




# CONJUNTOS HISTÓRICOS DEL REINO DE GRANADA

## Casares - ANÁLISIS CRÍTICO ORDENANZA EXISTENTE

Claudia Muñoz Centeno - grupo A \_  
Prof.: Ángel Fernández Avidad



 medianera  
 patio  
 fachada con sol en algún momento del día

### P.G.O.U. \_Adaptación parcial a la L.O.U.A. Anexo de Normas Urbanísticas Decreto 11/2008

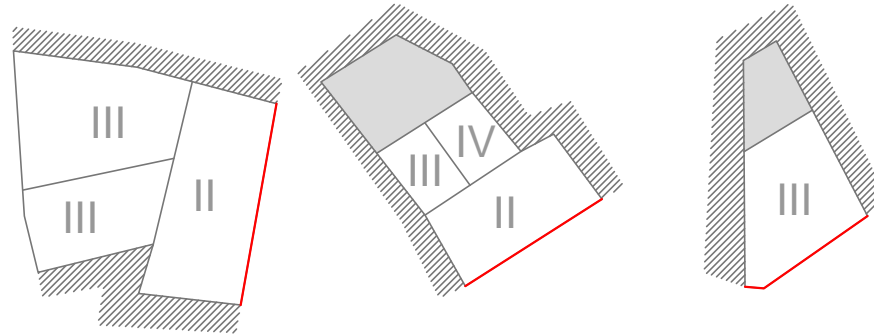
En el Plan de Ordenación actual aparece todo el término municipal de Casares dividido por zonas según densidad, uso y edificabilidad. Ceñiéndonos a la ciudad quedan sólo dos zonas (Z1 y Z2) que corresponden al C.H. y a los crecimientos más recientes.



**Z1**  
 Densidad: 167 viv/ha  
 Edificabilidad: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura existente: 2 - 4

**Z2**  
 Densidad: 24 viv/ha  
 Edificabilidad: 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura existente: 1 - 3

### PARCELAS ACTUALES



superficie neta parcela: 111,72 m<sup>2</sup>  
 superficie ocupada: 111,72 m<sup>2</sup>  
 superficie construida:  
 41,38\*3+25,56\*3+45,20 = 291,32m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD: 2,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 (sup. construida / sup. neta)  
 OCUPACIÓN: 100%  
 (sup. ocupada / sup. neta)

superficie neta parcela: 71,05 m<sup>2</sup>  
 superficie ocupada: 49,31 m<sup>2</sup>  
 superficie construida:  
 10,53\*4+29,32\*2+9,56\*3 = 129,04 m<sup>2</sup>

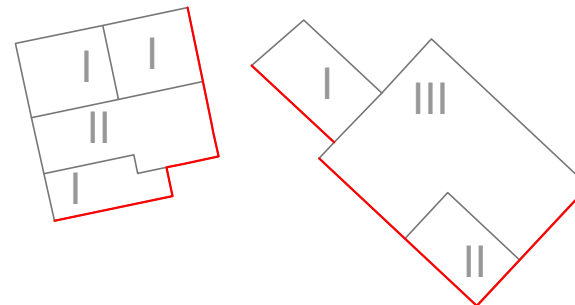
EDIFICABILIDAD: 1,81 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 (sup. construida / sup. neta)  
 OCUPACIÓN: 69,40%  
 (sup. ocupada / sup. neta)

superficie neta parcela: 41,88 m<sup>2</sup>  
 superficie ocupada: 31,40 m<sup>2</sup>  
 superficie construida:  
 31,40\*3 = 94,20 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD: 2,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 (sup. construida / sup. neta)  
 OCUPACIÓN: 74,97%  
 (sup. ocupada / sup. neta)



superficie neta parcela: 35,14 m<sup>2</sup>  
 superficie ocupada: 34,14 m<sup>2</sup>  
 superficie construida:  
 35,14\*2 = 70,28 m<sup>2</sup>  
 EDIFICABILIDAD: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 (sup. construida / sup. neta)  
 OCUPACIÓN: 100%  
 (sup. ocupada / sup. neta)



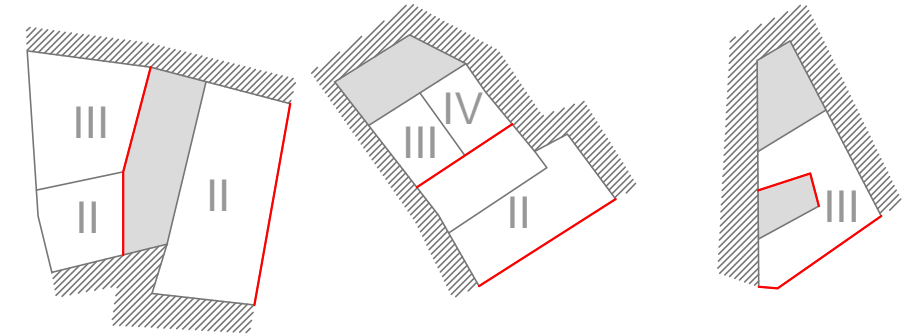
superficie neta parcela: 68,07 m<sup>2</sup>  
 superficie ocupada: 68,07 m<sup>2</sup>  
 superficie construida:  
 15,28+15,35+26,37\*2+1,79 = 95,16 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD: 1,39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 (sup. construida / sup. neta)  
 OCUPACIÓN: 100%  
 (sup. ocupada / sup. neta)

superficie neta parcela: 35,14 m<sup>2</sup>  
 superficie ocupada: 34,14 m<sup>2</sup>  
 superficie construida:  
 66,07\*3+14,01\*2+17,10 = 243,33 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD: 2,52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 (sup. construida / sup. neta)  
 OCUPACIÓN: 100%  
 (sup. ocupada / sup. neta)

### PARCELAS ADAPTADAS



superficie neta parcela: 111,72 m<sup>2</sup>  
 superficie ocupada: 82,86 m<sup>2</sup>  
 superficie construida:  
 24,70\*3+12,80\*2+45,36\*2 = 190,42m<sup>2</sup>

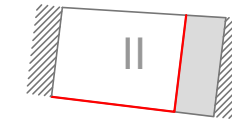
EDIFICABILIDAD: 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 OCUPACIÓN: 74,16%

superficie neta parcela: 71,05 m<sup>2</sup>  
 superficie ocupada: 49,31 m<sup>2</sup>  
 superficie construida:  
 11,7\*4+20,22\*2+10,87\*3 = 42,79 m<sup>2</sup>

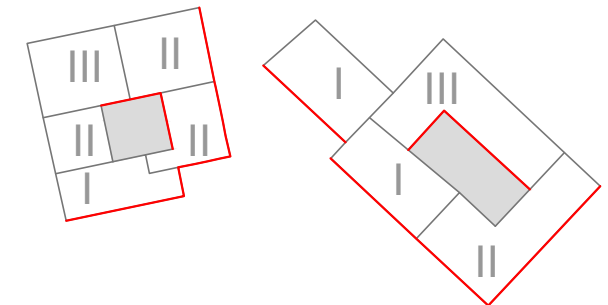
EDIFICABILIDAD: 1,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 OCUPACIÓN: 60,22%

superficie neta parcela: 41,88 m<sup>2</sup>  
 superficie ocupada: 24,73 m<sup>2</sup>  
 superficie construida:  
 24,73\*3 = 74,19 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD: 1,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 OCUPACIÓN: 59,04%



superficie neta parcela: 35,14 m<sup>2</sup>  
 superficie ocupada: 27,01 m<sup>2</sup>  
 superficie construida:  
 27,01\*2 = 54,02 m<sup>2</sup>  
 EDIFICABILIDAD: 1,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 OCUPACIÓN: 76,86%



superficie neta parcela: 68,07 m<sup>2</sup>  
 superficie ocupada: 53,14 m<sup>2</sup>  
 superficie construida:  
 15,28\*3+15,35\*2+20,72\*2+1,79 = 119,77 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD: 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 OCUPACIÓN: 78,06%

superficie neta parcela: 97,26 m<sup>2</sup>  
 superficie ocupada: 97,26 m<sup>2</sup>  
 superficie construida:  
 32,80+28,45\*2+26,63\*3 = 87,88 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD: 1,74 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 OCUPACIÓN: 90,35%

Al realizar el análisis de algunas de las parcelas tipos, se ha llegado a la conclusión de que la edificabilidad real supera a la indicada en la normativa. Para adaptar las parcelas a una edificabilidad del 1,80 se procede a disminuir la superficie de ocupación. Se crean patios atendiendo al estudio previo que se llevó a cabo sobre los biotipos, para obtener así un soleamiento óptimo.

En cuanto a la normativa vigente, que no regula dimensión y ubicación de patios, parcela mínima, o altura máxima, llegamos a la conclusión de que esto ha sido la causa de la gran densidad de población existente en el C.H. de Casares.