



PGOU Alhama de granada . Ordenanzas de edificación y urbanización
Octubre 2010
Revisado Mayo 2011

En el C.H. sólo hay viviendas unifamiliares de los tipos U1, U2 y U4 regulados por las siguientes ordenanzas:
(en el C.H. predomina el tipo U1 frente a los pocos tipos U2 y a un único tipo U4, por lo que se analizan más U1, por la variedad que hay)

U1 VIVIENDA UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA

PARCELA MÍNIMA (m ²)	100 / catastral	
Nº PLANTAS	2	3
ALTURA (m)	7,90	11,20
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ²) sup construida / sup parcela neta	1,70-1,85	2,55-2,70
OCUPACIÓN MÁXIMA sup ocupada / sup parcela neta	100% PB no residencial	85% resto
FRENTE MÍNIMO FACHADA (m)	catastral	

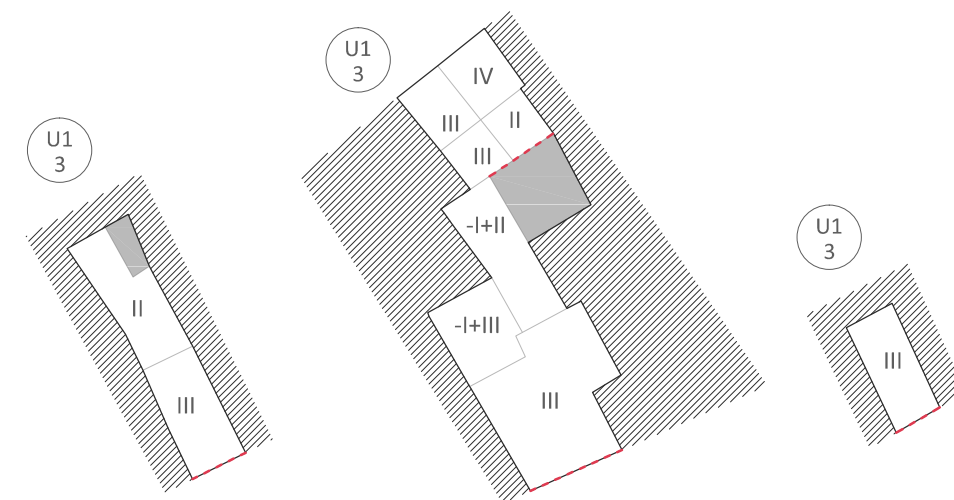
U2 VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA

PARCELA MÍNIMA (m ²)	100 / catastral	
Nº PLANTAS	2	3
ALTURA (m)	7,90	11,20
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ²) sup construida / sup parcela neta	1,60-1,80	2,40-2,60
OCUPACIÓN MÁXIMA sup ocupada / sup parcela neta	100% PB no residencial	85% resto
FRENTE MÍNIMO FACHADA (m)	8 / catastral	

U4 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

PARCELA MÍNIMA (m ²)	300
Nº PLANTAS (máx.)	2
ALTURA (m)	7,90
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ²) sup construida / sup parcela neta	0,80
OCUPACIÓN MÁXIMA sup ocupada / sup parcela neta	60%
FRENTE MÍNIMO FACHADA (m)	15

PARCELAS ACTUALES



sup. neta parcela: 67.0 m²
sup. ocupada: 60.8 m²
sup. construida:
31.0x2 + 29.8x3 = 151.4 m²
(sin sótanos ni semisótanos)

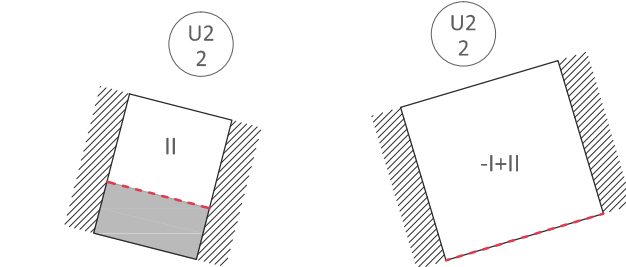
EDIFICABILIDAD: 2.26 m²/m²
OCUPACIÓN: 90.7%

sup. neta parcela: 215.0 m²
sup. ocupada: 189.3 m²
sup. construida:
18.0x4 + 125.2x3 + 46.1x2 = 539.8 m²
(sin sótanos ni semisótanos)

EDIFICABILIDAD: 2.51 m²/m²
OCUPACIÓN: 88%

sup. neta parcela: 25.8 m²
sup. ocupada: 25.8 m²
sup. construida:
25.8x3 = 77.4 m²
(sin sótanos ni semisótanos)

EDIFICABILIDAD: 3.00 m²/m²
OCUPACIÓN: 100%

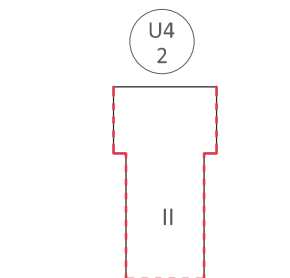


sup. neta parcela: 66.5 m²
sup. ocupada: 42.0 m²
sup. construida:
42.0x2 = 84.0 m²
(sin sótanos ni semisótanos)

EDIFICABILIDAD: 1.26 m²/m²
OCUPACIÓN: 63.2%

sup. neta parcela: 114.5 m²
sup. ocupada: 114.5 m²
sup. construida:
114.5x2 = 229.0 m²
(sin sótanos ni semisótanos)

EDIFICABILIDAD: 2.00 m²/m²
OCUPACIÓN: 100%

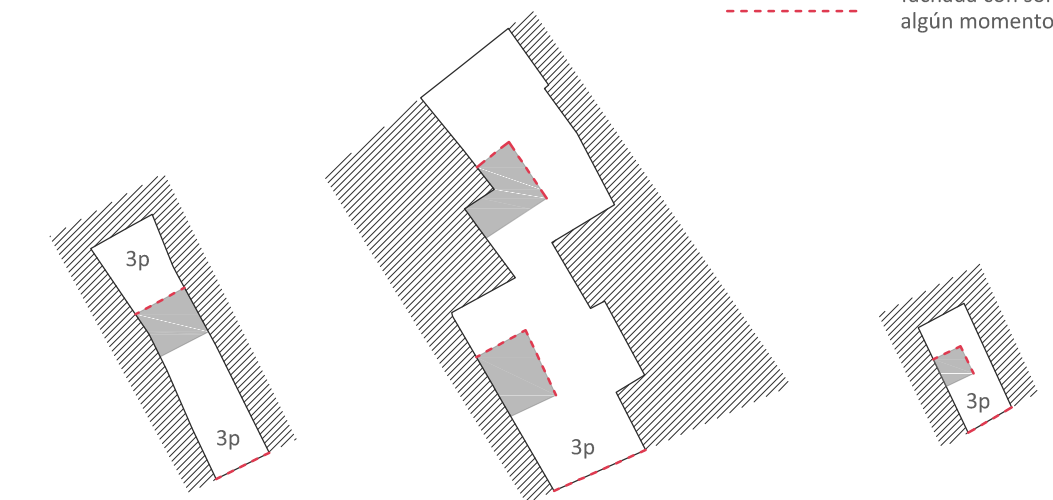


sup. neta parcela: 73.0 m²
sup. ocupada: 73.0 m²
sup. construida:
73.0x2 = 146.0 m²
(sin sótanos ni semisótanos)

EDIFICABILIDAD: 2.00 m²/m²
OCUPACIÓN: 100%

En el plano de clasificación de usos-tipologías-ordenanzas-alineaciones adjunto al PGOU, para cada parcela establece:
U1 uso y tipología
U3 altura máxima de la edificación

PARCELAS ADAPTADAS A LA ORDENANZA



sup. neta parcela: 67 m²
sup. ocupada: 57 m²
sup. construida:
57x3 = 171.9 m²
(sin sótanos ni semisótanos)

EDIFICABILIDAD: 2.57 m²/m²
OCUPACIÓN: 85%

Habría que reducir algo la ocupación con un patio mayor y aumentar la edificabilidad, manteniendo una altura de 3 plantas

sup. neta parcela: 215 m²
sup. ocupada: 182.8 m²
sup. construida:
182.8x3 = 548.4 m²
(sin sótanos ni semisótanos)

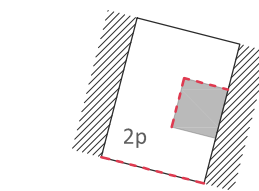
EDIFICABILIDAD: 2.55 m²/m²
OCUPACIÓN: 85%

Habría que reducir algo la ocupación con un patio mayor y aumentar la edificabilidad, manteniendo una altura de 3 plantas

sup. neta parcela: 25.8 m²
sup. ocupada: 22.0 m²
sup. construida:
22.0x3 = 66.0 m²
(sin sótanos ni semisótanos)

EDIFICABILIDAD: 2.56 m²/m²
OCUPACIÓN: 85%

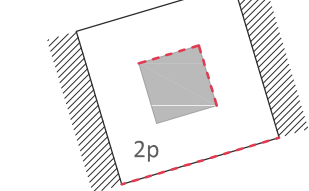
Para esta parcela, la ordenanza pierde su sentido porque para una parcela tan pequeña, reducir la ocupación al 85% supone disponer un patio de 3.8 m² que por un lado, no es necesario debido al tamaño y orientación de la parcela y por otro incumpliría las medidas mínimas



sup. neta parcela: 66.5 m²
sup. ocupada: 56.5 m²
sup. construida:
56.5x2 = 113.0 m²
(sin sótanos ni semisótanos)

EDIFICABILIDAD: 1.70 m²/m²
OCUPACIÓN: 85%

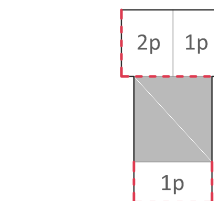
Habría que aumentar la edificabilidad y aumentar la ocupación, para lo que el patio se reduciría



sup. neta parcela: 114.5 m²
sup. ocupada: 97.3 m²
sup. construida:
97.3x2 = 194.6 m²
(sin sótanos ni semisótanos)

EDIFICABILIDAD: 1.70 m²/m²
OCUPACIÓN: 85%

Habría que disminuir la edificabilidad y la ocupación, para lo que se crearía un patio



sup. neta parcela: 73.0 m²
sup. ocupada: 43.8 m²
sup. construida:
28.8x1 + 15.0x2 = 58.8 m²
(sin sótanos ni semisótanos)

EDIFICABILIDAD: 0.8 m²/m²
OCUPACIÓN: 60%

Habría que reducir la edificabilidad y la ocupación, para ello debería disponerse un patio. Para no sobrepasar la edificabilidad máxima de 0.8, la mayoría de la superficie ocupada no debe tener más de 1 planta

En esta parcela en concreto, vemos que la ordenanza también pierde su sentido, ya que una parcela bien orientada al ser aislada y con 5 y 7 m de fachada, la reducción de la edificabilidad no resuelve ningún problema

medianera
patio
fachada con sol en
algún momento del día