

# Conjuntos Históricos del Reino de Granada. Lucena.

Crítica y modificación del PGOU

Manzana elegida estrato Medieval Cristiano

Manzana estrato Medieval Renacentista.

PGOU Actual en Lucena. Actuación en el Casco Histórico.

Hay unas pequeñas modificaciones con respecto al PGOU anterior. El casco histórico de Lucena tiene una densidad elevada y no consta de una autobús urbano muy fiable y que en algunos momentos se ve muy vacía y otras veces muy colmatada.

Intentar hacer un tratamiento en la modificación de la densidad en el conjunto histórico es uno de los principales motivos que abarca el plan general y su crítica.

También se realizan algunas modificaciones en el aspecto exterior, que se ve muy acotado arquitectónicamente mediante el plan actual vigente.

Las parcelas principalmente serán de vivienda unifamiliar, pudiendo el ayuntamiento hacerse dueño de la que vea conveniente para realizar algún equipamiento para la ciudad.

Una crítica a los patios interiores hace que modifiquemos la edificabilidad y la ocupación. Es recomendable la realización de patios de unas dimensiones considerables que permitan que la luz acceda directamente al edificio. La regla de H+ 1/3 de H para patios sería algo complicado para realizar, pero H o 2H/3 si podría. A parte hacer una buena localización y situación del patio nos servirá.

En parcelas pequeñas\_ Patio adosado a un lateral, permitiendo un pasillo.

En parcelas de tamaño medio\_ Disponer varios patios, siempre permitiendo el pasillo de comunicación y adosandose a un lateral.

En parcelas de gran tamaño \_Conveniente disponer un patio central que permita 2 pasillos distintos a 2 viviendas.

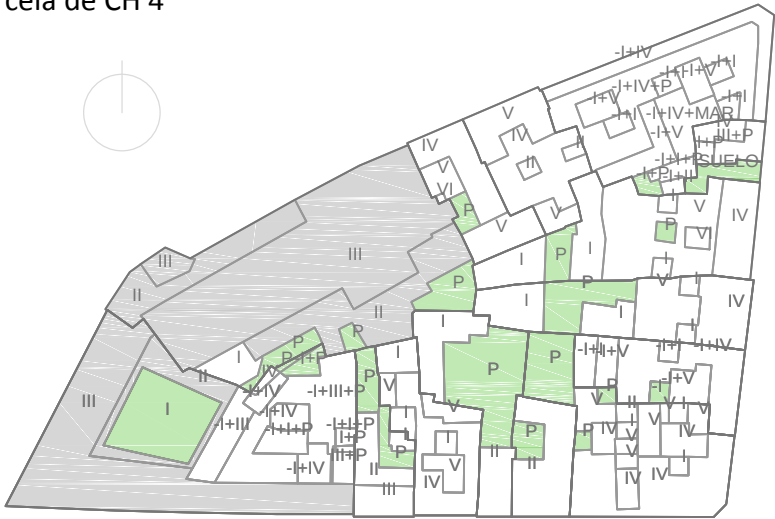
En los ejemplos del fondo podemos ver estas normas usandose en ellos.

El ancho mínimo de la fachada se vería limitado a 6.5m

PGOU modificado después del estudio (Algunos aspectos se mantienen)

En la revisión del PGOU, este no establece una limitación de la densidad en el conjunto histórico. Estableceremos unos 250 hab/ha, que se adaptaría a nuestra parcela.

Parcela de CH 4



Parcela de CH 3



| 100 m2 aprox |      | 200 m2 aprox |      | 500m2 aprox |      | 100 m2 aprox |      | 200 m2 aprox |      | 500m2 aprox |      |
|--------------|------|--------------|------|-------------|------|--------------|------|--------------|------|-------------|------|
|              |      |              |      |             |      |              |      |              |      |             |      |
| BP           | PGOU | BP           | PGOU | BP          | PGOU | BP           | PGOU | BP           | PGOU | BP          | PGOU |
|              |      |              |      |             |      |              |      |              |      |             |      |
|              |      |              |      |             |      |              |      |              |      |             |      |
|              |      |              |      |             |      |              |      |              |      |             |      |
|              |      |              |      |             |      |              |      |              |      |             |      |
|              |      |              |      |             |      |              |      |              |      |             |      |
|              |      |              |      |             |      |              |      |              |      |             |      |
|              |      |              |      |             |      |              |      |              |      |             |      |
|              |      |              |      |             |      |              |      |              |      |             |      |
|              |      |              |      |             |      |              |      |              |      |             |      |

Las presentes ordenanzas son de aplicación a todas las parcelas y edificaciones comprendidas en la zona del casco histórico de los núcleos urbanos de Lucena que no hayan sido incluidas en la Ordenanza de Edificios Protegidos, ni en la Ordenanza de Vivienda Popular Entremedianeras. Comprende las edificaciones incluidas en área de tejido urbano generado y consolidado en los procesos de urbanización históricos y que situadas sobre parcelas en que se permite obra nueva, deben, no obstante, contribuir a conservar y proteger la específica relación entre la arquitectura y el espacio urbano característico de esta zona. A los efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas el "Casco histórico" es el área delimitada bajo esta denominación en los planos B y B2 del Plan General y grafiados, con la nomenclatura **CH**.

Se distinguen en su ámbito dos subzonas:

Subzona CH-3: Formada por todos los edificios o parcelas alineadas a vial, calle o espacio libre (plaza) fijada en el Plan con un número máximo de 3 plantas de altura. comprende las manzanas o parcelas, grafiadas con CH en el plano B del núcleo urbano de Lucena, con alineación a vial, señalada con 3 plantas de altura máxima y nº máximo de plantas.

Subzona CH-4: Formada por todos los edificios o parcelas alineadas a vial, calle o espacio libre (plaza) fijada en el Plan con un número máximo de 4 plantas de altura. comprende las manzanas o parcelas, grafiadas con CH en el plano B del núcleo urbano de Lucena, con alineación a vial, señalada con 4 plantas de altura máxima y nº máximo de plantas.

BP\_ Buenas prácticas. Correspondería a la verificación de los requisitos que debe cumplir una vivienda con el plan nuevo tras la revisión.

PGOU\_ Plan general de ordenación actual.

- Patio.
- Edificio protegido.

|                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) Alineaciones. La alineación generalmente será con la rasante de la fachada.                                                                                            |
| 2)Ocupación Máxima. CH-3: 75 %      CH4: 70 %                                                                                                                             |
| 3)Edificabilidad                      CH 3: 2.4 m2t/m2s<br>CH4: 3 m2t/m2s                                                                                                 |
| 4)Altura máxima y mínima.CH 3 _Min y max: 9.5m<br>CH 4 _Min: 9.5m    Máx _12.5m.                                                                                          |
| 5)Patios interiores: Deben tener unas dimensiones tales que el soleamiento llegue directo a todas las estancias. 6 metros.                                                |
| 6) Los patios de luz deben ser suficientes para dar luz y ventilación a las piezas interiores de las viviendas.                                                           |
| 7) Salientes    NO Ocupables: A más de 3 m de altura y menores de 50 cm de profundidad.<br>Ocupables: menores de 2 metros de sección y no pueden ser cerrados.            |
| 8) Estética. Las fachadas deben adaptarse a la esencia del casco histórico, usando materiales nuevos que estén en relación con este y no rompan el carácter del conjunto. |
| 9) Esencialmente residencial y con usos compatibles de docencia, espectáculos, oficinas, social, deportivo o industria.                                                   |