

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

28 ENE 2011

10 SET. 2010

REG.MPAL.Nº

215

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

REG.AUT.Nº

PROPUESTA DE ACOTACIÓN DE PARCELA CATALOGADA

La presente Propuesta se redacta para instar al Ayuntamiento de Granada a iniciar un Expediente Administrativo, que corrija la delimitación del área catalogada que afecta a una edificación protegida, ubicada en la parcela donde actualmente desarrolla su actividad la ESTACIÓN EXPERIMENTAL DEL ZAIDÍN EN GRANADA, propiedad del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

Esta Propuesta, ha sido redactada por el Consejo Superior de Investigaciones Científicas, a fin de corregir la irregularidad detectada en el Catálogo de Inmuebles protegidos del PGOU de Granada, en base a los datos del proyecto redactado por el arquitecto D. Guillermo Sánchez Gil, quien actualmente es Director de Obra de varias intervenciones de edificación que se están ejecutando sobre la parcela en cuestión y lo ha sido de algunas otras recientemente terminadas.

Objeto

Esta Propuesta se elabora a fin de justificar la necesidad de tramitar, según se ha indicado anteriormente, un Expediente Administrativo para adecuar a la realidad la catalogación de que es objeto, en el PGOU, una edificación propiedad del CSIC.

Se trata pues de describir esa realidad y el contexto que rodea el elemento protegido, aportando la información necesaria y los argumentos que puedan hacer viable su tramitación.

Emplazamiento y datos urbanísticos

La parcela donde se sitúa la Estación Experimental del Zaidín, se encuentra en la Calle Profesor Albareda 1 (Nº 11 según datos de Catastro¹), y cuenta con una superficie de 17.046 m².

Dentro de la Estación se encuentra el Edificio denominado "Casa Amarilla", como un único edificio incluido dentro del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico con clave de catalogación 3.36 y nivel de catalogación 3, Protección Estructural.²

Urbanísticamente, la parcela aparecía dividida en dos zonas; una de 2.166 m² calificada como RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA, y el resto con una superficie de 14.880 m², con calificación de EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS UNIVERSITARIOS. En la actualidad está unificada toda la parcela con calificación de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO. En la ficha de catastro aparecen unificadas ambas parcelas, no siendo así en la ficha del Catálogo, donde se recoge la parcela mayor de 14.880 m² como afectada por la catalogación del edificio "Casa Amarilla".

Edificabilidad actual de la parcela

La calificación de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO³ establece una edificabilidad de 1m²/m². Aplicando esta edificabilidad a los 17.046 m² con los que cuenta la parcela, resulta una edificabilidad de 17.046 m².

Las superficies edificadas con las que cuenta la Estación en la actualidad son:

- | | | |
|-----------------|----------------------|-------------------------|
| ▪ Invernaderos | 350 m ² | (Reciente construcción) |
| ▪ Casa Amarilla | 870 m ² | (Principios del S XX) |
| ▪ Casa Blanca | 2.833 m ² | (Reciente construcción) |

¹ Se adjunta en Anexo I la ficha de Catastro.

² Ver plano parcial del Catálogo del PGOU en página 3 de este documento.

³ Se adjunta en Anexo II plano parcial de la Calificación del PGOU.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha.

28 ENE 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

▪ Casa Roja	3.973 m ²	(Años 60)
▪ Salón de Actos	343 m ²	(Reciente construcción)
▪ Biblioteca	321 m ²	(Años 90)
▪ Casa Príncipe	81 m ²	
▪ Casa de Vacas	70 m ²	
▪ Talleres	400 m ²	
▪ Caseta de gases	49 m ²	(Años 90)
▪ Edificio Multidisciplinar	2.750 m ²	(En construcción)
▪ Cafetería	392 m ²	(En construcción)
TOTAL	9.682 m²	



2

Como la edificabilidad de la parcela es de 17.046 m² y la construida es de 9.682 m², quedaría disponible en la actualidad una edificabilidad de 7.364 m², lo que se traduce en que dista mucho para su agotamiento.

El resto de parámetros que condicionan cualquier nueva edificación corresponden a la calificación de Residencial Plurifamiliar en bloque Abierto.

Descripción del entorno



Imagen 1.- Vista de la EEZ desde el acceso por calle Profesor Albareda, con el jardín y camino que precede y da acceso a la "Casa Amarilla" (Al fondo en el centro de la imagen). [Foto: JM Vico (2009)]

En la parcela se alternan edificios de distinto carácter y valoración arquitectónica. El conjunto está dominado por la "Casa Amarilla", vivienda unifamiliar de los primeros años del siglo XX, con dos alturas y buhardillas, muy adjetivada arquitectónicamente, y que consiste en un bloque central con pabellones laterales cubiertos con tejados amansardados y un tramo central retranqueado que alberga el acceso, rematado por un chapitel. Actualmente alberga la Administración y Dirección de la Estación.

El segundo edificio existente es una construcción de los años sesenta terminada en ladrillo rojo, sin carácter definido, con cuatro alturas y que se dedica íntegramente a la investigación.

La "Casa Blanca" y el salón de actos son dos edificios de reciente construcción en la parcela del Zaidín.

El denominado "Edificio Multidisciplinar", pendiente a día de hoy de tramitar la licencia de primera ocupación, es un edificio de marcado carácter institucional, situado en la esquina noroeste de la parcela y adaptado a los usos propios de las tareas investigadoras. Este edificio se complementa con otro

28 ENE 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



Imagen 2.- Vista aérea de la manzana, con el edificio
"Multidisciplinar" y la cafetería aún en construcción.
[Ref. Google Earth (2009)]

menor, de una planta sobre rasante y semisótano, destinado a cafetería para uso exclusivo de los trabajadores investigadores del Cetro y actualmente en construcción.

El resto de edificaciones tienen un carácter auxiliar y son pequeñas construcciones de una o dos plantas que en algún caso han sido acertadamente remodeladas para conseguir un carácter unitario del conjunto.

Fuera del recinto de la estación y a lo largo de la calle Virgen de Montserrat, existe una serie de viviendas unifamiliares de gran valor arquitectónico en torno a jardines muy cuidados. El conjunto de la calle constituye en sí misma una buena referencia de arquitectura residencial de los primeros años del siglo XX.

Los edificios construidos en la proximidad de la Calle Camino Bajo de Huétor son de carácter residencial en bloque y presentan un aspecto pobre y son referencias aisladas, con poca calidad arquitectónica, en el conjunto urbano.

CONTENIDO DE LA PROPUESTA

Normativa de Protección

La normativa del PGOU que regula la protección de inmuebles de interés, queda referenciada en el Título Undécimo; concretamente en el Capítulo Segundo, de Protección del Patrimonio Arquitectónico. La edificación de la EEZ que el Catálogo recoge, la "Casa Amarilla", tiene, según ya se ha indicado, un nivel de protección 3, protección estructural, con clave de catalogación 3.36, según queda reflejado en el correspondiente plano 31 del Catálogo del PGOU, que aquí se reproduce parcialmente.

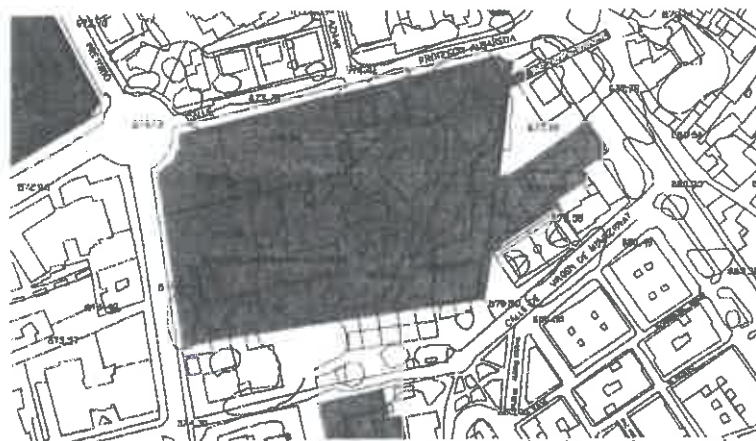


Imagen 3.- Plano parcial del Catálogo del PGOU, donde queda recogida el
área de la parcela y la edificación protegida.



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha.

28 ENE 2011

Granada
SECRETARIO/A GENERAL



Es en el Artículo 11.2.3.- "Condiciones de parcelación en edificios catalogados", de la Normativa del PGOU, en su apartado 2, donde se indica:

"2.- Tan sólo si se justifica suficientemente se permitirán ajustes en la definición (forma y dimensiones) de las parcelas catalogadas, sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas establecidas por este PGOU.

Para la formalización de dicho ajuste será necesaria la tramitación de un expediente administrativo que, aprobado inicialmente, deberá exponerse durante quince (15) días a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. La documentación de dicho expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelario histórico, por ajuste de los límites de parcela, o por subsanación de errores del parcelario catastral o perímetro delimitado en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada."

Propuesta de Acotación de la Parcela Catalogada

La presente propuesta, queda recogida en la documentación gráfica que se acompaña⁴, concretándose en la restricción del área de protección del inmueble a la que circunda el edificio catalogado y su entorno ajardinado, de lo que resulta un área protegida de 3.193,21 m² tal como se ilustra seguidamente:



Justificación del cumplimiento de la normativa

De acuerdo con la normativa referenciada (art. 11.2.3. aptdo. 2, de las Normas del PGOU), queda justificada la propuesta como subsanación de errores cometidos en el perímetro delimitado en los documentos gráficos del vigente PGOU de Granada, toda vez que no se tuvieron en cuenta en su día, el carácter institucional y público de los inmuebles, ni la existencia de otras edificaciones en el resto de la parcela.

⁴ Ver Plano de Parcela con la delimitación propuesta.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha

28 ENE 2011

Granada
SECRETARÍA GENERAL

La propuesta es así respetuosa con la edificación catalogada y con la protección de su entorno ajardinado, garantizando el espíritu de la norma para la preservación del patrimonio inmueble de la ciudad.

Del mismo modo, la propuesta posibilita la normalización de las edificaciones existentes, donde se desarrolla la actividad del Centro desde hace más de 60 años, de forma que se compatibilizan sus usos con la imagen del edificio más significativo, protegiendo éste y los espacios que lo circundan y enriquecen, y que han sido desde sus orígenes una innegable referencia de la Estación Experimental del Zaidín.

Reportaje fotográfico





Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

28 ENE 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



Granada, 29 de enero de 2010

Fdo.: José Luis Sanchez Justicial
Gerente de la EEZ



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

28 ENE 2011

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

[Handwritten signature]



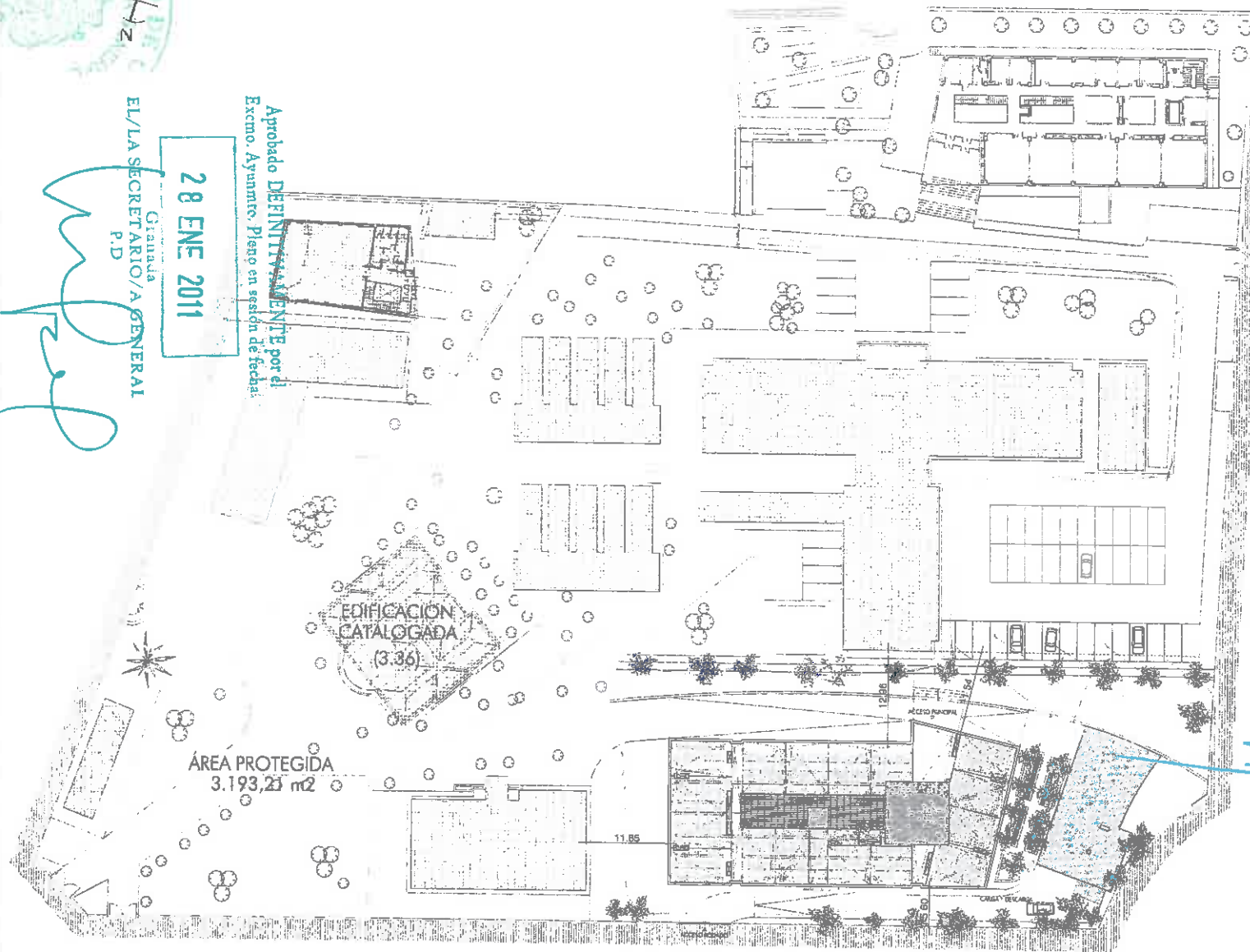


Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

28 ENE 2011

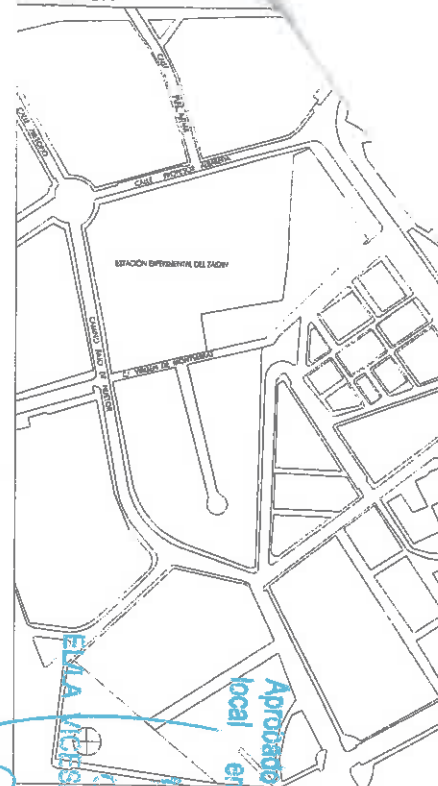
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha:

[Handwritten signature]



ALBAREDA

SITUACIÓN



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

10 SET 2010

Granada
EL/LA VICESecretario/A GENERAL

CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS	
PROPUESTA DE ACOTACIÓN DE PARCELA CATALOGADA ESTACIÓN EXPERIMENTAL DEL ZAIDÍN (GRANADA)	
ESTACIÓN EXPERIMENTAL DEL ZAIDÍN	
PROYECTO	ESCALA A 1:200
PLANO GENERAL DE LA E.E.Z. CON EDIFICACIÓN PROPUESTA DE ACOTACIÓN DE PARCELA CATALOGADA	

01



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha.

28 ENE 2011



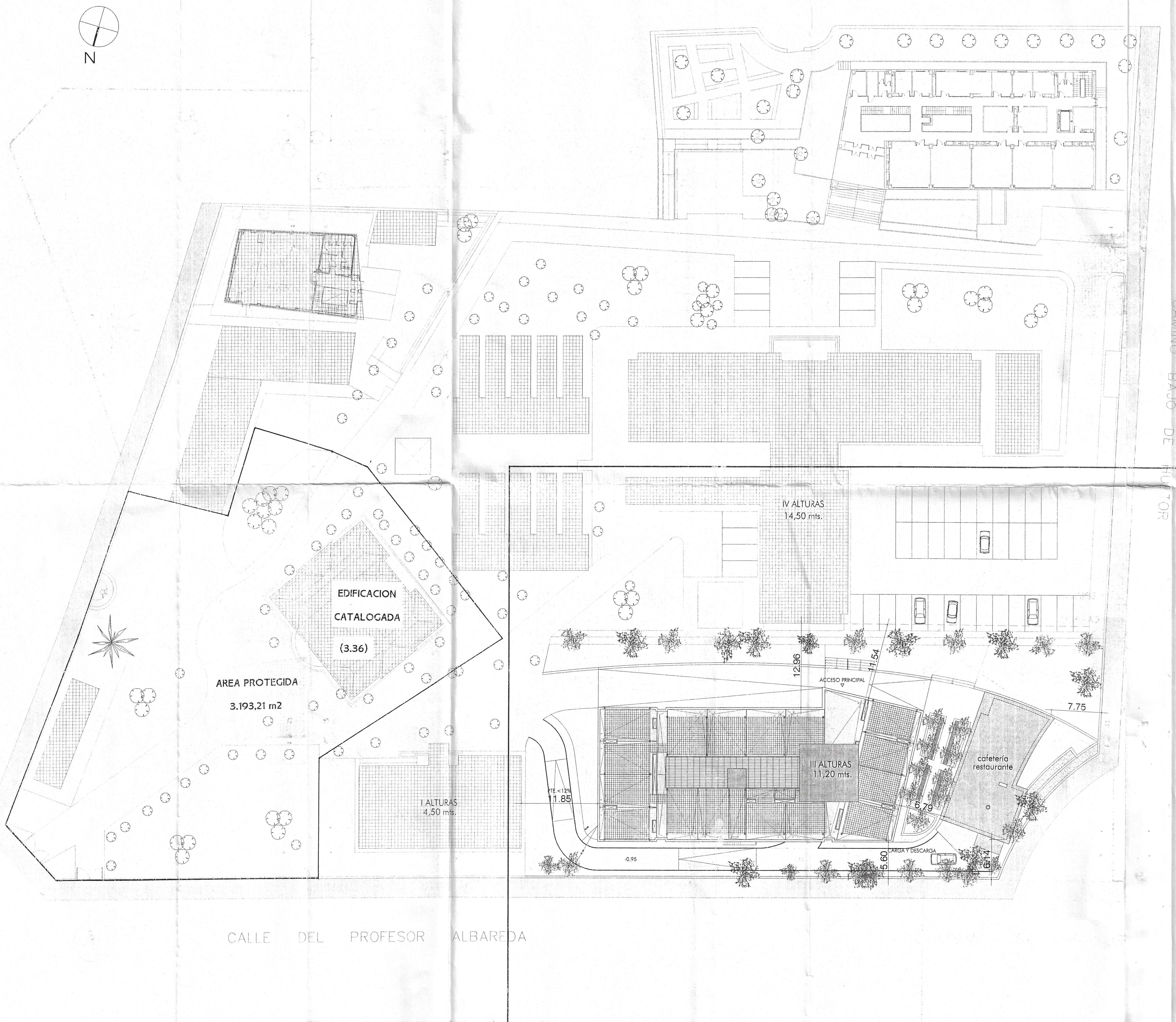
ANEXO I

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

FICHA DE CATASTRO

[Handwritten signature]





Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha:

28 ENE 2011

Grande
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



REVISION	MODIFICACION	FECHA	DIBUJADO	COMPR
00	SALIDA	05.12.05	R.P.	G.S.

CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTIFICAS
CSIC



PROYECTO DE EJECUCION DE EDIFICIO PARA CAFETERIA
EN EL CENTRO EXPERIMENTAL DEL ZADIN (GRANADA)

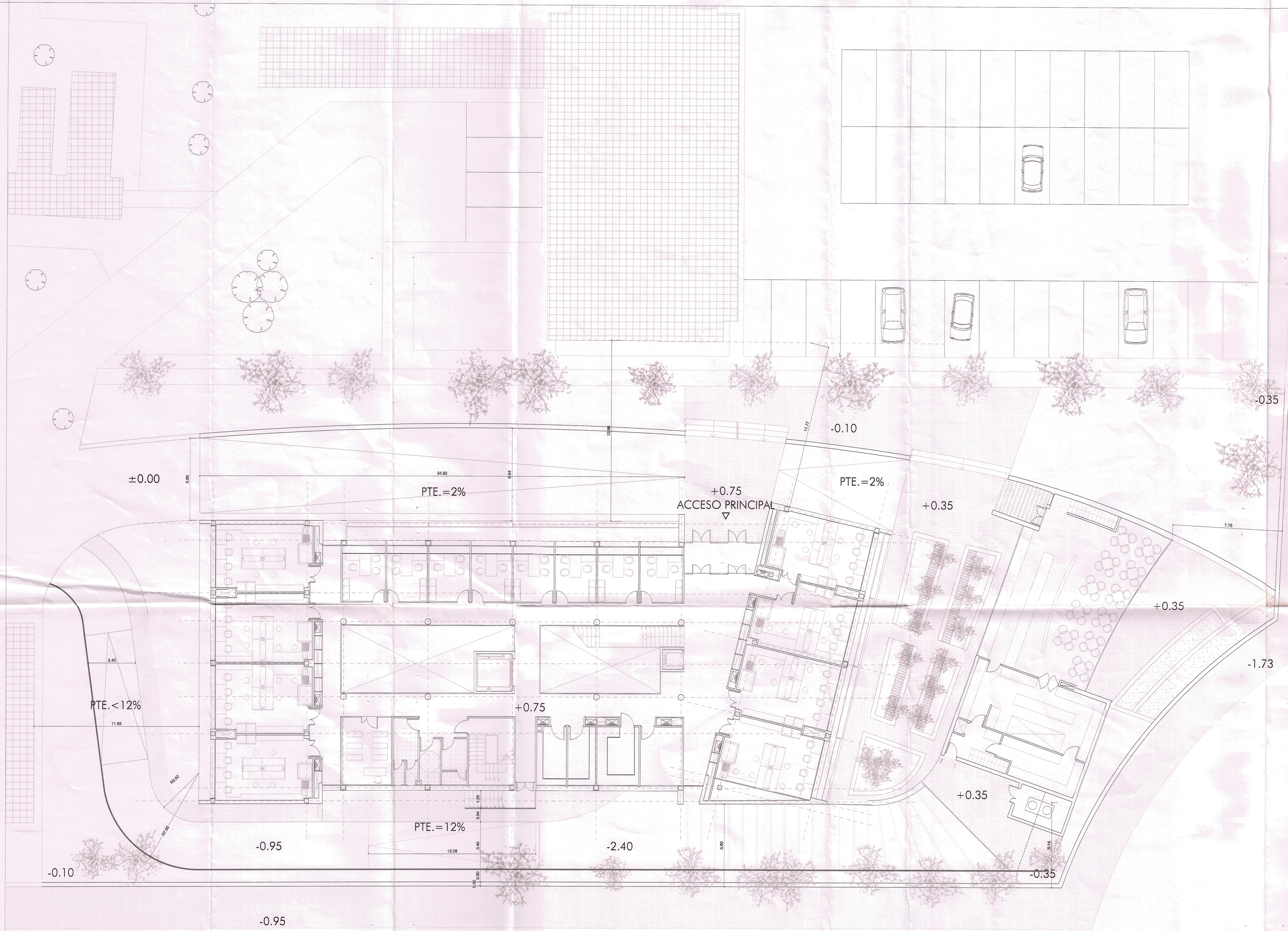
ARQUITECTO DIRECTOR DE LAS OBRAS: GUILLERMO SANCHEZ GIL 13 DE ENERO DE 2009

ZIGURAT ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.
C/ Alcalá 94 · 28009 · Madrid · tel. 915779213 · fax. 915779186 · e-mail: zigurat@arqured.es

ARQUITECTURA ESOALA A1 1:100

PLANO DE SITUACIÓN

A01



CALLE DEL PROFESOR ALBAREDA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento, Pleno en sesión de fecha:
28 ENE 2011
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



[Handwritten signature]

REVISION	MODIFICACION	FECHA	DEBILADO	CONVPL
00	SALIDA	05.12.05	R.P.	G.S.

CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS

**PROYECTO DE EJECUCION DE EDIFICIO PARA CAPETERIA
EN EL CENTRO EXPERIMENTAL DEL ZAIDIN (GRANADA)**

ARQUITECTO DIRECTOR DE LAS OBRAS: GUILLERMO SANCHEZ GIL, 13 DE ENERO DE 2009

ZIGURAT ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.
C/ Alcalá 94 · 28009 · Madrid · tel. 915779213 · fax. 915779186 · e-mail: zigurat@arquired.es

ARQUITECTURA

EMPLAZAMIENTO

ESCALA A1 1:100

A02