

DILIGENCIA

Expediente núm. 19220/2023– URBANISMO

Asunto: Innovación del Catálogo del PEPRI Albaicín en Placeta de las Escuelas. (Expte. 19220/2023). Propuesta de aprobación definitiva.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 26 de julio de 2.024.

EL SECRETARIO GENERAL
Ildefonso Cobo Navarrete
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQDQJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 65





REFUNDIDO 2 MODIFICACION DE CATALOGO



MODIFICACIÓN DE FICHA DE CATALOGACION EN UNA PARCELA DEL PEPRI ALBAICÍN

PLACETA DE LAS ESCUELAS 1. GRANADA

Promotor: Gómez Villalva Ingenieros S.L.

Arquitecto: M^a Victoria Mir de Miguel

Granada, 06 de Julio 2024

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQD0QJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 2 de 65



INDICE

1.	AGENTES, OBJETO Y ANTECEDENTES.....	5
1.1.	Agentes.....	5
1.2.	Objeto de la modificación	5
1.3.	Emplazamiento.....	5
1.4.	Entorno.....	5
1.5.	Parcela.....	5
1.6.	Condiciones actuales de Catálogo.....	6
1.7.	Situación urbanística y de patrimonio histórico	6
1.8.	Descripción y estado de la edificación	9
1.9.	Descripción y estado del jardín	10
1.10.	Consideraciones sobre el estado general de conservación del inmueble	12
2.	DOCUMENTACION ACREDITATIVA DEL ESTADO DEL EDIFICIO ANTES DE ADQUIRIRLO EL PROPIETARIO ACTUAL	13
3.	INFORME ACREDITATIVO DEL ESTADO ACTUAL DEL JARDIN.....	19
5.	DOCUMENTACION FOTOGRAFICA DE ESTADO ACTUAL DEL JARDIN Y DEL EDIFICIO	21
6.	MODIFICACION QUE SE PROPONE	26
6.1.	Del Catálogo de edificios del PEPRI	26
6.2.	Del Catálogo Inventario de los cármes.....	26
7.	DOCUMENTACION MODIFICADA DEL PEPRI	27
7.1.	PROPUESTA DE FICHA DE CATALOGO DEL PEPRI - 1.....	28
7.2.	PROPUESTA DE FICHA DE CATALOGO DEL PEPRI -2.....	29
7.3.	PROPUESTA DE FICHA DE CATALOGO DE JARDINES DEL PEPRI	30
8.	SUSPENSION DE LICENCIAS	31
9.	MEMORIA ECONOMICA	32
9.1.	Justificación de sostenibilidad y viabilidad económica	32
10.	TITULARES DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	32
11.	RESUMEN EJECUTIVO.....	32
12.	ANEXO. ESTUDIO HISTÓRICO SOBRE EL EDIFICIO Y EL PAÑO DE MURALLA	34
12.1.	INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.....	35
12.2.	CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOLOGÍA.....	35
12.3.	IDENTIFICACIÓN URBANISTICA Y CONDICIONES PATRIMONIALES SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE.....	36
12.4.	ESTUDIO HISTÓRICO DEL CONJUNTO. ANÁLISIS URBANO Y ARQUITECTÓNICO	38



12.5.	EVOLUCIÓN CONSTRUCTIVA Y MATERIAL DEL CONJUNTO	42
	LA VIVIENDA EN PLACETA DE LAS ESCUELAS Nº1	42
	LA MURALLA ZIRÍ ADYACENTE A LA VIVIENDA.....	47
	ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL CONJUNTO	50
12.6.	VALORES PATRIMONIALES DE VIVIENDA EN PLACETA DE LAS ESCUELAS Nº1 Y MURALLA ZIRÍ CONTENIDA	55
	VALORES HISTÓRICOS	55
	VALORES ARTÍSTICOS	57
	VALORES ESTÉTICOS.....	58
	AUTENTICIDAD E INTEGRIDAD	58
12.7.	CONCLUSIONES	58
12.8.	PROPUESTA DE ACTUACIONES PARA MEJORAR LOS VALORES CULTURALES DEL CONJUNTO	58
12.9.	BIBLIOGRAFÍA	61
13.	INFORME MUNICIPAL SOBRE EL JARDÍN.....	62

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQDQJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 4 de 65



1. AGENTES, OBJETO Y ANTECEDENTES

1.1. Agentes

Promotor: Gómez Villalba Ingenieros S.L. CIF B18758599
Representante: César Villalba García. DNI 03.083.405-W
Calle Limón de San Pedro nº 4. 18010 Granada

Arquitecto: María Victoria Mir de Miguel. NIF 24.133.083-B
Calle San Juan de los Reyes 92. 18010 Granada
Colegiada 1678 del C.O de Arquitectos de Granada

1.2. Objeto de la modificación

Modificación de una ficha de Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Albaicín referida a un edificio sito en la Placeta de las Escuelas 1; de acuerdo con el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 31 de Diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio en Andalucía (RGLISTA).

De acuerdo con el artículo 95 de dicho texto:

“1. Los Catálogos son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico.

2. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada, identificación, localización y descripción de los bienes o espacios que, justificadamente y de manera individual, hayan de ser objeto de protección, en cualquier clase de suelo.

1.3. Emplazamiento

Se trata de una parcela en esquina del Bajo Albaicín, que tiene su entrada por el número 1 de la Placeta de las Escuelas, que es su lindero de Levante, y que da por su lindero Sur sobre la calle San Juan de los Reyes. Por el lindero Norte da con un paño de la Muralla Zirí sobre la que se apoya el edificio, y por el lindero Oeste es medianera con el número 75 de la calle San Juan de los Reyes

1.4. Entorno

Se sitúa en una zona de alto interés patrimonial, no solo por su entorno amplio (La zona entre San Juan de los Reyes y Carrera del Darro), sino también por su entorno inmediato, en el que se localizan un buen número de edificios catalogados, así como dos Bienes de Interés Cultural que son la propia Muralla Zirí y la iglesia de San Juan de los Reyes.

1.5. Parcela

Es totalmente llana, con acceso desde la Placeta de las Escuelas, quedando elevada unos 2 metros de media respecto a la rasante de San Juan de los Reyes, que en esta zona tiene una pendiente significativa. Tiene una superficie de 152,02 m2 y su referencia catastral es la **7552005VG4175B**



1.6. Condiciones actuales de Catálogo

En la actualidad, la parcela aparece en el PEPRI con una doble catalogación: del edificio (N4G1) y de su jardín, incluido en el Catálogo de Cármenes como “Carmen de San Fernando”.

En la ficha de Catálogo de la edificación se describe su situación anterior a 1990 (fecha de aprobación definitiva del PEPRI), señalando la existencia de tres plantas, la tercera como torreón y ningún otro elemento de interés en el edificio, si no es la mera existencia de unas barandillas metálicas en las ventanas. Habla también de un patio peristilado, que no se ha podido identificar nunca y cita la existencia de dos palmeras en el jardín. Según la ficha, el estado del edificio es “Bueno”.

Se adjunta copia de la ficha vigente

En cuanto al jardín, aparece incluido en el inventario de cármenes con dibujo de su planta, situación e identificación de las especies que en él existieron. Se adjunta copia.

De acuerdo con la Normativa del PEPRI, artículo III.35, la catalogación del edificio en el Nivel 4 y el Grado 1, permite solo la realización de obras hasta el tipo de intervención 5, que es la “Nueva planta con conservación de fachada y tipología”.

Evidentemente, la conservación de la fachada en el lugar en que se encuentra, retirando la posterior de la muralla, supondría dejar inhabitable, por estrecho, el edificio; o si no se desplazara la fachada posterior (en realidad no existe tal, porque su cerramiento es la propia muralla) supondría dejar el edificio como está, adosado a la muralla e impidiendo su conservación y puesta en valor. Es por ello que se ha planteado una intervención consistente en construir un nuevo edificio retirado de la muralla para lo que es preciso la demolición total del actual y plantear una intervención genérica que permita construir un edificio que conjugue el aprovechamiento de la edificabilidad con la liberación (física y visual) de la muralla y su puesta en valor. Puesto que Cultura ha exigido la supresión de la tercera planta, ello supone que se ha de alterar la tipología edilicia y la composición de fachada; lo que requiere una catalogación N4G3; ya que con un grado más alto habría que conservar ambas condiciones, en contra de lo determinado por Cultura.

Lo que sí se propone (y así lo propone un Estudio de Detalle que se tramita conjuntamente con este documento) es la construcción de una pieza rectangular que ocupe todo el ancho del solar de Este a Oeste de forma similar a lo existente. Este planteamiento, e incluso su solución arquitectónica es lo que ha sido ya aceptado por Cultura y ahora se ha de posibilitar con la modificación del catálogo.

En cuanto a la catalogación del jardín, hay que decir que la situación actual no tiene nada que ver con la anterior a 1990; pues han desaparecido todas las especies vegetales de interés incluso las arbóreas y no quedan sino hierbas silvestres y una hiedra incontrolada que cae sobre la tapia que da a San Juan de los Reyes.

1.7. Situación urbanística y de patrimonio histórico

La parcela se sitúa en el ámbito del PEPRI Albaicín, que mantiene la conformación volumétrica del edificio existente, al que cataloga en Nivel 4, Grado 1 (Ficha adjunta). Curiosamente, esta catalogación no hace mención a ningún elemento de interés del edificio, salvo unas barandillas que se han de reintegrar y dos palmeras de su jardín, sobre las que volveremos.



REFUNDIDO 2. MODIFICACION DE FICHA DE CATALOGO (06/07/2024)
PLACETA ESCUELAS 1. GRANADA

El PEPRI también cataloga el jardín, con indicación en plano de las especies presentes, particularmente las dos palmeras citadas.

En cuanto a la situación patrimonial, hay que señalar que la parcela y el edificio se sitúan en un entorno con fuerte concentración de BIC's; siendo los más próximos la muralla Zirí y la iglesia de San Juan de los Reyes; razón por la que la propuesta requiere el beneplácito de la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico.



GRANADA - ALBAYZIN		Nº 4-4-18	
0. IDENTIFICACION		CLAVES	NIV. PROT. GRADO
1. DATOS SOBRE EL BIEN OBJETO DE CATALOGACION			
1ª. DENOMINACION (PRINCIPAL ☐ , ACCESORIA ☐).			
2ª. LOCALIZACION a) AND. b) GR. c) GR. UBICACION: Placeta de las Escuelas, 1.			
3ª. USO			
4ª. DESCRIPCION: (INMUEBLE ☐ , PARTES P y A art. 11.2. ☐ , ENTORNO art.11.2. ☐ , 5ª. EPOCA AUTOR TIPO DE REFERENCIA D 2			
		DESCRIPCION	
		Edificación de dos plantas y una tercera constituida por torre mirador. Disposición regular de huecos en fachada. Alero de canecillos de madera. Acceso a jardín por puerta situada en tapia que conforma el perímetro del mismo.	
6: BIBLIOGRAFIA Y DOCUMENTACION GRAFICA			
7: ESTADO DE CONSERVACION Bueno			
PARTES QUE FALTAN:		RESTAURACIONES:	
8: OBSERVACIONES.			
II. SITUACION JURIDICA.			
1. TITULAR D PROPIEDAD a) N y Ap. ORG.		b) DOM.	
2. USUARIOS. Aa) N y Ap. ORG.		Ab) DOM.	
III. DATOS ADMINISTRATIVOS			
1ª. EXPEDIENTE N°.		2ª. INCONCION FECHAS	
		3ª. PROTECCION PGOU: No catalogado	

7 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: DSF8Q3CQDOQJ03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital

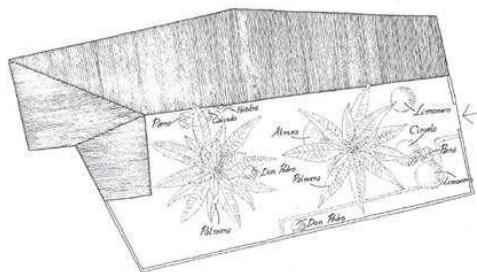


Pag. 7 de 65



REFUNDIDO 2. MODIFICACION DE FICHA DE CATALOGO (06/07/2024)
PLACETA ESCUELAS 1. GRANADA

URBANA - ALBAICIN		ELEMENTOS		Nº	
Situación C/P2.		Placeta de las escuelas, 1			
ENTORNO		VID	E. ACTUAL	ESPECIFICACIONES	
1	PAVIMENTACION				
2	MOBILIARIO URBANO				
3	INSTALACIONES				
4	EDIFICACION				
5	VISTAS				
6	PAISAJE				
URBANO					
NATURAL					
ELEMENTO			E. ACTUAL	ESPECIFICACIONES	
EXTERIOR					
7	ALTIMETRIA				
8	ZOCALOS				
9	COLOR				
10	CERRAJERIA				
11	CARPINTERIA				
12	PORTADA				
13	TORNOS				
14	GALERIA				
15	MIRADOR				
16	FRENTE COMERCIAL				
CUBIERTA					
17	FORMA				
18	MATERIAL				
19	ALERO				
20	CORNISA				
21	REHATOS CORONACION				
INTERIOR					
22	PUERTAS				
23	ZAGUAN				
24	ACCESO				
25	DECORACION				
26	PAVIMENTOS				
PATIO					
27	FORMA				
28	PERISTILADO				
29	ALTURAS				
30	ESTRUCTURA				
31	DECORACION				
32	PAVIMENTOS				
33	PASO A HUERTA JARDIN				
34	AGUA				
ESCALERA					
35	TRAMOS				
36	NUMERO				
37	CUBIERTA				
38	DECORACION				
39	PAVIMENTOS				
ESTANCIAS					
40	ORGANIZACION				
41	INSTALACIONES				
42	DECORACION				
43	SOLADOS				
ADENDAS					
44	ALTIMETRIA				
45	ADOSADO				
46	EXENTO				
JARDIN - HUERTO					
47	ACCESO				
48	NIVELES				
49	ORGANIZACION				
50	PAVIMENTOS				
51	RELACION VIV.				
PLANTACION					
52	ORGANIZACION				
53	PLANTAS				
AGUA					
54	RIEGO				
CONSTRUCCIONES					
55	ARQUITECTURA				
56	USO				
57	ACCESIBILIDAD				
58	PROPUESTA DE ACTUACION				
59	PROPUESTA DE DECLARACION				
60	OBSERVACIONES				



CATALOGO DE JARDINES DEL PEPRI ALBAICIN

Código seguro de verificación: DSF8Q3CQDQJ03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



1.8. Descripción y estado de la edificación

La edificación presenta las características constructivas propias de la época, pero en muy baja calidad: Su muro de fachada, de escasa entidad y reforzado con elementos estructurales de madera es de una sola hoja y está seriamente dañado a consecuencia de la caída de un tronco de palmera como luego se narrará. Otra parte del edificio, saliente por la parte de la izquierda, hubo de ser demolida por orden municipal y su cubierta, también fue desmontada para aligerarla de la carga que soportaba. Los pares de forjado y cubierta que se entregan directamente en mechinales abiertos en la muralla presentan pudrición de sus cabezas, que han llegado en algunos casos a la desaparición del material y a la rotura. El colapso no ocurrió porque en época indeterminada se había ejecutado un tabique con cámara de aire que ocultaba la muralla y era este tabique el que finalmente sustentaba los pares. Al hacerse los trabajos de estratigrafía muraria fue preciso suprimir este tabique, y hubo que proceder en algunos puntos al sopandado y apuntalamiento de las cabezas de los pares; estado en que se encuentra actualmente.



ANTES DE SUPRIMIR EL TABIQUE QUE OCULTABA LA MURALLA



DESPUES DE LA SUPRESION

El edificio carece totalmente de interés patrimonial tanto en su conjunto como en sus elementos aislados; y así se deduce de la ficha correspondiente, que tan solo cita las palmeras como elemento de interés (se ignora el sentido de la expresión “peristilado con dos columnas” referida al patio), sin prescribir ninguna medida de preservación o puesta en valor de ningún elemento del edificio salvo unas barandillas que se han de reintegrar. En su momento se encargó a la historiadora María Teresa Gómez Galisteo un Estudio Histórico del inmueble, que se adjunta como Anexo, en el que se analizan sus valores, así como los del resto arqueológico al que está adosado.



Si bien en dicho Estudio, su autora preconiza la rebaja de catalogación al Nivel4 Grado2, hay que tener en cuenta que en ese momento no se conocía la exigencia de Cultura de supresión de la tercera planta y por consiguiente la necesidad de alterar la tipología edilicia y la composición de fachada; lo que obliga a rebajar a Nivel 4 Grado 3 para cumplir lo exigido por Cultura

1.9. Descripción y estado del jardín

Es de muy reducido tamaño y tenía al parecer tres árboles de buen porte (un almez y dos palmeras), un par de frutales, arbustos y trepadoras. Además, tenía una pérgola ligera adosada al lindero de la calle San Juan de los Reyes.



LAS PALMERAS Y RESTOS DE LA PERGOLA



¿PATIO PERISTILADO CON DOS COLUMNAS?

A la compra del inmueble por su actual titular el 5 de Diciembre de 2006, el jardín estaba totalmente abandonado y tan solo subsistían las dos palmeras. Estas fueron mantenidas normalmente tras la adquisición; pero más recientemente fueron atacadas por el escarabajo rojo en la plaga que tanto daño ha causado a estos árboles en el Albaicín. El propietario le prodigó cuidados fitosanitarios que están documentados, llegando a conseguir nuevos brotes en la que había sido completamente privada de sus ramas. Lamentablemente, en un nuevo y fulminante ataque cayeron los dos ejemplares que hubo que arrancar; dándose la circunstancia de que, al maniobrar con parte del tronco de una de ellas, cayó sobre la fachada del edificio, dañándolo seriamente.



REFUNDIDO 2. MODIFICACION DE FICHA DE CATALOGO (06/07/2024)
PLACETA ESCUELAS 1. GRANADA

CONSEJO REGULADOR DE LA CIUDAD DE GRANADA
C/ San Juan, 10. 18001 Granada
Tel: 958 24 11 11. Fax: 958 24 11 12

Luis Caballero Fernández
C/ San Juan, 10. 18001 Granada
Tel: 958 24 11 11. Fax: 958 24 11 12

EMILIO GOMEZ VILLALTA
C/ San Juan, 10. 18001 Granada
Tel: 958 24 11 11. Fax: 958 24 11 12

DOCUMENTO: Factura
NUMERO: 1.00007
FOLIO: 1
FECHA: 18/02/2022

CLIF: 8517
75.186.362.2

FORMA DE PAGO:

ARTICULO	DESCRIPCION	CANTIDAD	PRECIO UNIDAD	SUBTOTAL	IBO	TOTAL
1	TRATAMIENTO CONTRA EL ENQUEJAMIENTO DE LOS PALMERAS	1	80,00	80,00	0,00	80,00
2	PODA DE UNA PALMERA	1	80,00	80,00	0,00	80,00
3	REPARACION DE LA PINTURA DE LA PLACETA	1	80,00	80,00	0,00	80,00
4	UN PORTILLO DE GOMON	1	80,00	80,00	0,00	80,00
				TOTAL		320,00

IBO: 0,00
IBD: 0,00
TOTAL: 320,00

OBSERVACIONES:

Ubicación: Ingreso: Domicilio: Oficina: Número de cuenta:



FACTURA DE TRATAMIENTO Y PODA

ESTADO TRAS LA PODA Y REBROTE (EN PRIMER TERMINO)

Así pues, en la actualidad el jardín no conserva ninguna de las especies ni rastro de su ordenación que motivaron su catalogación; salvo algún elemento metálico de la pérgola.

Se adjunta un Informe, de fecha 30-09-2022, del servicio municipal competente, en el que se acredita el estado del jardín, sin especies de interés y carente de valor patrimonial.



Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQDOQJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma digital



1.10. Consideraciones sobre el estado general de conservación del inmueble

Es muy importante poner de manifiesto que el mal estado del inmueble, edificio y jardín, viene de antiguo, de antes de la compra por su actual propietaria en Diciembre de 2006.

En efecto, la titular anterior era la **Fundación San Fernando Rey de España y San Francisco de Asís de las Casas Zayas y Ossorio-Calvache**, normalmente conocida como Fundación Zayas; fundación sin ánimo de lucro que estaba **protegida y controlada por la Junta de Andalucía**; razón por la cual, la presidencia de la Junta de Patronos recaía, en la fecha de la compra, en Dña. Elvira Ramón Utrabo, a la sazón **Delegada en Granada de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social de la Junta de Andalucía**.

Pues bien, en el Acta de la reunión de la Junta de Patronos, de fecha 24-02-2006, presidida por la citada señora, es decir, **por la Junta de Andalucía**, se comenta el estado del inmueble: *"...estando en la actualidad prácticamente en ruina,..."* y más adelante *"...se encuentra en situación de total abandono, siendo totalmente inhabitable."*

Asimismo, en el Acta se declara que se ha recibido *"...una notificación de inicio de procedimiento sancionador del Instituto Municipal de Rehabilitación, por demora en la Inspección Técnica de Edificios y está pendiente de recibirse otra notificación de sanción por no solicitar la licencia de obras en el plazo establecido por este organismo, que no ha sido posible realizar porque el edificio exige una rehabilitación integral de un elevado coste, que en la actualidad no puede asumir la Fundación, requiriéndose además una serie de actuaciones bastante complejas, ya que el inmueble está amparado por el Plan Especial de Protección, y por tanto, sujeto a una serie de normas urbanísticas, culturales, etc., por estar ubicado en el barrio del Albayzín, conjunto reconocido como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO."*

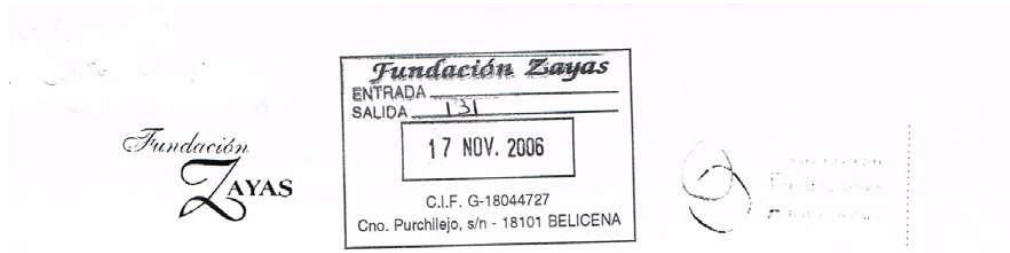
Así pues, la Fundación presidida por la Junta de Andalucía, al verse incapaz de acometer las obras a las que venía obligada, tanto por el coste como por la complejidad de índole patrimonial, decide en esa misma reunión poner en venta el inmueble, y lo hace en condiciones de publicidad y concurrencia; resultando como mejor oferta la de la mercantil promotora de este proyecto.

Por otra parte, en la escritura de compraventa del inmueble, de fecha 5 de Diciembre de 2006, con número 2745 del protocolo de la notario Dña. M^a del Pilar Fernández-Palma Macías, en el apartado "Exposición 1" se dice que la Sra. Dña. Elvira Ramón Utrabo, representando a la vendedora en razón de su cargo de Delegada de la Consejería de Igualdad y Bienestar Social de la Junta de Andalucía: *"Según manifiesta, la construcción se encuentra en mal estado."*

También, existe una tasación de fecha Enero de 2006, anterior a la compra, en que se describe el estado del edificio: *"...la distribución es bastante anárquica, con paso de unas habitaciones a otras, sin cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad. Las condiciones de estabilidad son un tanto precarias, con una zona de la edificación en la parte más occidental, con un asiento del terreno bastante importante. Tiene problemas de humedad debidos a las escorrentías de la zona y a los jardines próximos..."*, y más adelante: *"Su estado de conservación es bastante precario ya que lleva mucho tiempo mal ocupada y no ha sido apenas reformada, ni en revestimientos ni en estructura. La distribución es mala, ya que tiene poco fondo, que las habitaciones sirven de paso a otras, incumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad."*



2. DOCUMENTACION ACREDITATIVA DEL ESTADO DEL EDIFICIO ANTES DE ADQUIRIRLO EL PROPIETARIO ACTUAL



PILAR VIDAL SÁNCHEZ-PALENCIA, SECRETARIA DE LA FUNDACIÓN SAN FERNANDO REY DE ESPAÑA Y SAN FRANCISCO DE ASÍS DE LA CASA ZAYAS Y OSSORIO-CALVACHE.

CERTIFICO.

Que en Sesión Ordinaria de la Junta de Patronos de la Fundación San Fernando Rey De España Y San Francisco de Asís de La Casa Zayas y Ossorio-Calvache celebrada el día 24 de febrero de dos mil seis, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“ 3º. - Expediente de venta de vivienda en Plaza Escuelas, nº 1.

Por la Sra. Presidenta se da cuenta a los miembros asistentes de la situación en que se encuentra el inmueble, propiedad de la Fundación, sito en Plaza Escuelas nº 1, estando en la actualidad prácticamente en ruina, habiéndose rescindido el contrato de arrendamiento del inquilino mediante acuerdo de la Junta de Patronos de fecha 29.03.05, aunque ha permanecido desocupado desde bastante tiempo atrás, por lo que se encuentra en situación de total abandono, siendo totalmente inhabitable.

El citado inmueble tiene una notificación de inicio de procedimiento sancionador del Instituto Municipal de Rehabilitación, por demora en la Inspección Técnica de Edificios y está pendiente de recibirse otra notificación de sanción por no solicitar la licencia de obras en el plazo establecido por este organismo, que no ha sido posible realizar porque el edificio exige una rehabilitación integral de un elevado coste, que en la actualidad no puede asumir la Fundación, requiriéndose además una serie de actuaciones bastante complejas, ya que el inmueble esta amparado por el Plan Especial de Protección, y por tanto, sujeto a una serie de normas urbanísticas, culturales etc., por estar ubicado en el Barrio del Albayzín, conjunto reconocido como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.

Continúa diciendo que siendo la voluntad de la Fundación el no proceder a la venta de bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio de la misma, se han tenido contactos con el antiguo inquilino de la vivienda, que al estar interesado en su adquisición, proponiendo este la permuta con otro inmueble de su propiedad, no viéndose viable la misma, dadas las características del bien inmueble propuesto.

A continuación da cuenta de la falta de liquidez de la Fundación para hacer frente a la rehabilitación del edificio, como consecuencia de los gastos de inversión que ha tenido esta que asumir para la puesta en funcionamiento de la Residencia de Belicena así como la necesidad de contar con ingresos para hacer frente a los gastos generados por los distintos procesos de urbanización en los que parte del patrimonio fundacional se encuentra afectado.

Por todo lo expuesto, la Junta de Patronos, por unanimidad de los seis miembros presentes de los nueve que la componen, adoptó el siguiente acuerdo:

Cno. Purchilejo, s/n 18101-BELICENA (GRANADA)

TLF. 958 521 916
fundacionzayas@yahoo.es



REFUNDIDO 2. MODIFICACION DE FICHA DE CATALOGO (06/07/2024)
PLACETA ESCUELAS 1. GRANADA

Primero: Proceder a la venta del inmueble sito en Plaza Escuelas, n° 1, finca registral n° 12626, inscrita en el tomo 430, Libro 426, Folio 203, siendo su inscripción vigente la n° 6, propiedad de la Fundación, mediante pública subasta, al precio de 360.000 € más IVA, por entender que es el valor que procede a su precio de mercado (dada la excepcional zona en la que se ubica el inmueble), formalizándose las ofertas de adquisición ante el Patronato de la Fundación, en un periodo de 60 días, reservándose la Fundación el derecho de no proceder a la adjudicación del inmueble si las ofertas no están debidamente documentadas.

Segundo: Solicitar al Protectorado la autorización previa para la mencionada enajenación, en base a lo determinado en el Art. 30-2-a) de la Ley 10/2005 de 31 de Mayo de Fundaciones de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

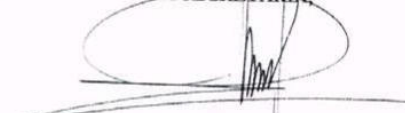
Tercero: Efectuada la enajenación y tras cumplimentarse los trámites legales, proceder a su inscripción en el Registro de Fundaciones en base a lo requerido en el Art. 8 del Decreto 279/2003 de 7 de Octubre por el que se crea el Registro de Fundaciones de Andalucía y se aprueba su reglamento de Organización y Funcionamiento.”

Lo que certifico a los efectos oportunos en Granada a 12 de abril de dos mil seis.

VºBº
LA PRESIDENTA,


Elvira Ramón Utrabo.

LA SECRETARIA,


Pilar Vidal Sánchez-Palencia.

Cno. Purchilejo, s/n 18101-BELICENA (GRANADA)

TLF. 958 521 916
fundacionzayas@yahoo.es

14 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQDQJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 14 de 65



constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Granada, Don José Manuel López Villar, el día 05 de Enero de 2006, con el número 18 de Protocolo, domiciliada en Granada, calle Limón de San Pedro, nº 4. C.P. 180010. Inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Granada, al Tomo 1184, Libro 0, Folio 139, Hoja GR-28620, inscripción 1ª.

Con C.I.F. número B-18758599.

Deriva su representación de la propia escritura fundacional antes reseñada, cuya copia tengo a la vista, con facultad expresa para este otorgamiento.

Me asevera, Don Emilio Gómez Villalva Ballesteros, que dicho cargo no le ha sido revocado y que la Sociedad que representa no ha sido disuelta, ni se ha modificado su objeto social.

Las facultades representativas acreditadas, son a mi juicio suficientes.

TIENEN, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar esta Escritura al principio calificada.

II=EXPOSICION.

1.- Doña Elvira Ramón Utrabo, en la intervención antes reseñada, manifiesta que la **FUNDA-**





CIÓN SAN FERNANDO REY DE ESPAÑA Y SAN FRANCISCO DE ASIS DE LAS CASA ZAYAS Y OSSORIO-CALVACHE, es dueña, en pleno dominio, de la siguiente finca: _____

URBANA: CARMEN situado en la ciudad de Granada, calle San Juan de los Reyes, demarcado con el número sesenta y siete, Parroquia de San Pedro; ocupa un solar de ciento cuarenta y dos metros y ochenta y siete decímetros cuadrados, de los cuales cuarenta y siete metros y cuarenta decímetros cuadrados se hallan edificados con dos y tres cuerpos de alzado y los restantes noventa y cinco metros y cuarenta y siete decímetros cuadrados, forman parte de un jardín situado al frente y en la parte izquierda del solar. LINDA; por su izquierda entrando, con la calle San Juan de los Reyes; por su Derecha y Espalda, con casa de Don Francisco Porne. _____

Según manifiesta, la construcción se encuentra en mal estado. _____

PA5281720

16 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQDOQJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 16 de 65



REFUNDIDO 2. MODIFICACION DE FICHA DE CATALOGO (06/07/2024)
PLACETA ESCUELAS 1. GRANADA



TASACIONES ANDALUZAS, S.A.

Capital Social 300.575,00 euros
tasas@tasacionesand.es

EXPEDIENTE: 06.001169

Inscrita en el Banco de España con el nº 4358
Fecha de inscripción: 16 de enero de 1988

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

La presente tasación se ha realizado con nota simple del registro de la propiedad de fecha 10 de mayo de 2.001

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO	CAPITAL DE PROVINCIA
ACTIVIDAD	MÚLTIPLE
Nº DE HABITANTES	272.600 habitantes.
EVOL. POBLACIÓN	CRECIENTE

ENTORNO

TIPO	URBANO
CARÁCTER	1º RESIDENCIA
CONSOLIDACIÓN	MUY ALTA
DESARROLLO	TERMINADO
ANTIGÜEDAD MEDIA	50 años.
NIVEL DE RENTA	ALTO

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA PREDOMINANTE

La vivienda está situada en el barrio del Albaycín, en la calle San Juan de los Reyes, esquina con la Placeta de las Escuelas. Se trata de una zona en el casco histórico de la localidad, con uso residencial, conformada por viviendas adosadas y pequeños bloques plurifamiliares. Las antigüedades son muy diversas, existiendo edificaciones con gran antigüedad, unos cien años, y otras muy nuevas, ejecutadas en su mayor parte por rehabilitación de las edificaciones antiguas.

INFRAESTRUCTURA

La infraestructura de vía pública, abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado, teléfono es NORMAL.

EQUIPAMIENTO

El equipamiento educativo, comercial, sanitario, lúdico, deportivo, transporte público es SUFICIENTE. El equipamiento comunicaciones, zonas verdes, aparcamientos es ESCASO.

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

EDIFICIO

El edificio consta de dos plantas de alzada sobre rasante y un pequeño torreón, se encuentra adosado a las medianerías por su fondo y un lateral. Tiene un fondo muy pequeño, de unos 3 metros totales, lo que deja un fondo libre de unos 2,75 metros de media, por lo que la distribución es bastante anárquica, con paso de unas habitaciones a otras, sin cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad. Las condiciones de estabilidad son un tanto precarias, con una zona de la edificación en la parte más occidental, con un asiento del terreno bastante importante. Tiene problemas de humedad, debidos a las escorrentías de la zona y a los jardines próximos. La edificación está adosada a la muralla árabe por su zona posterior.

El presente informe no tendrá validez si no va acompañado del correspondiente certificado emitido por la sociedad. Pág. 2

Registro Mercantil de Almería, folio 1, tomo 190, general 124, sección 3ª del Libro de Sociedades, hoja 2.854, inscripción 1ª. C.I.F. A-04100673

17 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: DSF8Q3CQDQJ03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO / SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 17 de 65



REFUNDIDO 2. MODIFICACION DE FICHA DE CATALOGO (06/07/2024)
PLACETA ESCUELAS 1. GRANADA



TASACIONES ANDALUZAS, S.A.

Capital Social 300.575,00 euros
tasa@tasacionesand.es

EXPEDIENTE: 06.001169

Inscrita en el Banco de España con el nº 4358
Fecha de inscripción: 16 de enero de 1989

PROTECCIÓN del INMUEBLE

El inmueble se encuentra tan solo sujeto a protección histórica.

COMENTARIO A LA SITUACIÓN URBANÍSTICA

La vivienda está incluida en el catálogo de edificaciones con un nivel de protección 4 y grado 1, esto implica que no se puede proceder a su demolición completa, sino a su rehabilitación.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

PROPIETARIO según ESCRITURA:	FUNDACION SAN FERNANDO REY DE ESPAÑA Y SAN FRANCISCO DE ASIS, DE LA CASA ZAYAS OSSORIO CALVACHE
USUARIO ACTUAL:	DESCONOCIDO
ARRENDADA:	NO
MÉTODO de ACTUALIZACIÓN	NO SE APLICA
RÉGIMEN LEGAL	VIVIENDA LIBRE
LIMITACIÓN AL DOMINIO:	NO EXISTE

ANÁLISIS DE MERCADO

INFORMACIÓN DE MERCADO

El mercado inmobiliario en la zona está caracterizado por una oferta baja y una demanda algo superior a la oferta. La demanda más fuerte está dirigida a viviendas unifamiliares, a ser posible con buenas vistas, sobre todo a la Alhambra. La oferta existente es de algunas viviendas en pequeños bloques y alguna vivienda unifamiliar. Los precios son muy variados, ya que para las viviendas unifamiliares oscila entre 1400 y 4200 euros/m2. Esta variación tan enorme va en función de la situación, vistas, superficie de parcela y edificación, teniendo los precios más altos las bien situadas, sobre todo en lo referente a las vistas. También influye bastante el estado de conservación, que es muy variado en la oferta existente. La vivienda tasada tiene una situación buena, con vistas buenas, estando bastante encerrada por las edificaciones próximas, que además le transmiten humedades. Su estado de conservación es bastante precario, ya que lleva mucho tiempo mal ocupada y no ha sido apenas reformada, ni en revestimientos ni en estructura. La distribución es mala, ya que tiene tan poco fondo, que las habitaciones sirven de paso a otras, incumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad. Por estos motivos, y por la falta de mercado representativo de viviendas similares a la tasada, en cuanto a su situación, conservación y forma, se ha valorado por su valor de reposición.

El presente informe no tendrá validez si no va acompañado del correspondiente certificado emitido por la sociedad. Pág. 5

Registro Mercantil de Almería, folio 1, tomo 190, general 124, sección 3ª del Libro de Sociedades, hoja 2.854. Inscripción 1ª. C.I.F. A-04100673.

18 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: DSF8Q3CQDQJ03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 18 de 65



3. INFORME ACREDITATIVO DEL ESTADO ACTUAL DEL JARDIN



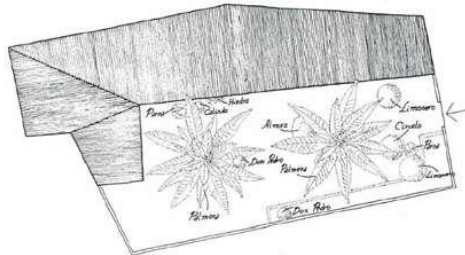
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN TÉCNICA DE OBRAS

Exp. Obra Mayor: 4528/2022
Asunto: Consulta sobre jardín de la vivienda
Ubicación: Placeta de las Escuelas, 1

Desde la Dirección General de Licencias se ha pedido informe urbanístico sobre el estado del jardín situado en el inmueble anteriormente referido y si hay o no valores a conservar en el jardín existente. Una vez realizada visita y revisada la documentación aportada estos Servicios Técnicos

Informan

La vivienda situada en la Placeta de las Escuelas 1 (Carmen de San Fernando), corresponde a un inmueble incluido en el Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín con nivel de protección 4 y grado 1. La ficha, en el apartado referido al jardín, recoge la existencia de dos palmeras de interés así como arriates con tierra y pequeña vegetación. El plano del jardín del PEPRI es el siguiente:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
ALBAYZIN DE GRANADA
DIRECCIÓN URBANISMO Y REGIMEN DEL SUELO (URB) DIRECCIÓN PROYECTOS URBANÍSTICOS (PROY)



CARMEN DE SAN FERNANDO
Nº CATAL. 4-4-18 42300-1
Placeta de las Escuelas nº1
0 1 2 3 4 5 m. Esc. 1/500

En la visita realizada se pudo comprobar que actualmente las palmeras ya no existen, sucumbieron ante el ataque del picudo rojo, y el resto del jardín tampoco. Solo quedaban hiedras en el arriate del muro de la cara sur.

Gran Capitán 22-24- 18002 GRANADA. www.granada.org

Código seguro de verificación: DS88Q95QEGR202R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	VASQUES FERNANDES PEDRO ANTONIO /TECNICO/A MEDIO	30-09-2022 08:59:48	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 1 de 2

Código seguro de verificación: DSF8Q3CQDQJ03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 19 de 65



REFUNDIDO 2. MODIFICACION DE FICHA DE CATALOGO (06/07/2024)
PLACETA ESCUELAS 1. GRANADA



Fotos del estado actual del jardín

Concluyen

A día de hoy no queda rastro del jardín, y por tanto no hay ejemplares de interés en el mismo.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos que procedan.

Código seguro de verificación: DS88Q95QEGR20ZR0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	VASQUES FERNANDES PEDRO ANTONIO /TECNICO/A MEDIO	30-09-2022 08:59:48	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 2 de 2

20 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: DSF8Q3CQDOQJ03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	29-07-2024 10:08:15	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 20 de 65

5. DOCUMENTACION FOTOGRAFICA DE ESTADO ACTUAL DEL JARDIN Y DEL EDIFICIO



VISTA EXTERIOR



VISTA DEL JARDIN DESAPARECIDO

21 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQD0QJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 21 de 65





FACHADA AL JARDIN

22 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQD0QJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 22 de 65





CRUJIA DE NIVEL 1

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQD0QJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital





CRUJIA DE NIVEL 2

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQD0QJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital





CONSTRUCCION EN NIVEL 3

25 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQD0QJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 25 de 65



6. MODIFICACION QUE SE PROPONE

6.1. Del Catálogo de edificios del PEPRI

Se propone la modificación de la ficha de Catálogo correspondiente en tres aspectos:

1.- Modificar el Grado de Catalogación, pasando N4-G1 a N4-G2 a fin de posibilitar la demolición del edificio actual y reedificar en posición más adelantada y separada de la muralla. Esta condición se plantea de acuerdo con el requerimiento de la Junta de Gobierno Local que, en fecha 02/02/2024 aprobó inicialmente la modificación del Catálogo para hacer viable la intervención aprobada por Cultura; intervención que supone la supresión de la tercera altura en forma de torreón. La Junta de Gobierno Local considera que esta intervención es posible con la catalogación N4-G2:

Segundo: Comunicar al promotor que -a expensas de la tramitación del procedimiento administrativo y, en concreto, de otras determinaciones en el informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico- para la aprobación definitiva de la innovación pretendida, esta Administración local considera que deben rectificarse los siguientes aspectos:

- Modificación de la protección a nivel 4, grado 2, puesto que se considera suficiente para la consecución del fin propuesto.

2.- Indicar en la ficha de Catálogo la obligación (de todos modos, ya fijada en la Normativa del PEPRI) de que la cubierta se ejecute con teja cerámica curva; tal y como aparece en el Proyecto Básico aprobado por Cultura y entregado al Ayuntamiento en solicitud de Licencia de Obra

3.- Señalar en la ficha de Catálogo el estado en que se encuentra el edificio en la actualidad, treinta y cinco años después de la elaboración de la ficha, debido al abandono sufrido en manos de su anterior propietario (la Junta de Andalucía) y la duración de los trámites de autorización de la intervención por parte de Cultura.

6.2. Del Catálogo Inventario de los cármenes

Se propone la modificación de la ficha, indicando la obligación de recuperar el jardín preexistente con especies de la misma naturaleza que las que están registradas en la ficha original y misma ordenación; si bien, dado que la superficie del jardín ha de verse afectada por la nueva situación del edificio, y su superficie disminuida, se admite la posibilidad de que las especies se planten en situación aproximada a la preexistente.

Todo ello de acuerdo con la documentación que sigue



7. DOCUMENTACION MODIFICADA DEL PEPRI

27 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQD0QJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

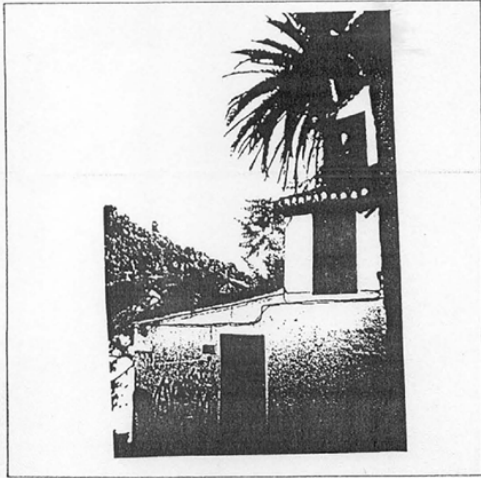
Contiene 1 firma
digital



Pag. 27 de 65



REFUNDIDO 2. MODIFICACION DE FICHA DE CATALOGO (06/07/2024)
PLACETA ESCUELAS 1. GRANADA

GRANADA - ALBAYZIN		Nº 4-4-18						
O. IDENTIFICACION		<table border="1"><thead><tr><th>CLAVES</th><th>NIV. PROT.</th><th>GRADO</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>4</td><td>2</td></tr></tbody></table>	CLAVES	NIV. PROT.	GRADO		4	2
CLAVES	NIV. PROT.	GRADO						
	4	2						
I. DATOS SOBRE EL BIEN OBJETO DE CATALOGACION								
1º. DENOMINACION (PRINCIPAL ☐ , ACCESORIA ☐).								
2º. LOCALIZACION a) AND. b)GR. c)GR. UBICACION: Placeta de las Escuelas, 1								
3º. USO								
4º. DESCRIPCION: (INMUEBLE ☐ , PARTES P y A art. 11.2. ☐ , ENTORNO art.11.2. ☐ ,								
5º. EPOCA	AUTOR	TIPO DE REFERENCIA 0 2						
		DESCRIPCION Edificación de dos plantas y una tercera constituida por torre mirador. Disposición regular de huecos en fachada. Alero de canecillos de madera. Acceso a jardín por puerta situada en tapia que conforma el perímetro del mismo.						
								
6º BIBLIOGRAFIA Y DOCUMENTACION GRAFICA								
7º ESTADO DE CONSERVACION Ruinoso								
PARTES QUE FALTAN: Tejas de cubierta Particiones Parte de cerramientos								
RESTAURACIONES:								
8º OBSERVACIONES. Edificación adosada por su fondo a la muralla ziri que constituye su muro portante donde apoyan los pares de forjado y cubierta								
II. SITUACION JURIDICA.								
1. TITULAR DPHOPIEDAD a) N y Ap.ORS.								
b) DOM.								
2. USUARIOS. Aa) N y Ap. ORS.								
Ab) DOM.								
III. DATOS ADMINISTRATIVOS								
1º. EXPEDIENTE N°.								
2º. INCOACION FECHAS								
3º. PROTECCION PGOU: No catalogado								

7.1. PROPUESTA DE FICHA DE CATALOGO DEL PEPRI - 1

28 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: DSF8Q3CQDOQJ03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 28 de 65



REFUNDIDO 2. MODIFICACION DE FICHA DE CATALOGO (06/07/2024)
PLACETA ESCUELAS 1. GRANADA

GRANADA - ALBAIZIN		ELEMENTOS		H*	
Situación C/PZ.		Placeta de las Escuelas, 1			
ENTORNO				E. ACTUAL	ESPECIFICACIONES
1	PAVIMENTACION				
2	MOBILIARIO URBANO				
3	INSTALACIONES	A B C D			
4	EDIFICACION				
5	VISTAS	A B C D E			
6	PAISAJE				
	URBANO				
	NATURAL				
ELEMENTO				E. ACTUAL	ESPECIFICACIONES
EXTERIOR					
7	ALTIMETRIA	1 2 3 4 5 6			
8	ZOCALO				
9	COLOR				
10	CERRAJERIA	P O X F X O			
11	CARPINTERIA	M X N I O			
12	PORTADA	O A			
13	TORREON				
14	GALERIA				
15	MIRADOR				
16	FRENTE COMERCIAL				
* CUBIERTA					
17	FORMA	U M T A			
18	MATERIAL	T m T s O X			
19	ALERO	M X F I P			
20	CORNISA	C F I O			
21	REMATES CORONACION				
INTERIOR					
* ACCESOS					
22	PUERTAS	U M T O			
23	ZAGUAN				
24	ACCESO	E X O			
25	DECORACION				
26	PAVIMENTOS	C C G O X			
* PATIO					
27	FORMA	C R O			
28	PERISTILADO	U P U I A			
29	ALTURAS	U P U I A			
30	ESTRUCTURA	O A C P P m Z			
31	DECORACION	E P F d C Cm			
32	PAVIMENTOS	C C R O			
33	PASO A HUERTA JARDIN	F A A A P I			
34	AGUA				
* ESCALERA					
35	TRAMOS	U P U I A			
36	NUMERO	P M U I A			
37	CUBIERTA	A B A I			
38	DECORACION	B M P E			
39	PAVIMENTOS				
* ESTANCIAS					
40	ORGANIZACION	O X T X			
41	INSTALACIONES	H C M T A			
42	DECORACION	P C P A A A			
43	SOLADOS				
* ADENDAS					
44	ALTURA	U P U I A			
45	ADOSADO	U P			
46	EXENTO				
JARDIN - HUERTO					
* ORGANIZACION					
47	ACCESO	U P A X			
48	NIVELES	U P U I A			
49	ORGANIZACION	F X L			
50	PAVIMENTOS				
51	RELACION VIV.				
* PLANTACION					
52	ORGANIZACION	F X L			
53	PLANTAS	A A A P P F X O X			
* AGUA					
54	RIEGO	A A A P			
* CONSTRUCCIONES					
55	ARQUITECTURA	P L P B A A C O			
56	USO			Inhabitable. Sin uso.	
57	ACCESIBILIDAD			No accesible. Escaleras en exterior.	
58	PROPUESTA DE ACTUACION	Liberación de la muralla tanto estructuralmente como visualmente. Posible variación de ocupación dentro de los límites del artículo III.2.3.8. de la Normativa.			
59	PROPUESTA DE DECLARACION	Se autoriza la reconstrucción total del edificio de acuerdo con el Estudio de Detalle que cuente con el informe favorable de la Administración competente en materia de Patrimonio.			
60	OBSERVACIONES	En caso de pérdida de superficie del jardín por liberación de la muralla, se recuperará su ordenación por replantación de especies de igual naturaleza que las preexistentes y en situación similar.			
				COLOR	cal

7.2. PROPUESTA DE FICHA DE CATALOGO DEL PEPRI -2

29 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: DSF8Q3CQDQJ03R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

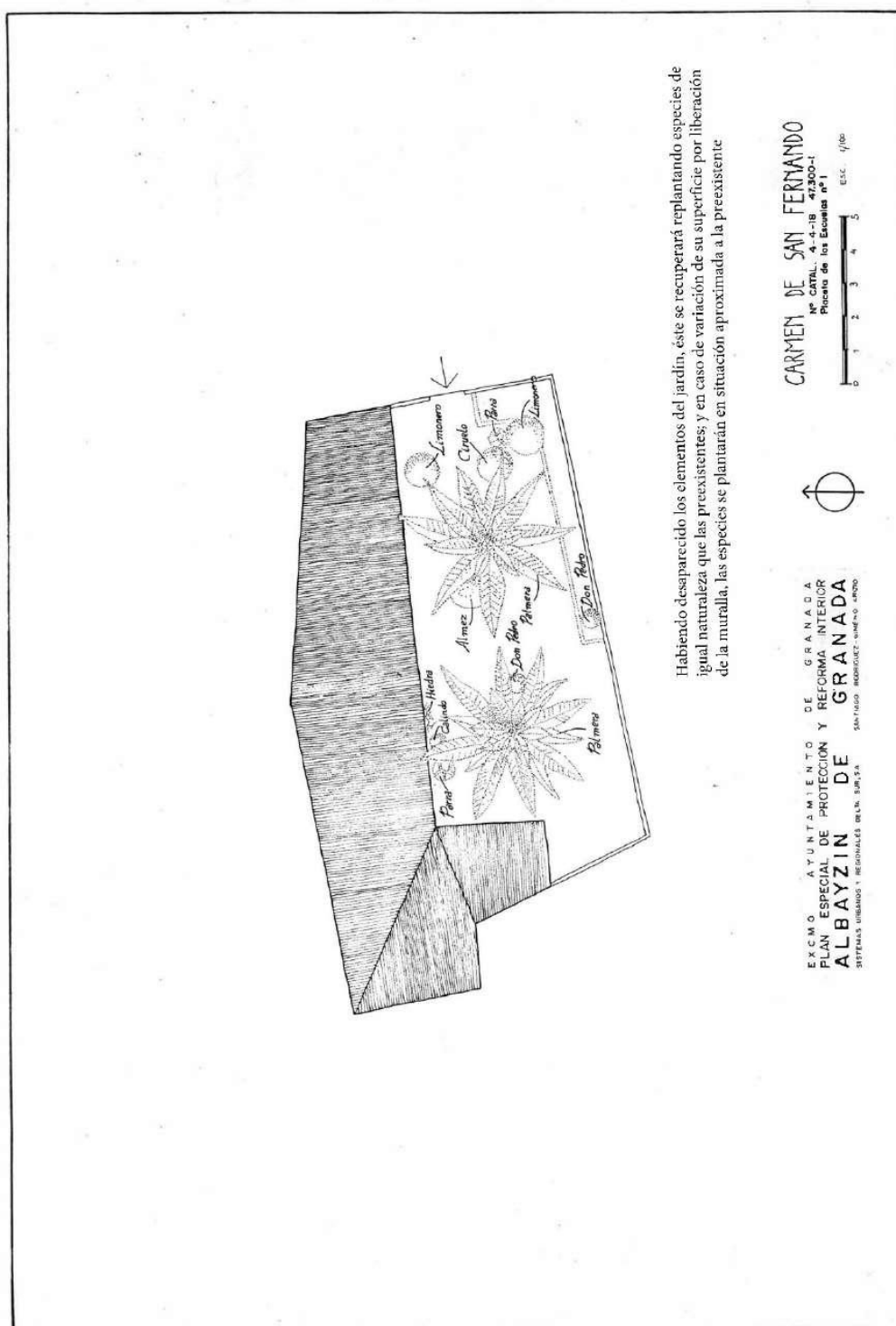
/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma digital

Pag. 29 de 65





7.3. PROPUESTA DE FICHA DE CATALOGO DE JARDINES DEL PEPRI

30 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQD0QJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 30 de 65



8. SUSPENSION DE LICENCIAS

La Administración podrá dictar la suspensión de licencias en el ámbito de esta Modificación del Catálogo, de acuerdo con el artículo 103 del Reglamento de la LISTA determina lo siguiente:

Artículo 103. *Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias.*

1. *En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.*

2. *Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.*

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQDQJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 31 de 65



9. MEMORIA ECONOMICA

9.1. Justificación de sostenibilidad y viabilidad económica

La actuación que ha de derivarse de esta modificación del Catálogo de Edificación y del Catálogo de Jardines del PEPRI se ejecutará exclusivamente en una parcela de propiedad privada, de manera que todo el costo producido de demoliciones, construcción de nueva planta, plantación de especies vegetales, investigación arqueológica y restauración de elementos patrimoniales emergentes y su puesta en valor correrá exclusivamente a cargo de la propietaria del inmueble y promotora de la actuación; no suponiendo por ello ningún cargo para las arcas públicas.

10. TITULARES DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Los titulares de bienes y derechos afectados son los propietarios colindantes que se relacionan a continuación:

Placeta de las Escuelas 2 Identificación Catastral 7552004VG4175B0001BF
Propietario: Emilio y Carmen Gómez-Villalva García.
Calle San Juan de los Reyes 71. 18010 Granada

Placeta de las Escuelas 3 Identificación Catastral 7552003VG4175B0001AF
Propietario: Emilio Gómez-Villalva Ballesteros
Calle Limón de San Pedro 4. 18010 Granada

San Juan de los Reyes 75 Identificación Catastral 7552006VG4175B0001GF
Propietario: Emilio Gómez-Villalva Ballesteros
Calle Limón de San Pedro 4. 18010 Granada

11. RESUMEN EJECUTIVO

Esta Modificación del Catálogo de Edificios y del Catálogo de Cármenes del PEPRI se plantea para modificar las condiciones de Catalogación de un edificio y su jardín prescritas actualmente para una parcela situada en la Placeta de las Escuelas 1, esquina a la calle San Juan de los Reyes.

El PEPRI cataloga el edificio en Nivel 4 Grado 1, que solo permitiría obras con conservación de la fachada, con tres niveles de alzado; pero es que el edificio (de nulo interés patrimonial) está adosado por su fondo a la muralla Zirí del siglo XI, de manera que tiene sus elementos portantes de vigas y pares hincados en la fábrica. Por ello parece más adecuado sustituir el edificio existente por otro de nueva planta que se separe de la muralla, de modo que no le afecte ni física ni visualmente y permita así su observación, conservación y puesta en valor.

Ello requiere la rebaja de catalogación del edificio, ya que la propuesta que ha autorizado Cultura obliga a demoler el edificio actual y a reedificarlo desplazándolo y levantando una planta menos; lo que se ha de hacer de acuerdo con lo establecido por el Estudio de Detalle que se tramita simultáneamente con a este documento. Se rebaja la catalogación del edificio a Nivel 4 Grado 2, que según la Junta de Gobierno Local es suficiente para la consecución del fin propuesto.



En cuanto a la ficha del Catálogo de Cármenes, el jardín que se protegió dejó de existir antes de 1990 cuando la propietaria del inmueble era la Junta de Andalucía, y últimamente desaparecieron dos palmeras por el ataque del picudo rojo pese a los tratamientos fitosanitarios que les prodigó la propiedad actual. De modo que ahora en el jardín tan solo hay gramíneas silvestres y una hiedra incontrolada.

La situación actual del jardín y su pérdida de valor patrimonial se acredita por informe del técnico municipal competente que se incluye en este documento. Por todo ello, lo que se propone es que las fichas de los dos catálogos recojan la observación de que con la nueva edificación se ha de recuperar el jardín preexistente con plantación de especies de igual naturaleza si bien, al perder superficie, las especies podrán plantarse en el jardín en situación aproximada a la anterior.

Granada, 06 de Julio de 2024

MIR DE
MIGUEL
MARIA
VICTORIA -
24133083B

Firmado
digitalmente por
MIR DE MIGUEL
MARIA VICTORIA
- 24133083B
- Fecha:
2024.07.08
20:33:01 +02'00'

María Victoria Mir de Miguel. Arquitecta

Colegida 1678 del C.O. de Arquitectos de Granada

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQDQJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 33 de 65



12. ANEXO. ESTUDIO HISTÓRICO SOBRE EL EDIFICIO Y EL PAÑO DE MURALLA

Por MARIA TERESA GOMEZ GALISTEO. Historiadora del Arte

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQD0QJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



12.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

El presente documento denominado *Estudio Histórico-Documental de edificio en Placeta de las Escuelas nº1 y muralla zirí adyacente, Granada*, ha sido encargado por Gómez Villalva Ingenieros, S.L., como propietario del inmueble citado para ser incorporado a la *Propuesta para reconstrucción de un edificio y puesta en valor de una sección de la muralla zirí, realizado por Bigorra y Mir Arquitectos, S.L.P.* La redacción de este estudio ha ido a cargo de M^a Teresa Gómez Galisteo, Arquitecta Técnica e Historiadora del Arte.

El edificio sobre el que versa este documento se encuentra adosado a una torre y parte de la muralla zirí. El inmueble se encuentra protegido según el Plan Especial de Reforma Interior del Albaicín (PEPRI) con un nivel de catalogación 4.1. La muralla zirí tiene una protección según la Ley de Patrimonio Español de 1985 y la de Patrimonio Histórico de Andalucía de 2007, de Bien de Interés Cultural (BIC).

El objetivo fundamental de este estudio es demostrar que nos encontramos ante un paño de muralla del siglo XI cuyos valores culturales hoy en día se encuentran devaluados por el hecho de hallársele adosada una vivienda, cuyo nivel de protección no se corresponde a los elementos de interés que en la actualidad la definen.

Avalados por esta razón se pretende proponer la disminución del nivel de protección del edificio argumentada a través del estudio que aquí presentamos. Un documento de carácter histórico-documental que nos permite definir los valores culturales que ambas construcciones ostentan en la actualidad y proponer la alternativa de actuación más adecuada para los dos bienes, siempre desde un punto de vista patrimonial.

12.2. CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOLOGÍA

La rehabilitación del patrimonio arquitectónico, en cuanto plasmación, mejor que ninguna otra acción patrimonialista, debería aspirar a conseguir una consensuada acción en el patrimonio arquitectónico, que salvaguarde y posibilite tanto la dignidad de las personas que lo disfrutan como la del propio inmueble en su condición de memoria histórica de todos los ciudadanos. El disfrute estético, la explotación económica, el bienestar social y la conservación del patrimonio no son términos enfrentados, sino valores complementarios en una ecuación aquilatada acorde a la sociedad moderna.

Actuaciones todas ellas que deben de ser realizadas desde el profundo conocimiento de esta arquitectura, basándose en el estudio de la forma, de los elementos decorativos, de los materiales intervinientes en su construcción y donde se priorice en la conservación de los aspectos más característicos para que no distorsionar ni modificar la realidad constructiva del objeto, adecuando los nuevos escenarios a las actividades y cumplimiento de normativa.

El estudio propuesto ha sido afrontado desde una perspectiva integral y holística muy acorde con la nueva conceptualización del Patrimonio Cultural. Esto nos supone plantearnos la elaboración de un documento que recoja un análisis histórico documental de los bienes a estudiar y a su vez acompañarlo, de manera inexorable, del reconocimiento de todas las dimensiones culturales de estos bienes.

La sistemática adoptada para el desarrollo de este estudio ha venido condicionada en parte por la propia casuística del conjunto. Una vivienda colindante con parte de un torreón y muralla que conformaban el recinto de la Alcazaba Qadima, en el entorno de la Bab al-Taibin (o Puerta de los Conversos). Estas circunstancias nos han obligado a desdoblarse en muchos puntos el relato entre ambos bienes. A nivel histórico veremos cómo son dos construcciones que coexisten desde



fechas tempranas y por lo tanto su relato se desarrolla de forma convergente. En cambio a nivel patrimonial, el análisis de ambas estructuras es divergente, por la diferencia de valores que definen a cada una de ellas.

Además, otra de las circunstancias que ha sido fundamental en el desarrollo de esta investigación, ha sido los antecedentes que la rodean. Lindante a esta vivienda se sitúa otra en Placeta de las Escuelas nº2, cuyas características patrimoniales la hacen muy similar a nuestro caso, pues se encuentra también adosada a la muralla, que hace unos años se rehabilitó poniendo en valor esta estructura defensiva. Esta jurisprudencia nos ha servido de base documental y sobre todo práctica para respaldar el caso que nos atañe.

La metodología a seguir ha partido de la consulta y análisis de fuentes documentales editadas. Evidentemente estas consultas, en la mayoría de los casos, solo nos han aportado datos en lo que respecta a la muralla, pues en referencia al edificio no se han podido localizar datos inherentes al mismo. No obstante, estas fuentes que podemos considerar de segundo orden en referencia a la investigación de la vivienda son de gran utilidad para contextualizar históricamente el desarrollo urbanístico de la zona donde se ubica esta construcción.

Esta fase de la investigación ha sido complementada, desde su inicio y como no podría ser de otro modo, con el análisis de las propias fuentes materiales que tenemos, es decir, el propio análisis in situ de ambas construcciones, que es en realidad la verdadera fuente que nos ha aportado mayores datos. En el desarrollo de esta fase ha sido fundamental la consulta del estudio arqueológico que recientemente se ha elaborado del paño de la muralla afectado por la vivienda y cuyos resultados nos han proporcionado datos materiales y cronológicos de gran relevancia.

Para finalizar con esta introducción pasamos a citar aquellas fuentes documentales que consideramos precedentes directas o de primer orden en la investigación que procederemos a desarrollar en los siguientes capítulos:

- *Memoria científica de la actividad arqueológica puntual mediante sondeos arqueológicos y análisis de estructuras emergentes en placeta de las Escuelas nº1.* Documento elaborado por la sociedad GESPAD AL-ANDALUS S.L.U, dirigido por el arqueólogo José María García-Consuegra Flores y el apoyo científico de los arqueólogos Ángel Rodríguez Aguilera, Julia Rodríguez Aguilera y Francisco Morcillo Matillas. Septiembre 2017.
- *Propuesta para reconstrucción de un edificio y puesta en valor de una sección de la muralla ziri.* Placeta de las Escuelas nº1, Granada. Documento elaborado por Bigorra y Mir Arquitectos S.L.P., representada por M^a Victoria Mir de Miguel, arquitecta. Septiembre 2017.
- *Proyecto-propuesta de intervención de la muralla ziri, integrados en el inmueble situado en placeta de las Escuelas nº 2, Granada.* Documento elaborado por Elena Ortega Sanchez y Juan Ramón Fernández Roldán, ambos licenciados en Bellas Artes. Enero 2010.

12.3. IDENTIFICACIÓN URBANISTICA Y CONDICIONES PATRIMONIALES SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE

El edificio en estudio se encuentra en la Placeta de las Escuelas nº1, en el barrio del Albaicín, en Granada. Según se recoge en el PEPRI tiene un uso residencial unifamiliar y se encuentra catalogado con un nivel de protección 4 y un grado 1 (se adjunta ficha de catálogo en el documento de *Propuesta para la reconstrucción de un edificio y puesta en valor de una sección de la muralla ziri*).

El nivel 4 supone definir la edificación con un carácter Ambiental y un nivel de protección Tipológica. Para cada nivel de protección se establecen varios grados (subgrupos) en función de la relación de elementos o partes de interés del inmueble catalogado que aún se conservan. En



nuestro caso el grado es 1 y esto significa que los elementos de interés del inmueble se encuentran en:

Secuencias ambientales.

Fachada (formalizada o no).

Espacios interiores comunitarios (patio, huerto/jardín).

Este nivel y grado de protección 4.1., permite los siguientes tipos de intervención:

(2) Restauración.

(3) Reforma.

(4) Reestructuración.

(5) Nueva planta con conservación de fachada y tipología.

La muralla zirí, según la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y posteriormente la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene la categoría de Bien de Interés Cultural (BIC), bajo la denominación de Muralla de la Alcazaba, con la categoría de Inmueble, la tipología de Monumento y la fecha de resolución de 26/06/1985. En realidad es un bien que carece de declaración específica, pues al tratarse de arquitectura militar le es de aplicación la disposición 2ª adicional de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.

Por último, a nivel de protección, hay que señalar que la parcela donde se ubica el edificio tiene un entorno con fuerte concentración de BIC's. La propia muralla y la Iglesia de San Juan de los Reyes, por lo que se encuentra afectada por la protección del entorno de estos BIC's. cuya delimitación es recogida en la planimetría realizada por la Consejería de Cultura.



Fig.1. Planimetría de delimitación de entorno BIC procedente de la Consejería de Cultura.



12.4. ESTUDIO HISTÓRICO DEL CONJUNTO. ANÁLISIS URBANO Y ARQUITECTÓNICO

El inmueble de Placeta de las Escuelas nº1 de Granada se encuentra localizado frente a la Iglesia de San Juan de los Reyes, colindando al norte con el torreón de la Placeta de las Escuelas y al sur con la c/San Juan de los Reyes. La construcción ocupa el espacio de la fila de casas que en esta calle apoyan sus traseras sobre el trazado de la muralla de la primera ciudad zirí, documentada en distintos puntos en los últimos años.

En la zona de contacto de ésta casa con la inmediatamente superior, el número 2 de la Placeta de las Escuelas, quedan visibles los restos de un torreón, que forma parte de los elementos defensivos construidos en el primer cuarto del siglo XI, cuando se abandona Madina Ilibira y se construye un centro urbano, con rango de capitalidad, en Granada, al amparo de la creación del reino zirí.



Fig. 2. Imagen general de la torre zirí flanqueada por los edificios de la placeta de las Escuelas nº1 a la izquierda y nº2 a la derecha. (Fotografía de la autora).

Esta torre ubicada frente a la iglesia de San Juan de los Reyes es una de las estructuras emergentes que se ha conservado a lo largo de los siglos. Hacia el exterior, la torre conserva toda su geometría en las caras este y sur, mientras que hacia el interior de la parcela de la Placeta de las Escuelas nº2 la torre ha perdido su esquina noroccidental.

La torre de la Placeta de las Escuelas, al igual que la torre de la calle Guinea es una estructura defensiva de esquina que permite reforzar un punto débil en la muralla ya que en este punto se produce un cambio importante en su trayectoria. Es decir, a partir de ella se produce un quiebro en el trazado de la muralla y cambia la dirección para encarar la calle San Juan de los Reyes y cerrar el recinto defensivo por el sur de la Alcazaba. Por tanto, esta torre formaría parte de las estructuras de apoyo a la defensa de la Puerta de los Conversos, que diversos estudiosos sitúan en la inmediación de la torre.

El primer diseño de la muralla engloba un ámbito que es conocido como *Alcazaba Qadima* y coincide, a grandes rasgos, con el conjunto del antiguo *Oppidum* de Iliberris, el posterior *Municipium Florentinum Iliberritanum* de los romanos. De hecho, las noticias más antiguas a hallazgos arqueológicos en las proximidades del inmueble nos las proporciona Gómez Moreno quien llamó la atención sobre la aparición de los restos de unas sepulturas, de época romana, tras la Iglesia de San Juan de los Reyes, y restos de una calzada con una acequia en su parte



central, pero parece claro que nos encontramos en un espacio que históricamente se ha encontrado en una posición periférica con respecto al principal núcleo de población que se extendía por la parte alta del barrio. De hecho sólo en algunas excavaciones han aparecido algunos materiales de época ibero-romana en posiciones secundarias y muy rodadas, exceptuando los niveles excavados en la Cuesta de la Victoria.

A esta primera delimitación se le añadió otro nuevo muro cuyo trazado ha sido analizado por numerosos estudios genéricos que sobre la topografía y urbanismo islámico se han abordado. Sirva como ejemplo la descripción que hace de él Seco de Lucena: Cuando el recinto de la Alcazaba Cadima fue insuficiente para contener la numerosa población que agolpaba dentro de sus muros, Badis vióse precisado a construir una nueva muralla que cercó los barrios de Badis, de los Morabitos, de Cauracha y de Hajarix, que se habían formado en los alrededores de la antigua cerca.

El nuevo muro, arrancando de Bibalbonud en la placeta de San Agustín, se dirigía al Levante hasta la puerta que se llamó Bid-Maadma o del Osario, situada en el sitio que hoy es Peso de la Harina. Bajaba al S. por la Cuesta del Chapiz, a la puerta Bid-Güedaix as softa, de donde, revolviendo al Poniente, seguía en derechura a buscar la Puerta de los Panderos, en la Carrera de Darro, junto al Puente del Alcalde. Dirigiase entonces en diagonal por la calle de San Juan de los Reyes hasta la placeta de Porras, en que abría la puerta de los Estereros. Continuaba por la cuesta de San Gregorio y entre las del Perro y San José, doblando al N. y siguiendo, por bajo de esta iglesia, entonces mezquita de morabitos, la Cruz de Quirós y calle de Bocanegra, al Carril de la Lona, en el que se veía, frente a la placeta de Sn Miguel o Rahba-Badis, la Bid-Alasad. Luego, por el callejón de la Lona (hoy tapiado), a la Puerta Monaita, desde la cual, el muro, que aún existe, corre a unir con la Alcazaba Cadima¹.

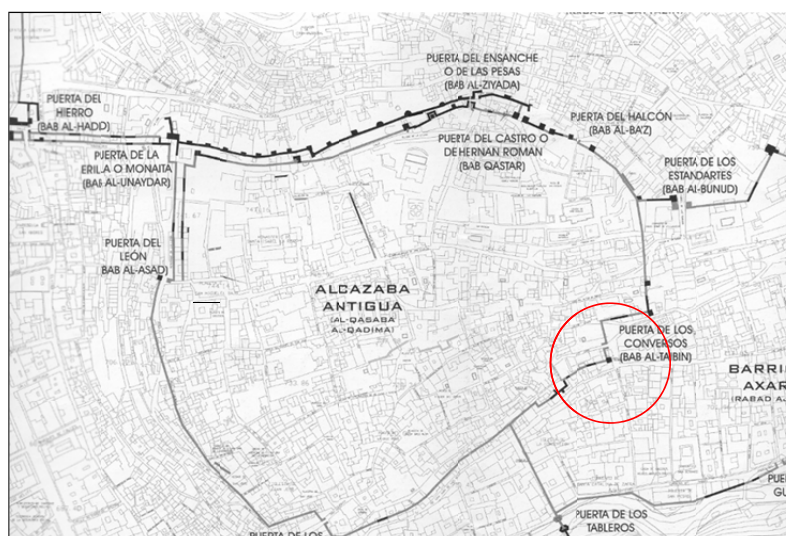


Fig. 3. El torreón de la Placeta de las Escuelas en el conjunto del trazado de la muralla zirí (según plano de Antonio Orihuela).

Además su trazado también es conocido por las numerosas intervenciones arqueológicas que los últimos años jalonan su recorrido, sacándolo a la luz: Puerta del León, en Carril de la Lona; murallas en Carril de San Cecilio; Torreón de la c/Guinea; tramos de muralla en c/San Juan de los Reyes, etc. El que nos ocupa es conocido como el torreón de la Placeta de las Escuelas el

¹ SECO DE LUCENA, Luis. Plano de Granada Árabe. Granada: Editorial Don Quijote, 1910, pp.20-21.



cual, junto con otro que se documentó en el nº63 de la c/San Juan de los Reyes, son los mejores conservados en el flanco sur del perímetro de la cerca zirí.

Gómez Moreno en su Guía de Granada al hablar de la Iglesia de San Juan de los Reyes, dice lo siguiente: Junto a este edificio estaba el barrio de la Cauracha, donde había dos mezquitas del mismo nombre, una apellidada Alta y la otra Baja para distinguirlas; otro barrio inmediato se llamaba de Aitunjar-arrohan, y hacia oriente se halla el sitio nombrado Careiy a principios del siglo XVI y hoy Careiyo. Estos barrios rodeaban a la Alcazaba, de cuyo recinto encontramos vestigios muy cerca de la descrita iglesia, que son: una torre ante su fachada, desde la cual proseguía la muralla hacia occidente por las casas de la calle S. Juan, como atestiguan muchos restos ocultos entre ellas².

Igualmente según MARMOL, a mitad de la ladera entre la Alcazaba y el Darro, se encontraba el barrio de la Cauracha, que se extendía al pie de San Nicolás, hasta la actual calle de San Juan de los Reyes, y era presidido por la “gima” de su nombre. En siglos posteriores sabemos de la existencia de dos mezquitas, alta y baja Cauracha, de difícil localización, pero que hacen pensar en dos barrios distintos. Acaso el de la Cauracha alta es el que cita Mármol como muy pequeño y encerrado en la Alcazaba, que rebasó luego. Parte de la población mozárabe y muladí residió en la Cauracha baja, fuera de la muralla.

Este último barrio estaba separado del Darro por el Haxaris, que, para Mármol, significaba “recreación y deleite”. Barrio residencial de labradores y comerciantes acomodados, estaba poblado de cármenes, jardines y huertos, que fueron a menudo cantados por los poetas. La carrera del Darro, que sólo llegaba al puente del Cadí y la Puerta de los Panderos, fue desde la época zirita una de las arterias principales de la Granada musulmana. En tiempo de Badís, bajo la dirección del cadí Ibn-Tawda, fue hermoseedada por una serie de bellas construcciones, como el Bañuelo, los más viejos, importantes y completos baños públicos árabes conservados en Granada, el citado puente, la “gima” llamada del Cadi y numerosos palacios y viviendas que formaron la segunda etapa de las obras de los ziríes³.

La organización cristiana de las primeras décadas, respetó todo lo antiguo. En el siglo XVI todavía permanecían las murallas construidas en el siglo XI, que rodeaban a los antiguos núcleos de población zirí. No obstante a principios del siglo XVII empezaron los primeros derribos como consecuencia de los destrozos causados en 1590 por la voladura de un polvorín que había junto a la iglesia de San Pedro. Tras esta catástrofe se dieron lugar obras de reforma y mejora de la Carrera de Darro y la urbanización del Paseo de los Tristes. Entre 1600 y 1611 se derribó gran parte de la muralla existente en la orilla derecha del río, modificándose la dirección del cauce, ensanchándose la calle y construyendo el citado Paseo de los Triste, que se convirtió entonces en uno de los lugares más concurridos y populares⁴. Por estas fechas podemos comprobar cómo Ambrosio Vico en su plataforma no representa la parte de muralla de nuestra zona en estudio (fig. 4). Esta ausencia nos puede llevar a concluir que será a partir de comienzos del siglo XVII cuando las viviendas comienzan a adosarse al paño de muralla aquí en estudio.

² GOMEZ MORENO, Manuel. *Guía de Granada*. Universidad de Granada, 1998, p. 432.

³ BOSQUE MAUREL, Joaquín. *Geografía urbana de Granada*. Universidad de Granada, 1988, p.64.

⁴ BOSQUE MAUREL, Joaquín. *Geografía urbana...*, pp.88-89.

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQDOQJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 40 de 65



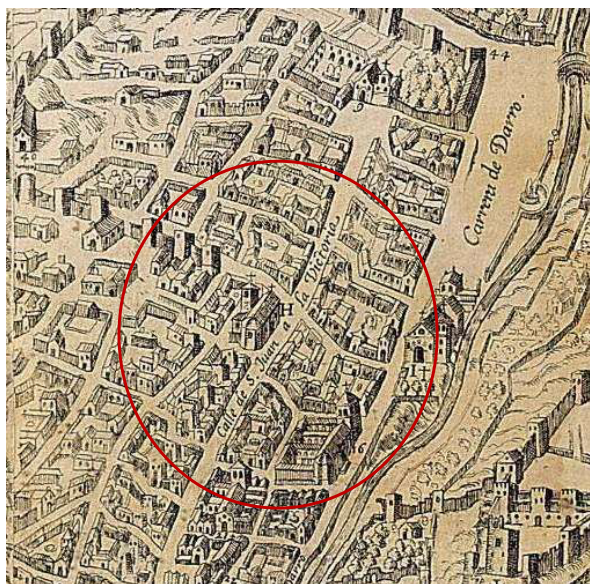


Fig. 4. Localización de la zona en la Plataforma de Ambrosio Vico.

Durante el siglo XVII estos viejos barrios musulmanes de la Alcazaba Cadima tuvieron una vida más activa que el Albaicín, y una mayor población; aunque seguían conservando su aspecto tradicional, Jorquera habla de “sus edificios a lo morisco y calles tan angostas que por algunas tacadamente caben dos personas y por algunas no caben”, eran numerosas las iglesias, conventos y palacios señoriales, sobre todo en la calle de San Juan de los Reyes, que “coge los barrios más saludables y de más frescura” y servía de enlace entre la cumbre de la colina y la carrera del Darro, unida a su vez con los barrios de la otra orilla (Santa Ana y Churra) mediante dos puentes de cantería, que todavía se conservan.

No obstante la despoblación que se había iniciado por las partes más altas de la Alcazaba Cadima, parroquias de San Miguel Bajo y San Nicolás se fue extendiendo a toda la zona baja a lo largo del siglo XVIII hasta llegar a la de San Juan de los Reyes que ocupaba el antiguo arrabal de los conversos, emplazado entre dicha muralla y el barrio de Haxariz, pasando de 1750 habitantes en 1587 a 793 en 1752⁵.

En general la despoblación ya señalada de la Alcazaba fue acompañada por su ruina y, en parte, por su ruralización y empobrecimiento. A pesar de ello, hasta finales del siglo XIX, Granada en su conjunto urbano medieval se mantuvo con su estructura en gran parte original a pesar de lógica multitud de modificaciones que debió de sufrir pero que debieron ser de detalle.

Este inmovilismo urbanístico nos puede llevar a considerar la probabilidad que desde el siglo XVII la muralla comienza a formar parte de los edificios de la zona, y en concreto de los edificios que fueron erigidos en la placeta de las Escuelas, y mantendrá esta situación formal sin apenas modificaciones a lo largo de la historia hasta el día de hoy, encontrándonosla hoy presente en los edificios localizados en dicha placeta con el nº1 y nº2. El primero es el protagonista de este estudio y el segundo, por su similar casuística, necesariamente formará parte también en algunas ocasiones de nuestro relato.

⁵ BOSQUE MAUREL, Joaquín. *Geografía urbana...*, p. 95.



La vivienda de la Placeta de las Escuelas nº1, es un inmueble que por sus características actuales, que más adelante describiremos podríamos situarlo a comienzos del siglo XX, (en catastro se recoge como fecha de construcción 1900, aunque probablemente esta fecha se refiera a la recogida como primer registro del inmueble). Nosotros por nuestra parte no hemos podido extraer ningún dato con respecto a licencias que se encuentren registradas con esta dirección en el Archivo Municipal Histórico.

Es un inmueble que por sus características tipológicas no se corresponde con las viviendas tradicionales de la zona, probablemente entre otras razones, por su formato de ocupación en la parcela. Se trata de una parcela edificada tan solo en uno de sus laterales, con una construcción de una sola crujía muy estrecha y un espacio ajardinado que ocupa toda la zona delantera con una superficie muy similar a la del inmueble. El tipo de vivienda más extendido en la ciudad alta, si bien se trataba de una vivienda de pequeñas dimensiones, se distribuía normalmente en torno a un patio también pequeño, al cual se accedía por un zaguán. Las viviendas carecían prácticamente de huecos a la calle y a la fachada apenas se le daba presencia. Posteriormente, bajo la denominación cristiana, será cuando se comiencen a abrir huecos al exterior, sustituyéndose celosías y miradores por balcones, buscando además con ello dignificar las fachadas como sello de presentación de sus moradores.

Por otro lado, si bien en el siglo XIX, las casas eran erigidas como viviendas unifamiliares, a partir del siglo XX, por la colmatación que sufre el barrio y la emigración que tomó a Granada como un gran foco de atracción, la primitiva ocupación unifamiliar se fue complicando considerablemente. Las viviendas se comienzan a parcelar o incluso en algunos casos se fraccionan por planta, y si su extensión lo permite, incluso el fraccionamiento se produce en cada una de sus plantas.

Algunas de estas transformaciones serán las que definan nuestro inmueble en estudio. Una vivienda de dos plantas con una fachada de huecos de importante tamaño, totalmente regulares, que nace como vivienda unifamiliar, y avanzado el siglo XX, es dividida en dos núcleos familiares, distribuidos en sendas plantas.

12.5. EVOLUCIÓN CONSTRUCTIVA Y MATERIAL DEL CONJUNTO

LA VIVIENDA EN PLACETA DE LAS ESCUELAS Nº1

Se trata de un edificio de dos alturas con torreón y una sola crujía, bastante estrecha, que ocupa todo el fondo de un solar haciendo esquina a la placeta de las Escuelas y a la calle San Juan de los Reyes. Por el lindero del fondo, el edificio y su forjado se apoya en la muralla; así como los pares que sustentan la cubierta a una sola agua de las plantas superiores. Tiene un pequeño jardín delantero que da, sobreelevado, a la calle San Juan de los Reyes y al que se entra por la placeta de las Escuelas, y de éste al edificio.

La fachada del edificio contiene características que nos definen un cerramiento propio de la primera mitad del siglo XX, huecos muy ordenados y de importante tamaño. Su diseño es en forma de L y tiene 5 calles de huecos en su lateral más largo (fig. 5) y una sola en el más corto. A este último cerramiento, probablemente coincidiendo con la ampliación del disfrute del edificio a una segunda familia, se le añadió un cuerpo que fue demolido por orden municipal, al encontrarse en estado ruinoso (fig. 6). Los huecos en planta baja están formados por ventanas y la puerta de acceso a la vivienda, además cuenta con un pequeño pórtico de dos pilares de ladrillo, enrasado con el plano de fachada. En planta alta, todos los huecos son de iguales características, con el tamaño correspondiente a un balcón aunque sin ningún vuelo.





Fig. 5. Imagen de la fachada del edificio. (Fotografía de la autora).



Fig. 6. Parte de la fachada donde se añadió un pequeño cuerpo que hubo de ser demolido. (Fotografía de la autora).





Fig. 7. Imagen de la estructura del torreón. (Fotografía de la autora).

La vivienda en su interior se estructura en tres estancias en planta baja y otra serie de ellas, todas consecutivas en la planta superior, aunque la inexistencia de tabiquerías no nos permite saber su número exacto. Desde la última estancia de planta segunda, que debió tener un uso de baño por los restos que se pueden observar, parten las escaleras que acceden al torreón (fig. 9).

Las características estructurales y materiales de la vivienda nos revelan que nos encontramos ante un edificio que utiliza materiales tradicionales, autóctonos del enclave del inmueble, pero la mayoría de baja calidad.

La fachada es de una sola hoja, de escaso espesor y reforzada por un entramado de madera. Los forjados de pisos están conformados por alfarjes lígneos. Los de planta baja se componen en dos de las estancias, de vigas escuadradas y tablazón, y en una tercera por rollizos y tablazón. En planta primera el forjado está formado también por rollizos, de los cuales debía de colgar un techo de placas de yeso que ocultaría la estructura a la molinera de la cubierta, también constituida por pares de rollizo. Todos estos elementos estructurales se entregan directamente en mechinales abiertos en la muralla (figs. 8, 9, 14, 15 y 16).

Las cubiertas son de una sola agua y debieron de cubrirse en su origen con teja cerámica curva en consonancia con los tejados de las viviendas de todo el barrio. En la actualidad se encuentran resueltas con chapa ondulada (fig. 10).





Fig. 8. Estancia central en planta baja. (Fotografía de la autora).



Fig. 9. Planta segunda, con las escaleras al fondo de acceso al torreón. (Fotografía de la autora).





Fig. 10. Cubiertas del edificio. (Fotografía de la autora).

El patio es de reducido tamaño y en su momento debió de tener tres árboles de buen porte (un almez y dos palmeras), un par de frutales, arbustos y trepadoras (fig. 11). Además contó con una pérgola ligera adosada al lindero de la calle San Juan de los Reyes. A la compra del inmueble el jardín estaba totalmente abandonado y tan solo subsistían las dos palmeras. Estas especies de buen porte constituían una bella imagen al ser contempladas recortadas contra el cielo viniendo por la calle San Juan de los Reyes, por lo que la propiedad intentó por todos los medios conservarlas (fig. 12). Desafortunadamente no lo consiguió pues fueron atacadas por el escarabajo rojo y a pesar de los tratamientos fitosanitarios que se les dieron finalmente murieron. Esta lamentable pérdida causó además la rotura de parte de la fachada al retirar uno de los troncos.

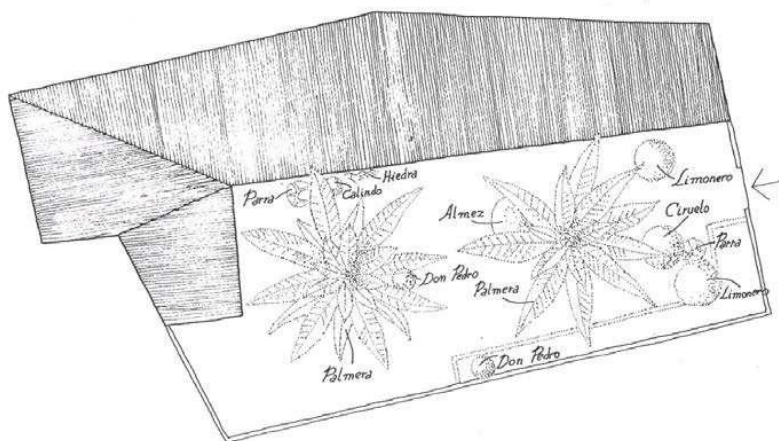


Fig. 11. Especies existentes según el catálogo de jardines del PEPRI Albaicín.





Fig. 12. Imagen que conformaban las palmeras del jardín, antes de su pérdida.

LA MURALLA ZIRÍ ADYACENTE A LA VIVIENDA

El proyecto de intervención arqueológica de este paño de la muralla zirí, recogido en el documento *Memoria científica de la actividad arqueológica puntual mediante sondeos arqueológicos y análisis de estructuras emergentes en placeta de las Escuelas nº1*, nos ha dado a conocer importantes datos tanto materiales como cronológicos de esta estructura. El estudio consistió en la ejecución de un sondeo arqueológico (se tenía previsto realizar dos, pero por motivos de logística se desarrolló uno sólo en la zona donde se tiene prevista la ubicación de un garaje según la propuesta de reconstrucción del edificio) y un análisis estratigráfico de las estructuras emergentes. Con respecto a este último el análisis se basó en la realización de diversas catas murarias, mediante las cuales se pretendía determinar y valorar la entidad histórica de los elementos emergentes objeto de estudio, así como el grado de conservación y/o degradación para el posterior estudio diacrónico de las diversas y diferentes fábricas documentadas.

Los datos detallados de todo el proceso y la descripción de cada unidad de actuación obtenida se pueden consultar en el documento en cuestión. Nosotros aquí pasamos a exponer directamente las distintas fases estratigráficas obtenidas del análisis y con ello definir la secuencia histórico-estratigráfica de ocupación del edificio, que es en definitiva el objetivo de nuestro documento. La estratigrafía muraria del paño de muralla afectada por el inmueble en estudio nos refleja tres fases constructivas.



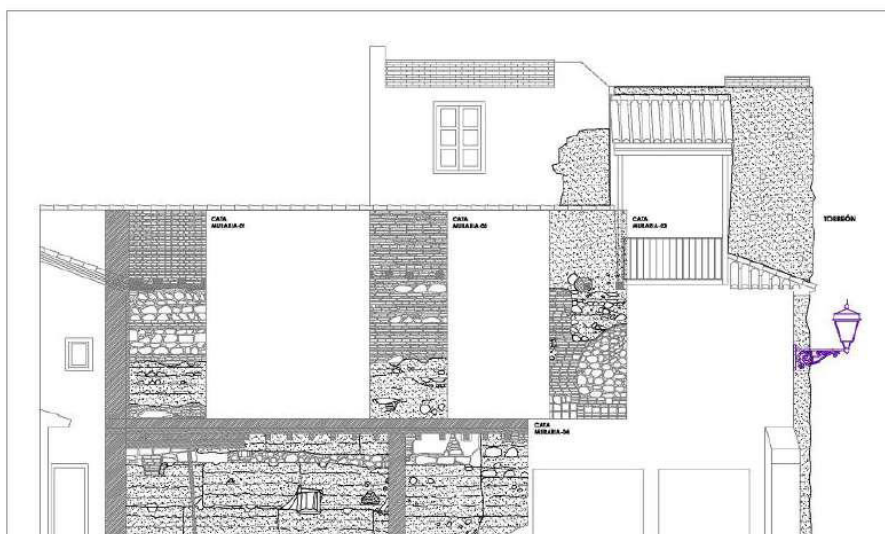


Fig. 13. Alzado de la muralla. Memoria científica de la actividad arqueológica puntual mediante sondeos arqueológicos y análisis de estructuras emergentes en placeta de las Escuelas nº1.

La actuación se centró en el primer y segundo piso de la crujía principal. En el segundo de ellos se ubican 3 catas, con un ancho de entre 1,5 y 2m, abarcando la altura total del paramento. Éstas se disponían a una distancia de 1,5m entre cada una. En todas ellas se pudo documentar que el inmueble, ya de antiguo, se adosaba al paño de muralla zirí, el cual se presentaba en bastante buen estado. Además se pudo atestiguar que en este paño de muralla se reflejan tres fases constructivas con la siguiente cronología: época actual (S.XX-XXI); época contemporánea (S. XVIII-S.XIX) y época medieval-zirí (S. XI) (fig. 14).

Con la edificación del inmueble original en época contemporánea se procedió a reparar y consolidar el paramento defensivo que iba a servir de cierre. Ello se realizó, de un lado mediante cantos de mediano y gran tamaño trabados con tierra para el parcheado. Del otro, la consolidación se llevó a cabo con cuerpos de fábrica conformados por cajones de cantos de mediano y gran tamaño enmarcados por verdugadas de ladrillo, todo ello trabado igualmente con tierra.

Ya en época actual se vuelven a realizar labores de consolidación y refuerzo, en este caso mediante fábrica de ladrillo trabado con mortero de cal. Además, es en este periodo cuando se producen una serie de afecciones de pequeña entidad sobre los paramentos con el objeto de instalar diversos forjados de diferente calado.

En el primer piso se practicó una sola cata, que abarcaba la crujía entera en toda su amplitud y altura. En ella se constató que predomina el elemento constructivo medieval, en un imponente alzado de la muralla zirí a pesar de encontrar también afecciones constructivas de época contemporánea y actual (fig. 15).





Fig. 14. Imagen de muralla zirí en el segundo piso (planta primera). (Fotografía de la autora).



Fig. 15. Imagen de la muralla zirí en el primer piso (planta baja). (Fotografía de la autora).



El picado y llagueado manual permitió recuperar, en concreto en este primer piso, un elemento constructivo curioso, por lo insólito de su presencia en otras intervenciones arqueológicas practicadas en otros tramos de la cerca medieval. Se trata de un desagüe intramuros mediante el cual se evacuarían las aguas generadas en el interior de la ciudad. Está realizado mediante lajas de arenisca de gran tamaño ensambladas dentro del cajón constructivo de tapial, con unas dimensiones de 0,60m por 0,40m (fig. 22).

Como mencionamos, el elemento constructivo predominante es un gran paño de muralla de época zirí correspondiente a la primera cerca medieval de la ciudad de Granada. En nuestro caso, se documentó en una longitud de 8,5m y una altura máxima conservada de unos 4,02m. Se trata de una construcción realizada mediante la técnica denominada tapial, en concreto tapial de calicanto constituido por cajones de encofrado (1,90m por 1m), dispuestos entrelazadamente y rellenos por lechadas de mortero de cal en masa de unos 0,20m de potencia cada una, con cantos o bolos de mediano/gran tamaño en su matriz.

Como es sabido, el sistema de encofrado se estructura mediante mechinales, que en el caso que nos ocupa son de sección ovalada (0,10m por 0,08m) y se disponen a 0,80m de distancia unos de otros. En este sentido, se pudo constatar la particularidad de que los mechinales ubicados en la junta con el siguiente cajón de encofrado quedaban conformados por la colocación en diagonal de uno de los cantos.

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL CONJUNTO

En todo análisis de la evolución constructiva y material de un bien o un conjunto de ellos como es nuestro, es necesario hablar de su estado de conservación actual, al considerar a éste como parte del propio proceso evolutivo del conjunto. Un edificio o cualquier inmueble puede sufrir transformaciones en su imagen por varios motivos, muchos de ellas son de carácter antrópico, otras motivadas por catástrofes naturales y finalmente aquellas que han sido ocasionadas por la pérdida de las propiedades mecánicas que sufren los materiales de forma natural por el paso del tiempo.

Otra de las razones por las cuales consideramos fundamental conocer el estado de conservación de un bien, es la definición de sus valores patrimoniales que es en definitiva uno de los objetivos principales de este estudio y que será analizados en el capítulo siguiente. El mejor o peor estado de conservación de un bien no podrá nunca comprometer la dimensión histórica asociada a este, las "ruinas" por el hecho de serlo, no pierden su valor histórico, pero sí podrá comprometer otros valores culturales como pueden ser los artísticos. Es por ello que consideramos ineludible en el análisis histórico de una construcción analizar el estado en que nos llega, puesto que éste nos permitirá constatar que valores mantiene o ha perdido y poder dictaminar con respecto a los que se conservan las pautas que se deberían poner en práctica en la medida de lo posible para conseguir acrecentarlos.

El inmueble sito en Placeta de las Escuelas nº1, se encuentra en muy mal estado, tanto el edificio como su jardín. Estado de conservación que viene de antiguo, de antes de la compra por su actual propietario en diciembre de 2006.

La titular anterior era la Fundación San Fernando Rey de España y San Francisco de Asís de las Casas Zayas y Ossorio-Calvache, normalmente conocida como Fundación Zayas; fundación sin ánimo de lucro que estaba protegida y controlada por la Junta de Andalucía.

En el Acta de la reunión de la Junta de Patronos, de fecha 24-02-2006, se comenta el estado del inmueble (documento que se puede consultar en la *Propuesta para reconstrucción de un edificio y puesta en valor de una sección de la muralla zirí*): "...estando en la actualidad prácticamente



en ruina...” y más adelante “...se encuentra en situación de total abandono, siendo totalmente inhabitable.”.

Asimismo, en el Acta se declara que se ha recibido “...una notificación de inicio de procedimiento sancionador del Instituto Municipal de Rehabilitación, por demora en la Inspección Técnica de Edificios y está pendiente de recibirse otra notificación de sanción por no solicitar la licencia de obras en el plazo establecido por este organismo, que no ha sido posible realizar porque el edificio exige una rehabilitación integral de un elevado coste, que en la actualidad no puede asumir la Fundación, requiriéndose además una serie de actuaciones bastante complejas, ya que el inmueble está amparado por el Plan Especial de Protección, y por tanto, sujeto a una serie de normas urbanísticas, culturales, etc., por estar ubicado en el barrio del Albayzín, conjunto reconocido como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.”

Así pues, la Fundación presidida por la Junta de Andalucía, al verse incapaz de acometer las obras a las que venía obligada, tanto por el coste como por la complejidad de índole cultural, decide en esa misma reunión poner en venta el inmueble, y lo hace en condiciones de publicidad y concurrencia; resultando como mejor oferta la de la mercantil promotora de este proyecto.

Por otra parte, en la escritura de compraventa del inmueble, de fecha 5 de Diciembre de 2006, con número 2745 del protocolo de la notario Dña. M^a del Pilar Fernández-Palma Macías, en el apartado “Exposición 1” se dice que la Sra. Dña. Elvira Ramón Utrabo, representando a la vendedora en razón de su cargo de Delegada de la Consejería de Igualdad y Bienestar Social de la Junta de Andalucía: “Según manifiesta, la construcción se encuentra en mal estado.”

A todos estos registros que existen por escrito respecto al estado de conservación del inmueble habrá que añadir, la propia constancia del deterioro actual del edificio verificado a través de las visitas que se han llevado a cabo a su interior.

Las vigas que componen los alfarjes en su gran mayoría tiene un alto grado de pudrición, que en algunos casos ha llegado hasta la pérdida de volumen en estas piezas, traducida principalmente en la desaparición de cabezas de vigas que consecuentemente generan la pérdida de estabilidad de estos forjados. De hecho se ha constatado que el edificio no ha llegado al colapso porque en un momento determinado se ejecutó un tabique en planta baja con cámara de aire que ocultaba la muralla, siendo finalmente este paramento el que ha estado sustentando este techo. Hoy en día el tabique ha debido de ser eliminado para posibilitar el estudio estratigráfico, motivo por el cual los alfarjes se encuentran apuntalados (fig. 16).

Por otro lado, en toda la vivienda se pueden visualizar reparos de vigas podridas o incluso rotas mediante la colocación de prótesis con dudoso criterio estructural, que consideramos no devuelven la estabilidad al inmueble y generan una sensación de riesgo acuciante cuando se visita su interior.

La fachada está en parte desaparecida como consecuencia de la caída de uno de los troncos de la palmera en el intento del dueño actual de evitar la muerte del árbol. Además en la zona del pórtico de fachada en planta baja, el cerramiento se encuentra apuntalado por el estado de pudrición de la jácena que sustenta el paramento en esta zona (fig. 20).

Finalmente el jardín se encuentra hoy en día desaparecido, con un uso en la actualidad cercano al de un vertedero, pues cuando se adquirió la vivienda ya no se conservaba ninguna especie vegetal, salvo las dos palmeras.





Fig. 16. Cabezas de vigas en el alfarje de planta baja empotradas en la muralla zirí. Se puede observar el estado de pudrición de estas piezas y las huellas en ellas de la existencia del tabique, elemento que en realidad sustentaba este techo. (Fotografía de la autora).



Fig. 17. Jácena de cierre de alfarje en planta primera para generar hueco de escalera de acceso al torreón. La viga se sustenta por una correa metálica que a su vez se ata a una viga del torreón de dudosa capacidad portante. (Fotografía de la autora).





Fig. 18. Rotura de fachada. Pares que se apoyan en un nuevo estribo, pues el original se encuentra partido. (Fotografía de la autora).



Fig. 19. Imagen que nos muestra claramente el estado de pudrición de las piezas estructurales de madera. (Fotografía de la autora).





Fig. 20. Pórtico de fachada apuntalado.
(Fotografía de la autora)



Fig. 21. Estado del jardín. (Fotografía de la autora).



En contraposición a este estado de deterioro que sufre el inmueble, la muralla zirí, según se define en el estudio arqueológico, se encuentra en muy buen estado a pesar de todos los añadidos y las extracciones que ha sufrido como consecuencia del empotramiento de los alfarjes de la vivienda (figs. 8, 14 y 15)... "se trata de un tramo de 8,5m de longitud que conserva 4,02 m de altura en muy estado situado en el entorno del torreón que flanqueaba por el sur la llamada Bad al-Taibin o Puerta e los Conversos, hoy desaparecida".

12.6. VALORES PATRIMONIALES DE VIVIENDA EN PLACETA DE LAS ESCUELAS Nº1 Y MURALLA ZIRÍ CONTENIDA

Uno de los objetivos claves de un estudio histórico, es conocer los valores patrimoniales de los bienes en estudio. Es una obligación de toda sociedad que ha heredado estos bienes patrimoniales conservarlos y preservarlos para el disfrute de las generaciones venideras. Esto solo lo podemos conseguir si conocemos estos valores patrimoniales con los que nos han llegado al presente y ser conscientes de que cualquier intervención que pretendamos desarrollar en ellos debe siempre, en la medida de lo posible, respetarlos.

VALORES HISTÓRICOS

El patrimonio constituye un documento de nuestra memoria histórica y por ende de nuestra cultura. El valor histórico es susceptible de desglosarse en dos: uno de carácter más objetivo que alude al tiempo transcurrido desde la construcción del bien; y otro más sujeto a interpretación o subjetividad, relativo a los hechos históricos asociados a él. Las construcciones, como en nuestro caso, una vivienda y la muralla colindante, albergan valores que recogen el devenir histórico del lugar donde se crearon, la situación económica y social que propició su origen y sus transformaciones, y en definitiva el proceso de comunicación entre las distintas culturas partícipes de su existencia.

Los valores históricos que hemos heredado de la vivienda son muy limitados, pudiendo considerar a estos únicamente como el testimonio de la ocupación parcelaria de la zona donde se erige y de la sociedad del lugar que la ocupó. Los habitantes de esta vivienda cuando se levanta con la imagen que nos ha llegado, constituían en un primer momento una única unidad familiar, que en un momento dado, ya adentrados en el siglo XX, es utilizada por dos familias al fragmentar horizontalmente la planta baja de la primera. Esta circunstancia nos la demuestra la creación de un pequeño añadido, donde en planta baja se ubicó un nuevo baño, que la vivienda en su origen no debió de tener. Este tipo de ocupación fue muy corriente en toda la ciudad, tanto en la alta como en la baja y es la respuesta a una sociedad de bajos recursos donde la especulación del suelo era cada vez mayor.

En contraste nos encontramos con unos valores históricos de la muralla zirí numerosos y todos ellos de gran relevancia. Las murallas defensivas medievales son instrumentos de primer orden que nacen para proteger una medina de invasiones externas pero cuyas funciones a lo largo de su historia se diversifican y con ellos los valores que ostentan y de los cuales pasamos a citar los más importantes:

- Su función inicial de defensa, de forma inmediata a su creación, se diversifica para ser utilizada como instrumentos de control económico y social ejercido a través de sus puertas. Son generadoras de células independientes que estructuran la sociedad que las ocupa y cuya existencia nos faculta el análisis de ésta, de forma individual y su vez colectiva, al permitirnos contrastar entre sí la situación de los distintos recintos amurallados de una misma urbe.



- Son indicadores de la ordenación territorial. Su implantación influye no solo en el formato de ciudad a la que circundan sino también a la que comienza a erigirse extramuros. Conforme avanza el crecimiento de la urbe comienzan a adosarse viviendas tanto en su trasdós como en su intradós, utilizando el lienzo como lindero de estas viviendas. Esta circunstancia las convierte en instrumentos que condicionan y responde a la estructura parcelaria histórica que hemos heredado de la zona donde están implantadas. Además esta simbiosis arquitectónica que se produce entre las viviendas y la muralla ha permitido la pervivencia de estas estructuras hasta nuestros días.

En nuestro caso, desde la torre de la Placeta de las Escuelas, la muralla zirí toma la dirección Este-Oeste y comienza su recorrido por la calle San Juan de los Reyes. Esta vía es una de las arterias principales del Albaicín actual, que ha mantenido su trazado longitudinal precisamente por la presencia de la muralla que, si bien escondida tras las medianeras de las viviendas que se fueron adosando a ella una vez que la ciudad rebasó sus propios límites, se conservó en muchos de sus tramos al integrarse en estas viviendas.

- Aquellas murallas que han pervivido históricamente hasta el presente, como ocurre en nuestro caso, son elementos arquitectónicos que nos conceden la oportunidad de conocer el nivel técnico alcanzado por las sociedades que las crearon, tanto constructivo como material. Ejemplos de ello son la lectura que se puede llevar a cabo de la técnica para construir este paño de muralla zirí denominada tapial, los materiales utilizados en su ejecución, el tamaño de los cajones, el sistema de encofrado, etc. También se han conseguido datos del sistema de desagüe que se preveían en estas estructuras. Finalmente nos revelan los conocimientos en poliorcética que esta sociedad tenía.



Fig. 22. Sistema de desagüe de la muralla. (Fotografía de la autora).

Por último cabe reseñar los valores históricos que tiene cualquier construcción del pasado independientemente de la función a la que se destine su ejecución. Esta valoración emana de su relación directa y cierta que se puede establecer entre la configuración estratificada de su construcción y la sucesión de transformaciones que la han generado. Evidentemente esta valoración solo la podemos enfocar en aquellas construcciones que nos llegan con cierto grado



de integridad, como es el caso de nuestra muralla, pues la lectura de sus paramentos nos permite conocer su dimensión temporal.

VALORES ARTISTICOS

Los valores artísticos de un bien implican al hombre como creador, es decir, son el resultado de la actividad humana sobre el medio, de la voluntad o intención creadora del hombre. Para definir estos valores no basta con percibir el objeto en sí mismo; es preciso comprenderlo, analizar su forma, composición, etc. Ello nos lleva a incluir en este apartado una serie de variables que hemos expresado también en términos de valor y cuyo conjunto nos vendría a definir el valor artístico global de la vivienda y la muralla.

Valores arquitectónicos

Los valores arquitectónicos de un edificio son aquellos valores que tienen que ver con el espacio, el tipo, la tipología, lo funcional y el contexto. Pueden residir en el objeto en sí mismo, al descubrirse valores trascendentales como la concepción espacial del edificio, el manejo de la luz, la escala, su organización funcional y en definitiva todo el mundo interior que se crea al concebir un inmueble. Pero también pueden residir en la relación del objeto con su entorno, donde se trataría de evaluar la consonancia existente del bien con el espacio exterior que lo rodea.

Si partimos de estas premisas, estamos en condiciones de dictaminar que el edificio en estudio carece de valores arquitectónicos si partimos de su análisis intrínseco. El concepto volumétrico del inmueble no le aporta ni valores espaciales y ni funcionales, por estar concebido en una sola crujía de dimensiones muy estrechas, que anula estos conceptos al convertirlo en un edificio con pocos recursos de habitabilidad.

Los valores arquitectónicos de este edificio creemos que sólo residen en su relación con la muralla, cuya mimetización ha sido consolidada tras siglos de unión entre ambas estructuras, formando parte de la imagen histórica y de la perspectiva visual que hemos heredado de la placeta de las Escuelas y la calle San Juan de los Reyes.

Valores materiales

El edificio ha perdido gran parte de su valor material por su estado de deterioro. En cambio la muralla ostenta la mayoría de sus valores materiales pues conserva en gran parte de su volumen la materia con la que se construyó. Se conserva el núcleo constructivo original aunque con algunos daños de distinta magnitud. El añadido de postizos y sobre todo la apertura de huecos efectuados para empotrar elementos estructurales de la vivienda, ha producido deterioros materiales en la muralla. Afortunadamente creemos que estos daños pueden ser reparados.

Valores arqueológicos

Uno de los valores más relevantes que tiene un lienzo de muralla son los arqueológicos. A lo largo de este documento hemos ido viendo todos los valores que alberga esta estructura en su zona emergente, pero qué duda cabe que estos valores son extensibles a toda su estructura enterrada. Estos últimos han sido estudiados a través de una cata arqueológica y se ha podido comprobar mediante su análisis que se encuentran en un estado óptimo y que la construcción del edificio no los ha adulterado.



VALORES ESTÉTICOS

Los valores estéticos de la vivienda no son de carácter intrínseco, sino extrínseco, puesto que se los aporta el consenso de su imagen volumétrica con respecto a las edificaciones de su entorno.

Los valores estéticos de la muralla en la actualidad se mantienen, pero han sido devaluados en la superficie ocupada por la vivienda. No por el hecho del propio adosamiento, lo cual está consensuado por la propia historia como venimos diciendo, sino por el hecho de no poder ser contemplados y apreciados desde el interior del inmueble.

AUTENTICIDAD E INTEGRIDAD

Por último dentro de este capítulo de análisis patrimonial solo nos queda analizar el grado de autenticidad e integridad que mantienen ambas construcciones. El estudio de la autenticidad de un bien y la constatación de su existencia es la que nos permite considerarlo patrimonio cultural. Este parámetro debe de reflejar las fases significativas en la construcción del bien y la utilización que ha tenido a lo largo de su historia. Esto quiere decir que la autenticidad no tiene que estar reñida con la existencia de modificaciones, sino con las perturbaciones que éstas hayan podido producir en su definición. La integridad es la medida del estado de conservación de todos aquellos elementos que expresan los valores de autenticidad de un bien.

En las construcciones que nos atañen, estos dos parámetros tienen distintos grados. La vivienda tiene un grado de autenticidad bajo, ha ido sufriendo actuaciones y modificaciones a lo largo de su existencia que han ido perturbando su concepción original. Por otro lado su grado de integridad, como se ha podido comprobar es muy bajo. En el polo opuesto nos encontramos la muralla, con un grado de autenticidad e integridad, altos. La estructura, a pesar de haber perdido la función que la erigió y haber sufrido añadidos o deterioros, no ha perdido su concepción original de paramento delimitador. Igualmente su grado de integridad es alto según se ha podido atestiguar en los estudios que se han llevado a cabo de ella.

12.7. CONCLUSIONES

En consonancia con los valores patrimoniales que hemos definido de ambas construcciones se pueden plantear las siguientes conclusiones:

- Los altos valores culturales que tienen los restos emergentes de la muralla y el torreón lindante nos obligan a su conservación, eliminando aquellos añadidos que distorsionan su imagen actual y planteando una restauración íntegra del conjunto.
- Con respecto a la estructura de la muralla bajo tierra, se ha podido comprobar que conserva todos sus valores y no se encuentran en riesgo.
- El edificio ha perdido sus valores culturales y solo una reconstrucción íntegra le permitiría recuperar aquellos relacionados con su imagen y volumetría.

12.8. PROPUESTA DE ACTUACIONES PARA MEJORAR LOS VALORES CULTURALES DEL CONJUNTO

A partir del estudio histórico, el análisis evolutivo y la valoración patrimonial desarrollada de estas construcciones y teniendo siempre presente tanto las leyes patrimoniales que rigen a ambas construcciones como las recogidas en los documentos de planeamiento, pasamos a plantear el



criterio que consideramos más adecuado desde el punto de vista patrimonial en una futura intervención del conjunto. Este criterio, bajo nuestro punto de vista, deberá de pasar siempre por: preservar, proteger y revalorizar los valores patrimoniales que tiene la muralla declarada Bien de Interés Cultural. Para conseguir este objetivo, creemos que se debería permitir el derribo de la vivienda adosada a la muralla, bajo las siguientes argumentaciones:

- El edificio que actualmente se adosa al lienzo se encuentra recogido en el catálogo del PEPRI con una protección de 4.1., pero sus valores culturales actuales, como venimos analizando, no se corresponden con este tipo de protección, pues ha perdido sus elementos de interés: secuencias ambientales, fachada y espacios interiores comunitarios. Elementos que especifica el Plan Especial para poder definir a un inmueble con este nivel de protección.
- Por este motivo y en aras a la protección de la muralla (BIC) proponemos rebajar el nivel de protección a 4.2. que permitiría su reconstrucción integra (6), según se encuentra recogido en el PEPRI. (*)
- El edificio, por su estado de conservación en realidad requiere de una reconstrucción integra. Actuación, que de realizarse manteniendo la posición actual del edificio, nos obligaría de nuevo a apoyar su estructura portante a la muralla. Evidentemente este tipo de operación en la actualidad está prohibida por ley, por la obligatoriedad de proteger el entorno de un BIC y la prohibición de toda intervención en el bien o su entorno que degrade los valores de dicho bien.

Esta imperiosa obligación de volvernos a apoyar en la muralla viene dictaminada por la única y estrecha crujía que tiene el inmueble. Una separación del paño murario sin ganar esa pérdida de superficie, avanzando la fachada, conllevaría la inhabilitación del inmueble para cualquier uso, debido a su poca superficie.

- Barajar la posibilidad de derribar el edificio permitiría estudiar y analizar con mayor profundidad el lienzo de muralla y poder llevar a cabo con posterioridad una actuación de restauración del paramento con todo el rigor científico que un monumento de esta entidad requiere.
- Por otro lado la separación física del edificio y la muralla mediante una cristallera permitiría la contemplación del paño en toda su extensión, desde el interior del inmueble para todos aquellos clientes que se hospedaran en el edificio (en el documento de *Propuesta para reconstrucción de un edificio y puesta en valor de una sección de la muralla ziri* se propone un uso para el edificio de apartamentos turísticos). Esta solución constructiva con el objetivo de poner en valor la muralla la tenemos presente en el edificio de la placeta de las Escuelas nº2, cuyo resultado podemos considerar exitoso.

En la actualidad la torre forma parte de un conjunto de apartamentos turísticos, habiendo sido integrado en ellos tras un proceso de excavación arqueológica y de restauración llevado a cabo en la primera década del siglo XXI, que ha incluido la colocación sobre la torre de una estructura metálica y un pavimento de vidrio que permite su uso como mirador hacia la Alhambra.

(*) Este Estudio se redactó y la propuesta de rebaja de catalogación se hizo antes de que Cultura exigiera la eliminación de la tercera planta, con la alteración de tipología edilicia y de la composición de fachada que supone. A la vista de dicha exigencia, la catalogación N4G2 es insuficiente para cumplirla, y por ello, la catalogación debe ser de Nivel 4 Grado 3. (Nota de Mª Victoria Mir de Miguel)





Fig. 23. Integración de la muralla del torreón en el interior del edificio en placeta de las Escuelas nº2. (Fotografía de la autora).

- En esta propuesta la nueva reconstrucción del edificio deberá contemplar siempre la restitución volumétrica de la vivienda, respetando la imagen tipológica de ésta según dictamina el entorno en el que sitúa.
- El jardín, recogido en la ficha de catálogo como elemento de interés, debería de ser recuperado como espacio vividero con plantaciones similares a las preexistentes. Principalmente la reposición de palmeras sería muy conveniente, por los valores de imagen que aportaban estos árboles a los espacios públicos del entorno.
- Cualquier movimiento de tierras que se efectúe en la parcela, tanto en la zona de afección de la construcción futura como en el jardín, deberán de seguir un control arqueológico.

Finalmente, con la redacción de este documento, esperamos haber conseguido transmitir la valoración cultural que en la actualidad ostentan la vivienda en placeta de las Escuelas nº1 y su muralla, y las actuaciones que consideramos más oportunas para dignificar el conjunto que forman ambos bienes. A partir de ahí serán los agentes que gestionan esta tipología de bienes patrimoniales los que tendrán la obligación de preservar todos estos valores e incluso, en la medida de lo posible, acrecentarlos para asegurar su disfrute a la sociedad del presente y del futuro.



12.9. BIBLIOGRAFÍA

BOSQUE MAUREL, Joaquín. *Geografía urbana de Granada*. Universidad de Granada, 1988.

CALATRAVA, Juan y RUIZ MORALES, Mario. Los planos de Granada 1500-1909. Diputación de Granada, 2005.

GOMEZ MORENO, Manuel. Guía de Granada. Universidad de Granada, 1998, p. 432.

ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, Ángel. Historia urbana de Granada. Diputación de Granada, 2007.

SECO DE LUCENA, Luis. Plano de Granada Árabe. Granada: Editorial Don Quijote, 1910, pp.20-21.

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQDQJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 61 de 65



13. INFORME MUNICIPAL SOBRE EL JARDÍN

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQD0QJ03R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:08:15

Contiene 1 firma
digital



Pag. 62 de 65



REFUNDIDO 2. MODIFICACION DE FICHA DE CATALOGO (06/07/2024)
PLACETA ESCUELAS 1. GRANADA



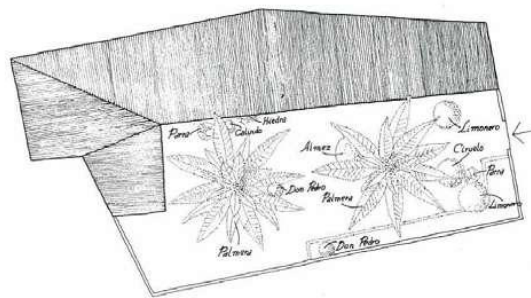
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN TÉCNICA DE OBRAS

Exp. Obra Mayor: 4528/2022
Asunto: Consulta sobre jardín de la vivienda
Ubicación: Placeta de las Escuelas, 1

Desde la Dirección General de Licencias se ha pedido informe urbanístico sobre el estado del jardín situado en el inmueble anteriormente referido y si hay o no valores a conservar en el jardín existente. Una vez realizada visita y revisada la documentación aportada estos Servicios Técnicos

Informan

La vivienda situada en la Placeta de las Escuelas 1 (Carmen de San Fernando), corresponde a un inmueble incluido en el Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín con nivel de protección 4 y grado 1. La ficha, en el apartado referido al jardín, recoge la existencia de dos palmeras de interés así como arriates con tierra y pequeña vegetación. El plano del jardín del PEPRI es el siguiente:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
ALBAICÍN DE GRANADA
SISTEMAS URBANOS Y REGIONALES DEL ALBAICÍN



CARMEN DE SAN FERNANDO
Nº CATAL. 4-4-18 42300-1
Plano de las Escuelas 1-1
Escala: 1/50

En la visita realizada se pudo comprobar que actualmente las palmeras ya no existen, sucumbieron ante el ataque del picudo rojo, y el resto del jardín tampoco. Solo quedaban hiedras en el arriate del muro de la cara sur.

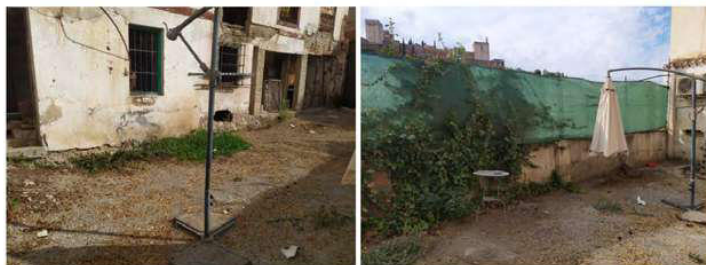
Gran Capitán 22-24- 18002 GRANADA. www.granada.org

Código seguro de verificación: DS88Q95QEGR202R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	VASQUES FERNANDES PEDRO ANTONIO	/TECNICO/A MEDIO	30-09-2022 08:59:48
Contiene 1 firma digital			Pag. 1 de 2

63 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: DSF8Q3CQDQJ03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	29-07-2024 10:08:15
Contiene 1 firma digital			Pag. 63 de 65

REFUNDIDO 2. MODIFICACION DE FICHA DE CATALOGO (06/07/2024)
PLACETA ESCUELAS 1. GRANADA



Fotos del estado actual del jardín

Concluyen

A día de hoy no queda rastro del jardín, y por tanto no hay ejemplares de interés en el mismo.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos que procedan.

Código seguro de verificación: DS88Q95QEGR202R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	VASQUES FERNANDES PEDRO ANTONIO /TECNICO/A MEDIO	30-09-2022 08:59:48	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 2 de 2

64 20230720-REFUNDIDO MODIFICACION CATALOGO

Código seguro de verificación: DSF8Q3CQDOQJ03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	29-07-2024 10:08:15	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 64 de 65

