

# CONJUNTOS HISTÓRICOS DEL REINO DE GRANADA Montefrío

## 1\_Uso

- \_El uso determinado es residencial.
- \_Además se permiten:  
En plantas bajas locales comerciales y talleres artesanales.
- En plantas altas el uso terciario.

## 2\_Parcelación

- \_Todas las parcelas vienen señaladas en el plano del plan general.
- \_Todas las parcelas serán edificables sean cuales sean sus dimensiones superficiales, sus longitudes de fachada o sus longitudes de fondo.

## 3\_Ordenación

- \_Se trata de manzana cerrada.
- \_Las alineaciones exteriores serán enrasadas al viario.
- \_Quedan prohibidos los retranqueos.

## 4\_Alineaciones interiores

- \_Serán las existentes en caso de existir.
- \_Continuando las colindantes en caso de no existir.
- \_En cualquier caso el fondo edificatorio no será mayor de 14 metros.

## 5\_Ocupación

- \_Será la que viene dada por las alineaciones exteriores e interiores.

## 6\_Nº de plantas y altura

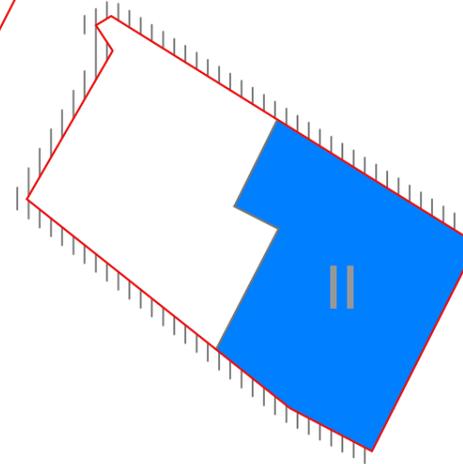
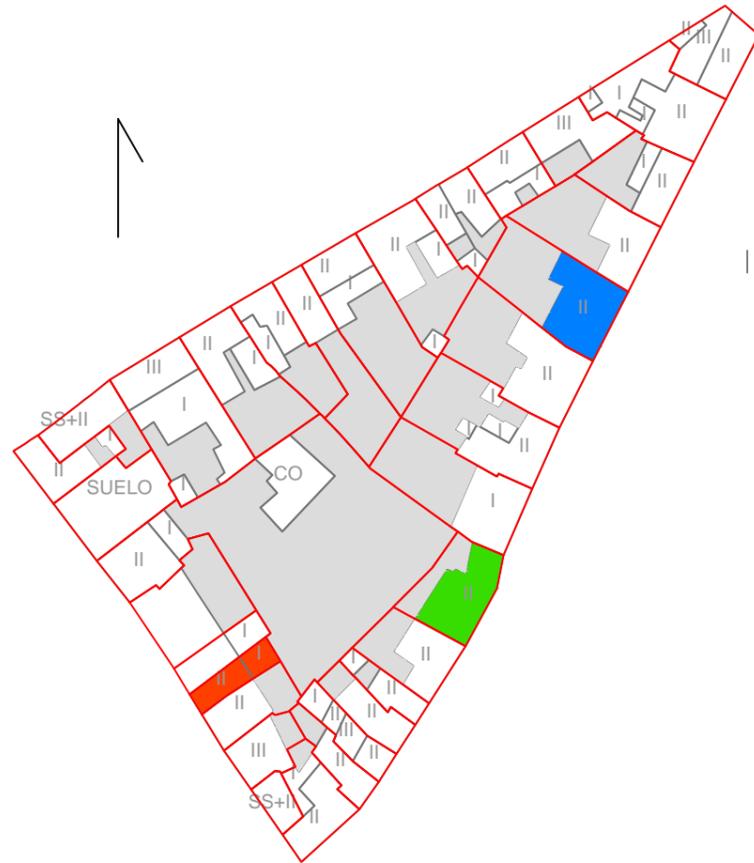
- \_El número de plantas será la indicada en el plano del plan general.
- \_Como mínimo este número de plantas será como mínimo de dos excepto en los edificios catalogados que puede ser de 1 sola.
- \_La altura será la de los edificios colindantes cumpliendo el número de plantas y estando dentro de las siguientes alturas:

Nºplantas	Mínima	Máxima
PB	3m	3,5m
PB+1	5,8m	6,5m
PB+2	8,6m	9,5m

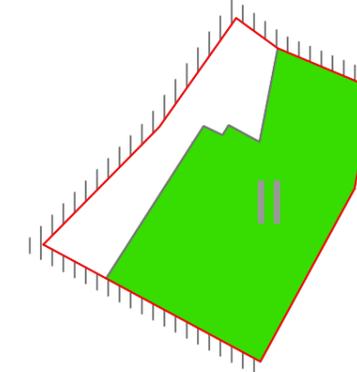
## 7\_Edificabilidad máxima

- \_Esta será resultado de aplicar las condiciones de ocupación y número de plantas de la propia edificación.

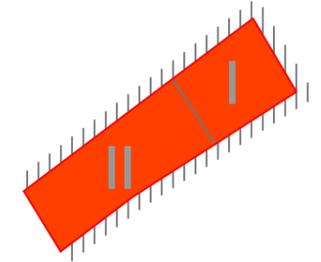
Analizaremos estos parámetros en una manzana típica del conjunto histórico y tres tipologías de esta para hacer un análisis crítico de esta ordenanza.



Sup.Parcela: 208m<sup>2</sup>  
long.fachada: 11.1m  
profundidad: 11m  
ocupación: 106/208=51%  
nº plantas: 2  
altura: 6.7m  
edificabilidad: 1.02m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



Sup.Parcela: 132m<sup>2</sup>  
long.fachada: 14.1m  
profundidad: 7.75m  
ocupación: 94.6/132=72%  
nº plantas: 2  
altura: 6.2m  
edificabilidad: 1.43m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



Sup.Parcela: 47.8m<sup>2</sup>  
long.fachada: 3.3m  
profundidad: 13.4m  
ocupación: 47.8/47.8=100%  
nº plantas: 2  
altura: 6.5m  
edificabilidad: 1.63m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Alineación exterior:** Todo el contorno de la manzana se encuentra enrasado al viario por lo que nos encontramos con una de ordenación de manzana cerrada.

**Alineación interior:** Nos encontramos una alineación confortada (señalada por los patios) aunque quebradiza, se mantiene mas o menos conformando un patio central unitario.

## Análisis crítico

### 1\_Uso

\_El uso determinado es residencial con las excepciones que se marcan y lo veo adecuado.

### 6\_Nº de plantas y altura

\_Considero que el número de plantas es el adecuado pero su altura no tanto ya que muchos de los edificios superaría esta ya que las plantas bajas miden mas de 3,5 m como supone la normativa ya que tiene unos usos que requieren de mas altura, incluso hasta 4 metros diría que es lo suyo.

### 2\_Parcelación

\_Creo que no todas las parcelas deberían ser edificables sino que deberían tener unos mínimos y unos máximos. Como por ejemplo: Una longitud de fachada no menor de 4 metros, una profundidad no mayor de 12 metros ni una superficie de parcela menor de 60 m<sup>2</sup>, ya que como se ve en el análisis si no se cumplen estos límites el edificio no funciona bien.

### 7\_Edificabilidad

\_La edificabilidad en el conjunto histórico fluctúa entre 1 y 2 siendo a veces superior pero en pocas ocasiones, considero que es una edificabilidad adecuada para los conjuntos históricos tales como este.

### 3\_Ordenación

\_Considero que la manzana cerrada con patio interior es totalmente correcto como se aprecia en esta manzana, aunque en muchas otras manzanas no se cumple y se debería de cumplir y así cumplir también las correspondientes alineaciones interiores y exteriores.

### 5\_Ocupación

\_La ocupación sale de una cuenta matemática que me parece correcto pero creo que se debería fijar una ocupación máxima como el 80% para que todas las parcelas pudieran tener el debido soleamiento y por lo tanto funcionen bien e incluso ayuden al patio interior común de manzana.