

CONJUNTOS HISTÓRICOS DEL REINO DE GRANADA

Vélez Málaga

José Antonio Costela Mellado
Alejandro Nieto Jiménez

Escuela Técnica Superior de Arquitectura Urbanismo III 4º A
Prof.: Ángel Fernández Avidad 06/11/2013



Vélez-Málaga en el Reino de Granada

Escala Ventanas: 1/2000

Estado Previo

Título V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

Capítulo 3.- EDIFICIOS PROTEGIDOS

Art. 231.- Niveles de Protección

Se establecen dos niveles de Protección:

1. Nivel de "Protección Integral". Comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.
2. Nivel de "Protección Arquitectónica". Comprende los edificios y ordenaciones urbanas que, por su valor arquitectónico y su articulación en la trama, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan.

SECCIÓN PRIMERA NIVEL DE "PROTECCIÓN INTEGRAL"

Art. 236.- Condiciones de Uso

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes excepto en los casos siguientes:

- a) Que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.
- b) Sólo podrá mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría

SECCIÓN SEGUNDA NIVEL DE "PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA"

Art. 238.- Definición y Ámbito de Aplicación

Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición a la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

Art. 239.- Condiciones de Edificación

1. Se admiten las obras de conservación, restauración y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, así como mejora de sus instalaciones.
2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.
3. Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas.
4. Se permiten también obras de adecuación de la edificación existente a los parámetros de la Ordenanza específica de la Zona en donde se encuentra enclavada dicha edificación, así como la transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales sin afectar a sus respectivas fachadas y remates exteriores [...]
8. No es obligatorio disponer de aparcamientos dentro del propio edificio.

Art. 240.- Condiciones de Uso

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto en los casos siguientes:
 - a) Que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.
 - b) Sólo podrá mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría [...]
2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior, se permiten los usos siguientes:
 - a) Uso de vivienda.
Se permite este uso en todas las plantas del edificio. Con carácter excepcional y específico para los edificios protegidos en este nivel se permitirán viviendas interiores, siempre y cuando sus dormitorios y estancias se abran a un patio en el que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro en todas las plantas sea un tercio de la altura total del edificio, con un mínimo de 3,00 metros.
 - b) Uso de aparcamiento.
No es obligatoria la disposición de aparcamientos. En caso de destinarse la Planta Baja a aparcamientos, deberá dejarse libre la primera crujía de fachada (como mínimo una crujía de 5,00 m.), destinada a Locales Comerciales, vivienda u otro uso que no impide mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.
 - c) Uso de oficinas y uso comercial.
Se permiten los usos de oficinas y comercial siempre que la superficie que se destine a este uso no supere los 150 m² por unidad de local o una unidad de división horizontal completa, y, en cualquier caso, sin superar los 250 m². Las oficinas cuya actividad sea la de asistencia pública de la Administración se exceptúan de esta regulación por su carácter de equipamientos y se permiten sin restricciones.
 - d) Uso industrial.
Se permite exclusivamente en su Primera Categoría con superficie máxima de local de 150 m² O una unidad de

división horizontal completa. Y, en cualquier caso sin superar los 250 m².
e) Uso hotelero.
Se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.
f) Uso de hostelería.
Exclusivamente en Planta Baja, Primera y Sótano.
g) Uso de alojamiento comunitario.
h) Uso recreativo.
Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.
i) Uso de asistencia sanitaria.
j) Se permiten sin restricción los propios de asistencia pública de la Administración Los de carácter privado se permiten debiendo atenderse a la regulación del uso de oficina anteriormente establecida. No obstante se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.
k) Uso educativo.
l) Uso cultural.
m) Uso religioso.
n) Uso deportivo.
Con las mismas regulaciones del Uso de Oficinas.
o) Uso de protección.
Exclusivamente en Planta Baja y Sótano.
3. Todos los usos permitidos para los edificios con este Nivel de Protección Arquitectónica tendrán, además de las anteriormente reguladas, la limitación de no resultar manifiestamente inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su protección.

Capítulo 4.- ZONA CENTRO

Art. 247.- Condiciones de la ordenación

1. Alineaciones y rasantes.
Serán las consolidadas por la edificación existente [...] Es preceptivo en todos los casos y de forma previa a la petición de licencia, la solicitud al Excmo. [...]
2. Parcelación.
En la zona A (La Villa) la parcela mínima es de 100 m. con dimensión mínima de fachada de 6,00 m. En la zona B (Cascos y Ensanche Históricos) la parcela mínima se fija en 120 m², con una dimensión mínima en fachadas de 6,00 m.

Art. 249.- Profundidad Edificable, Ocupación y Patios

[...]El patio deberá mantener, pues, esa función estructural, sin quedar reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas. Se distinguen dos tipos de patios:
1. Tipo A: Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores. Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio o en su defecto al ancho de fachada. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto. Por lo tanto el diámetro mínimo de un patio será de 6 metros.
- b) Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, incluida la Planta Baja, debiendo disponerse los accesos a las viviendas a través de la planta del patio, a cuyo efecto se dispondrá un espacio libre de acceso directo de la calle al patio de dimensión mínima de 2,00 m. si es peatonal y 3,00 m. si es también para tránsito de vehículos.

Art. 250.- Número de Plantas sobre Rasante y Alturas

El número de plantas sobre rasantes y la altura máxima de la edificación, vendrán dadas por la "Catalogación de calles del CENTRO" y según los distintos grados que a continuación se relacionan:
ZONA A.- La Villa
Grado de Calle N.- máximo de Plantas Altura máxima
I PB+1 7,00
ZONA B.- Casco y Ensanche Histórico
Grado de N.- Obligatorio de Altura Calle Plantas máxima (fuera del ámbito de estudio, aunque dentro de la zona de aplicación del Casco Histórico del PGOU)
I PB+1 7,00
II PB+2 10,00
III PB+3 12,60
En general, la altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 3,50 y un mínimo de 3 m. No obstante, sobre esta condición prevalecerá la de que las alturas libres de Plantas Bajas y Altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas en el conjunto de la fachada de calle. En todo caso la altura libre de las Plantas Altas será como mínimo de 2,50 metros.
Relación con el ancho del vial al que la edificación de frente:
Ancho de Calle N.- Obligatorio de Plantas Altura máxima
Hasta 3,50 m. PB+1 7,00 m.
Más de 3,50 m. hasta 7,50 m. PB+2 10,00 m.
Más de 7,50 m. hasta 12,50 m. PB+3 12,60 m.

Art. 252.- Medianerías

Las medianerías que se produzcan como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratadas con sujeción a un Proyecto específico [...]

Art. 253.- Retranqueos

Se prohíbe todo tipo de retranqueos en Plantas Altas y Bajas.

Art. 254.- Cuerpos Salientes

Se prohíbe todo tipo de cuerpos salientes en fachadas y patios, a excepción de balcones y miradores acristalados con un vuelo máximo de 0,75 metros y una longitud máxima de 2,00 metros.

Art. 255.- Elementos Salientes

Se prohíbe todo tipo de elementos salientes en fachadas y patios, a excepción de:
a) Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0.30 m.
b) Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cms.

Art. 256.- Criterios de Composición y Modulación

- a) Los huecos de la planta baja deberán quedar definidos en el proyecto de edificación al mismo nivel que en las plantas altas, guardando una relación compositiva con éstas últimas.
- b) En las fachadas, como máximo, la superficie de los huecos no será superior al 50 % de la superficie total de la fachada.
- c) Por lo general, la altura de los dinteles será común para todos los huecos.

(* Art. 257.- Condiciones de Ejecución Material

Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Ordenanza, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material.

1. Cubiertas:

Para la formación de las cubiertas inclinadas se utilizarán tejas curvas, cerámicas en su color natural, vidriadas o paneles con tratamiento exterior. Las aguas pluviales se recogerán en canalones y serán conducidas mediante bajantes a red general de alcantarillado. Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento o chapa metálica.

2. Miradores acristalados y Carpintería exterior:

Deberán tener las proporciones y composición de los existentes en las tipologías arquitectónicas del XIX. Sólo se permitirán los siguientes materiales: madera, (en su color o pintada), o hierro.

3. Revestimientos de fachada:

Por lo general, los revestimientos de fachada serán de cal, pintura de exterior sobre enfoscados y revocos o al estuco. El uso de otros materiales tales como ladrillo visto, piedra natural o artificial o azulejos cerámicos deberá quedar restringido sólo a elementos parciales tales como zócalos, cenefas o motivos decorativos, y siempre que no adquieran un valor preponderante en las texturas generales de la fachada.

[...]

- Manzanas colindantes
- Ed. bajo nivel de Protección Arquitectónica
- Manzanas bajo estudio
- Aleros de menos de 30 cm de vuelo
- Aleros de más de 30 cm de vuelo
- Fachadas que incumplen la normativa en relación a su formalidad y materialidad
- Fachadas que se modificarán
- Patios con diámetro inferior a 6 m
- Retranqueos (prohibido en la normativa)
- III Nº de plantas. Fuera de normativa (Las alturas de los inmuebles catalogados en la Normativa se mantendrán para garantizar su conservación)
- CP Cubierta plana (prohibido en la normativa)
- CF Cubierta fibrocemento/chapa (prohibido en la normativa)



Estado en consonancia con la Normativa

