle Alhóndiga hasta llegar a la calle Alamillos. Se incluye la Plaza Mayor, así como la Iglesia Mayor Concatedral Santa María de la Encarnación.

Al sur, desde calle Alamillos hasta la plaza de las Eras.

Al oeste, será límite la calle de la Cava Alta hasta llegar a la plaza de San Juan, incluyendo la propia Iglesia de San Juan.

Las edificaciones contenidas en este ámbito, susceptibles de cambios, demoliciones y obras nuevas, no podrán aumentar su volumen ni su altura, manteniendo la edificabilidad existente.

Para los proyectos sobre estas edificaciones habrá que presentar, con independencia de la documentación necesaria para solicitar la licencia de obras, estado actual del edificio con fotografías interiores y exteriores, planimetría del estado actual sobre la que se expresara inequívocamente las reformas a realizar.

Las obras permitidas para estas edificaciones son todas aquellas tendentes a la buena conservación del patrimonio histórico de la ciudad de Baza, que podrán ser desde demoliciones en su caso (salvando con especial determinación y los estudios pertinentes, los restos o valores arqueológicos si los hubiere) de reforma menor y parcial y cualquier otra, siempre que las mismas no rebasen las alturas actuales de la edificación.

Sobre estas edificaciones no se permiten obras de ampliación, siendo su edificabilidad la que actualmente tienen materializada, permitiéndose en su caso la redistribución de la misma justificadamente para poner en valor los elementos protegidos y sus relaciones.

### **3.7. ESTADO MODIFICADO DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU.**

La documentación que se modifica se refiere tanto a la documentación gráfica del PGOU como a las Fichas de Determinaciones Urbanísticas, dado que en sus "Fichas detalladas de actuaciones en el Conjunto Histórico, Planes Especiales de Protección" se encuentra el *PEPCH-1: Alcazaba*, que como se ha expuesto en el presente documento, desaparece como tal instrumento urbanístico para quedar integrado en el propio PGOU con las determinaciones que esta Modificación propone.

Por lo tanto, la ficha de determinaciones urbanísticas *PEPCH-01: Alcazaba* quedará sustituida del Plan General de Ordenación Urbanística de Baza por una que recoja las determinaciones y ordenación pormenorizada propuestas en este documento, relativas a la clase de suelo urbano consolidado.

#### **3.7.1. PLANOS.**

Por otra parte, debido también a todo lo expuesto anteriormente, los planos que han sufrido cambios son los siguientes:

- B.OE.1. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable. Núcleo Urbano de Baza.
- B.OE.3. Sistemas Generales. Núcleo Urbano de Baza.
- B.OE.5. Áreas de Reparto. Núcleo Urbano de Baza.
- B.OC.1. Hoja 4. Ordenación Pormenorizada. Núcleo Urbano de Baza.
- CH.OC.1. Ordenación Pormenorizada del Conjunto Histórico.
- CH.OC.2. Modificaciones en parcelario y alturas. Núcleo Urbano de Baza.

### **3.8. JUSTIFICACIÓN.**

#### **3.8.1. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

La presente Modificación viene motivada fundamentalmente por el deterioro y transformación que ha sufrido con el paso del tiempo la Alcazaba de Baza, haciendo imprescindible un nuevo marco urbanístico que permita su mantenimiento, protección y puesta en valor. Para desarrollar y resolver esta tesitura, se necesitan determinaciones, contenidas en este documento, que no se ajustan a lo establecido en el artículo 14 de la LOUA para un Plan Especial, como propone el Plan General de Ordenación Urbanística de Baza en vigor, denominándolo PEPCH-01.

Estas determinaciones, que no son propias de la figura de planeamiento de un Plan Especial, son de carácter estructural y pormenorizado preceptivo; se modifica el ámbito, los sistemas generales y la ordenación urbanística detallada del Suelo Urbano Consolidado en el ámbito de modificación, esenciales para garantizar la protección, recuperación y conservación de un Bien de Interés Cultural como está catalogada la Alcazaba de Baza.

Por lo tanto, para posibilitar la viabilidad de la propuesta presentada, se redacta la presente Innovación por Modificación estructural y pormenorizada del PGOU de Baza relativa al ámbito de protección de la Alcazaba, eliminándose el PEPCH-01 como figura de planeamiento a la que conduce dicho Plan, pues todas estas determinaciones quedarán integradas en el propio PGOU vigente de Baza.

### **3.8.2. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 36 DE LA LOUA.**

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía regula en su artículo 36 el régimen de innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, disponiendo que tal innovación se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Los artículos 37 y 38 de la citada norma definen ambos conceptos; de la revisión se efectúa una definición expresa, entendiéndose por tal la alteración integral de la ordenación y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural. La modificación, definida con carácter residual, será toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos que no constituya revisión, y podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Se trata por tanto, de una Innovación por Modificación de carácter estructural y pormenorizado, ya que se propone la modificación del ámbito de protección establecido para lo que actualmente el PGOU denomina PEPCH-01: La Alcazaba (y la eliminación de esta figura de planeamiento), además de los sistemas generales y la ordenación pormenorizada dentro de éste. La justificación del citado artículo 36 de la LOUA 7/2002 es la siguiente:

#### **Art. 36.1. LOUA 7/2002**

Este documento refleja la innovación necesaria del PGOU de Baza, respecto al ámbito de protección de la Alcazaba, debido a la necesidad de recuperación, regeneración, consolidación y monumentalización de este espacio.

#### **Art. 36.2. LOUA 7/2002**

##### *a) De ordenación:*

1.ª La presente Modificación tiene como objetivo ofrecer a la población de Baza un espacio que se identifique con su pasado histórico y cultural, incidiendo positivamente en el bienestar general de ésta debido a la recuperación de una zona muy deteriorada y marginal, pero de gran importancia urbana para el municipio.

2.ª No se aumenta el aprovechamiento lucrativo del ámbito de modificación dado que se actúa en sistemas generales tanto de espacios libres como de equipamientos. Tampoco se desafecta del destino público ningún terreno, ni se califica ninguno para uso residencial.

3.ª No se delimitan ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

4.ª Esta modificación no altera las especificaciones de las medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos, dado que su ámbito de actuación se produce en Suelo Urbano Consolidado.

5.ª Como ya también se ha expuesto, no se cambia de uso un terreno o inmueble para su destino a uso residencial.

6.ª Esta Modificación de Planeamiento General no afecta a terrenos que no tengan entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio.

##### *b) De documentación:*

En el apartado de la Memoria de Ordenación, 3.6. *Estado Modificado de la Documentación del PGOU* se recogen los documentos que sustituirán a los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor.

##### *c) De procedimiento:*

1.ª Como la presente modificación afecta a la ordenación estructural, corresponde su aprobación definitiva a la Consejería competente en materia de urbanismo.

2.ª Al tener por objeto una diferente zonificación de espacios libres, dotaciones y equipamientos, es necesario dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3.ª No es objeto de esta Modificación afectar a áreas de suelo urbano de ámbito reducido.

#### **Art. 36.3. LOUA 7/2002**

La presente Modificación no se produce porque el municipio concorra el supuesto del apartado 3.c) del artículo 35 de la LOUA, sino por otras causas ya comentadas anteriormente.

### **3.9. NECESIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

Según el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía:

Conforme a lo previsto en el artículo 40.3.a de esta ley, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 40.2.b. Este es el caso de la presente Modificación, por lo que debe ser sometida a evaluación estratégica simplificada, y es para lo que se adjunta como anexo documento ambiental.

### **3.10. NECESIDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.**

Según el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

De conformidad con lo previsto en el artículo 3 de este Decreto, se someterán a informe de EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico general y sus innovaciones. El presente documento se trata de una modificación del PGOU de Baza, es decir, una innovación por modificación de planeamiento general.

Por lo tanto, el presente documento debe ser sometido a evaluación de impacto en la salud, para lo que se adjunta como anexo documento de valoración de incidencia en la salud.

Sevilla, noviembre de 2019

José Luis Daroca Bruño  
Doctor Arquitecto

Fernando Vázquez Marín  
Arquitecto

## II. RESUMEN EJECUTIVO

## **1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

El objetivo principal del presente documento es la modificación de la delimitación del ámbito de protección de la Alcazaba propuesta por el PGOU y ordenada mediante un Plan Especial de Protección (PEPCH-01). Así como determinar un Entorno de Protección del B.I.C. de la Alcazaba en suelo urbano de 50 metros como establece la Ley 14/2007, y del que hasta ahora carecía. Con esta Modificación de planeamiento general se propone que sus determinaciones pasen a integrarse en el propio PGOU y que éste no conduzca a otro instrumento de planeamiento urbanístico como lo hacía hasta ahora en la figura de un Plan Especial de Protección, dado que las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada preceptiva, contenidas en la presente Modificación, y necesarias para la conservación, desarrollo y protección de la Alcazaba y su entorno, no son propias y exceden a las de un Plan Especial.

Por lo tanto, el *PEPCH-01: Alcazaba* se elimina del Plan General de Baza y la propuesta desarrollada en el presente documento quedará integrada indivisiblemente dentro del propio PGOU, modificando tanto los planos de ordenación estructural como pormenorizada necesarios, con su respectiva ficha de determinaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado donde se recoja a una mayor escala y precisión la ordenación propuesta en la presente Modificación.

Así mismo, otro de los objetivos fundamentales de esta Modificación es establecer un Catálogo de Edificios en el Entorno de Protección de la Alcazaba para su conocimiento, estudio y protección.

Además, se establecen los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

- Respetar las alineaciones que se presentan en el Plano de Ordenación Completa del PGOU vigente, como viario de nuevos trazados vinculantes.
- Respetar el Sistema General de Espacios Libres SG-EL-01 que se presenta en el Plano de Ordenación Completa del PGOU.
- Mantener los viales que se representan en el plano de Ordenación Pormenorizada del PGOU en continuidad con los existentes o previstos.
- Establecer cuantas cautelas arqueológicas sean necesarias para compatibilizar los procesos que se deben llevar a cabo en investigación arqueológica con los proyectos de integración urbana de los restos existentes y de los hallazgos potenciales.
- Incorporar los restos y referencias de la ciudad antigua, potenciando su percepción e interpretación.
- Proponer la realización de futuras nuevas edificaciones para la recomposición morfológica del BIC, así como la demolición de otros inmuebles que distorsionen por diversos motivos la puesta en valor de la Alcazaba.
- Establecer medidas y pautas para la reurbanización de los espacios libres.
- Establecer medidas para la eliminación o sustitución de elementos adosados que resulten discordantes y dificulten la lectura del ámbito, construcciones abusivas o adosadas recientemente a la muralla, desmontando elementos discordantes como el Claustro renacentista de San Francisco.
- Mejora de los accesos y recorridos peatonales de la zona, estableciendo restricciones al tráfico rodado.
- Establecer nuevos elementos de contención que garanticen la estabilidad de la propuesta y faciliten el desarrollo de la misma.

## **2. FIGURA DE PLANEAMIENTO**

El documento que se redacta y se tramita es una Innovación por Modificación del PGOU de Baza relativa al ámbito de protección de la Alcazaba.

Se formula y redacta por iniciativa municipal, y el mismo se hace en desarrollo de las previsiones del PGOU de Baza, provincia de Granada.

## **3. MODIFICACIÓN**

La ficha de determinaciones urbanísticas PEPCH-01: Alcazaba quedará sustituida del Plan General de Ordenación Urbanística de Baza por una que recoja las determinaciones y ordenación pormenorizada propuestas en este documento, relativas a la clase de suelo urbano consolidado.

### **3.1. PLANOS**

Por otra parte, debido también a todo lo expuesto anteriormente, los planos que han sufrido cambios son los siguientes:

- B.OE.1. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable. Núcleo Urbano de Baza.

- B.OE.3. Sistemas Generales. Núcleo Urbano de Baza.
- B.OE.5. Áreas de Reparto. Núcleo Urbano de Baza.
- B.OC.1. Hoja 4. Ordenación Pormenorizada. Núcleo Urbano de Baza.
- CH.OC.1. Ordenación Pormenorizada del Conjunto Histórico.
- CH.OC.2. Modificaciones en parcelario y alturas. Núcleo Urbano de Baza.

#### **4. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO**

El ámbito en el que actúa el presente documento de modificación de planeamiento, donde se desarrollan las determinaciones que va a producir, expuestas en la memoria de ordenación, queda delimitado de la siguiente manera:

Al norte, hasta la C/ Zapatería, incluyendo algunas viviendas junto a la C/ Boliche. Así como el conjunto edificado entre Boliche, Zapatería y Plaza de la Magdalena, excepto el edificio perteneciente a la Junta de Andalucía. También parte del espacio urbano delantero de la Iglesia Mayor.

Al sur queda delimitado por la calle Cuesta de la Aduana, incluyendo parte de la propia vía y escaleras que contiene junto a la Comisaría de Policía Nacional.

Al este, desde la plaza de la Magdalena y con límite en el borde de la Iglesia Mayor, siguiendo la Travesía de la Aduana, sin incluir las edificaciones de la Iglesia Mayor, así como la edificación que se alinea a la iglesia y que delimita el entorno de la Alcazaba por el este.

Al oeste, los límites se extienden hasta la C/ Mesto discuriendo después por la C/ Trasgrisolias, la Plaza de la Cava Alta, urbanizada recientemente, y sin incluir las edificaciones que existen entre la C/ de la Cava Alta y la C/ Trasgrisolias y la edificación destinada a Asuntos Sociales municipales de reciente construcción.

#### **5. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN**

El presente documento tiene como efecto la suspensión de licencias urbanísticas en el ámbito de modificación descrito anteriormente.

Para los mismos será de aplicación las determinaciones del artículo 27 de la LOUA, respecto a la suspensión de licencias urbanísticas previstas en éste, y la duración de dicha suspensión será de 1 año y quedará extinguida en todo caso con la publicación de la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

Sevilla, noviembre de 2019

José Luis Daroca Bruño  
Doctor Arquitecto

Fernando Vázquez Marín  
Arquitecto

### **III. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## **1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO**

El presente documento tiene como finalidad la formulación de un Informe de Sostenibilidad Económica, con el objetivo de exponer la Sostenibilidad Económica de la Innovación por Modificación del PGOU de Baza relativa al ámbito de protección de la Alcazaba de Baza.

La presente Modificación establece un nuevo ámbito de protección de la Alcazaba, así como determina un Entorno de Protección del B.I.C. de ésta. Con esta Modificación de planeamiento general, se propone que sus determinaciones pasen a integrarse en el propio PGOU y que éste no conduzca a otro instrumento de planeamiento urbanístico, como lo hace actualmente en la figura de un Plan Especial de Protección, el PEPCH-01, pues las determinaciones necesarias para proteger, recuperar, conservar, y poner en valor a la Alcazaba sobrepasan las establecidas por la LOUA en su artículo 14 para un Plan Especial, dado que el presente documento contiene determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada preceptiva propia del PGOU. Por lo tanto, éstas quedarán integradas dentro del planeamiento general, suprimiendo la referencia al PEPCH-01 y elaborando una nueva ficha de determinaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado que sustituya a la existente para el Plan Especial de Protección. Así como, esta Modificación se acompaña de un Catálogo de Edificios en el Entorno de Protección de la Alcazaba definido en el presente documento.

## **2. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO**

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Así pues, desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de Suelo, la ordenación urbanística y la producción de ciudad han quedado indefectiblemente vinculadas a las disponibilidades económicas de los Ayuntamientos en relación con su participación en el proceso de construcción y, sobre todo, en el posterior mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano.

Dicha legislación queda hoy asumida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que en su artículo 22, regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano concretando en el 4º apartado el "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", con el siguiente tenor literal:

*Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*Así, las Actuaciones de Urbanización deben observar los criterios de sostenibilidad en su vertiente económica, entendida ésta como la capacidad del proceso para generar unos ingresos suficientes para atender los gastos que pueda ocasionar para las arcas públicas.*

El Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011) desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3, señalando:

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía avanza en los términos que se refiere la legislación estatal, y en su artículo 19 habla de la sostenibilidad económica. Así, el Informe de la Sostenibilidad se establece en su art. 19.1ª) 3ª:

*"Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.*

*3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y*

*de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”*

Este documento, el Informe de Sostenibilidad (ISE), responde, además de a la financiación de infraestructuras y servicios en el momento puntual de su ejecución, a la justificación de la sostenibilidad del conjunto de la inversión y gasto corriente municipal en el conjunto del periodo de desarrollo de las determinaciones del planeamiento. También incluye el coste de mantenimiento de las infraestructuras existentes y pendientes de recepción. En el caso de la presente Modificación, al tratarse de suelo urbano consolidado y después de estudiar las infraestructuras existentes en la Memoria de Información del documento de Innovación, éstas se constatan como suficientes para las actuaciones a realizar.

El ISE deberá evaluar el impacto de las nuevas actuaciones del desarrollo territorial y urbanístico previstas sobre las Haciendas Públicas, en los siguientes apartados:

- a) En la ampliación y complemento de la urbanización e implementación de infraestructuras y servicios.
- b) En el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, y/o la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos.
- c) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

### **3. FORMAS DE GESTIÓN DE LOS TERRENOS**

Al tratarse el ámbito de la Modificación de suelo urbano consolidado, no cabe la gestión de los terrenos, ya que ésta se encuentra ya culminada al haberse alcanzado la ejecución de los mismos con sus infraestructuras correspondientes para ser considerados como suelos urbanos consolidados. Además, como recoge el propio PGOU de 2010 de Baza en vigor, la Alcazaba de Baza es un bien de dominio público de titularidad pública.

### **4. ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

Cabe destacar que la presente Modificación no supone un aumento de la población prevista por el Plan General para la ciudad, dado que el ámbito recibe una ordenación estructural y pormenorizada acorde al uso previsto anteriormente por el PGOU; sistemas generales de espacios libres.

#### **4.1. IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

Al tratarse de una renovación urbana para la protección, mantenimiento y recuperación de la Alcazaba de Baza, en los que el PGOU los adscribe a los sistemas generales de espacios públicos, los usos pormenorizados se adaptan a tal circunstancia, por lo que no es necesario ampliar ni complementar las infraestructuras de servicios urbanos existentes.

Debido a esto, el impacto sobre las Haciendas Públicas es inexistente, pues como se ha considerado, las infraestructuras y elementos complementarios a estos terrenos están ejecutados y preparados para servir al proyecto de edificación y urbanización que acabe de concretar interiormente el desarrollo urbano propuesto en la presente Modificación para estos espacios libres, denominados por el PGOU como SG-EL-01.

Por otra parte, el desarrollo de la propuesta planteada permitirá una afluencia bastante mayor a la Alcazaba de Baza, pudiendo aprovechar los equipamientos planteados en la zona para realizar concesiones de explotación, generando un incremento en tasas e impuestos municipales.

#### **4.2. IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS DEL MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS, Y/O LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS**

El mantenimiento de las infraestructuras y servicios presentes, al tratarse de suelos urbanos consolidados existentes ya desarrollados y conectados con el resto de las redes municipales, serán responsabilidad de las Administraciones públicas, aunque al proponer unos usos acordes a la ordenación propuesta por el PGOU y existente en la zona, no parece que vaya a haber un incremento significativo del mantenimiento de estas infraestructuras.

### **4.3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

La presente Modificación no tiene objeto implantar usos productivos ni estos están presentes en el ámbito.

### **4.4. CONCLUSIONES**

La Modificación prevista no producirá ningún impacto económico sobre las Haciendas Públicas, ya que no existe repercusión negativa, más allá de la titularidad pública del ámbito y el coste de las obras propias de ejecución del espacio libre, a nivel de sostenibilidad económica, es decir, afecciones por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes sobre las haciendas locales, sino más bien un efecto positivo, puesto que el desarrollo de la propuesta señalada generará una mayor afluencia de población en la zona, con la consiguiente posibilidad de aprovechar esta tesitura otorgando concesiones de explotación para los equipamientos planteados, generando riqueza y un incremento en tasas e impuestos municipales.

Sevilla, noviembre de 2019

José Luis Daroca Bruño  
Doctor Arquitecto

Fernando Vázquez Marín  
Arquitecto