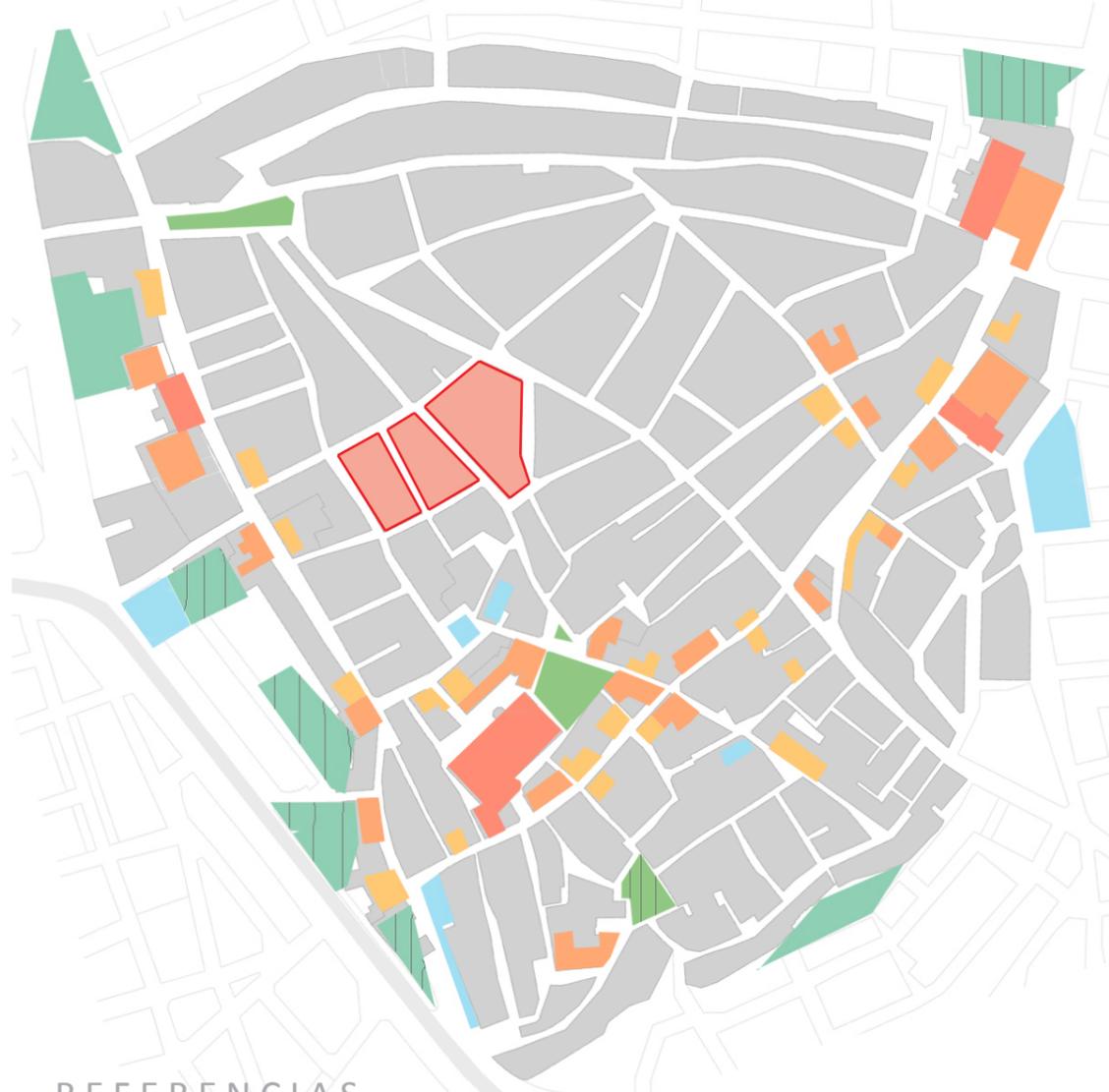


CONJUNTOS HISTORICOS DE EL REINO DE GRANADA | VELEZ RUBIO

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.

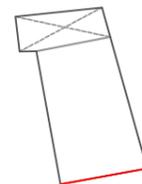
PEPCH – Plan Especial de Protección al Centro Histórico - Velez Rubio

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 80m².
 - Longitud mínima fachada 4m.
 - Diámetro mínimo 4m.
 - Agregación:
 - Parcela Máxima 200m².
 - 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

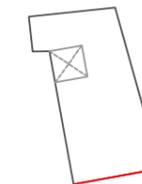
Parcela pequeña 55 m²

Tipología existente



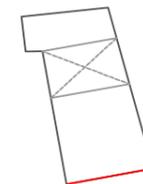
sup. construida: 43 m²
sup. vacia: 12 m²
metros de fachadas con
asoleamiento: 5.4m

Plan especial



sup. construida: 51 m²
sup. vacia: 4 m²
metros de fachadas con
asoleamiento: 7.4m

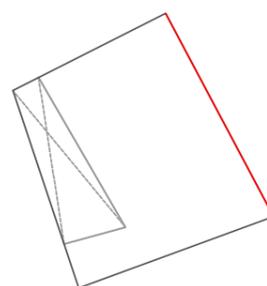
Biotipo



sup. construida: 41 m²
sup. vacia: 14 m²
metros de fachadas con
asoleamiento: 10m

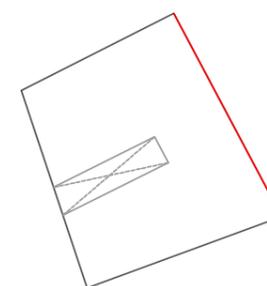
Parcela media 190 m²

Tipología existente



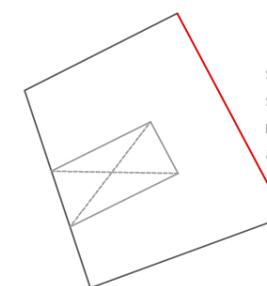
sup. construida: 155 m²
sup. vacia: 35 m²
metros de fachadas con
asoleamiento: 11.8m

Plan especial



sup. construida: 175 m²
sup. vacia: 15 m²
metros de fachadas con
asoleamiento: 9.6m

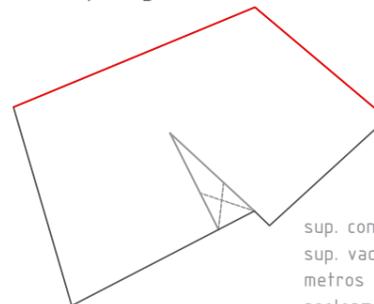
Biotipo



sup. construida: 160 m²
sup. vacia: 30 m²
metros de fachadas con
asoleamiento: 11.8m

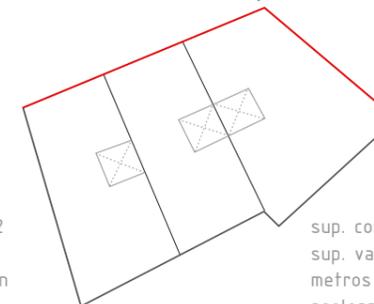
Parcela grande 270 m²

Tipología existente



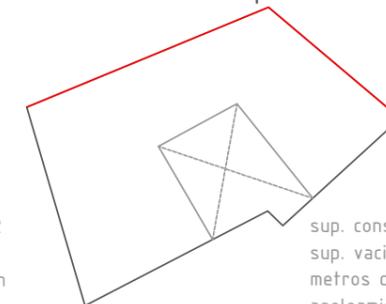
sup. construida: 260 m²
sup. vacia: 10 m²
metros de fachadas con
asoleamiento: 7.6m

Plan especial



sup. construida: 258 m²
sup. vacia: 12 m²
metros de fachadas con
asoleamiento: 8m

Biotipo



sup. construida: 218 m²
sup. vacia: 52 m²
metros de fachadas con
asoleamiento: 14.2m