

# CONJUNTOS HISTÓRICOS DEL REINO DE GRANADA. BAZA ANÁLISIS CRÍTICO DE LA ORDENANZA EXISTENTE

**VIVIENDAS**  
PGOU de Baza (Octubre de 2010)  
En la normativa sobre casco histórico de Baza se clasifican las parcelas según las condiciones particulares de edificación:

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

Esta clasificación no distingue las tipologías de viviendas dentro del casco histórico de Baza, solo trata de puntos estéticos externos a la parcela como puede ser: materiales a utilizar, colores, tipología constructiva,... por lo que he clasificado el casco histórico con la tipología de viviendas fuera del casco histórico de Baza he destacado las siguientes tipologías predominantes:

**MC\_VIVIENDA UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA**

Parcela min.	120 m2
Nºde plantas	5 plantas máximo
Altura max.	19.50m
Edificación max.	2 plantas 1.75 m2/m2 3 plantas 2.50 m2/m2 4 plantas 3.25 m2/m2 5 plantas 4.00 m2/m2
Ocupación max.	100%
Frente min. de fachada	4m

**PARCELAS ACTUALES**  
MC\_vivienda unifamiliar en manzana cerrada

Sup. neta	1660 m2	Sup. neta	810 m2	Sup. neta	2880 m2
Sup. ocupada	1134 m2	Sup. ocupada	675 m2	Sup. ocupada	2880 m2
Sup. construida	900 m2	Sup. construida	450 m2	Sup. construida	2200 m2
(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)	
Edificabilidad	1.62 m2/m2	Edificabilidad	1.65 m2/m2	Edificabilidad	3.04 m2/m2
Ocupacion	68%	Ocupacion	83%	Ocupacion	100%

**PARCELAS ADAPTADAS A LA ORDENANZA**  
MC\_vivienda unifamiliar en manzana cerrada

Sup. neta	1660 m2	Sup. neta	810 m2	Sup. neta	2880 m2
Sup. ocupada	1134 m2	Sup. ocupada	675 m2	Sup. ocupada	2880 m2
Sup. construida	885 m2	Sup. construida	400 m2	Sup. construida	2200 m2
(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)	
Edificabilidad	1.59 m2/m2	Edificabilidad	1.65 m2/m2	Edificabilidad	2.30 m2/m2
Ocupacion	68%	Ocupacion	50%	Ocupacion	100%

**BA\_vivienda plurifamiliar en bloque abierto**

**BA\_vivienda plurifamiliar en bloque abierto**

**BA\_VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO**

Parcela min.	Segun plano de ordenación pormenorizada
Nºde plantas	6 plantas máximo
Altura max.	22 m
Edificación max.	depende de la altura del edificio
Ocupación max.	100% no residencial 75% residencial
Frente min. de fachada	3m

Sup. neta	2400 m2	Sup. neta	525 m2	Sup. neta	925 m2
Sup. ocupada	2400 m2	Sup. ocupada	510m2	Sup. ocupada	700 m2
Sup. construida	2000 m2	Sup. construida	425 m2	Sup. construida	635 m2
(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)	
Edificabilidad	2.5 m2/m2	Edificabilidad	2.40 m2/m2	Edificabilidad	2.05 m2/m2
Ocupacion	100%	Ocupacion	97%	Ocupacion	75%

Sup. neta	2400 m2	Sup. neta	525 m2	Sup. neta	925 m2
Sup. ocupada	2400 m2	Sup. ocupada	510m2	Sup. ocupada	700 m2
Sup. construida	1900 m2	Sup. construida	400 m2	Sup. construida	590 m2
(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)	
Edificabilidad	2.35 m2/m2	Edificabilidad	2.20 m2/m2	Edificabilidad	2 m2/m2
Ocupacion	100%	Ocupacion	97%	Ocupacion	75%

**UD\_VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA**

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

**UD\_vivienda unifamiliar adosada**

Sup. neta	210 m2	Sup. neta	330 m2	Sup. neta	265.25 m2
Sup. ocupada	210 m2	Sup. ocupada	330 m2	Sup. ocupada	265.25 m2
Sup. construida	195 m2	Sup. construida	165 m2	Sup. construida	220.25 m2
(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)	
Edificabilidad	2.75 m2/m2	Edificabilidad	1.5 m2/m2	Edificabilidad	2.50 m2/m2
Ocupacion	100%	Ocupacion	100%	Ocupacion	100%

**UD\_vivienda unifamiliar adosada**

Sup. neta	210 m2	Sup. neta	330 m2	Sup. neta	265.25 m2
Sup. ocupada	210 m2	Sup. ocupada	330 m2	Sup. ocupada	265.25 m2
Sup. construida	165 m2	Sup. construida	190 m2	Sup. construida	200.25 m2
(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)	
Edificabilidad	2.25 m2/m2	Edificabilidad	1.20 m2/m2	Edificabilidad	2.25 m2/m2
Ocupacion	100%	Ocupacion	100%	Ocupacion	100%

**UT\_VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA TRADICIONAL**

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

**UT\_vivienda unifamiliar adosada tradicional**

Sup. neta	116 m2	Sup. neta	490 m2	Sup. neta	300 m2
Sup. ocupada	116 m2	Sup. ocupada	490 m2	Sup. ocupada	300 m2
Sup. construida	90 m2	Sup. construida	360 m2	Sup. construida	200 m2
(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)	
Edificabilidad	1.55 m2/m2	Edificabilidad	2.20 m2/m2	Edificabilidad	2 m2/m2
Ocupacion	100%	Ocupacion	100%	Ocupacion	100%

**UT\_vivienda unifamiliar adosada tradicional**

Sup. neta	116 m2	Sup. neta	490 m2	Sup. neta	300 m2
Sup. ocupada	116 m2	Sup. ocupada	490 m2	Sup. ocupada	300 m2
Sup. construida	88 m2	Sup. construida	427 m2	Sup. construida	235 m2
(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)		(sin sotanos, ni semisotanos)	
Edificabilidad	1.50 m2/m2	Edificabilidad	2.50 m2/m2	Edificabilidad	2.20 m2/m2
Ocupacion	100%	Ocupacion	100%	Ocupacion	100%