

CONJUNTOS HISTÓRICOS DEL REINO DE GRANADA

Aguilar de la Frontera

RESUMEN DE LA NORMA URBANÍSTICA ACTUAL

1_PARCELACIÓN

El parcelario definido en los planos de información de las Normas Subsidiarias situado dentro del ámbito del Casco Histórico, que se propone para Conjunto Histórico, queda protegido con carácter general, no admitiéndose en él, salvo lo previsto a continuación, segregaciones o agregaciones.

Toda parcela resultante de un proceso posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya sea por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:

- Superficie no menor de 100 metros cuadrados.
- Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 7 metros.
- Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 6 metros de diámetro.

2_ALINEACIONES Y RASANTES

Alineaciones

1. Las alineaciones existentes representadas en los planos de las Normas Subsidiarias, situadas dentro del ámbito del Casco Histórico, quedan protegidas con carácter general, no admitiéndose, salvo lo previsto a continuación, modificación alguna.

2. Se permite la modificación de alineaciones existentes a través de actuaciones urbanísticas, llevadas a cabo por Plan Especial, con objeto de recuperar las pautas de formación histórica del viario y la relación del mismo con la edificación en áreas transformadas no estructuradas.

Rasantes

-Si la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 150 centímetros, la cota de referencia se tomará cota media entre las extremas.

- Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 150 centímetros, se considerará dividida la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, tomando como origen la cota media de cada tramo para cumplir la altura reguladora.

3_EDIFICABILIDAD

La superficie edificable queda determinada para cada parcela por el conjunto de parámetros urbanísticos que determinan la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios.

4_OCUPACIÓN

No se podrá ocupar, en cada planta, una superficie equivalente al 30 % de la superficie de parcela situada al interior de la línea equidistante 5 metros de la alineación exterior.

5_ALTURA MÁXIMA

a) Número de plantas:

El número de plantas se señala para cada parcela en el plano de ordenación correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en el Catálogo.

b) Planta baja:

Desde la cota de referencia hasta la cota inferior del forjado de planta primera, tendrá un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 2,80 metros. La cota de solería de planta baja podrá elevarse hasta 1 metro sobre la cota de referencia, nunca por debajo de la rasante.

c) Plantas de piso:

Medida entre las caras inferiores de los forjados que la delimitan, tendrá un máximo de 3,50 m y un mínimo de 3 m.

d) Atico:

Podrá edificarse un ático, retranqueado de la alineación exterior al menos una crujía, con una superficie inferior al 25% del total de la cubierta, que podrá albergarse total o parcialmente bajo el tejado.

Se prohíbe elevar la altura existente en la primera crujía exterior por encima de las dos plantas en los edificios cuya altura actual sea de una o dos plantas, incluso cuando se admita la altura de tres plantas en la parcela, altura que sólo se podrá alcanzar en las crujías interiores.

6_CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

1. Fachadas:

- No se autorizará la alteración de huecos, cornisas, impostas y demás elementos definitorios de la fachada cuando afecten a su sentido compositivo.
- No se autorizará la sustitución de revestimientos, carpinterías, herrajes y demás elementos característicos tradicionales.
- No se autorizará la situación de aparatos de climatización, chimeneas, antenas ni ningún otro mecanismo sobre fachada.

2. Cubiertas:

- No se autorizará las sustitución de tejados por otros tipos de cubierta.
- No se autorizará la colocación al exterior sobre cubiertas de depósitos ni otras instalaciones, salvo las antenas, que nunca se situarán en crujías exteriores.

3. Medianeras y paramentos externos:

- Las medianeras deberán enfoscarse y pintarse en todos los casos, salvo cuando inmediatamente vayan a ser tapadas por edificios colindantes.
- Todos los paramentos externos de un edificio se acabarán como fachada.

4. Urbanización:

- Los materiales de revestimiento y acabado a utilizar serán los tradicionales: adoquinado de piedra, empedrados, acerados de losas de piedra, etc.
- El mobiliario urbano estará en consonancia con el carácter cultural del entorno.
- En jardinería se evitarán las especies exóticas.
- Además de las protecciones específicas que se establezcan para los hitos (arcos en pasadizo, etc.) se determina con carácter general el mantenimiento de las calles en cuesta, que sólo podrán ser modificadas en la medida en que se contribuya al tránsito al tránsito de minusválidos o a la seguridad ciudadana (protección contra incendios, etc.).

PLANO ACTUAL MODIFICANDO ALTURAS CONFORME A NORMATIVA VIGENTE

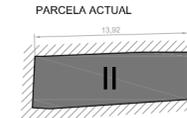


- Parcelas Seleccionadas
- I, II, ... Altura actual
- I, II, ... Modificación de altura conforme a la Norma
- Edificio Protegido
- Manzanas colindantes

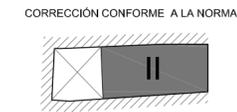


ESTUDIO DE PARCELAS CONFORME A LA NORMATIVA ACTUAL

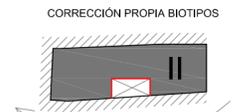
PARCELA PEQUEÑA



Superficie de Parcela = 64,75 m²
 Longitud de Fachada = 4,30 m < 7 m NO CUMPLE
 Inscripción de un círculo de radio 3m NO CUMPLE
 Ocupación = 100% NO CUMPLE
 Edificabilidad = 2 m²/m² NO CUMPLE
 Parcela mínima 100 m² NO CUMPLE

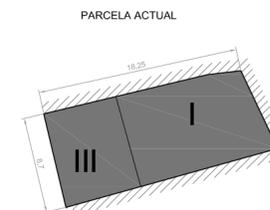


Superficie de Parcela = 64,75 m²
 Longitud de Fachada = 4,30 m < 7 m NO CUMPLE
 Inscripción de un círculo de radio 3m NO CUMPLE
 Ocupación = 69,32 % CUMPLE
 Edificabilidad = 1,35 m²/m² CUMPLE
 Parcela mínima 100 m² NO CUMPLE

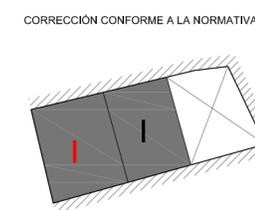


Reducción de área de patio, excesiva según la norma en parcelas tan pequeñas.
 Ocupación =
 Edificabilidad =

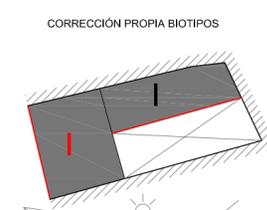
PARCELA MEDIANA



Superficie de Parcela = 155,7 m²
 Longitud de Fachada = 8,70 m > 7 m CUMPLE
 Inscripción de un círculo de radio 3m CUMPLE
 Ocupación = 100% NO CUMPLE
 Edificabilidad = 1,75 NO CUMPLE
 Parcela mínima 100 m² CUMPLE

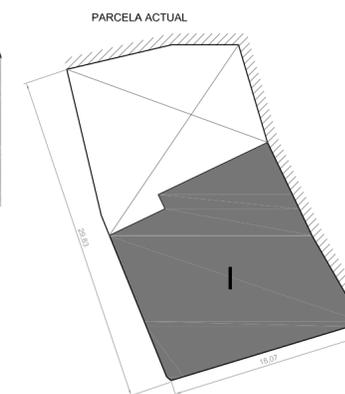


Superficie de Parcela = 155,7 m²
 Longitud de Fachada = 8,70 m > 7 m CUMPLE
 Inscripción de un círculo de radio 3m CUMPLE
 Ocupación = 68,7 % CUMPLE
 Edificabilidad = 0,67 CUMPLE
 Parcela mínima 100 m² CUMPLE

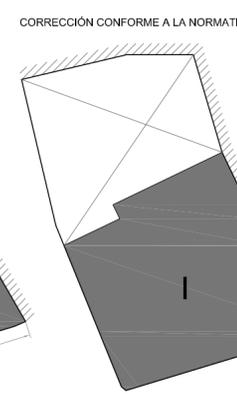


Mantendremos el mismo área de patio pero lo situaremos de tal forma que mejoraremos el soleamiento de la vivienda.

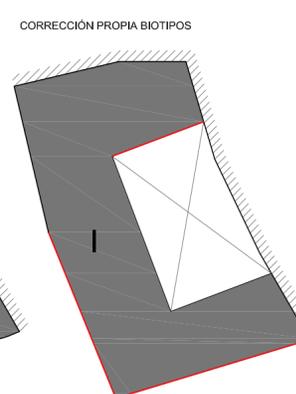
PARCELA GRANDE



Superficie de Parcela = 486,11 m²
 Longitud de Fachada = 8,70 m > 7 m CUMPLE
 Inscripción de un círculo de radio 3m CUMPLE
 Ocupación = 56,25 % CUMPLE
 Edificabilidad = 0,59 CUMPLE
 Parcela mínima 100 m² CUMPLE



NO NECESITA MODIFICACIÓN, YA QUE CUMPLE TODOS LOS PARÁMETROS



El patio lo colocaremos de tal forma que podremos mejorar el soleamiento en la parte norte de la vivienda