

A continuación se exponen los puntos del Plan General de Ordenación Urbanística de Alhama de Granada redactado en octubre de 2010 y revisado en mayo de 2011 que afectarían al proyecto urbano que se presenta

MEMORIA JUSTIFICATIVA

El problema urbanístico del municipio de Alhama es que el núcleo principal se encuentra en una situación de estancamiento económico que ha conducido a un paulatino abandono de las zonas históricas de la ciudad, mientras que el auge de otros núcleos del municipio, como el de los cultivos intensivos del llano de Zafarraya genera una demanda de suelo residencial y de suelo industrial-agrícola

Problemática de la ciudad histórica:

- Despoblamiento y abandono, principalmente del barriomusulmán, seguido del barrio cristiano
- Abandono del patrimonio histórico y deterioro de los elementos de interés patrimonial
- Problemas de accesibilidad y movilidad, sobre todo en el barrio musulmán
- Introducción de elementos disonantes que vulneran la coherencia topológica del conjunto y deterioran la imagen urbana
- Tendidos eléctricos y de telefonía aéreos
- Deficiencias de la concienciación de la ciudadanía hacia el valor del patrimonio histórico
- Deficiencias de infraestructuras urbanas y equipamientos
- Presión urbanística sobre la tipología tradicional por la demanda de aumento de edificabilidad en barrios tradicionales
- Falta de ordenanzas concretas para compatibilizar la rehabilitación de la vivienda tradicional con la satisfacción de los nuevos hábitos y demandas residenciales

ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Divide en vivienda plurifamiliar en manzana cerrada (no afecta al CH), vivienda plurifamiliar en bloques cerrados (no afecta al CH) y viviendas unifamiliares en manzana cerrada (U1), en hilera (U2), pareada (U3), aislada (U4)

En manzana cerrada (U1)

Parcela mínima: 100 m² // catastral

Altura máxima: 2 plantas (7,9 m) // 3 plantas (11,2 m)

Edificabilidad máxima: 2 plantas 1.7 - 1.85 m²/m² // 3 plantas 2.55 - 2.7 m²/m²

Máxima ocupación: 100% en planta baja si es no residencial y 85% si es residencial y resto de plantas

Frente mínimo de fachada: catastral

En hilera (U2)

Parcela mínima: 100 m² // catastral

Altura máxima: 2 plantas (7,9 m) // 3 plantas (11,2 m)

Edificabilidad máxima: 2 plantas 1.6 - 1.8 m²/m² y 3 plantas 2.4 - 2.6 m²/m²

Máxima ocupación: 100% en planta baja si es no residencial y 80% si es residencial y resto las plantas

Frente mínimo de fachada: 8 m // catastral

Aislada (U4)

Parcela mínima: 300 m²

Altura máxima: 2 plantas (7,9 m)

Separación a linderos de parcela mayor a 3m y separación a calle 2m

Edificabilidad máxima: 0.8 m²/m²

Máxima ocupación: 60%

Frente mínimo de fachada: 15 m

PUNTOS QUE DEBERÁ INCLUIR EL PEPRI

- Las parcelas dentro del conjunto no se pueden agregar o segregar salvo aquellas excepciones justificadas
- En función de las tipologías existentes, se establece la ocupación de la parcela, evitando 100%, conservando la forma tradicional de ocupar la parcela
- Fijar la altura y número de plantas manteniendo las propias de cada parcela. La altura libre de plantas estará supeditada a las existentes, prevaleciendo el mantenimiento de la continuidad compositiva (especial cuidado a las plantas bajas)
- Las cubiertas, debido a la topografía, son una fachada más, prestar atención a la composición y tratamiento a los elementos por encima de la altura máxima (porque sea imprescindible que sean así)
- Cuidar las perspectivas visuales y características paisajísticas
- Mantener la edificabilidad existente en todos los edificios dentro del conjunto histórico
- Para cada área del conjunto, determinar las normas compositivas y de materiales acorde a sus peculiaridades
- Regular la tipología tradicional de cubiertas, soluciones constructivas, materiales, colores y texturas
- Establecer ordenanzas específicas para publicidad exterior, rótulos, señalizaciones...
- Regular las instalaciones exteriores
- Se favorecerán usos compatibles con la conservación del conjunto
- Evitar aparición de edificios ajenos a las tipologías propias del conjunto
- Regular los casos de ruinas. En todo caso no supondrá la demolición. Se deberán tomar medidas que garanticen salvaguardar los valores (consolidar, apeos, desmontar elementos en mal estado...). Las demoliciones deberán ser autorizadas por la Consejería de Cultura
- Cualquier intervención sobre bienes protegidos por la legislación sobre Protección del Patrimonio Histórico requerirá autorización de la Consejería de Cultura
- Las intervenciones en edificaciones catalogadas irán encaminadas a salvaguardar sus valores externos e internos, limitando las reestructuraciones o demoliciones parciales, sin que se pueda actuar por ampliación. No se contemplará la demolición total de edificaciones, considerándose como tal la demolición conservando la fachada