

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DE

BAEZA

BERTA L. BRUSILOVSKY
PIEDAD MARTINEZ

La idea clave de un Plan Especial de Protección y Catálogo para un casco histórico artístico es reconocer que la propia ciudad, su patrimonio y sus contenidos históricos y culturales se imponen por sí mismos.

Esto, en definitiva, es lo que hace que el planeamiento de centros históricos se transforme en un instrumento útil de protección, de conservación y también de cambio, de los posibles procesos de renovación en curso.

El objeto de este artículo es el Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Centro Histórico de Baeza, elaborado entre los años 1987 y 1989 de acuerdo con el Programa de Planeamiento Especial para conjuntos históricos instrumentado por la Junta de Andalucía.

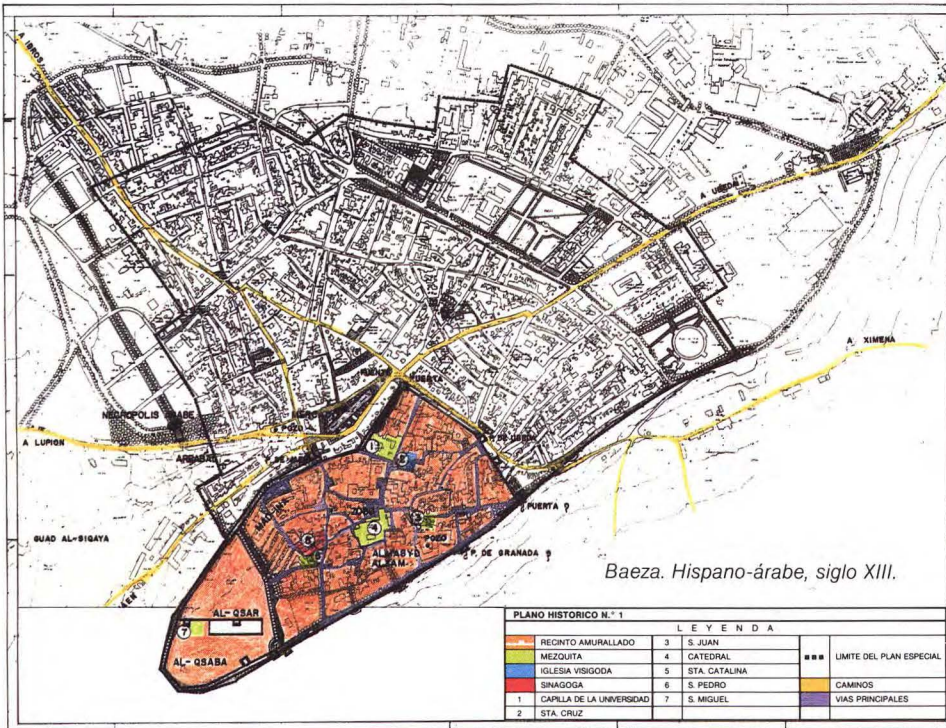
Para comenzar es necesario esclarecer dos aspectos: el primero, relativo a la posición de las personas y organismos implicados en la redacción del Plan; el segundo, la situación de partida del objeto de estudio: la ciudad histórica.

PERSONAS Y ORGANISMOS IMPLICADOS

La Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía puso en marcha, a partir de 1989, Planes Especiales para Conjuntos, con el objeto de facilitar la puesta a punto de Proyectos integrados de Rehabilitación, Renovación y Mejora, teniendo en cuenta las directrices de la Ley de Patrimonio para este tipo de núcleos.



Patrimonio no monumental, calle de Julio Barel.



Evolución histórica.

Simultáneamente, la Consejería de Cultura, encargó la revisión de la delimitación de una serie de conjuntos históricos ya declarados, entre los cuales estaba incluido en el Baeza.

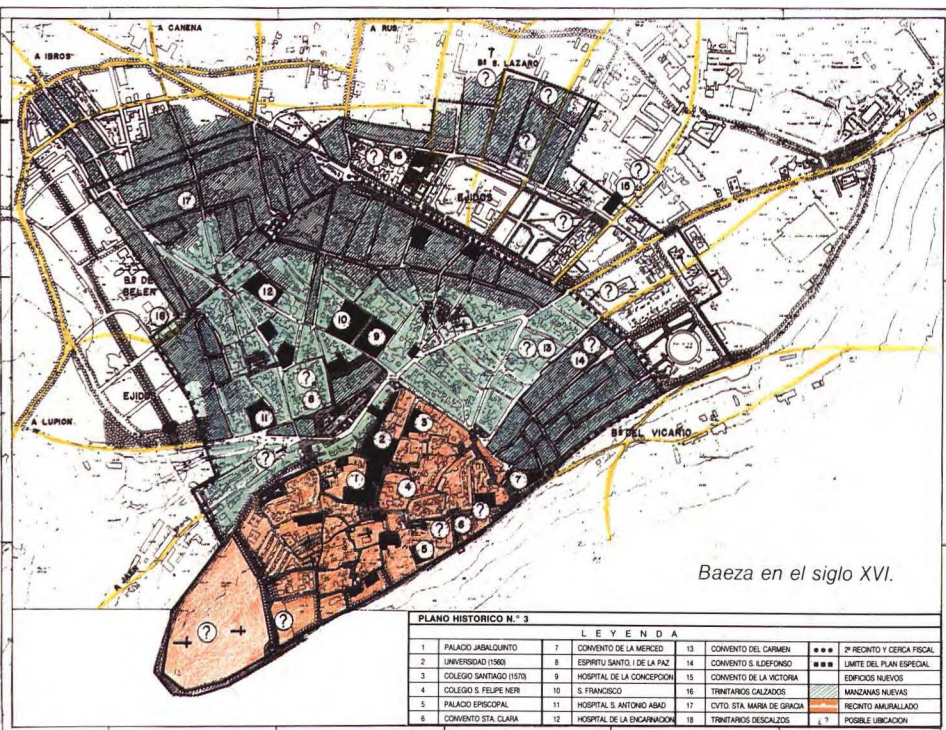
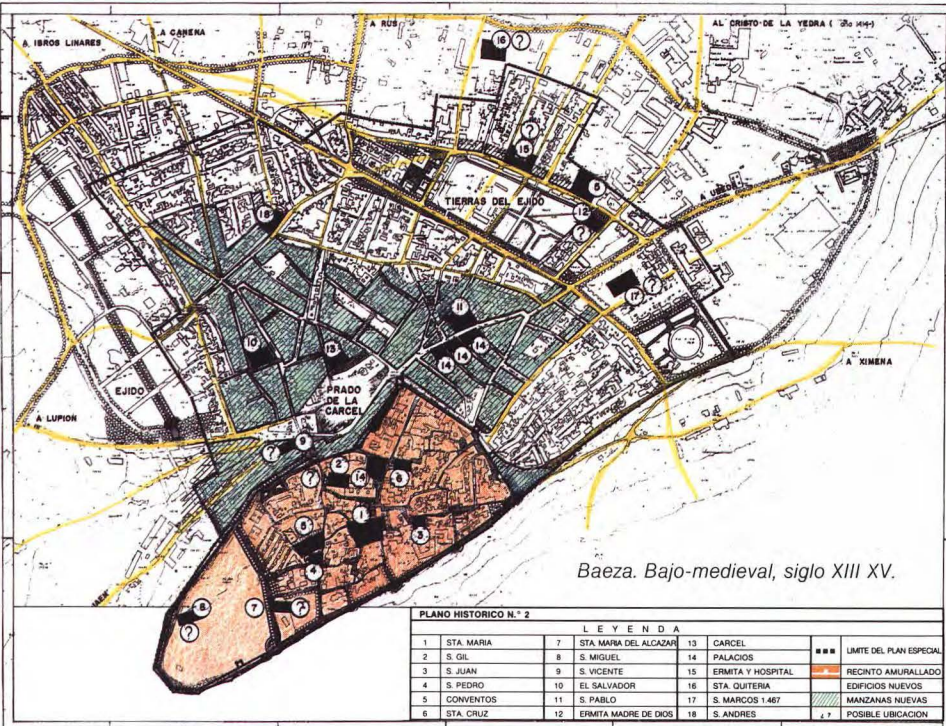
El equipo político estaba dispuesto a asumir la redacción de un Plan Especial y señaló al equipo redactor tanto las necesidades de un tipo estructural, como los problemas que se iban generando en un núcleo que hasta ese momento había mantenido una renovación lenta y supervisada por la Comisión Provincial del Patrimonio.

El equipo redactor, asumió, como supuesto de partida conceptual y metodológico, que la ciudad histórica es síntesis del esfuerzo y la identidad colectiva que se dan encuentro en la ciudad actual y en sus contenidos culturales, sociales y económicos; datos cuantitativos pero fundamentalmente cualitativos, fueron las variables que indujeron a proceder con una enorme cautela en las decisiones a tomar y propuestas a gestionar. La puesta en común de ideas y objetivos entre todos los agentes implicados en la tarea, permitió que la redacción del Plan se realizara de forma continua e ininterrumpida.

CONDICIONES DE PARTIDA: LA CIUDAD HISTORICA

El objeto de estudio, la ciudad como organismo en funcionamiento, en un emplazamiento que le es propio y en su entorno —centro geográfico de la provincia de Jaén— presentaban una calidad e integridad indiscutibles. Ocho siglos de historia se mostraban aún en sus calles, rincones y edificios.

La antigüedad de Baeza se remonta a la Edad de Bronce: restos prehistóricos, ibéricos, romanos y musulmanes se encuentran aún en su recinto; fue sede episcopal desde el siglo IV hasta 1248 y fuerte reducto musulmán durante la dominación árabe, momento en que se levantó su formidable alcázar —lamentablemente desaparecido—. Su máximo esplendor le llega entre los siglos XV y XVII, fundamentalmente en el XVI, del cual quedan testimonios notables del poder y la gloria, perdidos, debido a luchas internas entre familias locales.



El estudio del proceso histórico del centro facilitó la identificación de ámbitos homogéneos dentro de la estructura urbana: Baeza intramuros rodeada de una muralla, la expansión extramuros de los siglos XIII al XV, los barrios de los siglos XVI y XVII, y la ciudad que creció lentamente hasta el siglo XX invadiendo el Ejido.

Las condiciones de partida del Plan eran óptimas; la ciudad que se había ido modificando y adaptando paulatinamente, en función de sus necesidades hasta principios del siglo XX, se encontraba viva, pero con acelerados signos de deterioro.

EL METODO DE TRABAJO

Estas condiciones parecían las más adecuadas para establecer criterios de protección, de conservación y de escasa renovación, de rehabilitación y mejora urbana.

Conociendo las consecuencias del proceso de planeamiento, su duración en el tiempo, las dificultades en relación con la puesta a punto de objetivos y propuestas, se propuso un método de trabajo que permitiera una estructuración ágil y flexible del camino a recorrer, desde la contratación hasta la aprobación del Plan. La idea básica radicaba en la gestión a lo largo del proceso del mayor número de propuestas, para resolver el máximo de situaciones posibles durante la redacción del Plan. Esto se pudo llevar a cabo gracias a la coherencia de intereses y las facilidades de que se dispuso en todo momento para resolver los problemas más urgentes.

EL PLAN ESPECIAL

Los contenidos más importantes del Plan se expresan en los supuestos y problemas de partida, los aspectos investigados, las propuestas, y el resultado del proceso-gestión.

Supuestos de partida: considerados como los principios básicos de la redacción del Plan:

- Considerar al proceso de redacción como instrumento fundamental de gestión.

- Considerar a la ciudad histórica como resultado de un proceso que hay que conocer en todas sus implicaciones culturales, de estructura urbana, de estilo, sociales y económicas.

- Identificar problemas relacionados con objetivos claros de planeamiento: de protección, conservación, rehabilitación, renovación y mejora de infraestructuras y espacios libres.

- Colocar a la rehabilitación residencial en el lugar privilegiado de la línea de salida del Plan Especial.

- Establecer marcos de referencia para la catalogación de edificios y espacios y para la redacción de Ordenanzas.

- Identificar a actores y gestores del Plan de relacionados con los objetivos y problemas de planeamiento.

- Redactar el Plan para y con los habitantes de Baeza.

Problemas de partida: estuvieron en todo momento en la mira de los objetivos y de las propuestas:

- Población envejecida, trabajadores del campo, jornaleros, escasa industrialización.

- Como consecuencia, dificultades económicas y financieras para acometer cualquier tipo de obra de rehabilitación y mejora.

- Aumento progresivo de la ocupación de suelo urbano y urbanizable previsto por el Plan General, con el consiguiente abandono del casco ante la oferta de pisos y chalets en el ensanche.

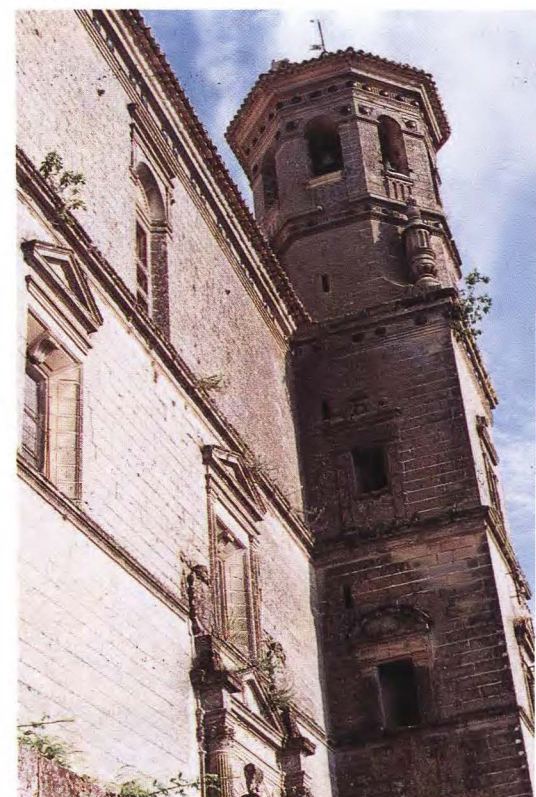
- Incrementado este problema por la disfuncionalidad existente entre las necesidades reales de las familias del casco y la dimensión y el estado de conservación de las tipologías arquitectónicas históricas: casonas y palacios.

- Como consecuencia, la renovación de estas tipologías se produce a través de otras que son inadecuadas: viviendas colectivas en edificios entre medianeras, con patios interiores de parcela, rompiendo totalmente con la tradición arquitectónica local.

- Escaso margen de la Hacienda municipal para intervenir en las propuestas del Plan.

Resumen de los principales aspectos tratados por la Investigación: la Información Urbanística fue elaborada como un

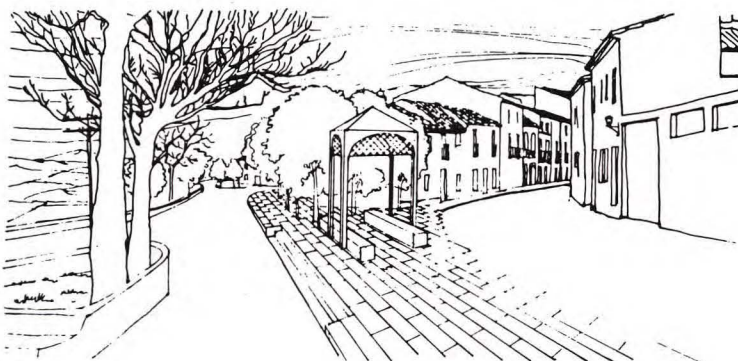
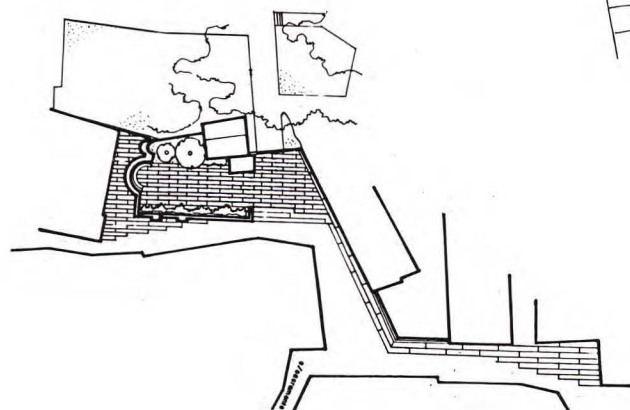
Torre de la iglesia de San Juan Evangelista. (Pertenece a la antigua Universidad de Baeza). Siglo XVI.



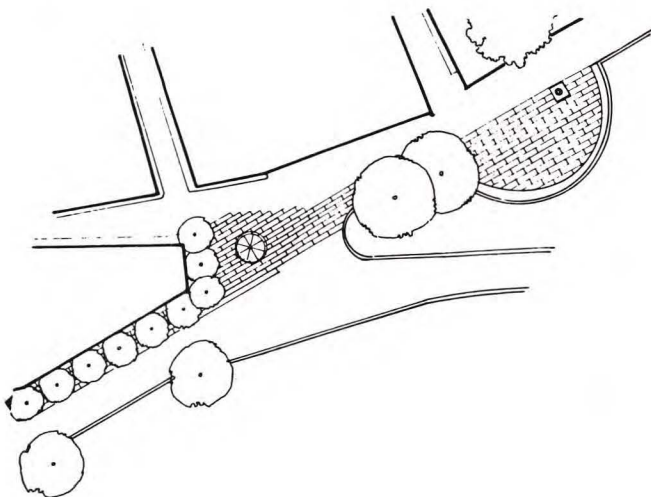
Diseño de espacios libres.



Plaza, Palacio y ruinas de S. Juan.



Paseo del Obispo.



Proyecto de Investigación, cuyos principales estudios fueron los siguientes:

- Estudio histórico por objetivos.
- Estudio de las características socioeconómicas de la población, por objetivos.
- Reconocimiento de todos los espacios libres, con sus características de uso, función y forma; registro en planos, fichas y fotos.
- Reconocimiento exterior e interior de todos los edificios del conjunto y su registro en fichas y fotos.
- Estudio por objetivos de la Hacienda Municipal.
- Establecimiento de un marco teórico de referencia para las tipologías históricas utilizando la bibliografía disponible y realizando una síntesis exhaustiva del trabajo de campo realizado sobre la edificación. Esta información fue fundamental para la redacción de las Ordenanzas escritas, gráficas y el Catálogo.

Resumen de propuestas: se reseñan las propuestas con la mayor incidencia sobre el equilibrio futuro, la protección y mejora del centro:

- Propuestas para la rehabilitación de viviendas: en cada uno de los edificios residenciales, en situación de requerir algún tipo de rehabilitación, se señaló la Legislación que le es de aplicación:

— Decreto 238/85 y subsiguientes de la Junta de Andalucía, en materia de subvenciones a la Rehabilitación, previa declaración de Municipio de Actuación Preferente.

— Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, para la rehabilitación privada de viviendas.

— Orden de 3 de marzo de 1989 de la Junta de Andalucía de Concesión de Ayudas a las Corporaciones Locales.

- Mejora urbana: se realizó en base a un diseño indicativo para la mejora de los espacios libres y la red viaria.

- Catálogo: se elaboró en base a 600 fichas con las siguientes determinaciones:

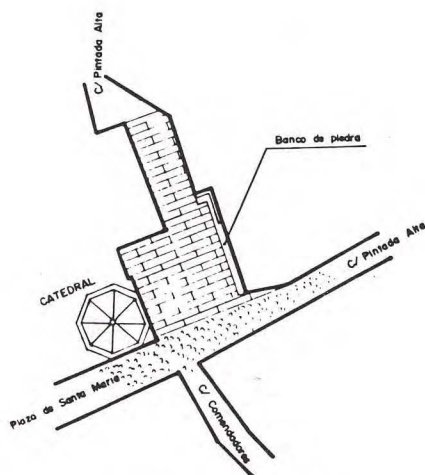
— Conjuntos y espacios urbanos de interés específico o conjuntos menores: espacios que tienen interés por encima de los valores intrínsecos de cada elemento, constituyen una unidad coherente, se destacan por la manera de integrarse en el territorio, son grupos de

Plano de ordenación.

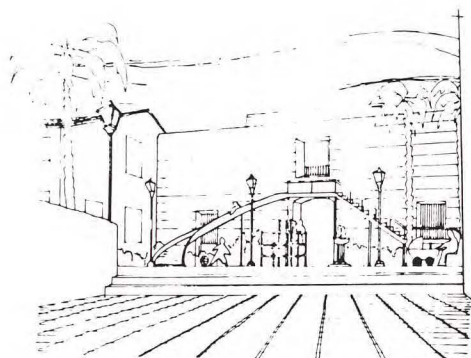
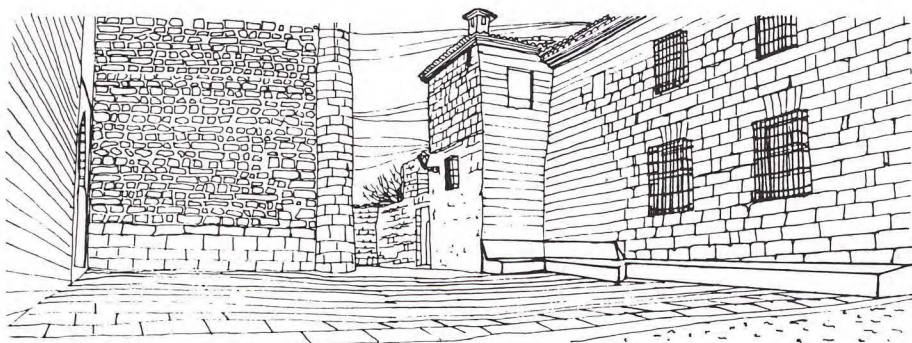


1	DESCALZOS	6	PLAZA DE TOROS	11	PLAZA Y Pº DE LA CONSTITUCION	16	PLAZOLETA DE SAN PEDRO	21	ACERA DE SAN ANTONIO
2	PUERTA DE TOLEDO	7	PASEO DEL OBISPO (IMAGENES DE LA ANT. MURALLA)	12	PASAJE DE LA BARBACANA	17	PLAZA DE LOS LEONES	22	ACERA DE LA TRINIDAD
3	EL SALVADOR	8	ENCUENTRO DEL CASERIO ACTUAL CON EL CERRO DEL ALCAZAR	13	SACRAMENTO-PUERTA DE UBEDA	18	P. CANDIDO ELORZA Y JARDINES	...	LIMITE PLAN ESPECIAL
4	SAN FRANCISCO	9	SAN ANDRES	14	PLAZA DE SANTA CLARA	19	ACERA DE LA MAGDALENA		ZONAS DE PREFERENCIA PEATONAL DE PASO
5	Pº DEL ARCA DEL AGUA	10	PLAZA GENERAL BENAVIDES	15	PLAZA ARCEDIANO	20	PASO Y PARQUE DEL VIVERO		ZONAS DE PREFERENCIA PEATONAL DE ESTANCIA

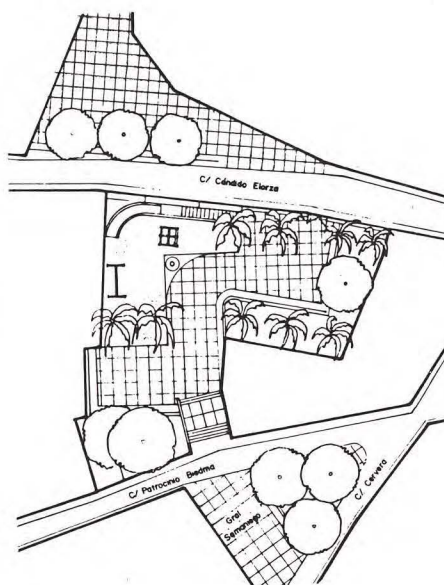
Diseño de espacios libres.



Plaza Puerta de la Luna.



Plaza y jardines de Cándido Elorza.



valor homogéneo que pueden reconocerse como conjunto y están situados en un área bien delimitada.

— Edificios y construcciones de interés específico: obras de arquitectura o ingeniería que poseen valores históricos, arquitectónicos y ambientales, suficientes para su protección.

— Elementos de edificios y construcciones de interés específico: fragmentos o elementos arquitectónicos parciales que pertenecieron a una construcción mayor.

— Elementos construidos aislados: elementos construidos de arquitectura menor: capillas, hornacinas, balaustadas, etc.

— Jardines y elementos no construidos: espacios con vegetación, y entidad propia.

— Yacimientos de interés científico.

• Ordenanzas: se redactaron Ordenanzas escritas y gráficas. Para ello, se utilizó como referencia el estudio pormenorizado por unidad parcelaria de tipologías arquitectónicas.

Las Ordenanzas Gráficas se realizaron para facilitar la renovación en los espacios catalogados como conjuntos menores. Con sus determinaciones se pretendió como mínimo: 1) recoger los elementos más característicos de cada ámbito para su libre utilización por parte del diseñador de cada edificio de nueva planta, o rehabilitación que afecte, de alguna forma, la fachada; 2) mantener dentro de una línea irregular de cornisa la heterogeneidad que caracteriza al casco histórico, preservando las imágenes urbanas que constituyen el patrimonio de la ciudad.

Las determinaciones de las Ordenanzas Gráficas son las siguientes:

- Edificio de Catálogo, conservación.
 - Se admite aumento de altura en edificio de Catálogo.
 - Preferencia de Rehabilitación sobre sustitución. Para casos de sustitución, se mantiene la misma estructura de fachada del edificio que se sustituye.
 - Para casos de sustitución, se seguirá un edificio guía o pauta.
 - Se admite la colocación de elementos del entorno.



1 y 2. Ordenanzas. Alzados correspondientes a la Plaza General Benavides.



Seminario de San Felipe Neri. Siglo XVII.



Patio del colegio de las Filipenses. Siglo XV, gótico civil.

- e) Adaptación de la fachada al entorno.
- f) Sustitución diferida.

Resultado del proceso-gestión: el resultado del método de trabajo, fueron las siguientes actuaciones puestas en marcha durante la elaboración del Plan:

- Declaración de Municipio de Actuación Preferente, año 1988, expediente de rehabilitación de 25 viviendas.
- Declaración de Municipio de Actuación Preferente, año 1989, expediente de rehabilitación de 30 viviendas.
- Realojo de familias más afectadas por el mal estado de sus viviendas.
- Convenio con la Junta de Andalucía para la rehabilitación de viviendas y edificios monumentales y la mejora de espacios libres.
- Convenio con el Banco Hipotecario para la rehabilitación privada de viviendas.
- Convenio con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía para la Urbanización del Paseo del Obispo (paseo de cornisa).

- Apertura de una Oficina Municipal de Rehabilitación a partir de febrero de 1989.

Actores y Gestores que intervinieron durante la redacción del Plan: la participación pública se realizó a través de tres vías:

- 1) Información directa a los habitantes de Baeza a través de la propia Investigación, realizada de forma individualizada en cada edificio del casco. Los habitantes tuvieron ocasión de opinar y enterarse de los objetivos del Plan. Esta opinión se recogió a través de las Propuestas.
- 2) Campaña de participación pública del Avance del Plan: realizada en la Escuela Taller de Restauración de Baeza, contó con la colaboración de alumnos y docentes de la Escuela.
- 3) Reuniones permanentes con docentes de la Escuela Taller, propietarios, constructores locales, población interesada en conocer aspectos del Plan, especialmente aspectos relacionados con la rehabilitación de sus viviendas, técnicos, etc.

CONCLUSIONES

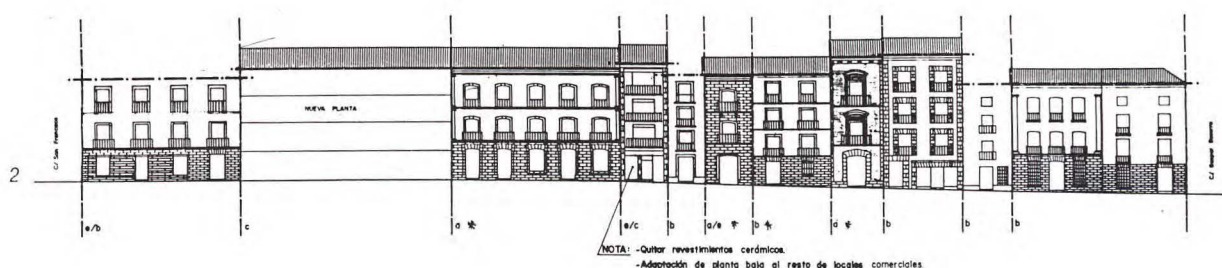
Como conclusión, se puede expresar que quienes trabajamos en la redacción del Plan, manifestamos una seria preocupación por las dificultades para conservar y preservar el Patrimonio histórico, especialmente el no monumental del conjunto, cuya pervivencia pasa por la comprensión del significado y las consecuencias de los procesos de deterioro, desocupación y sustitución del patrimonio que es necesario entender para luego solucionar.

Berta Liliana Brusilovsky Filer
Arquitecta

Diseño de material gráfico
Piedad Martínez Tellería
Arquitecta

Equipo redactor del Plan:

Berta L. Brusilovsky Filer, arquitecta;
Piedad Martínez Tellería, arquitecta;
Consuelo Álvarez de Miranda y de la Gándara, historiadora; **Ana Fernández**, socióloga; **Concepción León Noval**, economista; **Francisco Piñar López**, arquitecto técnico.



NOTA: -Quitar revestimientos cerámicos.
-Adaptación de planta baja al resto de locales comerciales.