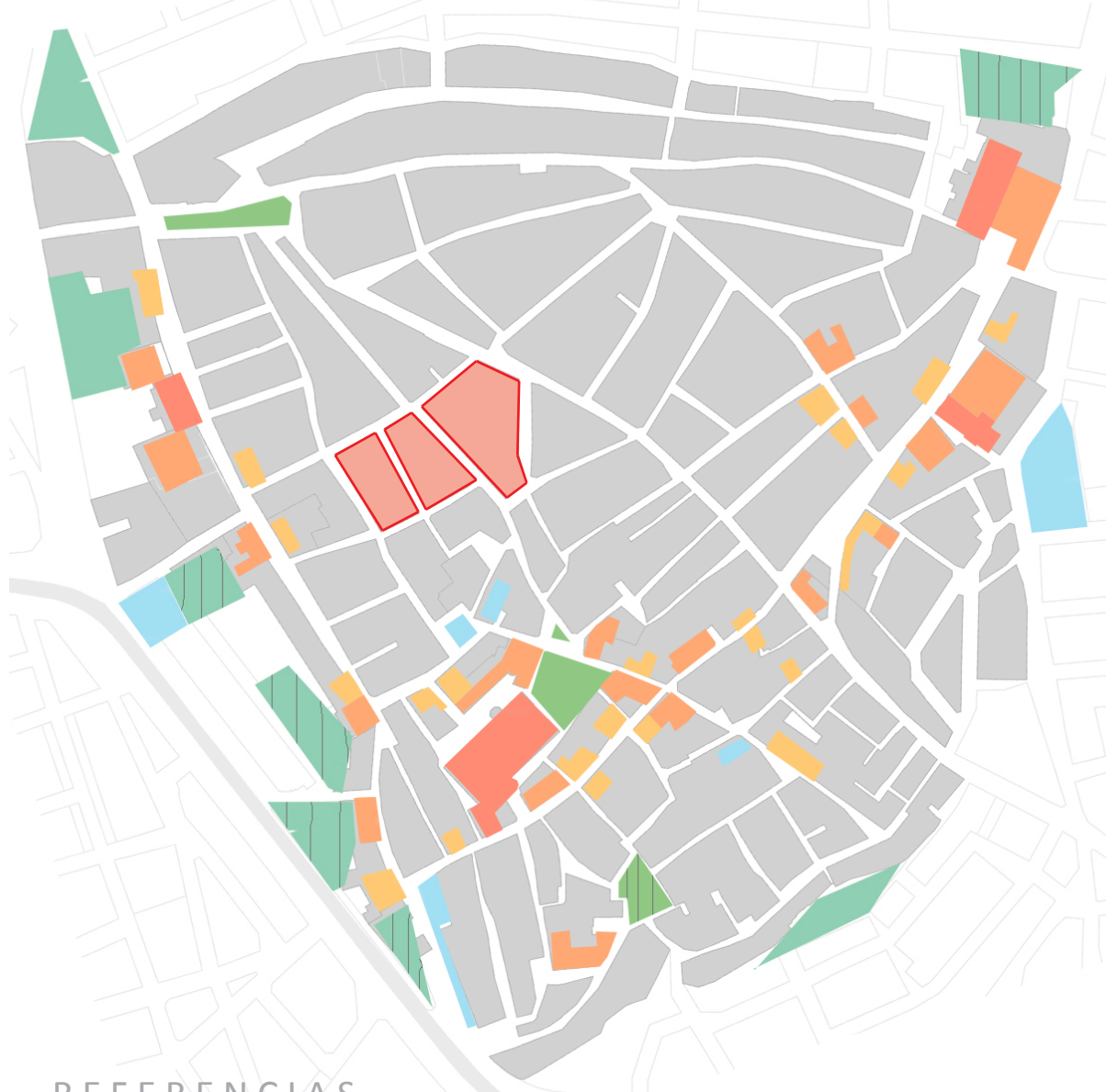


# CONJUNTOS HISTORICOS DE EL REINO DE GRANADA | VELEZ RUBIO

## PLANO DEL CONJUNTO HISTORICO



### REFERENCIAS

- PROTECCION INTEGRAL
- PROTECCION 1
- PROTECCION 2
- MANZANAS ANALIZADAS
- PLAZA
- ESP. LIBRE PRIVADO
- ESP. LIBRE PUBLICO
- ESTACIONAMIENTO

### CONCLUSION

EL PLAN ESPECIAL PARA EL CONJUNTO HISTORICO, DENOTA UNA MAYOR PREOCUPACION POR EL ASPECTO ESTETICO CON UN ESTRICTO CODIGO QUE IMPIDE LA INCORPORACION DE NUEVOS MODELOS CONTEMPORANEOS, O UNA MIXTURA, BUSCANDO CONSERVAR EL ASPECTO EXISTENTE, Y UNA MENOR PREOCUPACION POR LA BUENA HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, CON CONTRADICCIONES EN LA DEFINICION DE LA EDIFICABILIDAD, Y SIN EL ESTABLECIMIENTO DE UN FONDO MAXIMO LO QUE PERMITE LA OCUPACION TOTAL SOLAMENTE RESPETANDO LAS MINIMAS CONDICIONES DE VENTILACION DE LOS HAMBIENTES. EN LA GRAN VARIEDAD DE PARCELAS SE NOTA COMO LA NORMA ES MAS EFECTIVA PARA UNAS QUE OTRAS, ESTO NOS LLEVA A PENSAR QUE SERIA MAS ADECUADO UNA NORMATIVA GRAFICA Y ESPECIFICA DE CADA CASO CON LA DETERMINACION DE BIOTIPOS QUE ASEGUREN BUENAS CONDICIONES CLIMATICAS, A LA EXISTENTE NORMA ESCRITA QUE ES MUY GENERAL Y DA LUGAR A LA ESPECULACION INMOVILIARIA.

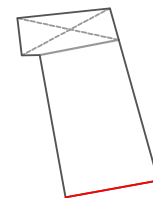
## PEPCH – Plan Especial de Protección al Centro Histórico - Velez Rubio

1. Ordenación: Manzana cerrada y compacta, se respeta si hubiera otra preexistente.
2. Alineación: Interior y Exterior, Se prohíbe patio a fachada y retranqueo, si se permite falsa fachada.
3. Edificabilidad: Resultante del fondo y la altura de la edificación.
4. Parcelación:
  - Segregación: Se respeta parcela existente y determina:
    - Parcela Mínima ..... 80m<sup>2</sup>.
    - Longitud mínima fachada ..... 4m.
    - Diámetro mínimo ..... 4m.
  - Agregación:
    - Parcela Máxima ..... 200m<sup>2</sup>.
    - Fachada Máxima ..... 20m.
5. Ocupación: En relación con el fondo máximo ya definido se da la ocupación. En sótano se puede dar una ocupación del 100%. No se fija fondo Máximo.
6. Alturas y numero de plantas: Se respeta la altura de la cornisa, entre cubierta y forjado se puede realizar una cámara, la cual hasta 2,2m no es computable. Una construcción nueva puede ser de 2 plantas, 2 plantas y una cámara, 3 plantas o excepcionalmente hasta 4 plantas. No se permite ático. Las alturas en planta baja serán de 2,8m como mínimo y 3,4m como máximo, y en los pisos de 2,5m como mínimo y 2,8m como máximo.
7. Composición: Se utilizaran materiales de la zona, estuco, revoque blanco, ocre o tonos suaves, siguiendo los tonos y texturas tradicionales, las carpinterías serán de madera o excepcionalmente hierro forjado, se prohíbe el uso de aluminio, los huecos de las fachada serán rectangulares en proporción 2:1 y en locales 2:1,5 separados 60cm, se aportara un estudio de composición de la fachada, la cubierta tendrá una inclinación de 30º y a partir de los 3,5m de fondo puede haber cubierta plana, se permiten voladizos como terrazas, balcones o miradores, los edificios singulares pueden no cumplir estas normas.

## ANALISIS DE 3 PARCELAS DEL CONJUNTO

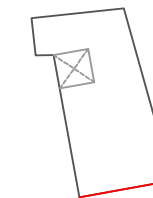
### Parcela pequeña 55 m<sup>2</sup>

#### Tipología existente



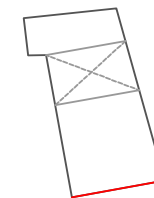
sup. construida: 43 m<sup>2</sup>  
sup. vacia: 12 m<sup>2</sup>  
metros de fachadas con  
asoleamiento: 5.4m

#### Plan especial



sup. construida: 51 m<sup>2</sup>  
sup. vacia: 4 m<sup>2</sup>  
metros de fachadas con  
asoleamiento: 7.4m

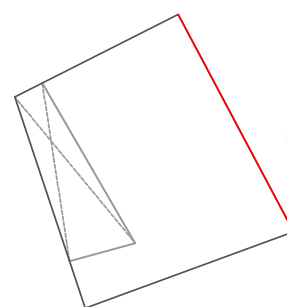
#### Biotipo



sup. construida: 41 m<sup>2</sup>  
sup. vacia: 14 m<sup>2</sup>  
metros de fachadas con  
asoleamiento: 10m

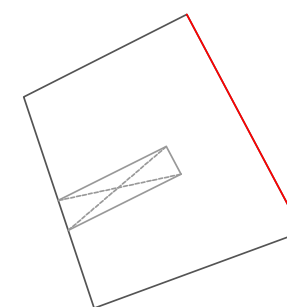
### Parcela media 190 m<sup>2</sup>

#### Tipología existente



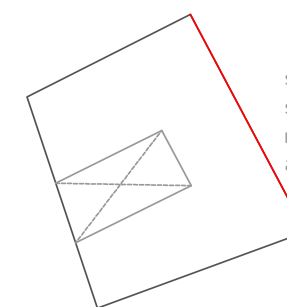
sup. construida: 155 m<sup>2</sup>  
sup. vacia: 35 m<sup>2</sup>  
metros de fachadas con  
asoleamiento: 11.8m

#### Plan especial



sup. construida: 175 m<sup>2</sup>  
sup. vacia: 15 m<sup>2</sup>  
metros de fachadas con  
asoleamiento: 9.6m

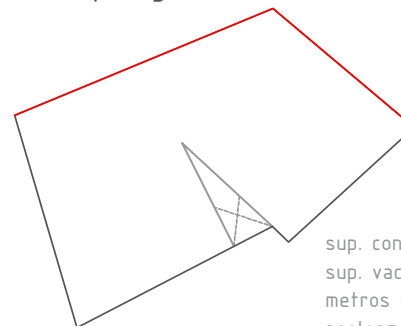
#### Biotipo



sup. construida: 160 m<sup>2</sup>  
sup. vacia: 30 m<sup>2</sup>  
metros de fachadas con  
asoleamiento: 11.8m

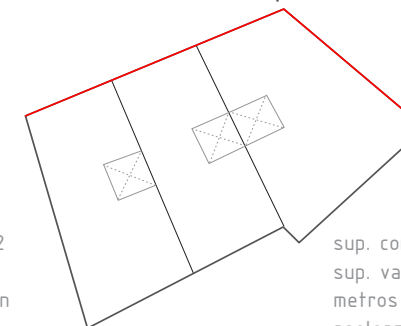
### Parcela grande 270 m<sup>2</sup>

#### Tipología existente



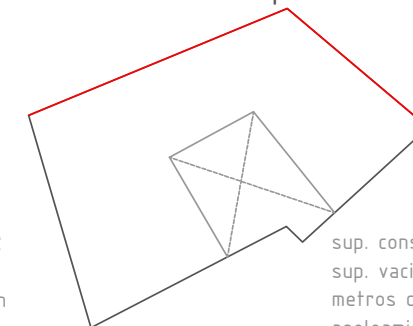
sup. construida: 260 m<sup>2</sup>  
sup. vacia: 10 m<sup>2</sup>  
metros de fachadas con  
asoleamiento: 7.6m

#### Plan especial



sup. construida: 258 m<sup>2</sup>  
sup. vacia: 12 m<sup>2</sup>  
metros de fachadas con  
asoleamiento: 8m

#### Biotipo



sup. construida: 218 m<sup>2</sup>  
sup. vacia: 52 m<sup>2</sup>  
metros de fachadas con  
asoleamiento: 14.2m