



Diego Pascual
ADOLESCENTES

MEMORIA
01-05
Aprobado DEFINITIVAMENTE
Exmo. Ayuntamiento
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
INNOVACION-MODIFICACION DEL PEPI CENTRO DE GRANADA
AMBITO: Plaza Emilio Herrera
31 OCT 2008
PROYECTO
ESPACIO 2005 S. A.
DIEGO JESÚS PASCUAL HERNANDEZ



Informe de Visado

EXPEDIENTE N°.....: 07-04779

Nº REGISTRO.....: 07-0016275

FASE DEL TRABAJO.....: ÚNICO

OBRA.....: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

EMPLAZAMIENTO.....: PLAZA. GENERAL EMILIO HERRERA

MUNICIPIOS.....: GRANADA

PROMOTOR /ES.....: ESPACIO 2005 S.A.

ARQUITECTO/S.....: 003860 PASCUAL HERNANDEZ, DIEGO JESU

En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor.
(Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas internas)

Observaciones

Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Plan Especial durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

13 JUN. 2008

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



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

31 OCT 2008

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

WPCP





PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

INNOVACION-MODIFICACION DEL PEPRI CENTRO DE GRANADA

AMBITO

PLAZA EMILIO HERRERA

P.Catastral 70392-01

Redactores

Diego Pascual Hernandez. Arquitecto.
Gaspar Esteva Rodriguez.Letrado urbanista



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



26/11/07 - N° 07-0016275 (Ref. 07-0016275-003-03821)
El visado del presente proyecto se acompaña de Informe de Vialidad

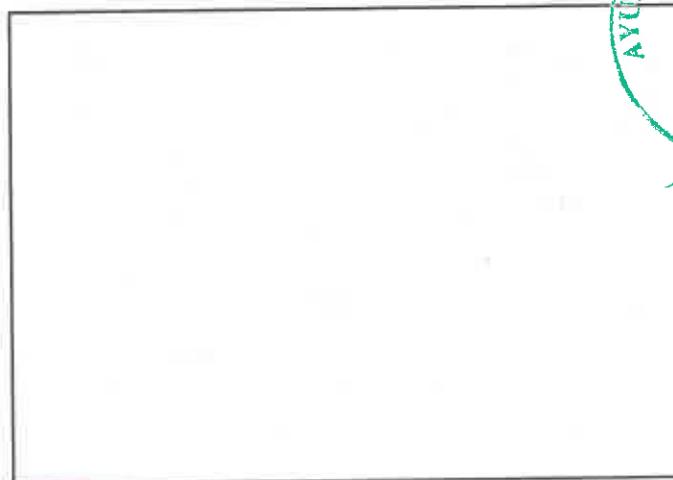
DEPARTAMENTO DE JESÚS PASCUAL HERNANDEZ



I.- AMBITO SOBRE EL QUE SE ACTUA

El presente PERI viene a actuar a modo de concreción y desarrollo del PEPRI Centro -modificándolo- en la Plaza Emilio Herrera, sobre la parcela catastral 70392-01, que a su vez es única manzana en la que existe actualmente un edificio de ocho plantas construido hace aproximadamente treinta años, con treinta viviendas y un local. La parcela en planta tiene forma irregular y produce un estrechamiento en la Calle Acequia Gorda.

El edificio es de un solo propietario, **ESPACIO 2006 S.A.** y fue adquirido mediante escritura de compraventa otorgada el 27 de Diciembre de 2004 ante el Notario de Granada Don Juan Antonio Lopez Frias.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



26/11/07 - Nº 07-0016275 (Ref. 07-0016275-003-0021)
El visado del presente proyecto se acompaña de informe de viabilidad

Quijano, Benito, JESÚS PRÁCTICO. Firma de Díez.



00338504 CONSTITUS PAVELIA HENNA

75 (Ref. 07-0016275-003-01621)
Companhia de INFORME Dif. VISARO

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
VISADO ESTATUTARIO**





26/11/07 - N° 07-0016275
(Ref. 07-0016275-003-03621)
El viernes del presente proyecto se acompaña de informe de viabilidad

00360 DIEGO JESÚS PASCUAL HERNÁNDEZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





26/11/07 - Nº 07-0016275 (Ref. 07-0016275-003521)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE ISABO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





26/11/07 - Nº 07-0016275
 (Ref. 07-0016275-001-000020)
 El visto bueno del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

III.- JUSTIFICACION LEGAL

II.1.- Legitimidad para instar la Innovación de un Instrumento de Ordenación Urbanística.

Los preceptos de la legislación anterior a la Ley 6/1998 de 13 de Abril, relativos a la participación de los ciudadanos en la elaboración del planeamiento, tenía su reflejo en los artículos 104 y 4 del R.D.Leg. 1/1992 de 26 de Junio adoptado por la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante Ley 1/1997 de 18 de Junio.

Hoy la LOUA en su **artículo 6** dentro del Título Preliminar sobre Disposiciones Generales, expresa sin lugar a dudas que

"1. Los Ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística."



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
 VISADO ESTATUTARIO





Y continúa, el artículo 26

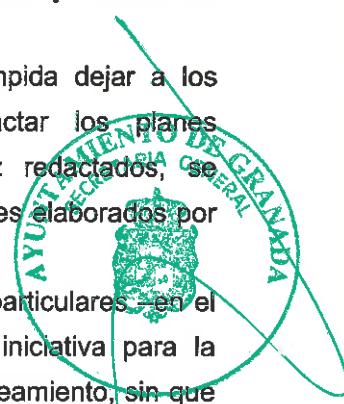
"1. Los órganos y las entidades administrativas gestores de intereses públicos y los particulares prestarán su colaboración a la redacción de los instrumentos de planeamiento y, a estos efectos, facilitarán a los encargados de la misma los documentos e información necesarios

2. En el acuerdo de formulación del correspondiente instrumento de planeamiento o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la Administración competente para su aprobación, se establecerán cuáles medidas y actuaciones están previstas para favorecer la coordinación administrativa y la participación ciudadana en el proceso de su elaboración, formulación y aprobación."

Ambos preceptos, indican sin género de dudas, que la referencia a instrumentos de planeamiento, incluye tanto a los propios Planes Generales de Ordenación Urbanística como a los Planes de Desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle).

No existe, pues, razón alguna que impida dejar a los particulares la tarea de elaborar y redactar los planes urbanísticos, sin perjuicio de que una vez redactados, se sometan al régimen de aprobación de los planes elaborados por los Entes Públicos.

Por tanto, lo que la Ley atribuye a los particulares –en el mismo sentido la legislación anterior– es la iniciativa para la elaboración o redacción de propuestas de planeamiento, sin que tal derecho tenga virtud alguna para enervar o condicionar en cualquier forma, la potestad de ordenación de que es titular la Administración; potestad que ésta retiene, en todo caso, intacta





para resolver sobre la propuesta formulada por el particular, en este caso concreto, por la mercantil ESPACIO 2005 S.A.

Así artículo 2 de la LOUA:

"1. La actividad urbanística es una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.

La actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio.

En ejecución de esta Ley y en las respectivas esferas de competencia que ella les asigne, la actividad urbanística corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a los municipios.

2. Para desarrollo de la actividad urbanística, la Administración Pública competente ejerce las siguientes competencias:

a) Formulación y establecimiento de los instrumentos para la ordenación urbanística.

Este derecho atribuido a los particulares por los preceptos mencionados, conlleva no una mera facultad de proposición, sino un derecho a la completa tramitación del procedimiento de aprobación del Plan de que se trate. Y ello, por considerar que nos encontramos ante una variedad del procedimiento incoado a instancia de parte interesada regulado en el Art. 67 de la Ley de Procedimiento Administrativo (actual art.68 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre).





Dicha interpretación es la que a nuestro juicio debe aceptarse ya que, en otro caso, carecería de cualquier sentido la atribución legal a los particulares de un auténtico derecho de iniciativa en el planeamiento, como lo confirma la doctrina sentada por el Tribunal Supremo, entre otras, en las sentencias de 20 de Enero y 30 de Junio de 1.978:

... "tanto en los casos de aprobación inicial - supuesto de iniciativa particular- como en los de aprobación provisional, las Corporaciones Locales no pueden reprobar de plano el proyecto de una manera definitiva o concluyente, sino solamente introducir modificaciones, bien directamente o por requerimiento de los interesados, bien demorando la decisión hasta que se realicen o subsanen faltas iniciales de requisitos o documentos, pero con la obligación legal de impulsar el procedimiento hasta su conclusión"...

La facultad de iniciativa de los particulares para la elaboración de los instrumentos de ordenación cohíela necesariamente la potestad para su innovación. Efectivamente, el artículo 36 de la LOUA y 161 del Reglamento de Planeamiento – de aplicación mientras no se desarrolle reglamentariamente la ley autonómica- manda que cualquier innovación del planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones-disposiciones

26/11/07 - N° 07-0016275 (Ref. 07-0016275-003-00521)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





26/11/07 - Nº 07-0016275
(Ref. 07-0016275-003 01521)
El visto bueno del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

y procedimiento regulados para su formulación, aprobación, publicidad y publicación.

Y dentro de tales determinaciones-disposiciones, está el artículo 26 comentado, incluido en el Capítulo sobre la elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

La naturaleza jurídico-urbanística de las innovaciones de elementos del planeamiento, no es otro que **"la necesidad de adecuar la ordenación a las exigencias de la realidad"** (JESÚS GONZALEZ PEREZ, comentarios al art.49 del anterior Texto Refundido de 1976 de la LS). La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones. No puede, por tanto, mantenerse inflexible la ordenación -y menos en el caso que nos ocupa, que como se indicará, mejora determinadas cuestiones - durante los plazos más o menos largos en los que se prevé su revisión.

Y en el caso concreto objeto de esta propuesta de innovación, referido a un Instrumento de desarrollo del planeamiento como es el PLAN ESPECIAL, que trata de establecer normas protecciónistas de una determinada aglomeración urbana como es el Centro de Granada que debido a las características especiales de la misma la constituyen en caso singular por su historia, circunstancia y tipo específico de edificación y geografía urbana, hasta el extremo de convertirla en una de las Ciudades más bellas y peculiares del mundo, ello mismo puede dificultar la gestión de los objetivos propuestos si se utilizan normas genéricas que están más bien pensadas para asentamientos más uniformes y despersonalizados. Precisamente más adelante se advertirá cómo en el límite del área de dicho Plan Especial se producen situaciones peculiares





que no pueden ser tratados más que desde el reconocimiento de la realidad fáctica que con soluciones –aparte de inviables económicamente- que seguramente distorsionarían la estética de un sector de la ciudad ya configurado. Conclusión a la que llega la propia Comisión Interna de Seguimiento del Plan Especial de Protección del Área Centro de Granada, cuando recomienda, frente a la petición de licencia de rehabilitación del edificio sito en Plaza Emilio Herrera, que resultaría más adecuado

II.2. - Personas facultadas

No cabe duda que tanto los propietarios del suelo o de los edificios como cualquier otro ciudadano tienen facultad para la elaboración de esta Innovación. Son reiterados los preceptos de la LOUA que confirman dicha interpretación, aparte de los expuestos. Efectivamente, los Convenios Urbanísticos de Planeamiento, según la regulación del artículo 30, establece que la Administración podrá también suscribir con cualesquiera persona, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

Por tanto, todos tienen derecho a dicha participación. En nuestro caso, además, el promotor de esta Innovación es el propietario del suelo objeto de la misma.

II.3. - Contenido y tramitación





Dentro de este orden de cosas, es necesario hacer referencia a las exigencias y requisitos del **artículo 36 y concordantes** de la LOUA sobre la Innovación de los Instrumentos de Planeamiento.

Materiales.- Comenzamos por éstos por considerarlos esenciales, ya que los formales decaerían de valor si no se resolvieran correctamente los de contenido o de ordenación como los denomina el propio precepto. (Solo haremos hincapié a aquellas reglas que afectan a esta proposición).

La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación urbanística y de planificación y cumplir, con igual o mayor efecto, el resto de las necesidades y los objetivos contemplados en esta

26/11/07 - N° 07-0016275 (Rec. 07-0016275-003-03524)
B. Visto del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

06-JOSÉ MIGUEL JESÚS PASCUAL MÉRIDA MUÑOZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO



Probablemente, de todos los requisitos, el enunciado por este apartado, es el fundamental. Y en el caso que nos ocupa, la tarea del Título II (Memoria) de este documento, tiene por cometido precisamente cumplir con el referido mandato.



26/11/07 - Nº 07-0016275 - (RS: 07-0016275-003-03551)
El visado del presente proyecto se acompaña de informe de visado

Efectivamente, es clave la referencia hecha a que la nueva ordenación debe fundarse en el mejor cumplimiento “de los principios y fines de la actividad pública urbanística”. Y, éstos, a su vez, como recoge el artículo 3 son, entre otros:

- 1.- a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía ..
- c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística ..
- f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

- 2.- a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación;
- c) El cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las edificaciones y edificios existentes;
- d) El progreso del urbanismo, territorial y del urbanismo, paisajístico y cultural.

El Plan Especial Centro de Granada, indica en la Memoria

General, página 3, que éste “*quiere proponer y también implicar y además no piensa hacerlo desde un plano despegado de la realidad, sino más bien insertado en ella y sobre todo partiendo de las peculiaridades de la economía de la Ciudad, de sus posibilidades dentro del sector de los servicios, de su especial brillo en el campo de la cultura...*”

Lo que indica la vocación de dicho instrumento de partir de la realidad –*insertado en ella...*– para proponer las





26/11/07 - Nº 07-00-16275 (Ref. 07-0016275-003-00521)
El visto del presente proyecto se acompaña de informe de visado

actuaciones proteccionistas y rehabilitadoras. Las propuestas sobre alturas de manzana en zonas relativamente nuevas que se formulan en el Plan Especial deben, en consonancia con el principio enunciado, ser coherentes y resolver con una mínima solvencia los espacios ya consolidados de manera que aquellas no produzcan o favorezcan situaciones contrarias a los objetivos marcados que desde luego serán mejorar la estética paisajística de los espacios urbanos existentes.

Cualquier propuesta que incida en esta tesis y que demuestre que la misma favorece más y mejor los intereses generales, debe resultar incardinable en los presupuestos de legalidad de la innovación:

"La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley"



Ya el Reglamento de Planeamiento –en vigor hasta el desarrollo reglamentario de la LOUA- artículo 154 indica que:





26/11/07 - N° 07-0016275 [Ref. 07-0016275-00-43521]
El visto del presente proyecto se acompaña de Informe de Vistado

1. Los *Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización* tendrán vigencia indefinida.
2. La alteración del contenido de los *Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización* podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.
3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la apariencia de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
4. En los casos suscritos a alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, sin obviar dicha alteración, todo cambio consistente establecido en la clasificación o definición del suelo, o modificación procedente de revisar la programación del Plan General.

Formales.- En estos se incluyen tanto los requisitos de procedimiento como los relativos a la documentación requerida.



...deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos."

No parece tener más comentario este requisito, por tanto, serán de aplicación las normas contenidas en los **artículos 32, 33 y 34** de la LOUA.





la competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley."

"Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística..." (Art. 37.1)

"Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación" (Art. 37.1)



En nuestro caso, es objeto de innovación la altura reguladora de la manzana donde se encuentra el edificio propiedad de Espacio 2005 S.A. y la mejora de las alineaciones de la parcela-manzana, así como las condiciones de ordenación de la calificación de residencial plurifamiliar en manzana cerrada. Asimismo y como consecuencia de la concreta situación de un





26/11/07 - Nº 07-0016275 (R. 07-0016275-003-03821)
El presente proyecto se acompaña de MEMORIA DE VISADO

volumen edificable determinado, la consolidación de una edificabilidad superior a la del área de reparto pero inferior a la ya patrimonializada. Todos estos parámetros, propios del Plan Especial Centro, están, además, relacionados con la ORDENACION PORMENORIZADA y por tanto el proyecto que los contiene, es decir, este PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, sujeto a la Aprobación Definitiva del Ayuntamiento de Granada (artículo 31.1.B).c) LOUA), previos los informes preceptivos de la Consejería de Cultura y de la competente en materia de Urbanismo, y su denominación en relación con la nomenclatura genérica -Innovaciones- y en lo relativo a las alteraciones como de MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS del PEPRI CENTRO.

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o integros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor en los que se contengan las determinaciones aplicables.

En este sentido, la documentación aportada consiste en la Memoria Motivada y Justificativa de las modificaciones introducidas al PEPRI CENTRO, en el concreto ámbito donde opera, es decir, en la manzana Norte –parcelario 70392-01- sita en la Plaza Emilio Herrera. Consecuencia de ello, se acompaña la documentación gráfica y planimétrica, tanto la anterior como la resultante de dichas modificaciones que vienen a refundir y sustituir aquellas. Se complementa con reportaje fotográfico y





montaje sobre las alternativas estudiadas aclarativas de la opción adoptada y propuesta.

26/11/07 - Nº 07-0016275 (Ref. 07-0016275-003-0321)
El visado del presente proyecto se acompaña de informe de visado

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





III.- MEMORIA GENERAL

III.1.- Presupuestos y objetivos del PEPRI CENTRO en el ámbito innovado.

El ámbito territorial –la zona, para ser más específicos, ya que el territorio tiene unas connotaciones más amplias por ser el destino y la causa de innumerables actuaciones no solo urbanísticas- objeto de esta innovación se circunscribe a la parcela catastral 70392-01 sita en Plaza Emilio Herrera y en concreto al único edificio que forma manzana independiente y que está en el límite del Casco Histórico, formando parte de la





fachada Sur de la Calle
Acequia Gorda:



Plaza Emilio Herrera

Ninguno de los objetivos establecidos en la documentación del Plan Especial ni el modelo concreto de éste, según las indicaciones del apartado 1.4 (pagina 17 y ss) de la Memoria del mismo, son puestas en cuestión con la Modificación y concreción de este PERI, al contrario, la descongestión del suelo urbano, la clarificación de una edificación relativamente moderna y la

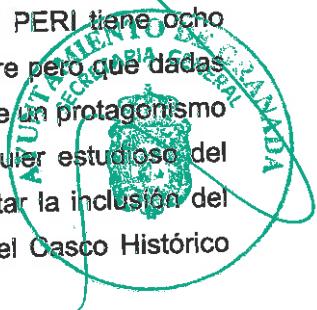




mejora del paisaje urbano, son objetivos compartidos por esta propuesta.

Probablemente la manzana objeto de actuación y su enclave en el Área "Barrio de San Antón" (pagina 34 y 35 de la Memoria), donde sus redactores terminan manifestando que dicho barrio actualmente se encuentra muy *"desvirtuado debido a las características definidas para esta zona tanto en el Plan de Alineaciones de 1951 en el que llega a permitir hasta un máximo de seis plantas y que se consolidará en el Plan General de 1973..."* determina una dificultad añadida debido a la coexistencia de una morfología edificatoria surgida recientemente y ajena a los procesos históricos que guiaron la creación y desarrollo de la Ciudad "antigua". Esta situación se agudiza, además, en las zonas periféricas al Sur del Casco, donde conviven las edificaciones propias del casco histórico con construcciones de seis, siete y ocho plantas. Y nos obliga, ante *las contradicciones edificatorias y la inexistencia de una personalidad homogénea*, a encontrar soluciones realistas y posibles.

Precisamente el edificio objeto de este PERI tiene ocho plantas, con una composición estética mediocre pero que dadas sus dimensiones y su carácter exento le permite un protagonismo visual en la plaza Emilio Herrera que a cualquier estudioso del paisaje urbano le resultaría embarazoso aceptar la inclusión del mismo en un ámbito protecciónista como es el Casco Histórico de Granada.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



26/11/07 - Nº 07-0016275 (Ref. 07-0016275-003-03521)
El visto bueno al presente proyecto se encuadra en el informe de Visado



En cualquier caso, este edificio se encuentra incluido en el ámbito del PEPRI Centro, y no se pretende en esta propuesta alterar los límites del área, sino establecer unos parámetros de altura, edificabilidad y ocupación –en definitiva una reordenación del volumen y aspecto actual- más en consonancia con la realidad existente, MEJORANDOLA, mediante una uniformidad de cornisa que realce la estética general de la plaza.

El PEPRI Centro asigna a esta manzana una altura de TRES PLANTAS similar a las manzanas existentes al Norte de la Calle Acequia Gorda. Incluir un edificio ya existente y relativamente moderno, con OCHO PLANTAS dentro de un ámbito con una asignación de tres, no parece responder a los propios criterios establecidos –mens legis- por el planificador, que pretende ajustarse a la realidad y tener en cuenta las peculiaridades de la economía de la Ciudad. La “condena” del edificio a sobrevivir bajo los efectos ambiguos del instituto del “Fuera de Ordenación”, está provocando la persistencia de una situación claramente contraria a todos los principios del PEPRI,





donde difficilmente podremos cumplir el objetivo marcado por éste de caminar hacia una "*Ciudad Saludable*":

Efectivamente el edificio actual, en perfectas condiciones estructurales, dispone de TREINTA VIVIENDAS y un local, teniendo aquellas unas dimensiones de aproximadamente cincuenta metros cuadrados y unas condiciones de habitabilidad bastante insalubres. Las reformas permitidas por la norma – según la interpretación de los servicios técnicos y jurídicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento y de la Comisión de Seguimiento del Plan Centro- no permite la rehabilitación completa y profunda del Edificio que mejore las condiciones de





habitabilidad y estética exterior del mismo, lo que provocaría dos posibles –y únicas soluciones–:

- El edificio se mantiene con idéntica apariencia, pero con un lavado de cara y sus elementos habitables idénticos con algunos arreglos –los imprescindibles para su conservación–.
- El edificio permanece en el estado actual hasta su expropiación o la ejecución forzosa de las medidas que el Ayuntamiento exija en el marco de la legislación urbanística (Art. 51.1.A).a) LOUA)

Existe otra alternativa, sujeta a los aspectos teleológicos del Plan Centro, garantizadora del resultado estético de la ciudad en una zona ya consolidada y de una personalidad acusada. Esta solución es la propuesta por este PERI de carácter parcial, cuyos aspectos más relevantes se justifican y analizan en los apartados siguientes.

III.2.- Presupuestos y Objetivos de la ~~Intervención~~ Modificación propuesta.

Es reiterada la Jurisprudencia en aplicación de la normativa urbanística anterior, que expresaba la máxima, en relación a las revisiones o modificaciones de los Planes, siguiente:





26/11/07 - Nº 07-0016275 (Ref. 07-001625-003-0521)
El viernes del presente proyecto se acompaña del informe de visado

"El principio de vigencia indefinida de los Planes no impide a la Administración su revisión o modificación cuando nuevos criterios o nuevas necesidades urbanísticas hagan necesario adecuado la actualización de aquellos"...

Es necesario afirmar, aún a pesar de ser reiterativo, que esta innovación del planeamiento especial, que tiene naturaleza jurídica de MODIFICACION de sus determinaciones, en un sentido material o de contenido, es TOTALMENTE CUMPLIDORA con las Directrices y Estrategias del PEPRI CENTRO. Es más, se parte de la más absoluta comisión con los Objetivos del Planificador. Permitiéndonos, si cabe, completar, complementar y especificar, mejorando los objetivos de estrategia concretos o tácticas derivados de aquellas directrices.

Por tanto los presupuestos de ordenación urbanística serían los siguientes:

* Reducción de la altura del edificio existente en la actualidad hasta aquella conformadora de la Plaza Emilio Herrera y que viene marcando una constante uniforme de cornisa en toda





la fachada Sur de la Calle Acequia Gorda. Reducción de la edificabilidad total patrimonializada.

- * Ocupación del 100% del solar, justificada como consecuencia de la situación del edificio en esquina y con doble crujía con tipología Plurifamiliar en manzana cerrada.
- * Ajuste de las alineaciones actuales de manera que el nuevo edificio estructure los espacios públicos permitiendo mayor y mejor accesibilidad real y visual.
- * Reducción del número de viviendas actual y destino de la planta baja exclusivamente a oficinas y locales.
- * La reconstrucción deberá permitir la ejecución de plazas de aparcamiento suficientes para las viviendas y locales, según ordenanzas y aumentar en lo posible los mínimos exigidos, permitiendo incrementar dichas dotaciones en una zona carente de ellas.



III.3.- Modificaciones concretas, explicación y relación con la realidad existente y con la alternativa del actual PEPRI Centro.

En los gráficos acompañados se pretende, desde la teoría por supuesto, pero con la inestimable ayuda de las nuevas





técnicas, detallar lo que existe en la Plaza Emilio Herrera, y la solución propuesta en la Modificación objeto de este trabajo.

Por tanto y a partir de los objetivos enumerados, las propuestas se concretarían de la siguiente forma:

- Edificio con BAJO Y CINCO PLANTAS, totalmente nuevo.

Ocupación del 100% del solar resultante tras el reajuste de linderos o establecimiento de nueva alineación (según planimetría).

Cesión para dominio público del suelo procedente de las nuevas alineaciones y en concreto ampliación de la Calle Acequia Gorda, junto a la incorporación de parte de suelo público actual a la parcela, de tal manera que el equilibrio permita más cesiones.

Número de viviendas no superior a VEINTE (20) todas ellas a partir de la segunda planta.

Dotación de plazas de aparcamiento igual o superior a las viviendas y locales.

La edificabilidad máxima será la resultante de las condiciones de ordenación. En cualquier caso siempre inferior a la existente y patrimonializada..

III.4.- Modificaciones del Instrumento de desarrollo del planeamiento como consecuencia de la propuesta.





1.- La altura reguladora de la manzana, parcela catastral 70392-01, será de 6 plantas.

2.- La tipología específica de esta manzana responda a la necesidad de aplicar también una ordenanza particular para la misma. Por tanto analizando cada parámetro de la ordenanza que señala el PEPRI CENTRO como "PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA", tendrá las especificidades siguientes:

- Parcela Mínima: será la existente.
- Alineaciones al Vial o Espacio Público: la alineación se adaptará al nuevo reajuste del solar que se contempla en la documentación gráfica (planos). A partir de la primera planta y en las fachadas que dan frente a la plaza, en un máximo de un 60% de su longitud se vuela con respecto a la alineación un máximo de noventa centímetros. Así mismo la última planta tendrá unas condiciones de retranqueos mínimos con respecto a la planta inmediata inferior de tres metros en todos sus linderos.
- Ocupación en Parcela: en nuestro caso la ocupación es del 100% ya no solo por motivos de perdida clara de metros respecto a lo existente, sino que sería imposible resolver una propuesta edificatoria cumpliendo con las dimensiones mínimas de patios (según ordenanzas de patios) ya que debido al poco fondo desde las fachadas principales resultarían restos de espacios difícil de resolver por dimensiones mínimas.
- Ocupación Bajo Rasante: se ocupa el 100%.
- En cuanto a la Edificabilidad: Como consecuencia de lo anterior, la edificabilidad será la resultante de todos los parámetros aquí descritos.

III.5.- Gestión del PERI





El presente documento concreta la actuación futura lo suficiente como para que pueda ser ejecutado sin necesidad de instrumento de planeamiento que lo desarrolle. Queda perfectamente determinados los volúmenes edificables así como las futuras alineaciones.

A los efectos exclusivos de su ejecución, las alineaciones propuestas requieren cesión a dominio público, quedando, por tanto y mediante este PERI, delimitada una **UNIDAD DE EJECUCIÓN** que coincide con el ámbito del planeamiento especial, que será desarrollada mediante el **sistema de compensación** y tendrá como finalidad la regularización de linderos y cesión a vía pública de la superficie de suelo que como consecuencia de aquél se produzca (Artículos 105 y ss LOUA).

Por tanto, la ficha de esta U.E. quedaría de la siguiente forma:

- Superficie : 307,12 m²
- Superficie neta : 304,59 m²
- Cesiones vía pública: 2,53 m²
- Edificabilidad : resultante de la ordenación.
- Uso : Residencial
- Tipología : Plurifamiliar, manzana cerrada.
- Ocupación : 100% parcela neta
- Altura : Bajo y cinco plantas.
- N.º Viviendas : 20.
- Sistema actuación : Compensación.
- Plazo ejecución : seis meses desde aprobación

PERI.



26/11/07 - Nº 07-0016275 (Ref. 07-0016275-003-00520)
El visado del presente proyecto se acompaña de informe de visado

Un solo visado para todos los documentos que lo llevan



26/11/07 - Nº 07-0016275
(Ref. 07-0016275-003-03521)
El visado del presente proyecto se acompaña de informe de Visado.

IV.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y PLANIMÉTRICA

Reportaje fotográfico del Edificio y Entorno de la Plaza
Emilio Herrera.

Montaje fotográfico.

Planos:

- 1.- Plano situación.
- 2.- Plano catastral.
- 3.- Plano de usos y altura del PEPRI Centro
- 4.- Plano catastral nueva propuesta.
- 5.- Plano de usos modificado. Escala 1:200.
- 6.- Plano a nivel de planta con alineaciones y alzados compuestos. Escala 1:200.
- 7.- Composición figurada con fotografía y planos de alzado.









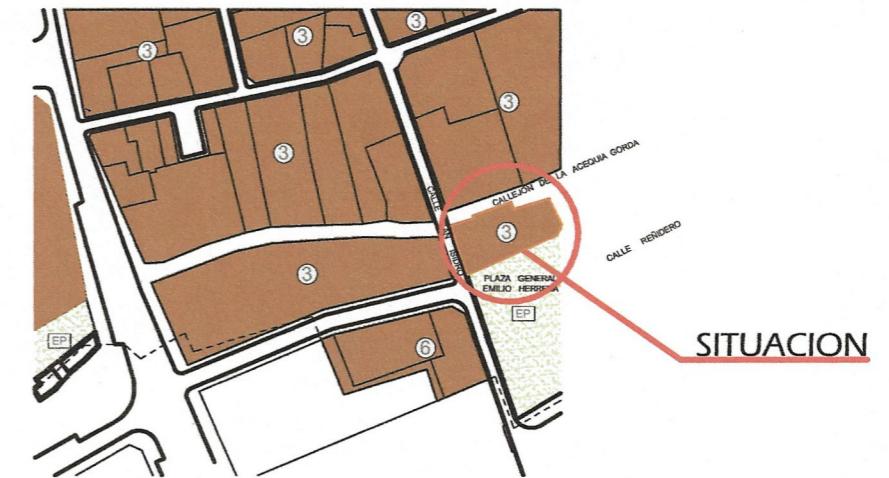








escala 1/1000

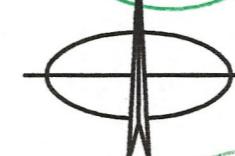


escala 1/2000

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

13 JUN. 2008

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



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

31 OCT 2008

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



PLANO:

SITUACION

NUMERO:

01

PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
INNOVACION - MODIFICACION DEL PEPI CENTRO DE GRANADA
PLAZA EMILIO HERRERA

ESPAZIO
2005

PROMOTOR:

ESPAZIO 2005 S. A.

ESCALA:

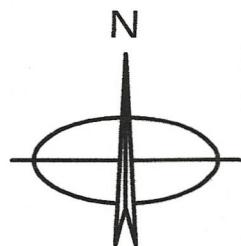
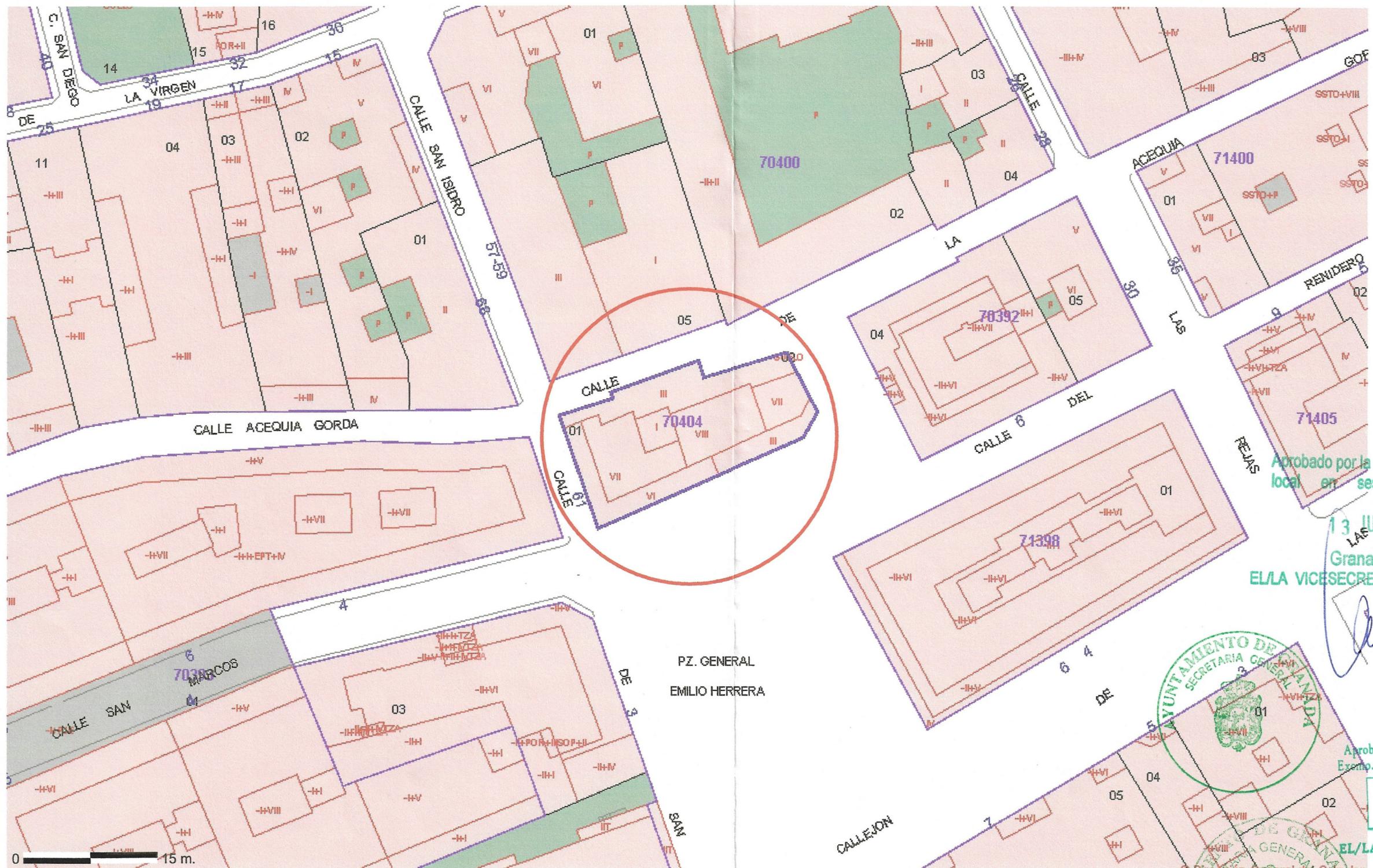
indicada

C/Alhondiga 6, 5º, telf: 958257181, fax: 958521636

DIEGO JESUS PASCUAL HERNANDEZ

ARQUITECTO

EXPEDIENTE:
01-05

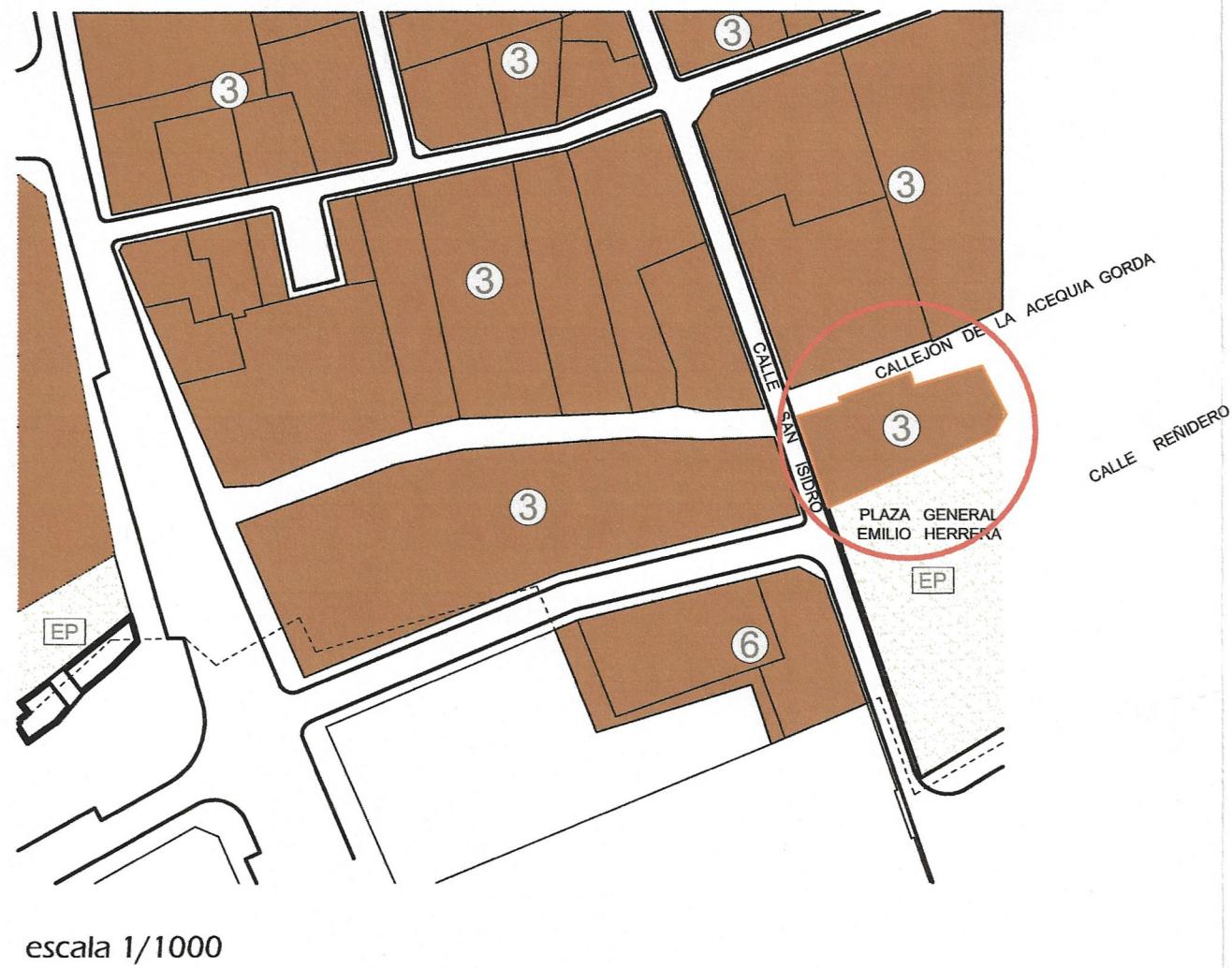


C/Alhondiga 6, 5ºF, tel: 958257181, fax: 958521636

DIEGO JESÚS PASCUAL HERNANDEZ

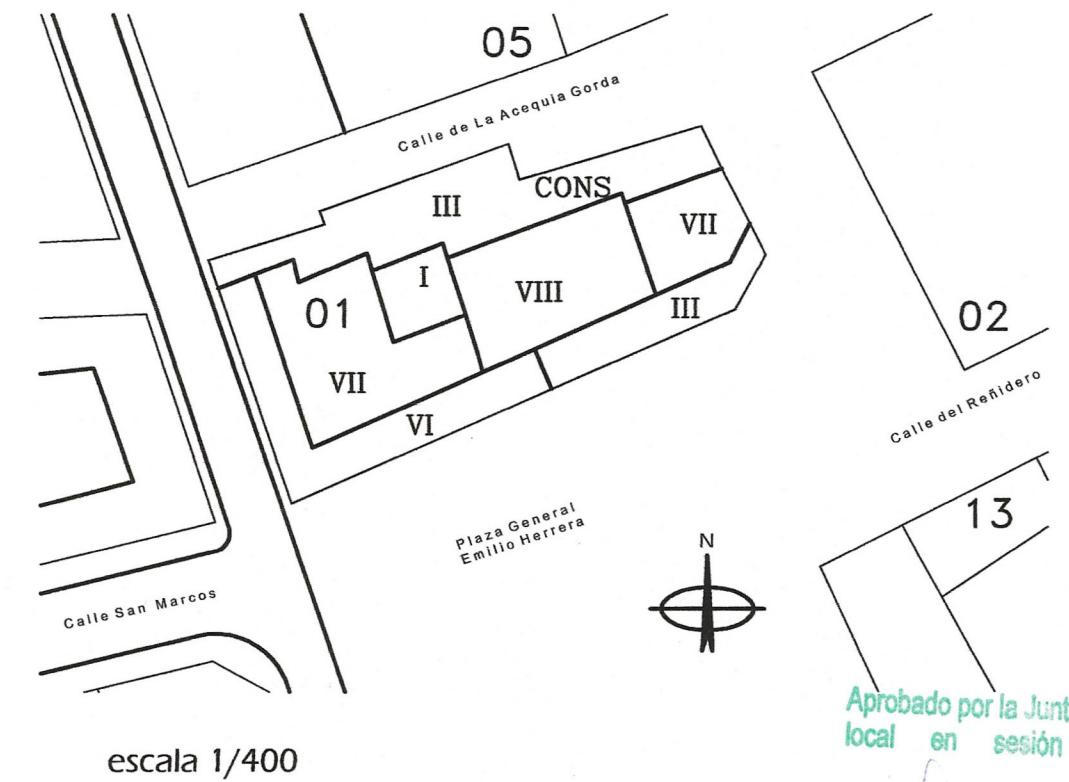
ARQUITECTO

PLANO:	CATASTRAL	NUMERO:	02
PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR INNOVACION - MODIFICACION DEL PERRI CENTRO DE GRANADA PLAZA EMILIO HERRERA	ESCALA:	indicada
PROMOTOR:	ESPACIO 2005 S. A.	EXPEDIENTE:	01-05
ESPAZIO 2005		C.O.D. 2005	



PLURIFAMILIAR EN
MANZANA CERRADA

3 NUMERO DE PLANTAS MAXIMO DE
MANZANA O PARCELA SEGUN PGOU-2000



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

31 OCT 2008

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

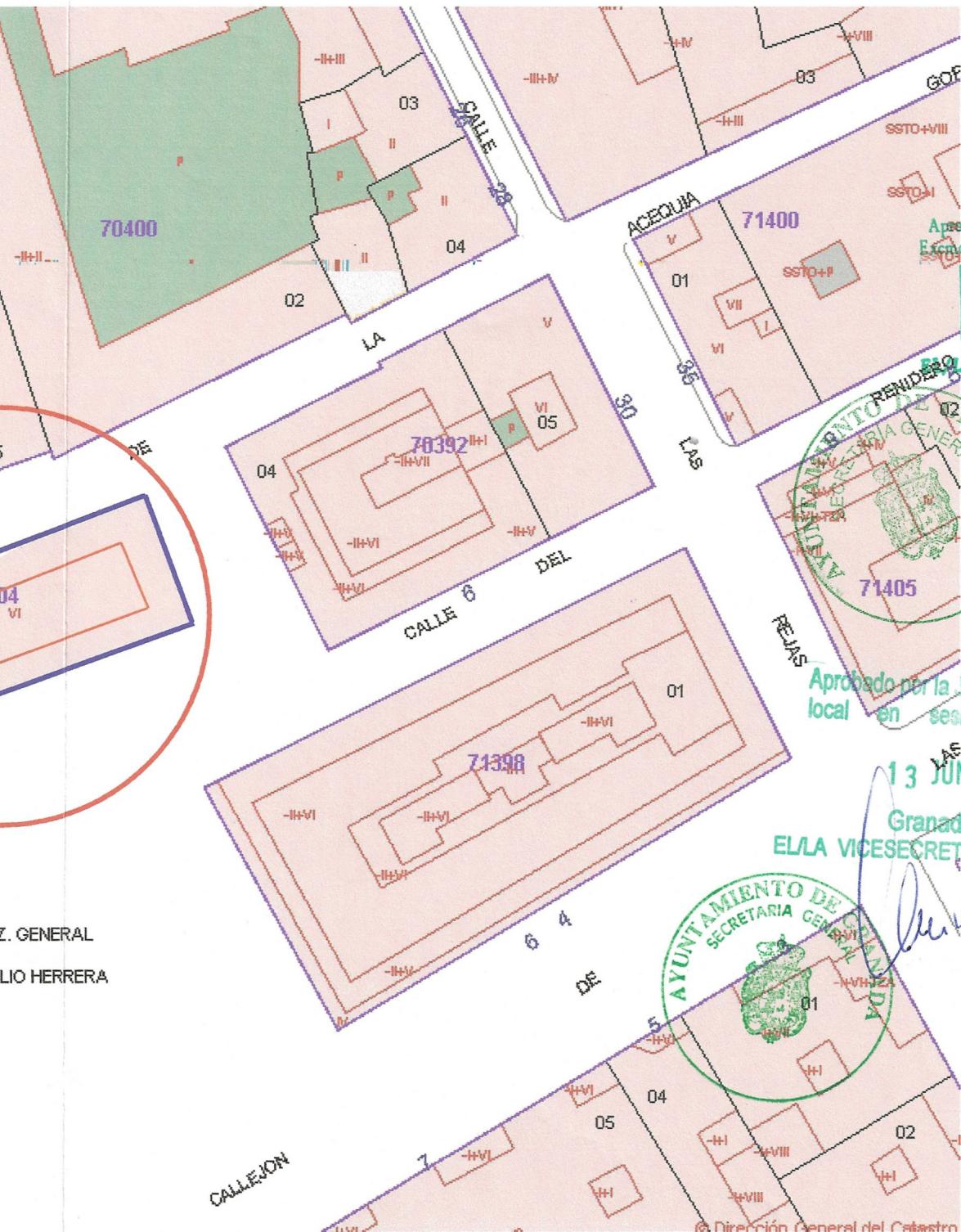
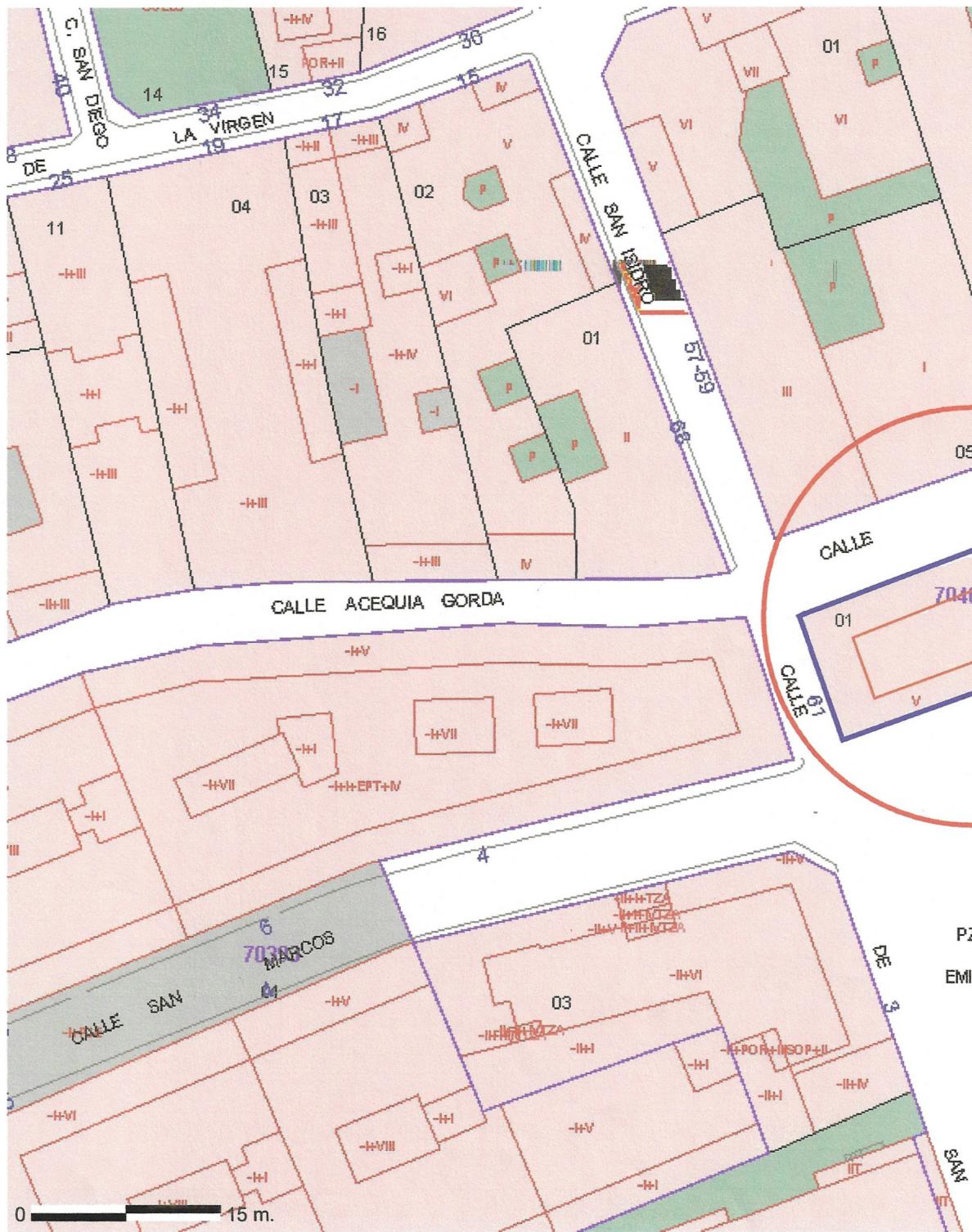


Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
13 JUN. 2008
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL
117



PLANO:	USOS Y ALTURAS DEL PEPRI CENTRO	NUMERO:	03
PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR INNOVACION - MODIFICACION DEL PEPRI CENTRO DE GRANADA PLAZA EMILIO HERRERA	ESCALA:	indicada
PROMOTOR:	ESPACIO 2005 S. A.	EXPEDIENTE:	01-05
ESPACIO 2005		C.C.C.	

DIEGO JESUS PASCUAL HERNANDEZ ARQUITECTO



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

31 OCT 2008

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

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

13 JUN. 2008

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



PLANO: CATASTRAL NUEVA PROPUESTA
PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
INNOVACION - MODIFICACION DEL PEPI CENTRO DE GRANADA
PLAZA EMILIO HERRERA

NUMERO:
04

ESCALA:
indicada

EXPEDIENTE:
01-05

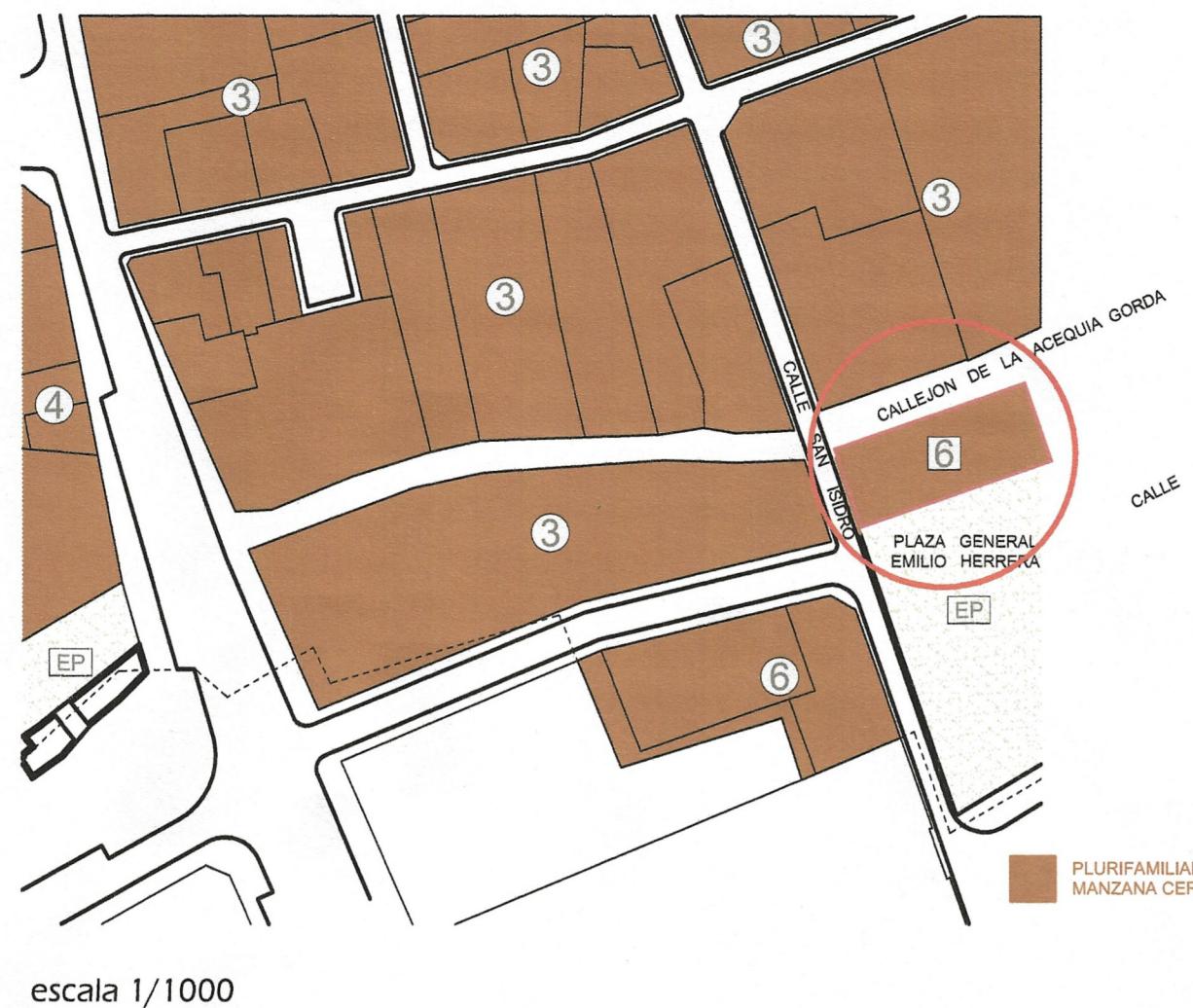
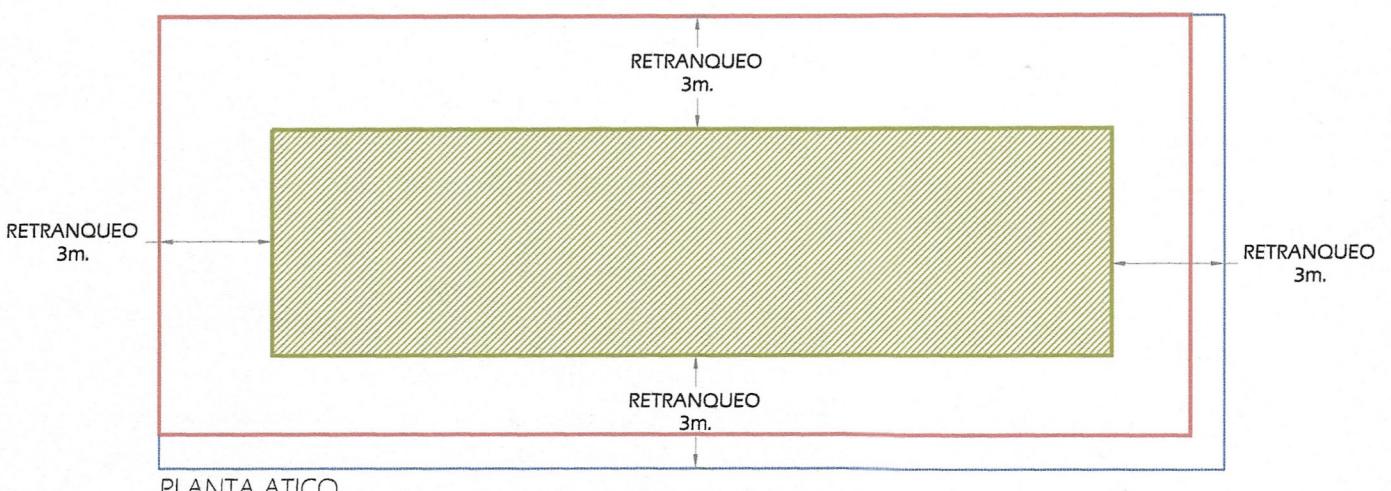
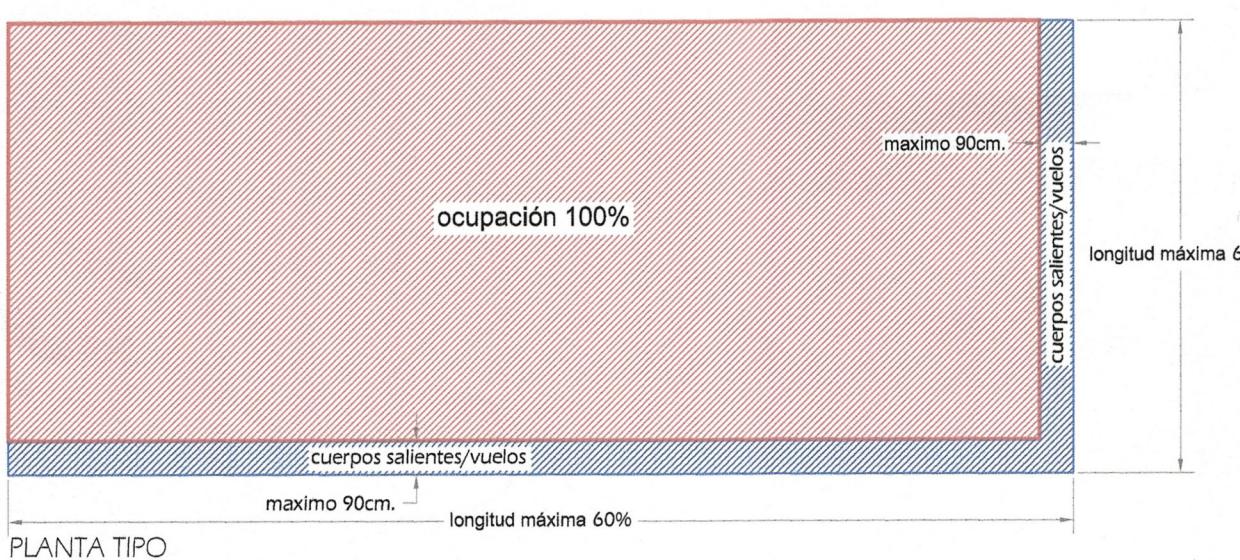
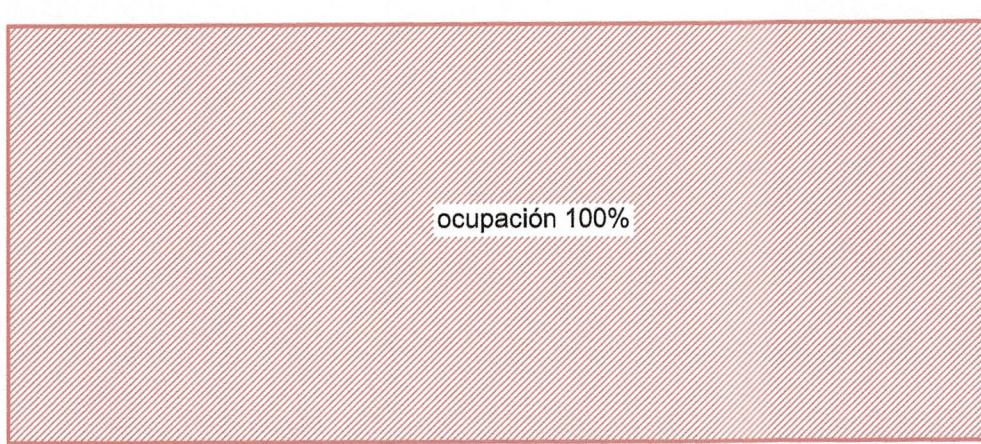
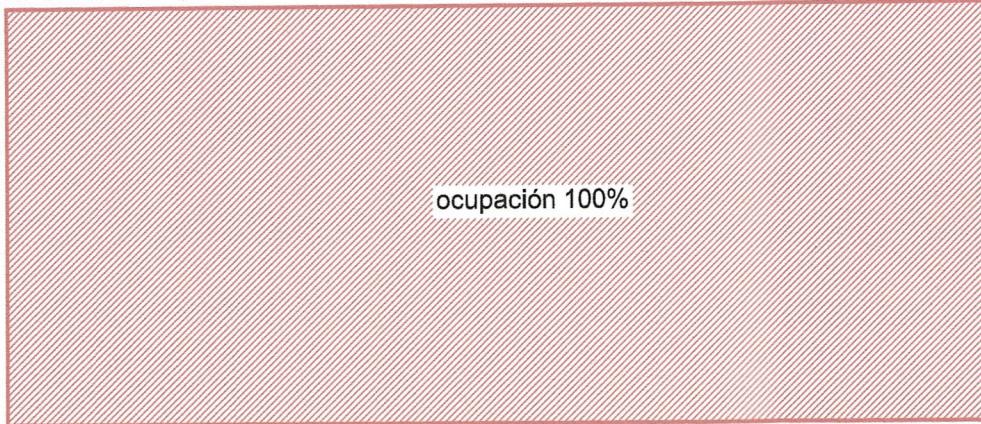
PROMOTOR:
ESPACIO 2005 S. A.



C/Alhondiga 6, 5ºf, telf: 958257181, fax: 958521636

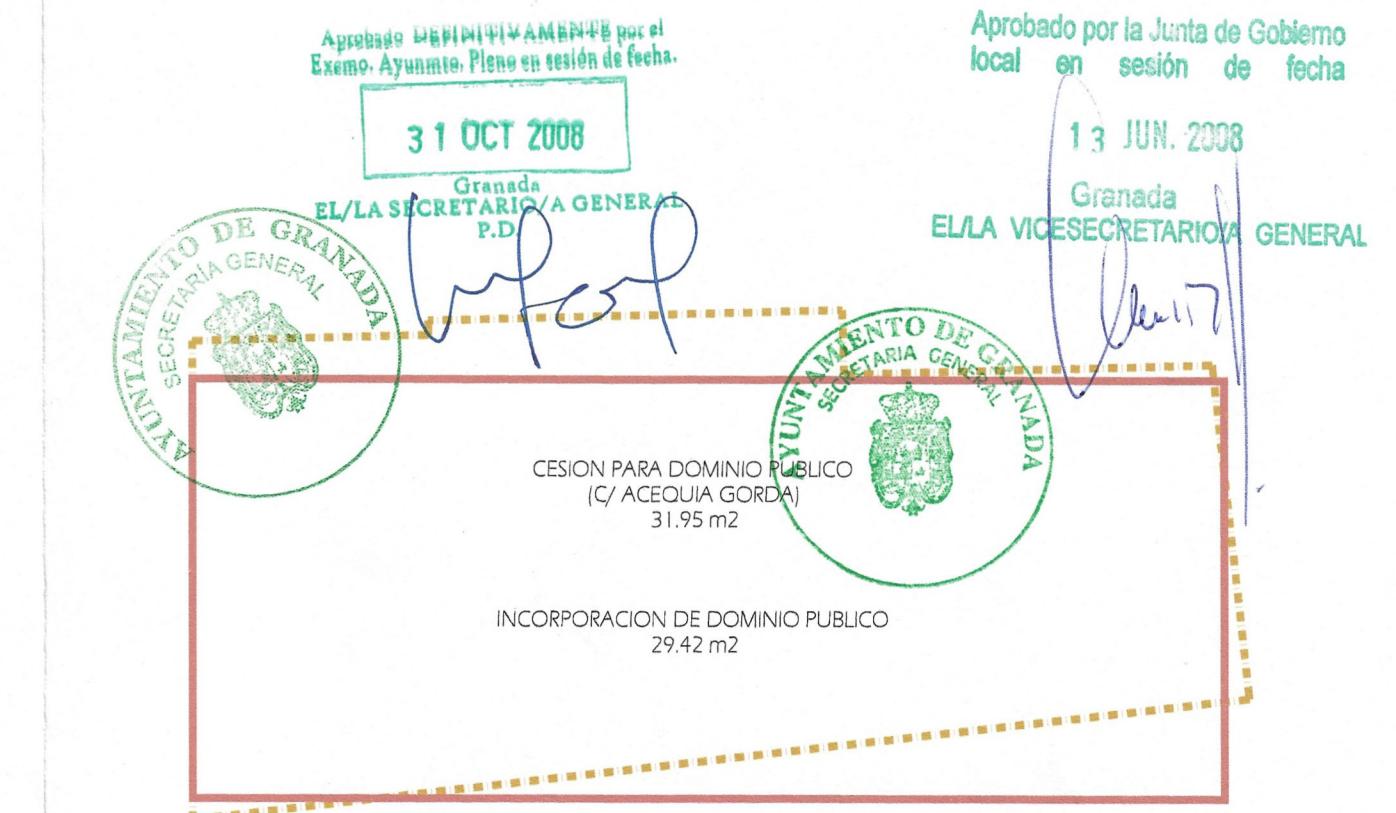
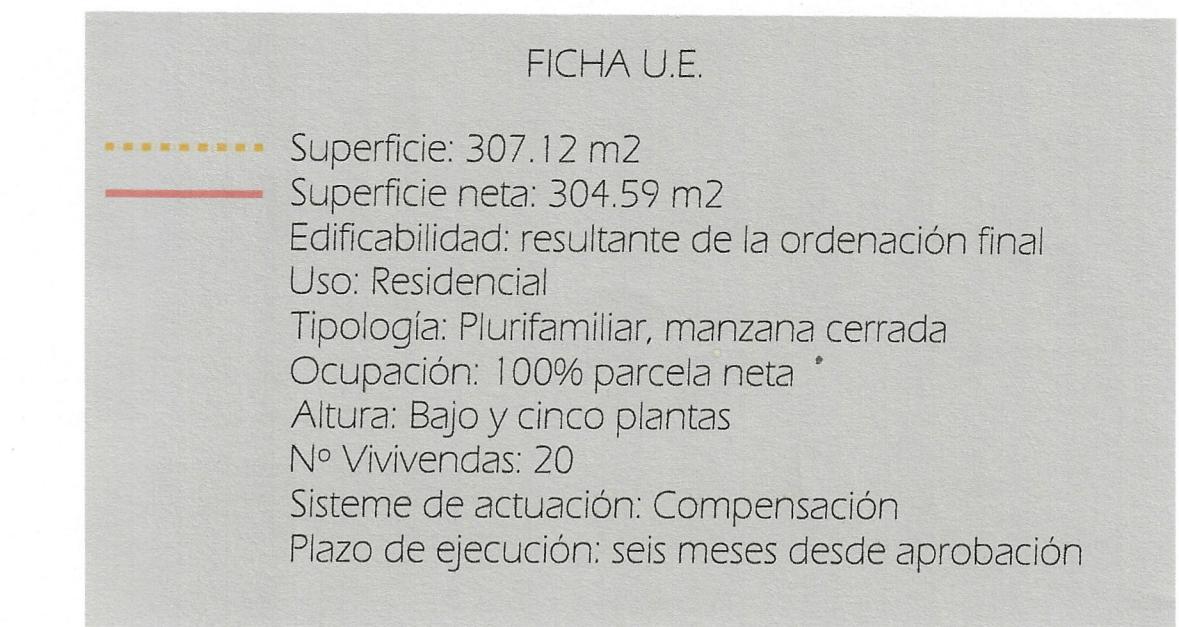
DIEGO JESÚS PASCUAL HERNANDEZ

ARQUITECTO



PLURIFAMILIAR EN
MANZANA CERRADA

6 NUMERO DE PLANTAS MAXIMO SEGUN
PLAN CENTRO (LAS PARCELAS SIN ESTE
INDICADOR, ALTURA SEGUN PGOU-2000)



PLANO: USOS Y ALTURAS MODIFICADO DEL PEPRI CENTRO
PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
INNOVACION - MODIFICACION DEL PEPRI CENTRO DE GRANADA
PLAZA EMILIO HERRERA
PROMOTOR: ESPACIO 2005 S. A.
ESCALA: 1/200
EXPEDIENTE: 01-05

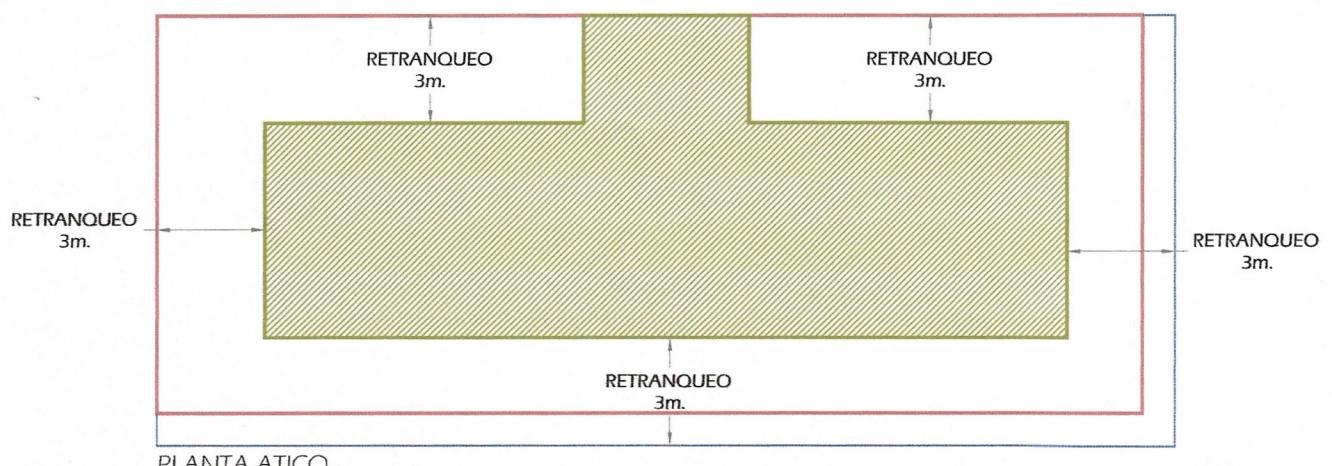
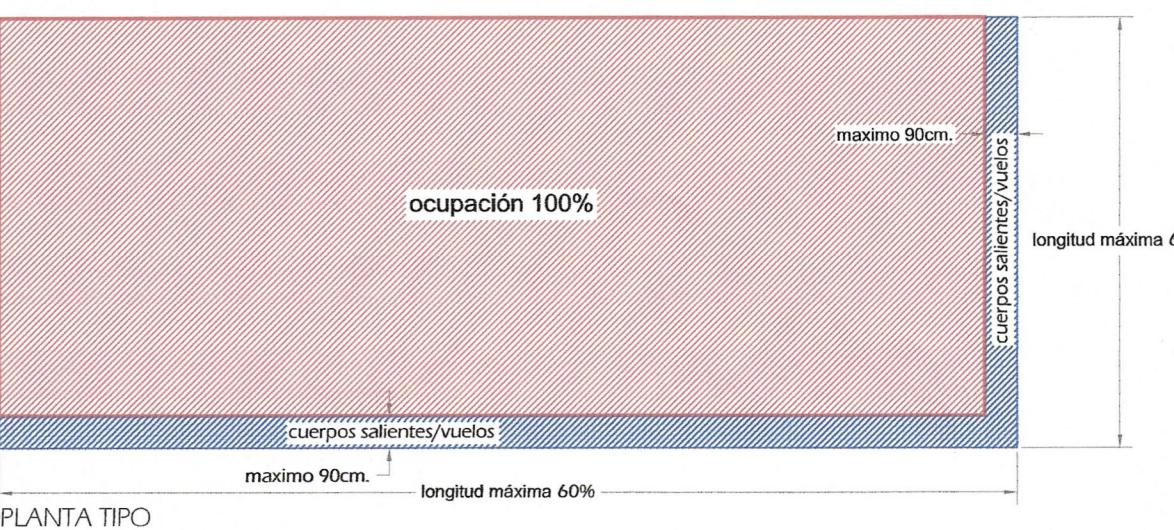
NUMERO:
05
EXPIRACION:
1/200
EXPEDIENTE:
01-05



PLANTA SOTANO TIPO



PLANTA BAJA



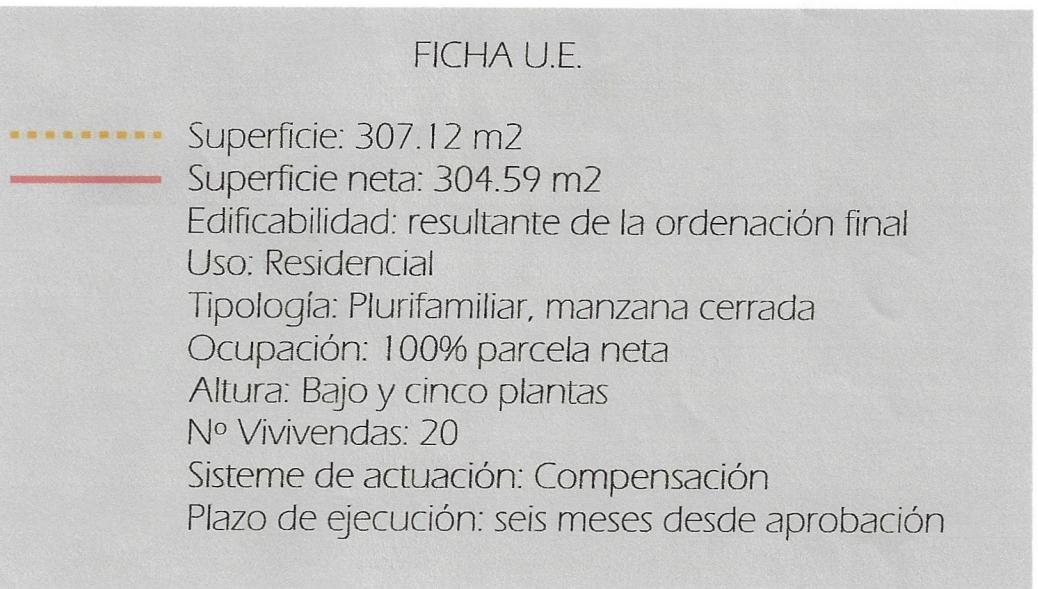
PLANTA ATICO



escala 1/1000



6 NUMERO DE PLANTAS MAXIMO SEGUN PLAN CENTRO (LAS PARCELAS SIN ESTE INDICADOR, ALTURA SEGUN PGOU-2000)



probado DEFINITIVAMENTE por el
S. M. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha.

FEB 2009

ada
RIO/AGENERAL



PLANO: LÍNEAS Y ALTURAS MODIFICADO DEL BERPIL CENTRO

PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
INNOVACION - MODIFICACION DEL PEPR CENTRO DE GRANADA

ROMOTOR:

CIO 2005 S. A.

UMERO:

05

ENERG/87

1/200

EXPEDIENTE:



PLANO: COMPOSICION FIGURADA CON FOTOGRAFIA
Y PLANO DE ALZADO

PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
INNOVACION - MODIFICACION DEL PEPI CENTRO DE GRANADA
PLAZA EMILIO HERRERA

PROMOTOR:
ESPACIO 2005 S. A.

C/aihondiga 6, 5ºF, telf. 958257181, fax. 958521636

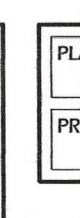
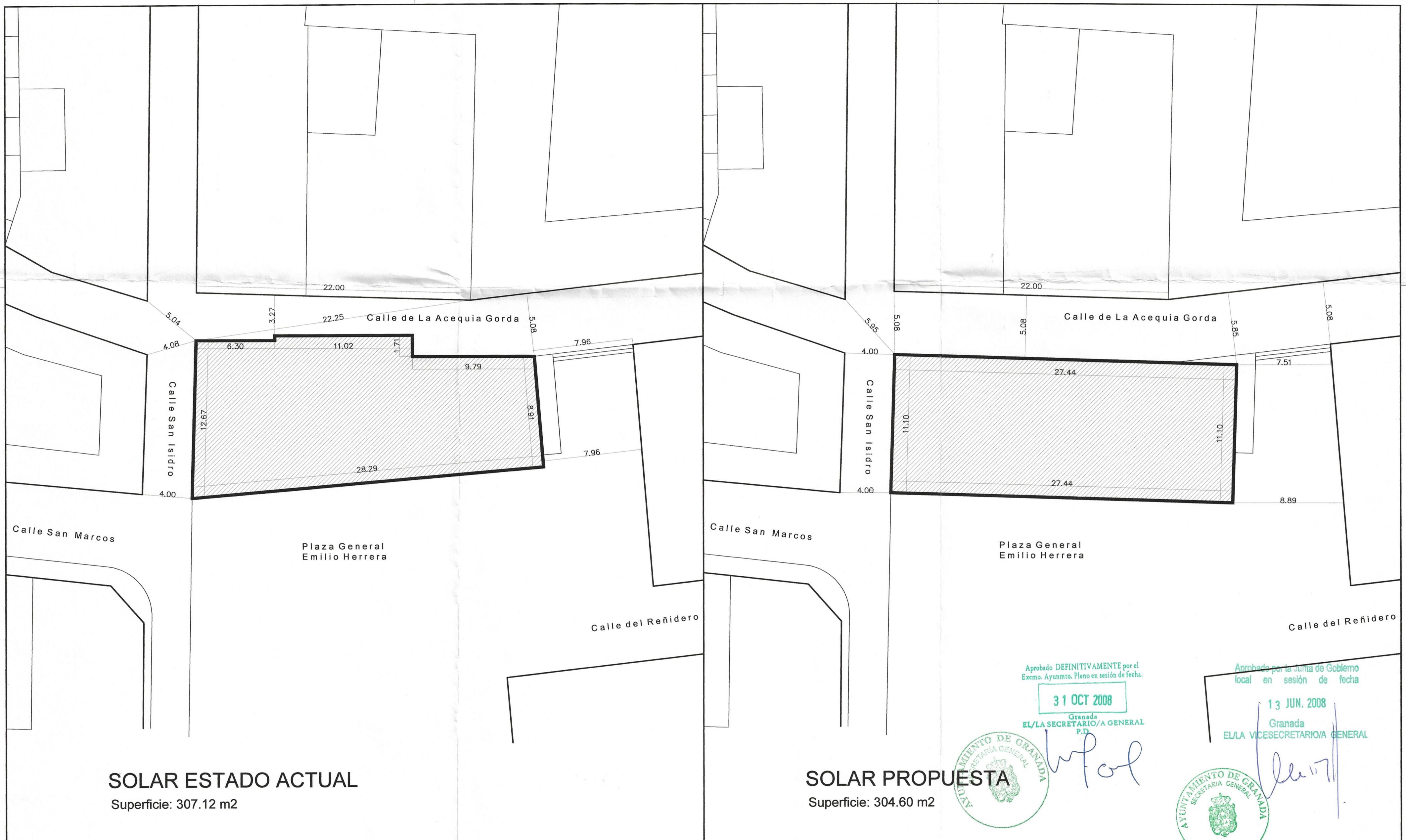
DIEGO JESUS PASCUAL HERNANDEZ

ARQUITECTO

NUMERO:
07

ESCALA:
—

EXPEDIENTE:
01-05



Diego Pascual
ARQUITECTURA
C/Alhondiga 6, 5ºf, tel: 958257181, fax: 958521636
DIEGO JESÚS PASCUAL HERNANDEZ ARQUITECTO

PLANO:	SOLAR ACTUAL Y PROPUESTA	NUMERO:	08
PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR INNOVACION - MODIFICACION DEL PEPÍ CENTRO DE GRANADA PLAZA EMILIO HERRERA		
PROMOTOR:	ESPACIO 2005 S. A.	ESCALA:	1/200
		ESTÁNDAR 2005	
EXPEDIENTE:	01-05		

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIES POR PLANTA:

Planta Baja.....	305.12m ²
Planta Primera.....	323.38m ²
Planta Segunda.....	323.38m ²
Planta Tercera.....	283.51m ²
Planta Cuarta.....	226.19m ²
Planta Quinta.....	226.19m ²
Planta Sexta.....	141.61m ²
Planta Séptima.....	88.55m ²

PROPIUESTA

SUPERFICIES POR PLANTA:

Planta Baja.....	304.60m ²
Planta Primera.....	323.97m ²
Planta Segunda.....	323.97m ²
Planta Tercera.....	323.97m ²
Planta Cuarta.....	323.97m ²
Planta Quinta.....	134.05m ²
Planta Sexta.....	0.00m ²
Planta Séptima.....	0.00m ²

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

31 OCT 2008

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

P.G.



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

13 JUN. 2008

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

llo 17



PLANO:	COMPARATIVA DE SUPERFICIES	NUMERO:	09
PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR INNOVACION - MODIFICACION DEL PEPRI CENTRO DE GRANADA PLAZA EMILIO HERRERA	ESCALA:	—
PROMOTOR:	ESPACIO 2005 S. A.	EXPEDIENTE:	01-05
DIEGO JESÚS PASCUAL HERNANDEZ		ARQUITECTO	

Diego PASCUAL
ARQUITECTURA

C/Alhondiga 6, 5º, telf.: 958257181, fax: 958521636

DIEGO JESÚS PASCUAL HERNANDEZ ARQUITECTO