

CONJUNTOS HISTORICOS DEL REINO DE GRANADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANTEQUERA

ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA - RESUMEN

PARCELACION

SERÁ EDIFICABLE TODA PARCELA DE LAS EXISTENTES EN EL ACTUAL CATASTRO DE URBANA LA PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE HABRÁ DE CUMPLIR LAS SIGUIENTES CONDICIONES

- SUPERFICIE MÍNIMA: 120 METROS CUADRADOS
- LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA A VIAL: 6,00 METROS
- FONDO MÍNIMO DE PARCELA: 9,00 METROS

EN PARCELAS DE SUPERFICIE SUPERIOR A 1.000 METROS CUADRADOS SERÁ NECESARIO REALIZAR, PREVIAMENTE AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN UN ESTUDIO DE DETALLE DONDE SE RECOJAN LAS ALINEACIONES EXTERIORES Y SE FIJEN LAS INTERIORES, ESTUDIANDO LA INTEGRACIÓN DEL EDIFICIO CON EL ENTORNO URBANO Y, EN SU CASO, CON LA EDIFICACIÓN COLINDANTE.

EDIFICABILIDAD NETA

NO SE FIJA EDIFICABILIDAD NETA, DE FORMA QUE LA SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE SERÁ LA RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE LOS PARÁMETROS Y NORMAS DE COMPOSICIÓN EXPRESADOS EN NORMAS DE LA EDIFICACION Y NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION.

CONDICIONES DE USO

SOLO SE ADMITEN LOS SIGUIENTES USOS:

A) USO PORMENORIZADO:

- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y UNIFAMILIAR

B) USOS COMPATIBLES:

- INDUSTRIA EXCLUSIVAMENTE DE 1ª CATEGORÍA.
- TERCIARIO.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EXCEPTO CEMENTERIOS Y TANATORIOS).
- APARCAMIENTO, SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

PATIOS

PATIOS DE LUCES

LOS PATIOS DE LUCES PODRÁN SER INTERIORES O MIXTOS

LA DIMENSIÓN Y SUPERFICIE MÍNIMA OBLIGATORIA DE LOS PATIOS DE LUCES

INTERIORES DEPENDE DE SU ALTURA. LA DIMENSIÓN MÍNIMA DEL PATIO DE LUCES INTERIOR SERÁ TAL QUE PERMITA INSCRIBIR EN SU INTERIOR UN CÍRCULO DE DIÁMETRO IGUAL A UN SEXTO (1/6) DE SU ALTURA, CON UN MÍNIMO DE 2,00 METROS PARA EDIFICIOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE HASTA PB+1 Y NOSIENDO EL PATIO MANCOMUNADO Y, DE UN CUARTO (1/4) DE SU ALTURA, CON UN MÍNIMO DE 3,00 METROS PARA EL RESTO DE LOS CASOS.

PATIOS DE VENTILACIÓN

LOS PATIOS DE VENTILACIÓN PUEDEN SER INTERIORES O MIXTOS.

LAS DIMENSIONES Y SUPERFICIES MÍNIMA OBLIGATORIA DE LOS PATIOS DE VENTILACIÓN DEPENDEN

DE SU ALTURA. LA DIMENSIÓN DEL PATIO SERÁ TAL QUE PERMITA INSCRIBIR EN SU INTERIOR UN CÍRCULO DE DIÁMETRO MÍNIMO IGUAL A UN SÉPTIMO DE LA ALTURA TOTAL DEL EDIFICIO, CON UN MÍNIMO DE 2 M.

LA SUPERFICIE MÍNIMA QUEDA REGULADA POR LA TABLA SIGUIENTE

Altura del Patio de Ventilación (metros)	Superficie mínima (metros cuadrados)
7+1,5	5
10+1,5	7
13+1,5	9
16+1,5	11
Mayor de 16+1,5	15

OCUPACIÓN

EL PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA SERÁ DEL 100% EN PLANTA BAJA Y DEL 85% EN LAS PLANTAS ALTAS.

EXCEPCIONALMENTE, EN PARCELAS QUE DEN FACHADA A VIALES OPUESTOS, CUYA LONGITUD DE FACHADA SEA IGUAL O INFERIOR A 8,00 METROS Y SU PROFUNDIDAD – IGUAL O INFERIOR A 15,00 METROS – NO PERMITA CONCEBIR LA EXISTENCIA DE UN PATIO DE LUCES O DE UN PATIO DE MANZANA, LA OCUPACIÓN EN TODAS SUS PLANTAS PODRÁ SER DEL 100%.

IGUALMENTE, EN LOS CASOS DE PARCELAS DE DIMENSIONES INFERIORES A 120 METROS CUADRADOS, LA OCUPACIÓN PODRÁ SER DEL 100% EN TODAS SUS PLANTAS

ALTURA

SE FIJAN LAS SIGUIENTES ALTURAS, MÁXIMA Y MÍNIMA SEGÚN PLANTAS

	Altura Máxima (metros)	Altura Minima (metros)
Planta Baja	4,50	2,50
Planta Alta	3,50	2,50

PARA LA POSIBLE APLICACIÓN DE ESTA ORDENANZA EN NUEVOS SECTORES DE EXTENSIÓN DE LA CIUDAD, EL NÚMERO DE PLANTAS EDIFICABLES VENDRÁ REGULADO POR LA ANCHURA DE LOS VIALES A QUE EL EDIFICIO DE FACHADA

Anchura del vial (metros)	Nº Máximo de Plantas	Altura Máxima (metros)
Hasta 7	PB+2	10
Mas de hasta 10	PB+3	13,50
Mas de 10 hasta 15	PB+4	16,50
Mas de 15 hasta 20	PB+5	19,50
Mas de 20	PB+6	22,50

CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

SE DICTAN LAS SIGUIENTES DIRECTRICES, PARA GARANTIZAR LA HOMOGENEIDAD Y REGULARIDAD EXCEPTUÁNDOSE LOS GRANDES EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES SINGULARES QUE EXIGEN CRITERIOS PARTICULARES EN SU DISEÑO Y COMPOSICIÓN.

1. LOS HUECOS DE FACHADA, INCLUIDOS LOS DE LA PLANTA BAJA, SE DISEÑARÁN CONJUNTAMENTE COMO UNA UNIDAD GLOBAL INTEGRADA EN EL PROYECTO, CON EL FIN DE CONTROLAR Y CUALIFICAR EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO DEL CONJUNTO DEL EDIFICIO.
2. LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN DEBERÁN IR ACOMPAÑADOS DE UN ESTUDIO QUE JUSTIFIQUE SU INTEGRACIÓN CON LA COMPOSICIÓN Y ESTILO DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES SIEMPRE QUE EL ENTORNO LO ACONSEJE O REQUIERA.

ANTEQUERA

ANALYSIS DEL PLAN ESPECIAL

ARBARA SOPHIA - HATZILOUKAS ZACHARIAS

URBANISMO 3 | GRUPO C | ANGEL FERNANDEZ AVIDAD