

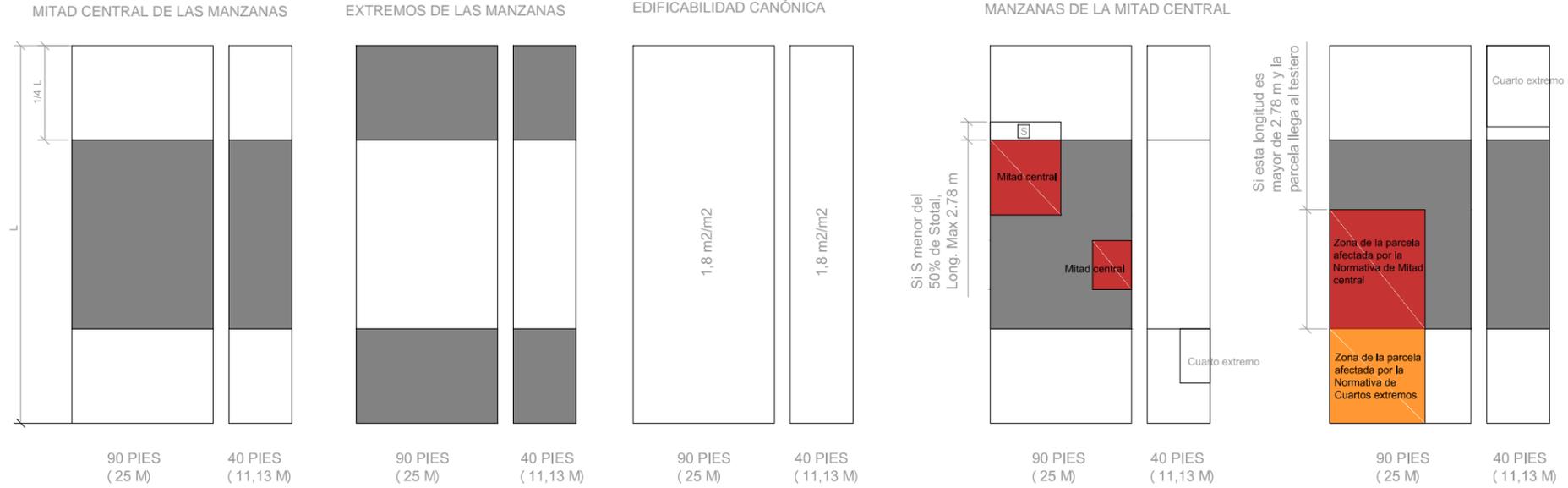
Analisis Plan de Proteccion del casco antiguo de Santa Fe

Normas comunes para la edificación:

- Respecto a losaticos: Se permite segun las condiciones fijadas en la ordenanza que regula la edificabilidad. El mirador tradicional o torreón, puede disponerse en cualquier edificación como elemento añadido, y su planta tendra unas dimensiones maximas de 3x3m, y su altura no rebasara los 4m.
- Respecto a las cubiertas: Se permiten horizontales e inclinadas, estas ultimas no tendran pendientes mayores del 30%. El porcentaje de la cubierta plana no sera mayor a 20% respecto de la superifice ocupada. La altura maxima de una cumbre sera 4m, a partir del ultimo forjado. Cada plano de cubierta no tendra una extension maxima de 7,5m.

Clasificación segun posición de la parcela:

Se realiza una diferenciación entre las partes de la propia manzana. Diferenciando entre Mitad Central y Extremo. A partir de estas diferenciaciones, se puede identificar si la parcela a estudiar, es participe o no de las normas expuestas a continuación.

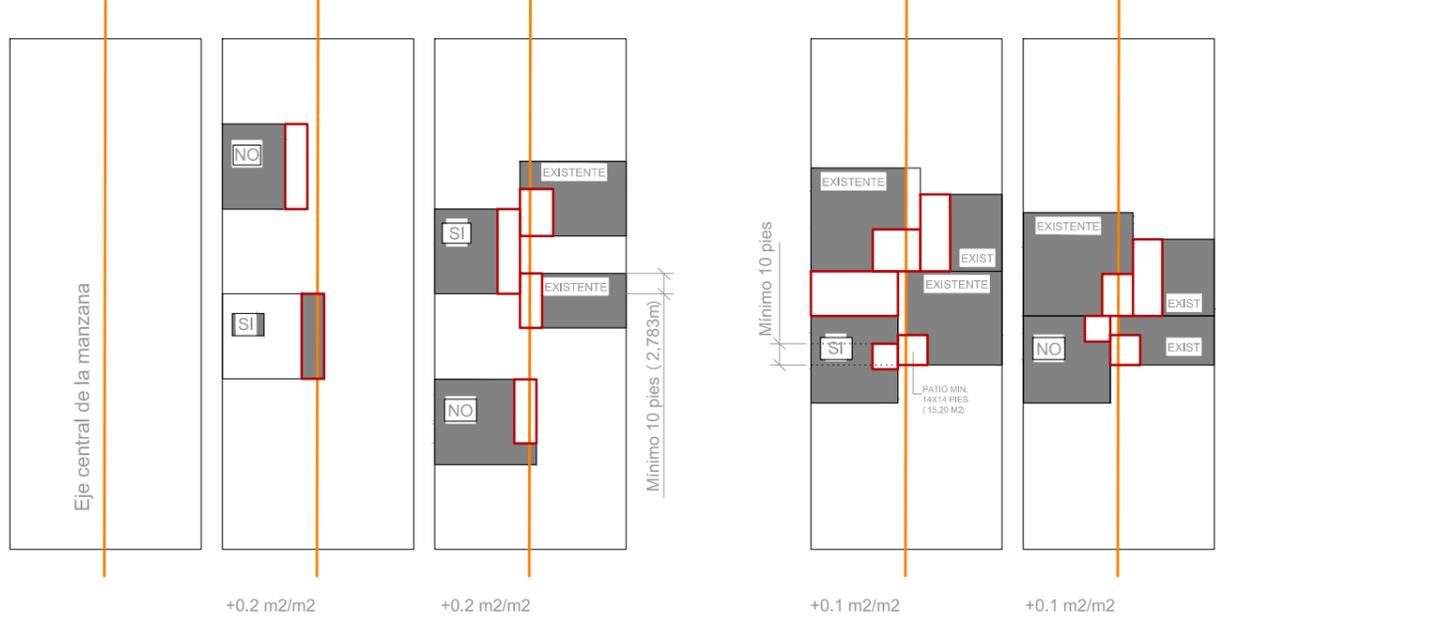


05. BONUS DE EDIFICABILIDAD EN MANZANAS DE 90 PIES

05.01. PATIOS LONGITUDINALES

Bonificaciones de edificabilidad por la forma del edificio y organización de los patios en manzanas anchas:

- Manzana de anchura 90 pies (25m):** Patios longitudinales. Se dispondrá de un bono de 0,2 m² / m² (siempre se refieren estos coeficientes a edificabilidad bruta) por la colocación de un patio dispuesto en el sentido longitudinal de la manzana y que atraviese la parcela en su totalidad. Dicho patio, para que pueda optarse a la bonificación, deberá contener el eje central de la manzana o estar conectado a patios de las parcelas contiguas que incluyen dicho eje. Se hace notar que siempre que el patio no contenga el eje central de la manzana deberá justificarse que se trata de afirmar un elemento histórico tradicional sin modificación de la trama urbana. Contigüidad de los patios. Se atribuirá un 0,1 m² / m² a cada parcela que conecte su espacio libre con el de la parcela contigua siempre que tal espacio sea mayor o igual de 15,20 m² (14x14 pies) y que, sumado a los contiguos, produzca huecos de un tamaño que supere los 26,35 m² (18x18 pies).
- Manzana de anchura 135 pies (37 - 38 m):** El coeficiente de edificabilidad bruta será el canónico de 1,8 m² / m², experimentando bonificación de 0,2 de la edificabilidad bruta por cada 0,1 de disminución de la ocupación máxima. Para acceder a tal bonificación el espacio no ocupado por la edificación ha de ser exento y concentrado en un solo patio y contener el eje central de la manzana. La edificabilidad que se disponga en la segunda planta sobre la baja estará sujeta a las mismas condiciones que en las manzanas de 90 y 40 pies sin que el volumen rebase una profundidad máxima de 40 pies (11,18 m) en la dirección perpendicular a la fachada.



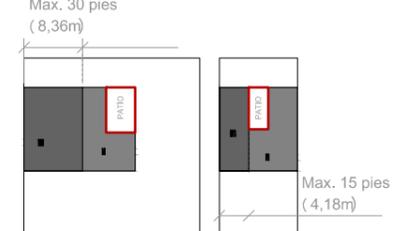
- Altura:**
 - La altura máxima será de baja más dos para todas las parcelas excepto para las edificaciones catalogadas que mantienen su altura original y para las parcelas que den fachada a las Calle Real e Isabel y Colón, a las que se les permite una altura máxima de baja más tres.
 - Cuando la consecución de la edificabilidad con leve una planta tercera (B + 2), dando a calles de 10 pies, en la mitad central de las manzanas, esta planta deberá ser dispuesta con una profundidad perpendicular a la calle menor o igual a 15 pies (4,18 m) en las manzanas de 40 pies y menor o igual a 30 pies (8,36 m) en las de 90 pies.
 - En sentido paralelo a la calle podrá discurrir a lo largo de toda la parcela si se retranquea de manera que el arranque de su cubierta no sea visto desde el eje interior de la manzana ni desde el pie de la fachada opuesta.
 - Si se dispone en el plano de fachada no deberá extenderse más de 4,18 m (15 pies)
 - Si rebasa dicha longitud en el plano de fachada la parcela deberá disponer un hueco a la calle -mediando una pared- de superficie mínima 11,15 m² y de longitud mínima de contacto con la calle de 1/3 de la que alcanza la planta tercera.

Otras disposiciones referentes a huecos.

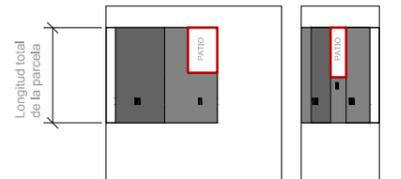
- Para las manzanas de 135 y 90 pies, la superficie mínima de los patios aislados interiores será de 11,15 m² (12 pies x 12 pies = 3,34 x 3,34 m)
- Las anchuras mínimas de huecos y aberturas serán de 2,78 m (10 pies) en todas las manzanas y en los tramos transversales de los de 90 y 135 pies que, en cambio deberán disponer mínimos de 3,34 m (12 pies) en los huecos dispuestos en el sentido longitudinal de la manzana
- Para manzanas de anchura 135 pies (37-38m), la superficie libre ha de incluir necesariamente el eje de la manzana en aquellas parcelas cuya profundidad sea mayor de 40 pies.

06. PLANTAS TERCERAS EN MITAD CENTRAL DE MANZANAS.

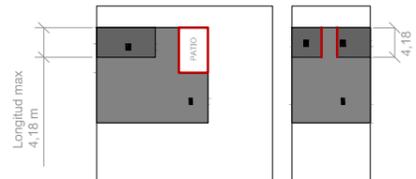
06.A. PROFUNDIDAD MÁXIMA.



06.B. SI MIDE TODA LA LONGITUD DE LA FACHADA.



06.C. SI REMONTA EL PLANO DE FACHADA.



06.D. SI REMONTANDO EL PLANO DE FACHADA MIDE MÁS DE 4,18 MTS.

