

Conjunto histórico del reino de Granada - Castillo de Castellar

est: Alberto Bin - Marco Ercoli

ART. 7.9.10. Normas de Conservación.

Sólo se permitirán las obras que además de cumplir las ordenanzas correspondientes, se atengan a los criterios siguientes:

1º. Consen/ación integral para el perímetro, incluyendo las obras necesarias de reconstrucción, rehabilitación y adaptación de huecos a la normativa del apartado siguiente, con prohibición expresa de abrir nuevos huecos o ampliar los existentes.

2º. Conservación integral para los edificios II, permitiéndose pequeñas modificaciones en la distribución para adecuarlos al nuevo uso previsto. Ello exige el mantenimiento del esquema estructural y constructivo; número, situación y tamaño de huecos; composición, y materiales de fachada (incluso adornos) y cubierta, así como del aspecto interior (acabados interiores) de los mismos. Preferentemente se tenderá al mantenimiento total de la tipología constructiva incluso en los materiales y la forma de uso de los mismos, debiendo justificarse adecuadamente la alteración de cualquiera de ellos.

3º. Conservación ambiental y estructural de los edificios III, que supondrá: mantenimiento de esquema básico, estructural y constructivo, y alteraciones mínimas en los huecos, en todo caso justificadas por necesidades de organización interior, y respetando la normativa de huecos establecida, permitiéndose la alteración de la distribución interior para su adecuación al uso previsto. Se mantendrá la tipología constructiva en materiales y forma de uso de los mismos, debiendo justificarse adecuadamente la alteración de cualquiera de ellos, caso de ser necesaria. En particular, se mantendrán la vigería vista de madera en cubiertas y forjados, y el ladrillo de barro cocido (sobre alfarcas apoyadas en las vigas) como pavimento o como soporte de la teja en cubiertas, pudiendo (y siendo aconsejable) intercalarse material aislante entre ladrillo y tejas.

4º. Los edificios clasificados como III F se declaran fuera de ordenación, no pudiendo efectuarse en ellos obras de ningún tipo que no lleven aparejadas la desaparición de los elementos extras que se han venido incorporando y que consisten fundamentalmente en:

terrazas y cuerpos volados sobre patios.

5º. Se permite la demolición de las edificaciones IV, adecuando la nueva construcción a la tipología constructiva del recinto y obteniendo un aprovechamiento volumétrico igual al preexistente.

ART. 7.9.11. Obras obligatorias de consolidación y conservación.

Los muros deberán conservarse adecuadamente revocados y encañados, debiendo repararse y consolidarse los que presenten grietas o desplomes. También deberán repararse los desconchones que puedan producirse. Las cubiertas deberán mantenerse totalmente estancas, debiendo repararse (o reconstruirse en su caso) las que presentan indicios de ruina o derrumbes, sean parciales o totales. Los huecos se cerrarán exteriormente mediante las carpinterías correspondientes, que deberán mantenerse en condiciones de integridad tal que aislen el interior de las edificaciones de la acción de los agentes atmosféricos. Se prohíbe taxativamente el tapiado de los huecos al exterior.

ART. 7.9.20. Aumentos de Alturas.

Los pequeños aumentos de altura en la edificación debidos al añadido de zunchos de hormigón en coronación de muros o al aumento de la altura en los sobrados al efecto de hacerlos habitables, sólo serán admitidos en el caso de que no supongan la rotura de la uniformidad que pudiera existir en los paños de cubierta.

ART. 7.9.21. Red viaria y espacios públicos

La red viaria existente intramuros así como sus accesos desde la carretera, tienen carácter peatonal y deberá conservarse en todos los elementos de interés que la integran: materiales y composición de la pavimentación, peldaños, rampas y escaleras de acceso a las edificaciones, etc.

Cualquier obra que egponga el -apertura de zanjas deberá reproducir el empedrado actual. Tanto en dibujo como -en tamaño y textura reajustando las rasantes de las calles para conseguir pendientes uniformes por tramos y obteniendo secciones transversales con limahoya en el centro hacia la que viertan

ambas mitades de la calle en pendiente del 1%

ART. 7.9.36. Protección del interior del castillo Definición y objetivos.

Queda calificado como SISTEMA GENERAL de espacios libres para protección del entorno del Castillo Castellar, aquellos suelos que contiguos al momento y que constituyen el zócalo de este en la mayoría de perspectivas del conjunto. El objeto de esta zona verde es de protección para evitar los desarrollos edificatorios en el entorno del Castillo.

ART. 7.9.38. Zona de Equipamientos y Usos Terciarios extramuros .

Definición y objetivos Usos.

En el entorno del Castillo, en el borde suroeste del Sistema General de espacios Libres para Protección se establece un Área de Equipamiento y usos Terciarios para Aparcamientos y Servicios, que descongestione y facilite los accesos al Castillo. Se podrán desarrollar en esta área los Equipamientos, y aquellos otros usos generales de servicio del Núcleo del Castillo de Castellar, entre los que se pueden citar los siguientes: Administrativo, Cultural, Hostelería, Instalaciones y servicios complementarios.

ART. 7.9.39. Condiciones de ordenación y desarrollo.

El desarrollo y ordenación de esta área podrá asumirse en la Revisión del Plan Especial o desarrollarse de forma independiente mediante la redacción de un Estudio de Detalle que asuma la ordenación teniendo en cuenta lo siguiente:

Los usos se ajustarán a los de Equipamientos y Usos Terciarios complementarios fijados en el artículo anterior

La edificabilidad máxima, expresada en metros cuadrados construibles no podrá superar 0,50 m²/m². Para el resto de condiciones de la edificación se estará a las ordenanzas para Equipamientos y Usos Terciarios de estas Normas, así como a lo previsto en el P.O.R.N por estar incluidos los terrenos dentro del Parque Natural de "Los Alcornocales"

Legenda:

-  Castillo
-  Perímetro actual zona protegida
-  Nuevo perímetro zona protegida
-  Sistema general espacio libre
-  Perímetro actual zona urbana extramuro
-  Edificación adecuada
-  Edificación inadecuada parcialmente
-  Edificación fuera de ordenación I
-  Edificación fuera de ordenación II

Densidades:

Sup. total zona protegida	91242,5
Sup. construida	11561
Sup. viviendas extramuros	3459,5
Sup. Ccastillo	8101,5
Sup. libre	79681,5
Sup calles principales	6230
Sup. recorridos	1824,85
Sup. equipamiento	1215,225
viviendas extramuros	59
sup. zona urbana extramuros	48108
m2 de calle por vivienda	105,5932
m2 de equipamiento por vivienda	20,59703
m2 de espacio libre por vivienda	1350,534

