

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

11 MAYO 2012

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

INNOVACION-MODIFICACION PLAN ESPECIAL ALBAICIN

Cuesta del Chapiz 31

Promovido para agregación parcelaria y ordenación de volúmenes

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

30 DIC. 2011

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

INDICE

1. MEMORIA

IM.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1. Antecedentes administrativos
- 1.2. Autor del encargo
- 1.3. Características y datos de la parcela
- 1.4. Evolución histórica de la zona y origen del parcelario
- 1.5. Evolución catastral y registral (unitariedad física, registral y catastral)
- 1.6. Planeamiento vigente PGOU y PEPRI. Edificabilidad
- 1.7. Previsiones de actuación

IM.2. MEMORIA DE DESCRIPCIÓN

- 2.1. Objetivos de la Innovación del P.E. y justificación normativa
- 2.2. Descripción de la solución adoptada

IM.3. MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN

- 3.1. Justificación de la Innovación-Modificación del P.E. Albaicín
- 3.2. Justificación de la solución adoptada, según normativa vigente y en tramitación
- 3.3. Conclusión y razones

2. INFORMACIÓN GRÁFICA

S0 situación 1/1000
N1 normativa vigente
N2 normativa en tramitación
U1 urbanización 1/300
T1 topografía y secciones 1/300
C1 comparativo 1/300
A1 definición 1/100
A2 definición 1/100
A3 definición 1/100

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

27 JUL 2012

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



IM.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN



1.1. Antecedentes administrativos

Durante el mes de Octubre de 2000 se solicitaba licencia de obras para la casa sita en Cuesta del Chapiz 31 por la anterior propiedad del solar, sobre Proyecto Básico redactado por D. Francisco Miguel Morales Morales, arquitecto colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. Sobre esta solicitud se abría el expediente 8448/2000, que permanece abierto a día de hoy y al que se aportaba, en Octubre de 2010, estudio de detalle para agregación parcelaria y corrección de errores, con numero de expediente municipal 14.559/2010.

En varias ocasiones se habían emitido informes técnicos (Octubre de 2002 y Diciembre de 2004), junto con dictamen de la comisión de seguimiento del PEPRI albaicín (de Febrero 2005) mediante los que se explicaba que el proyecto no cumplía con las determinaciones del PEPRI, pues la parcela sobre la que se trabajaba constaba como subdividida, con la consecuente incoherencia con el proyecto presentado.

En Enero de 2005 se inicia la redacción de estudio de detalle al efecto, según resoluciones de Diciembre de 2004 e informe de la comisión de seguimiento del PEPRI albaicín) para solucionar el error recogido en la planimetría de base del PEPRI vigente (arrastrado desde 1990) y que en la redacción del nuevo PGOU (que ya comenzaba) se solicitaba se corrigiera dicho error, como parece que ha acontecido.

Se presentaba nuevo Proyecto Básico redactado por el que subscribe, en Febrero de 2007, ajustado a las determinaciones respecto a la parcela que recogía el PGOU de 2007, por aquel entonces en aprobación inicial, pero el 23/5/2007 se emite nuevo informe técnico en el que se ponía de manifiesto la suspensión de licencias en el Albaicín-Sacromonte, por lo que se deniega la licencia por acuerdo de la comisión ejecutiva de Gerencia de Urbanismo el 5/6/2007.

Tras ello, y contra la remisión de varios escritos de la propiedad, se comunicaba la corrección de dicha parcela en el PEPRI en actual tramitación, aunque sin aprobación definitiva. Ello tuvo respuesta mediante informe técnico de 22/4/09; en el que se exponía la posibilidad de solicitar nueva licencia corrigiendo previamente dicho error en planeamiento.

Dado que no ha habido aprobación definitiva del PEPRI nuevo, incluido en el PGOU que se encuentra en tramitación, se presentaba Proyecto Básico ante el cual se informaba en Septiembre del año en curso, en el que se afirmaba su viabilidad previa redacción del estudio de detalle por agregación de parcelas (bien por error, bien en realidad) y ordenación de volúmenes.

Es de este informe del 16/9/2010 del que surge la necesidad de la redacción del presente Estudio de Detalle, para inicio de nuevo expediente municipal y poder llevar a cabo el objeto final de una iniciativa que viene de hace más de diez años, pues como se decía se iniciaba en el año 2000.

Se redactaba, durante el mes de Octubre de 2010, estudio de Detalle para agregación parcelaria y ordenación volumétrica, con el cual se iniciaba el expediente nº 14.559/2010 de la Gerencia de Urbanismo y Obras de Granada, bajo el cual se emitía informe favorable de fecha 22 de Noviembre de 2010, condicionada la viabilidad de lo propuesto en el estudio de Detalle presentado a un informe favorable de la consejería de cultura de la junta de Andalucía.

Se entrega la ultima semana de Noviembre de 2010, recibiendo, bajo expediente 2309/BC de la consejería de cultura, comunicación del 5 de Enero de 2011, solicitando nueva información sobre la evolución del parcelario en el lugar. Se entrega el 21 de ese mes un profuso estudio de la evolución del parcelario en la zona, tras lo cual se contesta, el 3 de Marzo de 2011, que *"La propuesta planteada en el Estudio de Detalle presentado solamente se puede llevar a cabo mediante la Innovación del Plan Especial Albaicin vigente (o una vez aprobada la revisión del mismo). La Propuesta arquitectónica deberá modificarse teniendo en consideración las indicaciones expuestas en el análisis realizado."*

Dadas las repetidas ocasiones en las que la Gerencia ha intentado revisar el Plan especial Albaicin (2007, 2009 y 2011) sin éxito, se redacta la presente innovación-modificación para la ordenación volumétrica de la edificación al noroeste de la parcela (extremo este recogido en el informe de la consejería de cultura, de 3 de Marzo de 2011) y la corrección del carácter separativo que legalmente ha tenido la parcela y que imposibilita el normal desarrollo de la misma.

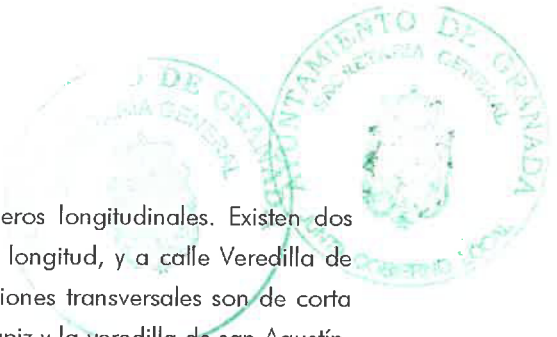
1.2. Autor del encargo

El encargo se produce desde la mercantil Mirador del Cubillas S.L., con CIF B18595132, que posee los derechos de gestión de dicha propiedad, y con domicilio a efectos de notificaciones en c/ Palacios 10, 1º. Se encarga según las especificaciones de resolución del 16/7/10, para lograr la agregación de parcelas que se separaban por error en el PEPR 90 y poder así edificar en dicha parcela, mediante posterior expediente municipal de obra mayor.

Se redacta la presente Innovación-modificación del Plan especial Albaicin vigente al amparo de los términos favorables en los que se realizan el informe de la subdirección de planeamiento de la Gerencia de Urbanismo de Granada, de 22 de Noviembre de 2011, y del servicio de bienes culturales de la consejería de cultura de la junta de Andalucía, de 3 de Marzo de 2011, incorporando a esta innovación la misma propuesta expresada en el Estudio de Detalle de Octubre de 2010, modificando, eso si, la propuesta del volumen edificado para considerar las indicaciones expuestas en el análisis realizado por la consejería de cultura.

1.3. Características y datos de la parcela

La parcela es una superficie fusiforme de aprox. 74 x 13 m, con una superficie real de 712,25 m2, que se encuentra delimitada en sus alineaciones íntegramente entre las calles Cuesta del Chapiz y Veredilla de San Agustín, con su extremo de cota superior en el punto en el que Veredilla de San Agustín nace de la cuesta del Chapiz y hasta la falsa plazoleta en esa misma cuesta, en la que arranca la calle que va hasta placeta de albaida.



El terreno sufre una diferencia de nivel significativa entre sus linderos longitudinales. Existen dos alineaciones principales, a Cuesta del Chapiz, de 68.50 metros de longitud, y a calle Veredilla de San Agustín, aproximadamente con la misma extensión. Las alineaciones transversales son de corta extensión, de unos cuatro metros en la unión entre la Cuesta del Chapiz y la veredilla de san Agustín, y de doce metros en el lado contrario. La orientación del Solar es casi un Norte-Sur perfecto.

La diferencia de niveles en la alineación a Cuesta del Chapiz es de 6.40 m entre los puntos norte y sur. La diferencia de cotas entre las calles Cuesta del Chapiz y Veredilla de San Agustín es igualmente de unos de unos seis metros

ESTADO ACTUAL:

El solar que resulta de la parcela está totalmente urbanizado y la parcela estaba ocupada con una vivienda en muy mal estado y algunas construcciones no permanentes, que han sido desmontadas por los ocupantes ilegales que ha sufrido la propiedad desde hace unos años, sin que se conozcan servidumbres que le afecten. El ajardinamiento está muy descuidado y los pocos cipreses que han sobrevivido a las actividades de la ocupación ilegal se encuentran igualmente en muy mal estado.

Se dispone en la cuesta del Chapiz y en Veredilla de San Agustín todos los servicios urbanísticos, luz, agua, alcantarillado, teléfono, telecomunicaciones. Las calles están pavimentadas y disponen de acerado en todas sus alineaciones, si bien en Veredilla de San Agustín el pavimento es original de canto rodado y se encuentra en estado de semiabandono.

1.4. Evolución histórica de la zona y origen del parcelario

Al buscar las trazas de la ciudad de Granada para comprobar su parcelario histórico, nada mejor que recurrir a las planimetrías y representaciones que la historia de la ciudad nos ha ido dejando.

1.4.1. 1563

En el grabado que Joris Hoefnagel hace de Granada en su obra "Ciudades de la Esfera Terrestre" ("Civitates orbis terrarum; publicada en 1563, obra esta que trata de plasmar el orden de las ciudades existentes en un momento álgido para la cristiandad contrarreformista que buscaba cierto orden celeste de la "Ierusalis Caelestium" de San Agustín, que Piero de la Francesca había investigado en su "Civitates Orbis Caelestium") no aparece sino una representación idealizada del conjunto de la ciudad, en una vista idealizada desde el Sur y con sendos volúmenes reconocibles de las colinas del Albaicín, la Sabika y el Mauror, modificando la presencia de Sierra Nevada y presentándola como ubicada literalmente junto a Granada en su lado Norte, o el volumen de la Catedral que por entonces era solo el actual ámbito del Altar Mayor y el deambulatorio.



Joris Hoefnagel, "Granata" en su "Civitates Orbis Terrarum" de 1563

En este grabado no se puede observar, tanto por ser una perspectiva alzada como por su imprecisión, más que la volumétrica icnográfica de una ciudad que comenzaba a dilucidarse como lo que ahora es el centro de la ciudad.

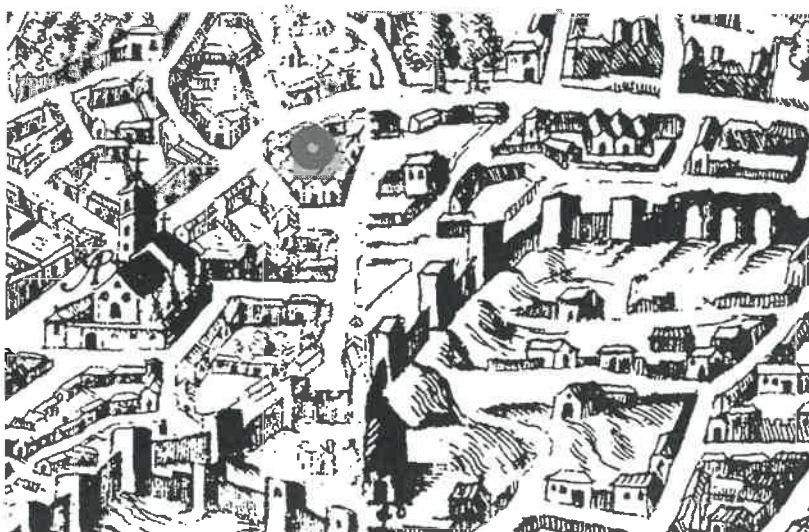
Se percibe el albaicín como un barrio muy compacto, sin presencia de arbolado ni ajardinamientos, y que recuerda más a la imagen de otras ciudades como Salobreña más que al propio Albaicín actual. El parcelario responde a un orden artificial que respeta la orografía natural de la ciudad al superponerse, y se puede pensar que las calles principales se corresponden con las vaguadas de descenso a los ríos que depararan en la Vega.

1.4.2. 1613

La representación de la ciudad se torna mas precisa y con orden escalar en la planta de la Plataforma de Ambrosio de Vico, de 1613, en la que ya con orientación Norte de todo el plano, se desarrolla una planimetría de la ciudad asociada al levantamiento, en perspectiva militar, de las edificaciones. Es de especial mención el estado en el que se encontraba la Catedral, al igual que en el grabado de Hoefnagle solo con deambulatorio y Altar Mayor finalizado y las naves principales en trazas. Si nos fijamos detenidamente en la zona en la que se ubica la parcela objeto de este expediente, fácilmente localizable pues se encuentra exactamente en el punto mas exterior de la curva que experimente la Cuesta del Chapiz entre la conexión al Sacromonte y la placeta del Salvador, podremos observar como se encuentran desarrolladas una línea de pequeñas construcciones residenciales, orientadas al Norte y formando la alineación de la cuesta del Chapiz, asociadas a cierto espacio libre en su trasera, y con una densidad global que recuerda mas a cualquier colonia de las "Siedlungen" mas que al actual Albaicín. Es evidente el origen rural de esta zona, con amplias extensiones vacías o de cultivo, acumuladas junto a las extensiones que contendrían los grandes carmenes creados en el XVIII.



"Granada" plataforma de Ambrosio de Vico, Dean de la Catedral, 1613



Detalle de la "plataforma de Vico" con la presentación de las viviendas dispersas en la ubicación de la actual parcela

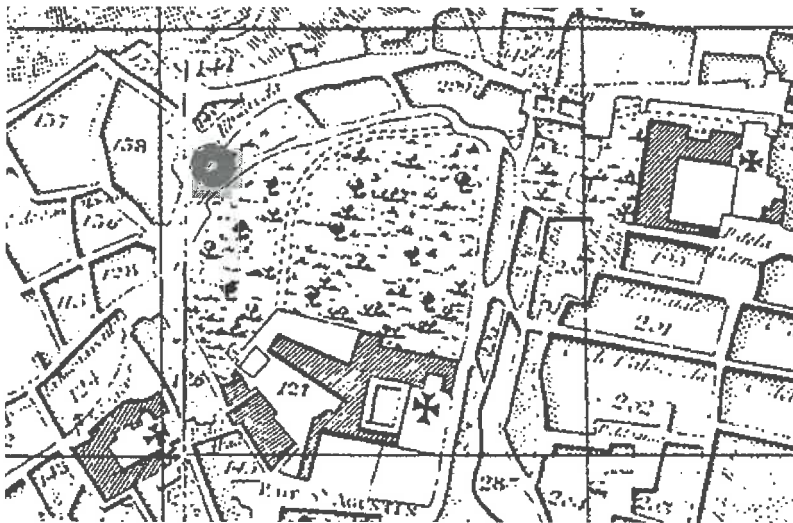
1.4.3.

1796

Al continuar con esta lectura de la planimetría histórica, en el plano que Francisco de Dalmau realiza en 1796 vemos que los grandes carmenes del Noreste del Albaicín ya aparecen creados. Mediante alteración del parcelario heredado, incomodo y poco funcional, se borran las trazas urbanas de grandes extensiones para facilitar el esponjamiento y el descenso de la densidad, que altera la imagen histórica y la acerca a lo que hoy es realmente el albaicín, fruto de tanta historia. El plano de Dalmau es mucho más preciso y descriptivo que el de sus predecesores, y describe la ciudad – orientado hacia el Este, de igual manera que Vico- mediante los contornos de sus manzanas y el señalamiento de los grandes equipamientos de la ciudad, que en su mayor parte hoy se mantienen. Se describe la ciudad junto con sus bordes, se integra ya la operación junto al Genil -que erróneamente se cree que viene de la ocupación francesa- y se define en él el trazado de la vega cercana. Al centramos en el ámbito de la parcela que nos ocupa, vemos que aunque se mantiene la traza de la manzana parece estar asociada a un uso agrícola por la impresencia de construcciones sobre ella, si bien las calles actuales que la forman ya se encuentran trazadas, y su forma es ya reconocible e identificable.



"Granada" planimetría de Granada y su vega cercana de Francisco Dalmau, 1796

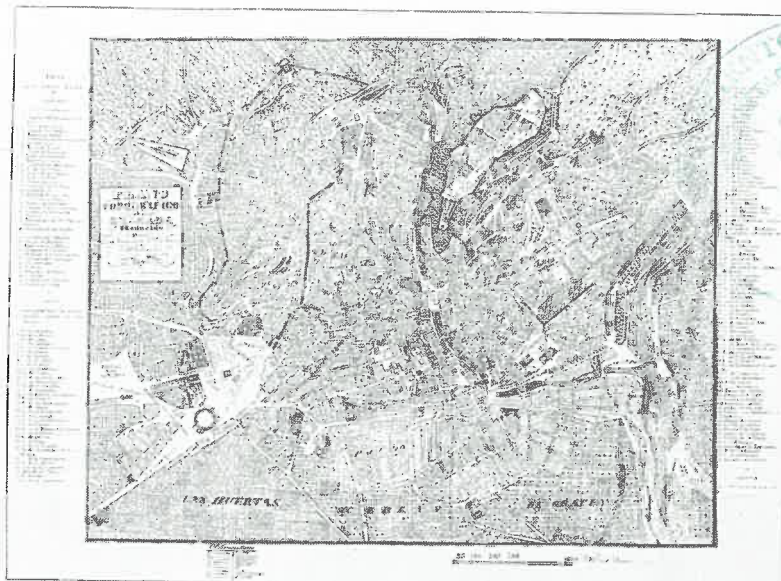


Detalle de la parcela objeto de este estudio y su aparente estado ruralizada

1.4.4

1845

Martínez Palomino hará una completa representación de Granada en 1845; con un ámbito ampliado que ya recogerán el resto de las planimetrías que se realicen desde la fecha. Es un plano realizado mediante la descripción de las manzanas que tiene la ciudad, con especial señalamiento de los grandes equipamientos y que no distingue la traza del suelo rural, dotando de una textura ideal que no hace sino evidenciar el contraste entre construido y no construido, poco más. Al centrarnos en la parcela objeto de este estudio, podemos verla en su forma y extensión actuales, asimilada a suelo urbano y perfectamente reconocible.



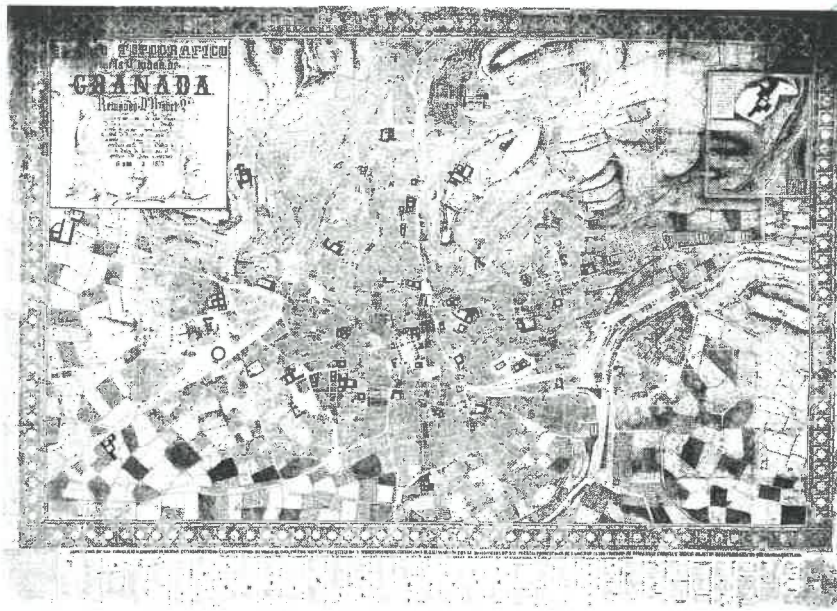
Plano topográfico de Granada. Francisco Martínez Palomino, 1845



Detalle de la parcela de Chapiz 31 en el plano de Palomino, frente a la placeta de Albaida, aun existente.

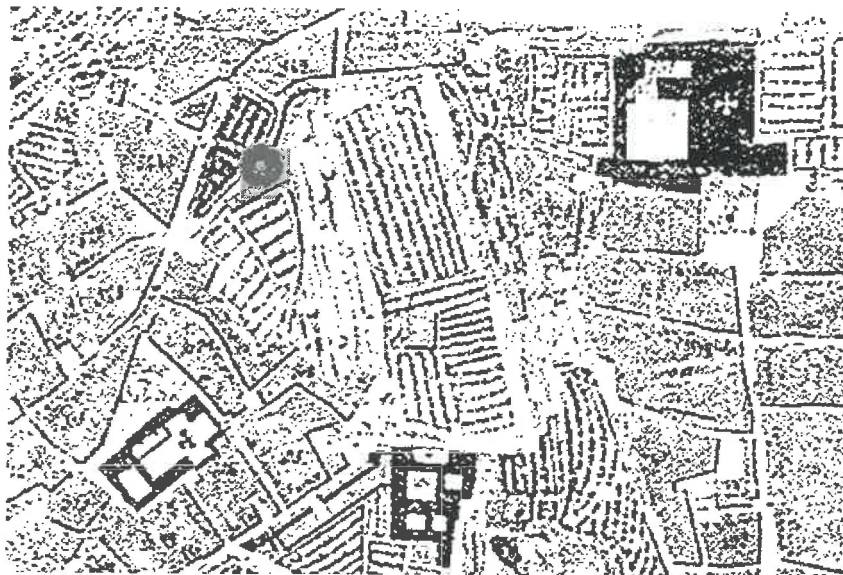
1.5. 1853

Se vuelve a realizar una representación global en 1853, con la descripción que el arquitecto José Contreras hace no solo del orden de la ciudad entendida como proceso separativo de urbanización y edificación, sino que describe las trazas de los espacios libres, tanto de esparcimiento como de producción agrícola. Es un plano bellísimo, en el que las trazas de la ciudad se funde con la presencia de los trazados agrícolas de la Vega y el albaicin, y la roturación de casi cualquier espacio libre dentro y fuera de la ciudad responde también a cierto estadio de histerismo social al que había llevado la desafortunada desamortización de Mendizábal en 1837, que sustraía a las grandes ordenes religiosas los amplios terrenos de los carmenes del Este del Albaicin, ofreciendo una gran bolsa de terreno cultivable en la ciudad intramuros. En este plano queda reflejada la actual parcela como con un uso agrícola, a tenor de la trama grafica que se asocia sobre ella, con un orden similar en toda la extensión de la misma.



Plano topográfico
de la ciudad de
Granada, reinando
Dña. Isabel 2ª

José Contreras,
arquitecto, 1853



Detalle del plano de
Contreras, con la textura
rural de huertas
marcando la parcela
objeto de este estudio

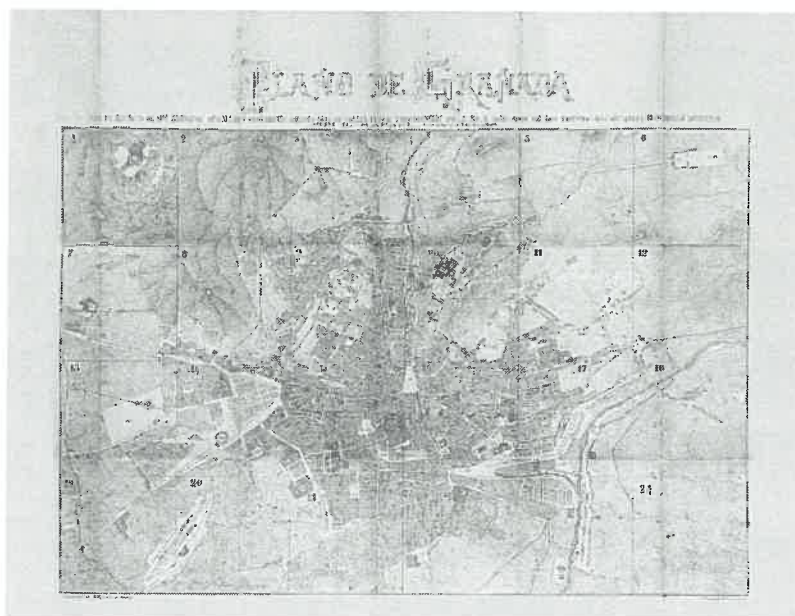
Este ambiente rural de la zona Este del Albaicín queda perfectamente descrito en el grabado que Alfred Guerdon hace en 1855; se puede observar como las grandes bolsas de suelo libre se integran en este borde del Albaicín.

Alfred Guerdon, "Granada desde la silla del moro" 1855, grabado



En 1872 Rafael Contreras hace una nueva descripción de la ciudad, reflejando con una mayor integridad los trazados externos a la ciudad, las líneas hidráulicas, los transportes... es un plano moderno, en el que aparece por vez primera la estación de tren (mas allá de las afueras...) la traza del parque del triunfo, los grandes bulevares junto al Genil...

De igual forma a tanta otra representación, la parcela objeto de este estudio aparece perfectamente reconocible y definida en forma y extensión actuales, pero de nuevo, al igual que las planimetrías de Palomino y anteriores, como una parcela urbana.



Plano de Granada. Rafael Contreras, 1872



Detalle de la definición de la parcela en el plano de R. Contreras, con el gran vacío del Carmen junto a él

En 1894 González y Bertucci realizan un plano preciosista y fiel, con un fiel reflejo de tejidos urbanos, parcelarios rurales e incluso de arbolados y cultivos. Es un plano moderno, con las líneas base de la relación del centro histórico con la ciudad de ensanche y que ya deja dilucidar algunos de los problemas que hoy sigue sufriendo la ciudad.

Realizado con un claro código de color, el tejido base de la ciudad, residencial, permite contemplar con trazos muy definidos las zonas libres en su interior, bien por respeto inicial o por vaciado de tejidos anteriores, como los grandes carmenes situados junto a la parcela objeto de este estudio.



Plano de Granada, de González y Bertucci, 1894

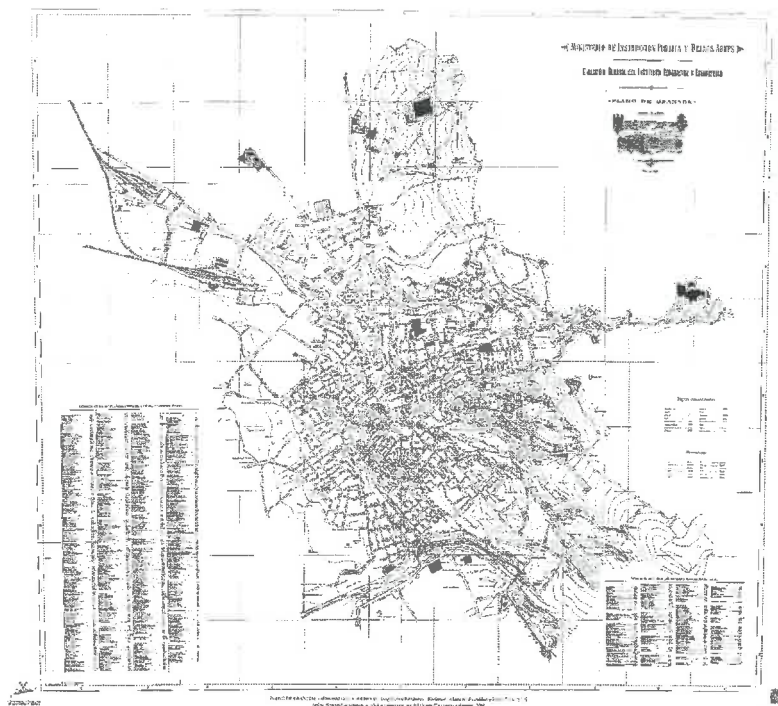


Detalle del plano de González y Bertucci, en el que se marca la parcela objeto del estudio junto al gran espacio libre del Carmen.

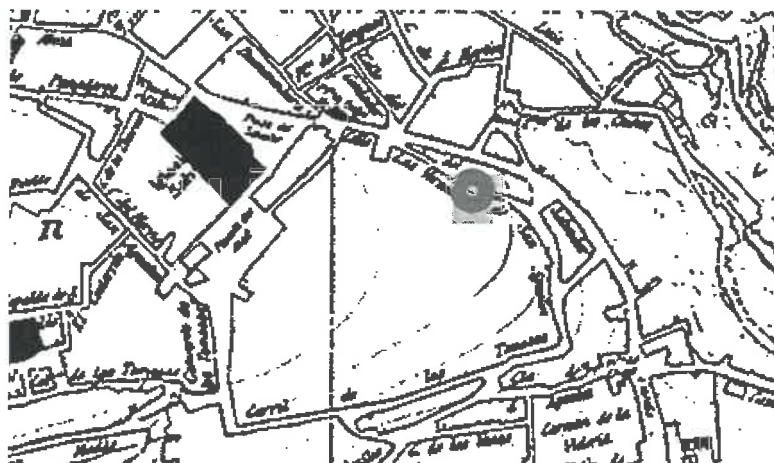
1.4.8. _____ 1900

En 1900 el Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes publica el Plano de Granada, a escala 1/2000 (normalizada y lejos de la 1/5.300 del plano de González y Bertucci) orientado a Norte, en un plano lineal y con definición topográfica y de manzanas; con marcación de las líneas de arbolado y de los grandes equipamientos, ya aparece la Gran Vía de Colón (aún no finalizada) y los jardines de la Alhambra tal y como los conocemos.

La parcela objeto de este estudio aparece en este plano prácticamente en su estado actual, con una edificación en su extremo Norte, tal y como se propone en el estudio de detalle presentado.



Plano del Ministerio de Instrucción Pública (1.900) e 1/2000

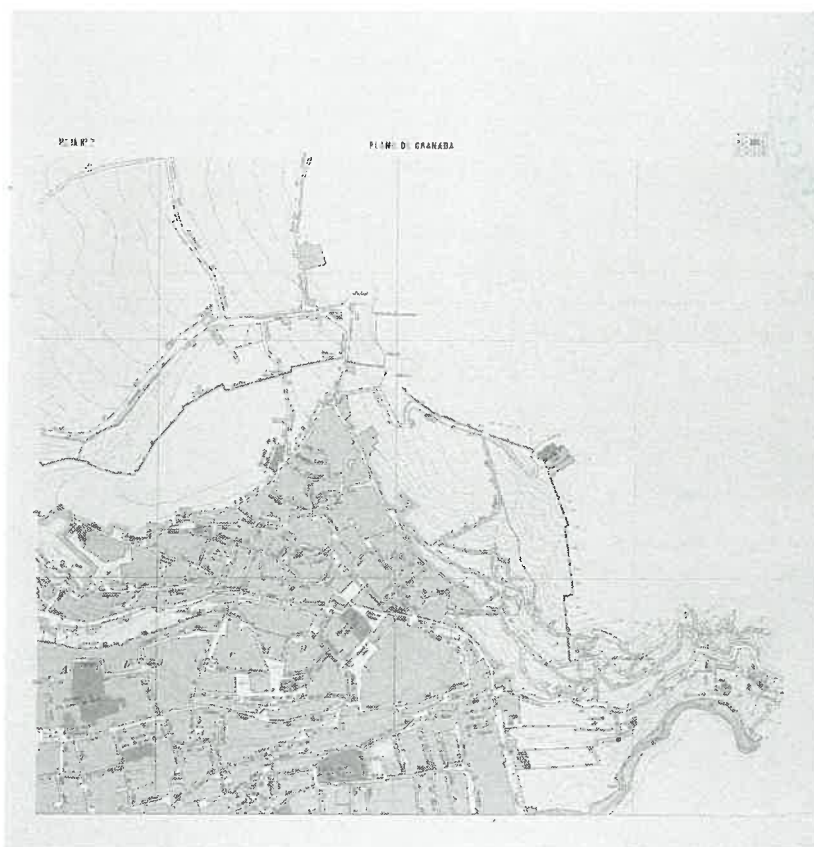


Detalle de la parcela en el plano del Ministerio de Instrucción Pública, con los trazados prácticamente similares a los actuales, y una intuición de la edificación en su extremo Norte.

1.4.9. 1909

En 1909 se realiza el plano de Granada por parte del Instituto Nacional Geográfico y de estadística (que en último término también había redactado el de 1900) un plano de estado actual y de alineaciones, en el que no sólo se delimitan los ámbitos de la ciudad sino las previsiones y formas de crecimiento. La Gran Vía de Colón ya incorporada, el proyecto del camino de ronda...las formas son reconocibles y también la extensión actual de la ciudad.

En la hoja nº 7 del plano, que acoge el alto albaicín Este, se refleja la parcela de la misma forma que en el anterior de 1900, pues este plano no es mas que una revisión y ampliación del mismo. Aparece también en este plano prácticamente en su estado actual, con una edificación en su extremo Norte, tal y como se propone en el estudio de detalle presentado.



Plano del Instituto Geográfico (1.909) revisado sobre el anterior de 1900



Detalle en el plano del Instituto geográfico, con similar estado al de 1900

1.4.10. _____ 1949

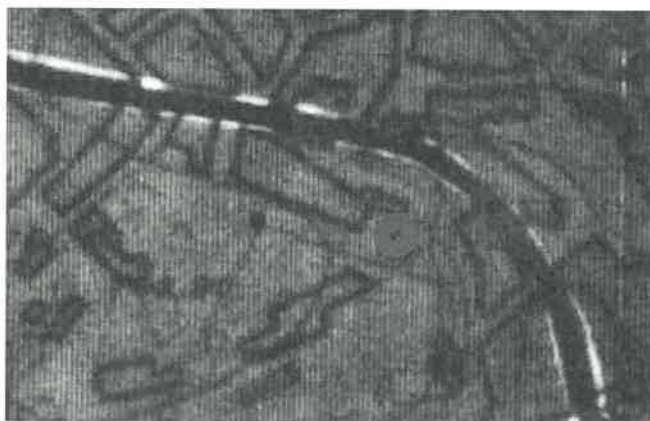
No será hasta cuarenta años más tarde cuando se actualice el urbanismo de la ciudad. El crecimiento económico que la ciudad vive desde 1898 por la posibilidad de abrir las industrias del azúcar no será suficiente para crecer mucho más allá de los límites del plano de 1909, y por el parón social y económico provocado por la Guerra Civil la ciudad seguirá paralizada hasta el comienzo de la salida de la posguerra. El Proyecto de alineaciones de 1949 es un documento genérico y amplio, que regula los límites del crecimiento de una ciudad en expansión y las trazas para hacerlo.

Es un proyecto muy bien definido de infraestructuras, que proyecta un crecimiento en anillo abierto que consolidará los problemas de infraestructuras de la circulación que aún hoy seguimos intentando solucionar. La parcela se define de la misma forma, no hay cambios respecto al de 1909.

1.4.11. _____ 1973

La colmatación del Plan de 1949 y la incorporación de la Ley General del Suelo de 1954 hacen necesitar a Granada del Plan de Urbanismo de 1973. Es un plan novedoso en cuanto a gestión, pues incorpora los instrumentos de desarrollo de la Ley del Suelo de 20 años antes, pero rigidiza los problemas del plan del 49 pues se mantienen los barrios mal conectados y, de nuevo, la ciudad histórica es denostada a favor de la periferia.

En ese Plan, de nuevo, aparece la parcela en su actual extensión, forma y estado, con una construcción en la cabecera al Norte de la parcela y el resto de la parcela homogénea y vacía.



Plan de Urbanismo de 1973 y detalle de la parcela, con una construcción definida al Norte de la parcela y resto vacío.

1.4.12.

1985

Las nuevas necesidades de una ciudad con una renovada vocación metropolitana (ya evidenciada en el Plan Intermunicipal de la Vega redactado en los años 20) hacen redactar un nuevo plan moderno, de corte democrática y con una gestión abierta al ciudadano. Este Plan, de 1985, establece como base de trabajo un plano base del catastro de 1973, sobre el que la redacción decide asimilar todo la manzana con una única calificación, siguiendo la definición recogida desde 1796 sobre dicha finca o parcela.

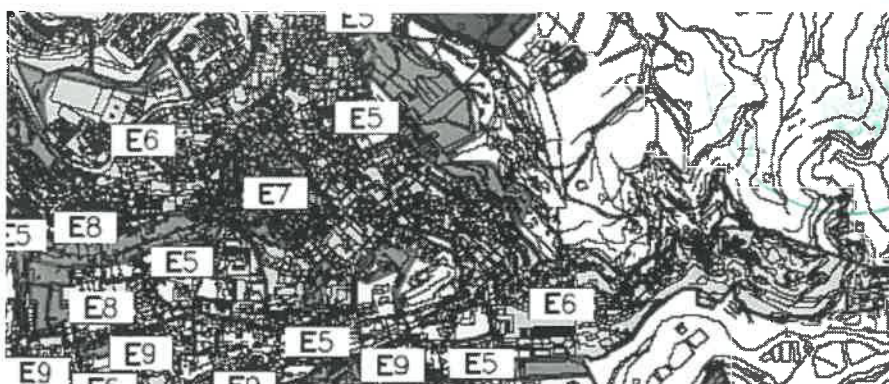


Hoja 22 del plano 2 del Plan General de 1985, y detalle de la misma, con la calificación establecida sobre la manzana/parcela.

1.4.13.

2000

Las necesidades de una ciudad con un crecimiento sostenido y en proceso de transformación de áreas urbanas históricas hacen redactar el Plan general de 2000. Este plan, que tiene que asumir problemáticas muy específicas de la inserción de la ciudad en un conjunto metropolitano en rapidísima expansión, es un plan vivo y eficaz, que aunque deja problemas de circulación evidentes y una desatención permanente a la relación de la ciudad con las infraestructuras, ha conformado la imagen de la periferia tal y como hoy la conocemos, pues ha desarrollado los grandes crecimientos previstos en el Plan del 85.



Plan general de 2000. Calificación en la zona de Cuesta del Chapiz



Detalle de calificación en Cta. del Chapiz 31. Nótese como la calificación de "Unifamiliar aislada" recoge el total de la parcela.

USO CARACTERÍSTICO

[White box]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
[Light gray box]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
[Medium gray box]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
[Dark gray box]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS
[Patterned box]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
[Dark gray box]	INDUSTRIAL EN MANZANA
[White box]	CAMPUS UNIVERSITARIO
[Dark gray box]	ALBERGUE

Queda pues definida la invarianza de la manzana que conforma la parcela, al menos, desde 1796, momento en el cual queda reflejada y que ha permanecido invariable, y que además no ha estado construida en ningún momento en su zona inferior, tan solo en la zona superior al Norte de la parcela.

Analizamos a continuación los cambios que ha tenido la estructura catastral y registral de la parcela.

1.5. Evolución catastral y registral

Caso aparte de las consideraciones que la normativa hace sobre la parcela será el PEPRi Albaicín, redactado entre 1988 y 1990 y aprobado definitivamente en Diciembre de 1990, que establecía su base de trabajo sobre el plano catastral desarrollado desde 1985 sobre la base gráfica de la planimetría de 1972/73. Esta base gráfica es la que tanto ha complicado la actuación sobre la parcela, por su consideración de doble finca.

1.5.1. Unitariedad física

En primer lugar, e independientemente de la estructura registral y catastral que a continuación se describa, es evidente que esta parcela es físicamente es una única propiedad, finca o parcela. Los muros de todas las fachadas son unitarios, no hay una discontinuidad de fábricas y, lo que es más importante, no existe mas que una entrada desde Cuesta del Chapiz, la número 31. La división que se plasma en el PEPRI de 1990 no es exacta con la realidad, pues no existe otra entrada a la parcela (sobretudo por la diferencia de cota con la Cuesta del Chapiz). Hay una entrada que se ha abierto a posteriori, por Costanilla de San Agustín, y que se mantiene por los ocupantes ilegales de esta parcela que hoy sufre la propiedad.

Además, nunca ha existido construcción o edificación alguna en la zona Sur de la parcela, pues la vivienda se situaba al Norte y el resto de la parcela ha estado siempre asociada a uso de ajardinamientos privados, sin entrada independiente ni división de parcela. La divisoria entre ambas supuestas parcelas es un murete de apenas la altura de un antepecho, que separa una zona donde se encontraba una piscina de otra de jardín.



Montaje desde Cuesta del Chapiz. Alzado principal. Nótese la continuidad física del muro de mampostería de contención a Cuesta del Chapiz, amén del espacio liberado en la zona de jardín que las alineaciones del PEPRI albaicín de 1990 proyectan cerrar al incorporar otro volumen en este extremo.



Montaje desde Costanilla de San Agustín (antes Careillo de San Agustín) es más que evidente la continuidad material de todo el muro de cierre, sin divisiones, entradas o cambios de material, lo que evidencia la construcción unitaria y al tiempo. En el interior de la parcela y ya casi no se observa el murete intermedio entre las "parcelas", cuya cualificación como murete de jardín se evidencia en que ni llega de extremo a extremo, ni tiene mas de 1,20 de altura.

1.5.2. Unitariedad registral

La estructura registral de la finca es evidente. Los registros de la propiedad en España nacieron en 1768, cuando la pragmática del 31 de enero del Rey Carlos III organiza y regula los oficios o contadurías de hipotecas, aunque su aplicación y desarrollo variaba enormemente (como tantas otros desarrollos, y aún hoy) de unas ciudades a otras. En Madrid comenzaba ese mismo año, sin embargo en Granada el registro comenzaba a ser operativo en 1845, con una inserción general de las propiedades desde 1912, excepto las gravadas con hipoteca, cuya inscripción se realiza desde 1880. Este ha sido el caso de la parcela.

En el certificado registral emitido en 2010 en el que consta el asiento de inscripción la parcela ya consta como una sola parcela (Registro de la Propiedad nº 1 de Granada, libro 1034, tomo 1699, finca 59638bis). Este asiento se producía en 1989, como consta en la documentación anexa al Estudio de Detalle. La parcela no tuvo hipoteca alguna hasta la inscripción 16ª, de 1990, lo que facilitaba que no estuviera inscrita.

Según escritura de compraventa levantada ante Notario de Granada; los propietarios D. Félix Moreno Yáñez y Dña. Aurora Ortiz Fera compran en 1988 una parcela constituida como una única finca, la 59.638 bis del libro 1034, tomo 1699 del Registro 1 de Granada (esta parcela venía de dos fincas: desde 1979 están reflejadas en escritura la finca 24.501 del folio 237 del libro 750 de Granada, 754 del Registro 1; y la finca 16.371, del folio 76 del libro 669 de Granada, tomo 673 del Registro 1)

Ambas fincas de la parcela eran reflejadas separadamente en la escritura de 1989 es de suponer que por motivo de segregación hipotecaria, pues la finca 16.371 aparecía gravada entonces con hipoteca de 57.000 pesetas de principal y 12.000 de costas y gastos, y esto explica dicha separación de facto: se realiza dicha segregación en inscripción por fuerza bancaria, dado que la repercusión del principal de la hipoteca no era de suficiente entidad para gravar la parcela al completo, por la disminuida relación de superficie resultante, como queda estipulado en la Ley General hipotecaria del 8 de Febrero de 1946, con procesos de inscripción mantenidos aún en aquella fecha.

Si comprobamos la segregación anterior, es fácil deducir según los libros de inscripción que la causa exacta fuera la citada hipoteca, pues siendo fincas anexas se encuentran inscritas en tomos diferentes del mismo registro. Evidentemente, y debido a inscripción en libros separados siendo anexas, dicha separación sería, según las normas de Registro, por causa de gravamen sobre una de las fincas, estando la otra libre.

Se deduce por tanto de todo esto que registralmente la parcela ya existía como tal cuando se redactaba, aprobaba y publicaba el Plan Albaicín; se producía la aprobación definitiva de este en Diciembre de 1990, pero se había trabajado sobre una cartografía que no se hacía eco de la realidad, lo que supone un error planimétrico que este Estudio de Detalle trata de enmendar, pues la ciudad lleva más de 20 años esperando un nuevo PEPRI que solucione las gravísimas deficiencias formales, documentales y de gestión del de 1990, que contra todo pronóstico ha tenido que seguir vigente.

Dado que el PEPR en 1990 no tuvo las fases actuales de exposición pública y plazos de alegaciones que define la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, le hubiera sido muy difícil a un propietario que acababa de realizar la corrección de ese error por la vía registral.

Por lo tanto, y en virtud del artículo 1.6-4, aptdo b, del título I del vigente PEPR, "la realidad fáctica primara sobre la cartografía utilizada en planeamiento, pudiendo la propiedad acomodar dicho planeamiento a la situación real mediante la formulación de estudio de detalle" como efectivamente se esta haciendo mediante el estudio de detalle presentado al amparo de este expediente. Queda definida la realidad fáctica a nivel registral de dicha parcela, que ya no eran dos fincas, sino una parcela que venia de dos fincas de diferente uso o condición de gravamen, y que ya eran una sola un año antes de la aprobación del PEPR 1990 aún vigente.

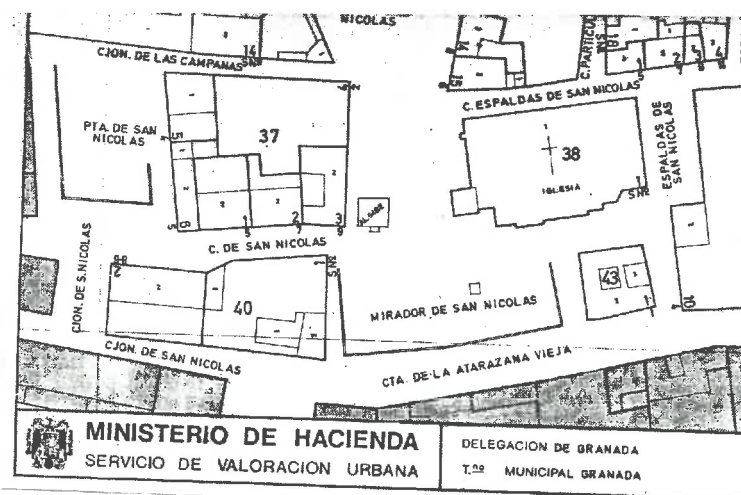
1.5.3. Unitariedad catastral

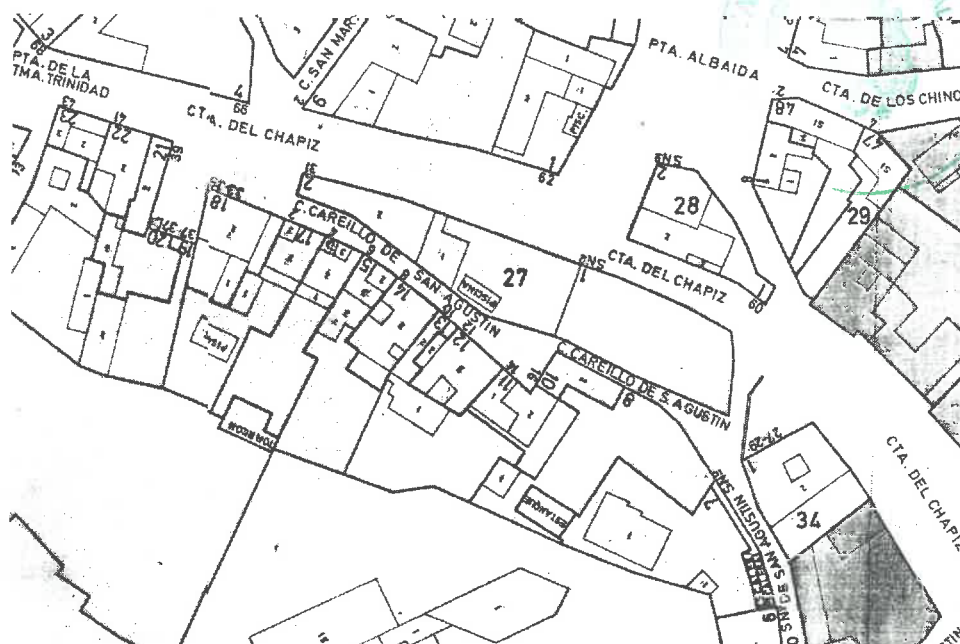
La estructura catastral viene definida por el órgano del catastro, un órgano consultivo fiscal tal y como quedaba constituido por el Real Decreto 2949/1979, de 29 de Diciembre, pero que sin embargo y por la necesidad de recaudación de la administración se ha constituido como reflejo de la estructura del suelo, aunque su volatilidad y errores han de ser soportados durante muchos años, como viene ocurriendo con esta parcela.

Investigando sobre los diferentes estadios de reflejo del tejido de la ciudad que ha tenido el catastro, se puede contemplar en el plano del catastro de 1971 -del servicio de valoración urbana del Ministerio de Hacienda- la parcela con alineaciones muy similares a las reales, aunque con la lógica imprecisión de reflejar la realidad desde ortofotos muy básicas -por época- y levantamientos físicos más inexactos aún.

Vemos en este plano la parcela de Cuesta del Chapiz objeto de este estudio como definida con la referencia 27, constando esa parcela de dos fincas: la 1, que ni siquiera tiene número, y la 2, con número de calle el 31. Se observa que la separación entre ambas fincas no se corresponde con el código de líneas conveniado para la divisoria de propiedades, y además dicha finca nº 1 no tiene construcción alguna. Parece que no queda claro si son o no dos fincas de la misma parcela

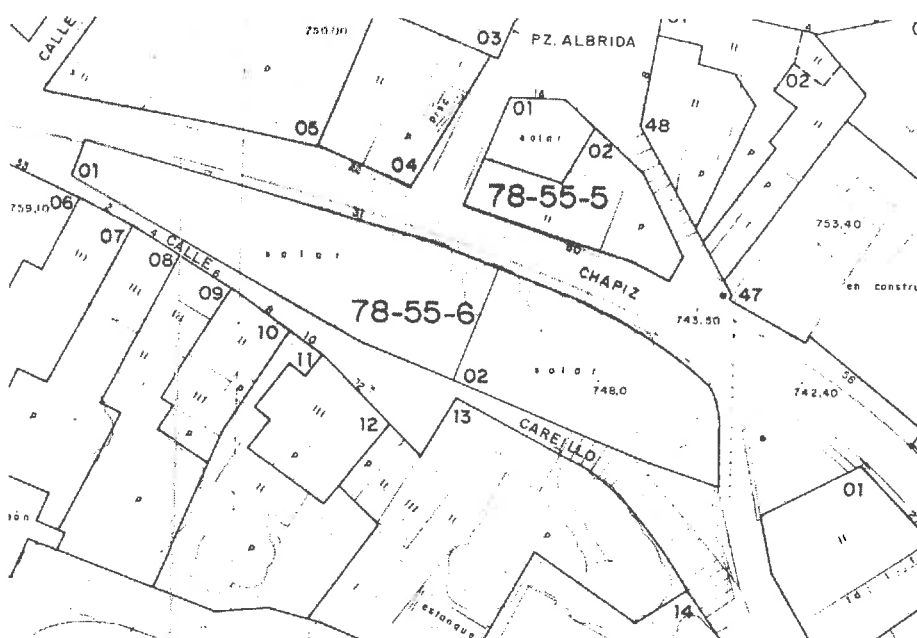
Plano del servicio de valoración urbana del Ministerio de Hacienda, 1971





El catastro definía entonces ya como la parcela 27 del polígono 2 de urbana de Granada, con dos fincas dentro de la parcela: la 1, sin número y sin construir, y la 2, con número 31 de la Cuesta del Chapiz y con la casa que consta en registro.

En los planos del catastro de 1985 arrastran una situación muy similar de la parcela, pues no es más que una actualización de las nominaciones del cuerpo catastral de 1971, ahora se le da una referencia de inscripción nº 78.55.6 del polígono 1 de urbana de Granada, con dos fincas, 01 y 02. No se refleja la vivienda pese a existir. Dicha parcela 78-55-6 coincide con la manzana física que como hemos visto viene consolidada como tal al menos desde 1796. Tampoco queda clara la jerarquía de líneas.



Detalle del plano del catastro de contribución de Granada, 1984-1985

No obstante, los posteriores propietarios (D. Manuel Sánchez Navarro y Dña. M^a Torres Pérez, entre 1989 y 2000) realizaron en el catastro un apunte de corrección por agrupación de ambas fincas de la misma parcela, apunte que conllevaría la agrupación de facto mediante decreto de la alcaldía de fecha 1 de Septiembre de 1994, sobre la inscripción de dicha anomalía de dos fincas en una parcela de Diciembre de 1989. Esto se realiza bajo el expediente municipal 3985/93, en el que quedaría corregido, constando entonces referencia catastral 7855601VG4175F0001IR, una única parcela como consta en la actualidad en el catastro.

Queda por tanto también definida la realidad fáctica a nivel catastral de dicha parcela, que ya no eran dos fincas, sino una manzana que incluye fincas de diferente uso o condición de gravamen.

1.6. Planeamiento vigente PGOU y PEPRI. EDIFICABILIDAD

Aunque la parcela consta ya como una sola en el nuevo PEPRI, incluido en el PGOU 2009 en proceso de aprobación (que supondría la anulación de este documento y el procedimiento administrativo que lo genera) la actual norma que mantiene el error parcelario es el PGOU 2000 (adaptado parcialmente a la LOUA en 2008) y el vigente PEPRI 1990.

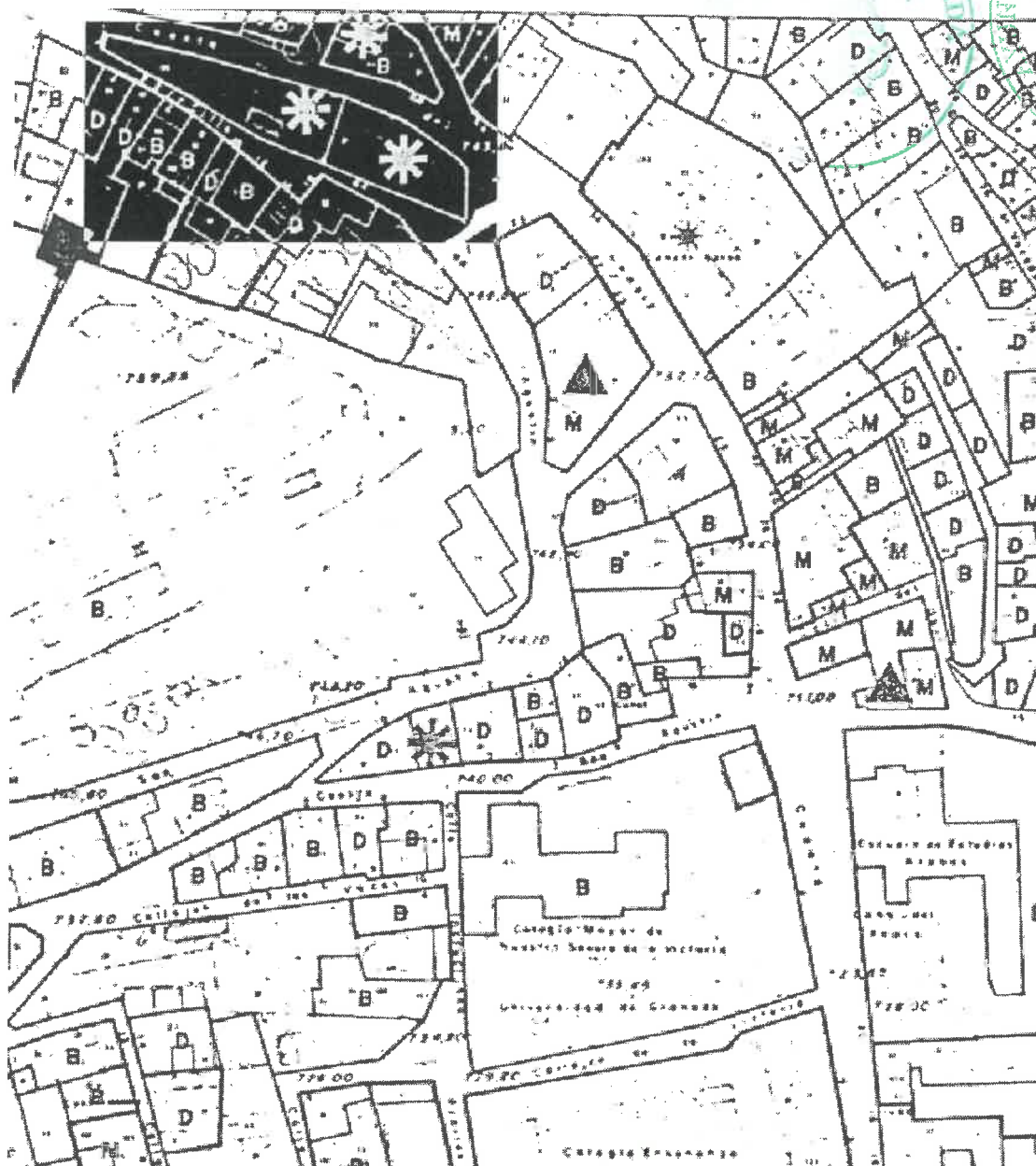
La parcela, y por ende las dos parcelas en las que consta dividida en el PEPRI, se rigen por el PGOU 2000 adaptado parcialmente a la LOUA en 2008 y el PEPRI albaicín, de 1990. El primero clasifica las dos supuestas parcelas como Suelo Urbano, categoría Urbano Consolidado, y el vigente Plan Especial Albaicín – Sacromonte confiere a las parcelas en las que consta dividida la parcela real la condición de solar; por tanto, se aplicarán las condiciones de las obras en parcelas con edificación no especialmente protegida y solares establecidas en dicho plan. A todos los efectos del planeamiento es una obra de nueva planta.

El marco normativo principal es el siguiente:

Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Decreto Andaluz 223/2009 Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación. Código Técnico de la Edificación.
--

El PEPRI albaicín, como plan evidentemente conservador y rigidizador en la protección pormenorizada, indica en el art. III,2:

-categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial, en su apartado 3, "las alineaciones interiores, junto con las exteriores y las alturas, además de las determinaciones concurrentes de la demás normativa, establecen el sólido capaz y las demás características que debe reunir la edificación"



En la figura del plano de catálogo del PEPRI vigente, con señalamiento por inversión de los solares objetos del presente documento; se puede observar la calificación de "solar disponible" en ambos, por lo que la calificación final de la agregación habrá de ser un solar con similar calificación, posibilidad evidente por esta coincidencia en la calificación de planeamiento, y que evidencia de nuevo el error en el grafismo que ha venido arrastrado desde entonces.



Señalamiento de parcelas en el plano de alineaciones y ordenación n° 11 del PEPRI vigente. EN la zona izquierda, Norte, se encuentra la parcela gráfica definida como "Cuesta del Chapiz 31" y a la derecha, Sur, la parcela gráfica definida como "Cuesta del Chapiz 29"

Según este apartado y a resultas de la medición y cálculo efectuados sobre el plano de alineaciones y ordenación del PEPRI albaicín se han obtenido las siguientes superficies construidas, edificabilidad y ocupación sobre rasante de la calificación de ambas parcelas en las que consta subdividida la parcela real:

PARCELA 1 (CUESTA DEL CHAPIZ 31)

SUPERFICIE	TECHO TOTAL	EDIFICAB. RESULTANTE	OCUPACIÓN
374,95 m ²	247,61 m ² (129,71+117,90)	0,6630 m ² /m ²	34,59%

PARCELA 2 (CUESTA DEL CHAPIZ 29)

SUPERFICIE	TECHO TOTAL	EDIFICAB. RESULTANTE	OCUPACIÓN
329,16 m ²	157,90 m ² (78,95 x 2)	0,4797 m ² /m ²	23,98 %

Luego la agregación de dichas parcelas tendrá como resultado la parcela real existente, que asume como determinaciones la semisuma de ambas, esto es, en la parcela real, resultante de la agregación por corrección de las dos calificadas en el PEPRI, se podría construir:

SUPERFICIE	TECHO TOTAL	EDIFICAB. RESULTANTE	OCUPACIÓN
704,11 m ²	405,51 m ²	0,57 m ² /m ²	29,63%

1.7. Previsiones de actuación

El estado de el solar actual es más que deficiente, pues las edificaciones que tenía han sido desmontadas durante los últimos años por las personas que ilegalmente han ocupado la parcela, como siempre para las propiedades que sufren esta lacra, con pésimos resultados. No quedan prácticamente restos construidos más allá de los muros de contención y paredes, se ha desbrozado el jardín para leña y quedan ya pocos árboles.

Tal y como se ha demostrado con el amplio seguimiento del expediente 8448/00; las intenciones están claramente dirigidas al desarrollo arquitectónico de la propuesta. Para ello, se tiene la facilidad de las amplias posibilidades de acopio y acceso a la parcela por Veredilla de San Agustín en la esquina con Paraje de San Agustín, por lo que no se molestará a las propiedades adyacentes con accesos no reglados y molestias innecesarias.

IM.2. MEMORIA DE DESCRIPCIÓN

2.1. Objetivos de la Innovación del PE Albaicín y justificación normativa

El vigente PEPRI albaicín, establece en el título I, disposiciones de carácter general, art. 1.6-4 b) que la realidad fáctica primará sobre la cartografía utilizada en planeamiento, pudiendo la propiedad acomodar dicho planeamiento a la situación real mediante la formulación de estudio de detalle. Dado que la redacción del vigente PERI se realizaba en 1990, aprobado en Diciembre de ese año, y que la inscripción en el registro de la propiedad de esta parcela se hizo en 1989, ya como una sola parcela, la referencia real de la cartografía era errónea, causa de lo cual soporta normativamente la redacción de el pasado Estudio de Detalle, que ahora requiere de esta Innovación al parecer imposible la revisión del Plan.

De igual forma, el vigente PGOU 2000 (adaptado parcialmente a LOUA en 2008) refleja la posibilidad de esta agregación en el art. 7.2.3 de su normativa, establece que serán posible las segregaciones cuando las parcelas resultantes cumplan con las condiciones señaladas en planeamiento, como resulta de la agregación de las falsamente existentes en la única parcela propuesta.

El objetivo primordial de la presente Innovación-modificación del Plan Especial Albaicín es la corrección de la definición parcelaria del PEPRI albaicín vigente, que separaba la parcela real en dos propiedades no existentes legal, registral ni catastralmente. Esta corrección se realiza mediante la agregación de sendas parcelas gráficas, de 329,16 m² y 374,95 m², en una única parcela real de 704,11 m², que asume las características de desarrollo urbano de ambas, unificando en una el techo total disponible, unificación ésta que será posible si el volumen resultante cumple las especificaciones del PEPRI y PGOU vigentes.

A este objetivo principal hemos de añadir tres objetivos anexos y consecuentes:

- La definición de la tipología y uso a desarrollar en la parcela restante
- La definición del uso y ocupación del nivel de edificación bajo rasante
- La ordenación final de volúmenes para justificar la posibilidad de acumular lo construido en uno de los extremos de la parcela.

El conjunto de los objetivos persigue la materialización de un conjunto construido eficiente y asimilado al entorno, como una única vivienda frente a las dos viviendas que habrían de ser construidas con superficie menor y peor distribución en la parcela, posibilitando la acumulación de la construcción bajo rasante en un único punto y evitar la afección a un jardín que habrá de recuperar el arbolado original que la ocupación ilegal de dicha propiedad ha provocado.

2.2. Descripción de la solución adoptada

La solución propuesta parte de las siguientes premisas:

- 1) La propuesta volumétrica del conjunto construido se desarrolla sobre la parcela resultante de la agregación de las iniciales, agregación justificada anteriormente.
- 2) El PGOU en el art. 7.2.3 permite la agregación según esta definición, y el PEPRI albaicín, en su artículo III.42.6.11, permite un aumento de un 15% de la ocupación sobre las zonas ajardinadas y en la edificación bajo rasante, posibilidad ésta que no implicará el aumento de la ocupación más allá del 60%, límite éste marcado por el PEPRI para esta tipología de uso.
- 3) Acumulación unitaria y despejada de los espacios libres (definidos como JP en el PEPRI) configurando un auténtico jardín, frente a los espacios de carácter intersticial que provocaba la propuesta de alineaciones y volúmenes del PEPRI.

La solución adoptada para posibilitar la corrección del error cartográfico de definir dos parcelas donde en realidad sólo existe una consiste en la agrupación de ambas parcelas, pasando de dos parcelas de 329,16 m² y 374,95 m², a una única parcela planimétrica de 704,11 m², que asume las posibilidades urbanas de ambas, pero acumulando el total construido en la zona superior, en el punto en el que la Cuesta del Chapiz se desdobra con Veredilla de San Agustín, pues es la zona de mayor densidad edilicia, librando el resto de la parcela como un jardín privado, respetando íntegramente la propuesta definida en ambas parcelas originales, pero en conjunto.

Según estos principios, la propuesta definida para agregación y ordenación de volúmenes incluida en la presente Innovación del PE Albaicín se formaliza del siguiente modo:

1. Sobre una profunda vista del Generalife, la vivienda propuesta -como acumulación de las que se podrían realizar sobre las dos parcelas- ocupa el fondo más estrecho de una parcela fusiforme, cuya ocupación vendrá estructurada arquitectónicamente como una vivienda unifamiliar exclusiva, con categoría Unifamiliar de varias fachadas, UDF, según la terminología del PEPRI albaicín vigente.

2. Se proyecta una **única vivienda unifamiliar**, con acceso desde Cuesta del Chapiz y relación directa con el jardín, respetando los muros de contención de mampostería y el segundo acceso desde el jardín a veredilla de San Agustín, cuya superficie real es ligeramente superior a la planimétrica del PEPRI albaicín, de 712,25 m² reales frente a los 704,11 m² de éste.

3. La edificación se articula desde un foyer central junto al que se dispone un espacio a doble altura, con entrada de luz por este y oeste, que conecta visualmente los niveles de la vivienda entre sí y con las vistas cercanas de los cinturones de muralla medieval sobre el cerro de San Miguel, de inevitable presencia al oeste de la casa.

Alrededor de este gran espacio se desarrolla el programa fundamental de la vivienda: en planta un gran salón comedor con salida al gran ajardinamiento a través de un gran porche formado por el vuelo de la planta primera sobre la baja. En este nivel se disponen además sus anejos auxiliares, y un despacho de trabajo en su lado más estrecho. En planta alta, este gran espacio a modo de patio cerrado, se disponen el resto de dormitorios y otros espacios de uso, todos con baño propio. El gran espacio central, que abre a fachada mediante la ambas puertas de la terraza, llega hasta el espacio de bodega aunque se separa de él mediante un vidrio que deja pasar la luz al aparcamiento pero que se constituye en plataforma pisable de la entrada de la casa.

4. Se libera el resto de la parcela no ocupada en planta baja como jardín privado, manteniendo la zona no ocupada en una volumetría exacta de lo que es su estado actual.

5. La actuación queda plasmada según los siguientes parámetros urbanísticos:

OCUPACIÓN

Ocupación planta baja	220,10 m ²	30,89 %
Ocupación planta primera	185,41 m ²	26,02 %

ALTURAS

Altura máxima en metros 10.48m.

Número máximo de plantas Baja + 1

Semisótano. Altura máxima sobre rasante 1,00 m

EDIFICABILIDAD 0,57 m²/m²

En la actuación propuesta se dispone una única tipología, vivienda unifamiliar, con uso característico residencial (aunque con las compatibilidades establecidas en PGOU y PEPRI) y garaje anexo.



IM.3. MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN

3.1. Justificación del documento de Innovación

3.1.1. Agregación de las parcelas

De acuerdo con el artículo art. 7.2.3 de su normativa la alteración parcelaria será permitida según la definición asociada al Estudio de Detalle al efecto, con la condición de que las parcelas resultantes cumplan la normativa según el uso asociado, provocando un estudio pormenorizado para este caso y estando justificado plenamente éste por el error gráfico que supuso incorporar una única parcela como dos separadas en la planimetría de la ciudad.

Según el art. 1.6-4 b) del título I del vigente PEPR, *la realidad fáctica primará sobre la cartografía utilizada en planeamiento, pudiendo la propiedad acomodar dicho planeamiento a la situación real mediante la formulación de estudio de detalle.*

Ya se ha explicado que la redacción del vigente PERI se realizaba en 1990, siendo aprobado en Diciembre de ese año, (publicado en Enero de 1991) y que la inscripción en el registro de la propiedad de esta parcela se hizo en 1989, ya como una sola parcela, por lo que la referencia real de la cartografía era errónea y este Estudio de Detalle trata de reparar ese error, corrección posible según ese articulado del PEPR.

-La parcela que resultaría de la agregación, registralmente es exactamente la misma que se propone tras la agregación parcelaria, pues la parcela resultante de la supuesta agregación consta finalmente exactamente como lo hace en el asiento de inscripción de la misma, en la primavera de 1989 (registro de la propiedad nº 1, libro 1034, tomo 1699, finca 59638bis).

-La parcela que resultaría de la agregación, catastralmente es exactamente igual a la que consta ya en catastro, con referencia 7855601VG4175F0001IR

-La parcela que resultaría de la agregación, según el planeamiento es la que ya consta como tal en el PEPR actualizado que se encuentra en tramitación.

Por lo tanto, la agregación se hace a efectos de corregir un error cartográfico de un Instrumento de Planeamiento de casi 20 años de antigüedad, y dicha agregación no supone alteración registral, catastral, física ni sobre el planeamiento actualizado, por lo que es factible y lógica desde diversos puntos de vista.

3.1.2 Ordenación de volúmenes

Según varios artículos del PEPRi vigente, además del articulado al respecto de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y del Reglamento de Planeamiento, Los Estudios de Detalle servirán entre otras finalidades para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de Planes Generales, Planes de protección y otras normas urbanísticas que haya fijado el planeamiento.

La ordenación propuesta altera la distribución volumétrica asociada a dos parcelas gráficas para acumular todo el volumen en la única parcela real, y esta reordenación volumétrica justifica el estudio de detalle anteriormente informado y la presente Innovación del PE Albaicín.

3.2. Justificación de la solución adoptada según normativa vigente y en tramitación

La solución propuesta intenta fundirse volumétricamente con el estado actual, para evitar que la acumulación de todo el techo edificable en el extremo Norte de la parcela altere la imagen de la zona. Así, el volumen principal se constituirá en planta como un trapecio con fachadas a Cuesta del Chapiz y Veredilla de San Agustín, siendo la tercera fachada de la vivienda la que produce el espacio urbano que divide ambas vías.

El estado actual de la propiedad está sin edificar, por lo que el jardín que se propone reproduce exactamente el jardín actual, y el volumen de la edificación se conforma donde en la actualidad quedan restos de muros de cierre de la edificación anterior, por otra parte, no catalogada en absoluto y desaparecida por los actos asociados a la ocupación ilegal que sufre el solar.

El conjunto construido de forma unitaria y sobre una única parcela (ya se ha justificado su carácter como tal) pretende respetar y potenciar el entorno en el que se enclava en cuanto a tipología, ocupación y alturas propuestas. Se estima que la integración en la trama urbana no provoca una alteración evidente, sino todo lo contrario, pues se desarrolla el único solar no edificado de Cuesta del Chapiz de forma respetuosa con el entorno y alterando en lo mínimo la imagen actual de la parcela. El uso será el residencial o compatibles, según lo especificado en el vigente PGOU.

3.2.1. CUMPLIMIENTO DEL PGOU Y PEPRi ACTUALES

Desarrollamos un comparativo entre los parámetros fundamentales que el PEPRi 1990 define para ambos solares y el volumen propuesto de la edificación unifamiliar sobre la conjunción de las parcelas:

OCUPACIÓN	Normas	Proyectado
Ocupación planta baja	65%	30,89 %
Ocupación otras plantas	55%	26,02 %
Ocupación planta ático	10%	0%
Fondo máximo edificable	Existente	5 m.




Dimensión patios	3 x 3	NO
ALTURAS		
Altura máxima en metros	11.20m.	10.48m.
Número máximo de plantas	2	2
Semisótano. Altura máxima sobre rasante	1.30m	1.00m
EDIFICABILIDAD	1.01	0.57
SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES		
Retranqueos a fachada	NO	NO
Otros retranqueos	NO	NO
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR AISLADA	

Por lo tanto, el volumen propuesto tras la corrección de la subdivisión parcelaria incorrecta, cumple específicamente TODAS las determinaciones del PGOU 2000 (adaptado parcialmente a LOUA en 2008) y el PEPRI albaicín 1990.

No obstante, debido a la complejidad creciente de la realidad urbana –especialmente cambiante pese al objeto estático de su origen inicial, la propia ciudad- la renovación o actualización de la normativa urbanística en Granada, y muy especialmente en el albaicín, es más que necesaria. Aunque ya ha habido varios intentos infructuosos, el cuerpo de la innovación 2009 sobre el PGOU de Granada acoge el PEPRI 2003 sobre el albaicín, y aunque es una normativa que actualmente se encuentra en tramitación, la calidad con la que se plantea la regulación normativa de esta ciudad hace augurar un futuro próximo de vigencia para ambas figuras. Por ello, también se justifica el

3.2.2. CUMPLIMIENTO DEL PGOU Y PEPRI EN PROCESO ADMINISTRATIVO

1. Adecuación a la Normativa Urbanística:

ordenanza zonal	planeamiento	proyecto	
		Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
A	P.E.R.I. Albaicín 2003		
Ámbito de aplicación	Planos de ámbitos, regulación de la Edificación y usos del suelo	Zona A junto zonas A1 y A2 en plano 1/3000	SOLAR
Obras y actividades admisibles	Obra nueva artículo 1.11 H	Obras de nueva edificación 1. Comprenden las siguientes tipos de obra: ... c) Obras de nueva planta. Son obras de nueva construcción sobre solares vacantes	Obra de nueva planta, dado que se construye sobre vivienda en ruina parcialmente derruida

2. Aspectos urbanísticos singulares del proyecto:

El Plan Especial confiere a la parcela en la que nos encontramos la condición de solar UNITARIO , por tanto, se aplicarán las condiciones de las obras en parcelas con edificación no especialmente protegidas y solares establecidas en dicho plan.

3. Parámetros tipológicos:

Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta Artículo 8.7.4

	planeamiento	proyecto
Referencia	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
a		

Superficie de parcela	Artículo 2.2.C	Se considerará parcela no edificable la que no permita al menos la edificación de una vivienda mínima de protección oficial o similar.	712,25 m2 Se considera parcela edificable
Fondo edificable y separación a linderos	2.2.G y 2.2.F	Cuando se trate de solares y parcelas sin edificación previa o con construcciones insuficientes se seguirán las reglas siguientes. En la primera planta, cuando los linderos están materializados por medianeras ciegas o tapias de más de 2 m de altura, será libre, sin perjuicio de que se cumplan las condiciones de salubridad, higiene e intimidad fijadas en el apartado correspondiente de estas mismas Normas.	5.50 m Se cumplen ambas disposiciones
Posición de la edificación en la parcela	Artículo 2.2.a	Toda edificación quedará vinculada con la correspondiente parcela, lo que deberá señalarse expresamente en cuantos actos de carácter administrativo pudieran afectar a la edificación o a la parcela.	Toda la edificación quedará vinculada a la parcela en la que se inserta.
Línea de edificación y patios	Artículo 2.2.d	Las nuevas edificaciones se referirán y adaptarán a las alineaciones y rasantes de las calles existentes	Ocupando el solar objeto del proyecto la manzana completa, se adapta a las alineaciones y rasantes de todas las calles existentes.
Chafalán	s/a	Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chafalán de acuerdo con lo especificado en las Normas de Edificación.	No procede

4. Parámetros de uso:

	planeamiento	proyecto
Referencia	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
a		

Compatibilidad y localización de los usos	Artículo 2.5	- Uso cualificado: Vivienda y usos compatibles y/ o adaptados	Vivienda unifamiliar. Uso residencial en planta baja y primera. Uso garaje en planta baja rasante.
---	--------------	---	--

5. Parámetros volumétricos: Condiciones de ocupación y edificabilidad

	planeamiento	proyecto
Referencia	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor

Ocupación	Artículo 2.2.H	Media correspondiente a las parcelas de su mismo tamaño y tipología incluidas en el entorno de la parcela delimitado a estos efectos.	220,10 m ² (30 % del total de la superficie del solar). Se cumple
Coefficiente de Edificabilidad	Artículo 2.3	Para calcular la edificabilidad media resultante "E" de la zona objeto de nuestro proyecto, tendremos en cuenta todas las parcelas situadas a menos de 30 metros de distancia de nuestra parcela. E máxima= 1,01 m ² /m ²	E= 0,57 m ² /m ² Se cumple
Volumen Computable		No es de aplicación	-
Sup. total Computable		Resultante	-
Condiciones de altura	Artículo 2.3.b y plano 1/3000 regulación edificación (hoja IV)	El número de plantas de la edificación viene expresado por el dígito tras la letra de la ordenanza zonal en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación. 3 ALTURAS EN ESTE CASO	2
Altura máxima de edificación	Artículo 2.3.B	3	2
Altura del intradós		No es de aplicación	No procede
Retranqueos vías / linderos		No es de aplicación	No procede
Fondo Máximo		No es de aplicación	No procede
Retranqueos de Áticos			

6. Parámetros de composición: Condiciones de composición y forma

	planeamiento	proyecto
Referencia	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor

Composición color y forma	Artículo 2.4.a	La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, deberán referirse a las edificaciones próximas y a las características del barrio histórico en el que nos encontramos.	En este caso, el proyecto de nueva edificación se ha realizado referido a las edificaciones de la calle Veredilla de San Agustín, Cuesta del Chapiz y otras edificaciones próximas, manteniendo la concordancia con las mismas
Entrantes y elementos volados			No existen
Cubiertas	Artículo 2.4.d	La cubierta deberá ser inclinada. La pendiente del plano inclinado será de un 25 a un 50%, debiéndose adecuar a las del entorno y, en especial, a la de los edificios colindantes. Las construcciones sobre la cubierta deberán evitarse en general. Cuando se justifiquen, por su relación con el entorno, se realizarán integrándolas en la composición volumétrica y con las proporciones tradicionales de dicho entorno.	La cubierta será inclinada, de tejas cerámica curva, no superando la pendiente del plano inclinado en ningún caso el 40% y adecuándose a las del entorno y edificios colindantes.
Materiales de fachada	Artículo 2.4.c	La nueva edificación se adecuará a las características de las fachadas de su entorno, especialmente a la de los edificios colindantes, con los siguientes criterios: - La adecuación podrá realizarse por afinidad o por contraste, pero sin perder las referencias arquitectónicas y constructivas. - Se armonizarán las líneas horizontales reguladoras de la composición con las de los edificios colindantes, pero sin igualarlas a las de éstos. - La proporción de huecos y macizos se adecuará a las características formales y constructivas del propio edificio y a las de su entorno. La proporción de huecos será, preferentemente, de predominio vertical. - No se reproducirán literalmente ni se falsearán en la nueva edificación los lenguajes y elementos constructivos tradicionales.	La nueva edificación se adecua a las características de las fachadas de su entorno, manteniendo una proporción de huecos de predominio vertical, armonizando las líneas horizontales reguladoras de la composición con las de los edificios de su entorno más inmediato.

Por tanto, también el PEPRI en tramitación se cumple en la agregación parcelaria por corrección y en la volumetría propuesta sobre la misma, por lo que podemos llegar a la siguiente

3.3. CONCLUSIÓN y RAZONES

La solución propuesta mediante el presente documento de Innovación del PE Albaicín se considera viable según regulación urbanística vigente y por venir, pues es posible la corrección de la definición parcelaria del PEPRÍ albaicín vigente, errónea en este punto. La única parcela real puede desarrollarse volumétricamente como una única propiedad, con edificación resultante especialmente bien adaptada al entorno que la acoge y con el que forma conjunto.

Se somete por tanto el presente documento de Innovación-Modificación del P. E. Albaicín a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Granada, según trámite reflejado en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y proceso administrativo regulado por la ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas de este municipio de Granada, fundamentando su justificación en las siguientes RAZONES:

1. La parcela está constituida por una sola finca registral, cuya inscripción primera se realizaba un año antes de la aprobación del PEPRÍ albaicín, lo que constituye un error para lo que se redactaba el Estudio de Detalle ya presentado. La realidad de facto, que prevalecerá sobre la planimetría según art. 1.6-4, aptdo b, del título I del vigente PEPRÍ. Si alguna vez llegó a estar dicha parcela constituida por dos fincas, se hizo de cara a la disminución de reducción de contribución (a nivel catastral) o por razón hipotecaria (a nivel registral).

2. La parcela coincide con la manzana, con lo que el error en planimetría y la corrección propuesta aquí no ha afectado ni afectará a la imagen ni estructura de la ciudad. Esta manzana, además, es específicamente reconocida desde el plano de Francisco de Dalmau, de 1796, en el que ya está dibujada. El documento de Innovación se realiza para respetar la imagen que se tiene de la parcela/manzana (esto es, agrupando la vivienda en la zona de menor impacto al Norte de la parcela y dejando el resto libre, en vez de ocupar ambas partes como se proyecta en el PEPRÍ) la comparación entre el estado proyectado y el limitado por el PEPRÍ se encuentra en el plano C1 del presente documento, en el que se puede ver claramente el menor impacto de la propuesta para la imagen del barrio que se tiene actualmente de esta zona de la Cuesta del Chapiz, que permite ver el arbolado de los grandes cármenes situados en su trasera.

3. Nunca ha estado construida más que la parte de vivienda al Norte de la parcela, aún existente en muros, y que viene plasmada en planimetrías históricas al menos desde 1900, mientras que el PEPRÍ vigente proyecta un volumen artificial en la zona Sur de la parcela que nunca ha existido, en vez de, tal y como propone el presente documento, agrupar la zona construida al Norte y dejar la parcela vacía, tal y como ha estado siempre. El proyecto trata de recuperar la entidad de la manzana, tratada uniformemente y liberando espacios libres en la zona que más presencia tienen, la zona inferior de la parcela.

4. La propiedad, a nivel registral, catastral, físicamente y constructivamente, es unitaria. Los muros son continuos y sin divisiones, sólo hay una entrada desde la calle Cuesta del Chapiz.

5. Cuando se levanta la estructura del catastro se realiza conforme al asiento único de inscripción registral, siendo realizado un apunte con el origen en la parcela original nº 78.55.6, para disminuir la recaudación municipal sobre ella, y se ha venido arrastrando al ser utilizado por el redactor en 1990 y desde ahí queda reflejado erróneamente.

6. Por último, y no por ello menos importante, no tratamos de realizar una reparcelación que afecte al tejido morfológico o legal de la ciudad, sino corregir un error arrastrado desde hace más de diez años y que forzaría a tener que construir un nuevo volumen que nunca ha existido, alejado por ello del "spitiru lege" del PEPRÍ vigente.

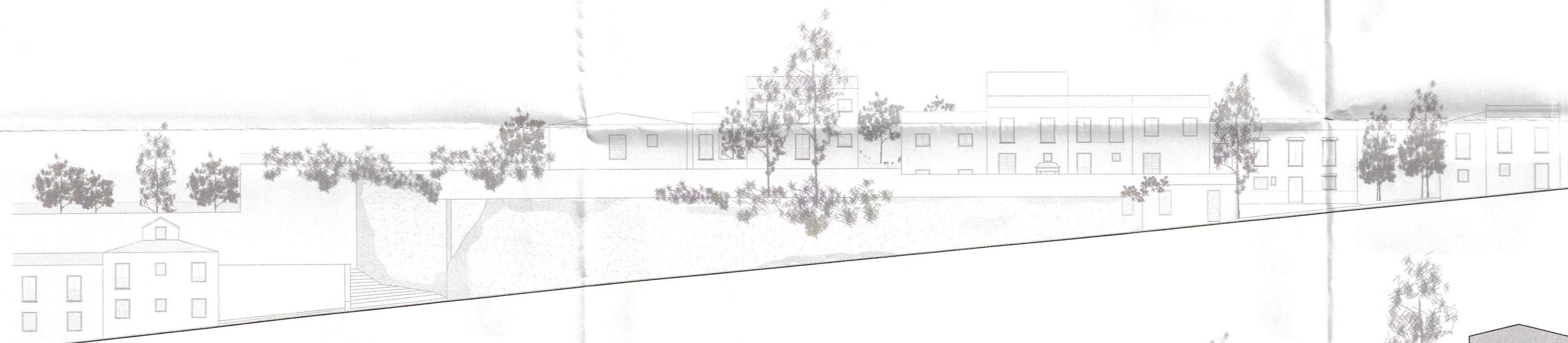
Granada, Noviembre de 2011


Juan D. López Arquillo
arquitecto

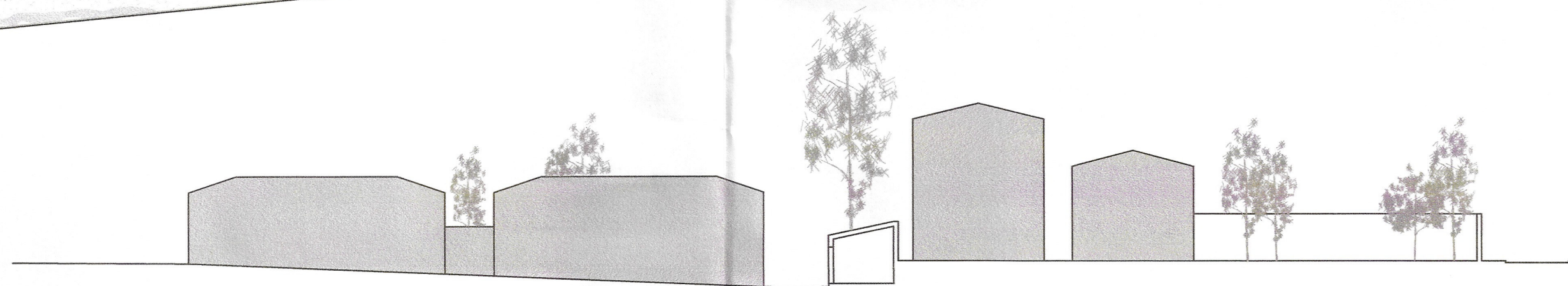




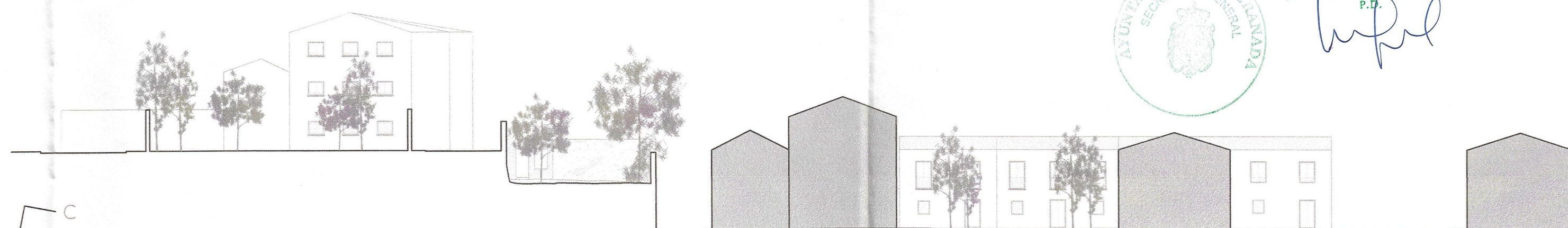
CALLE VEREDILLA DE SAN AGUSTÍN (ALZADO DE FONDO) B-B'



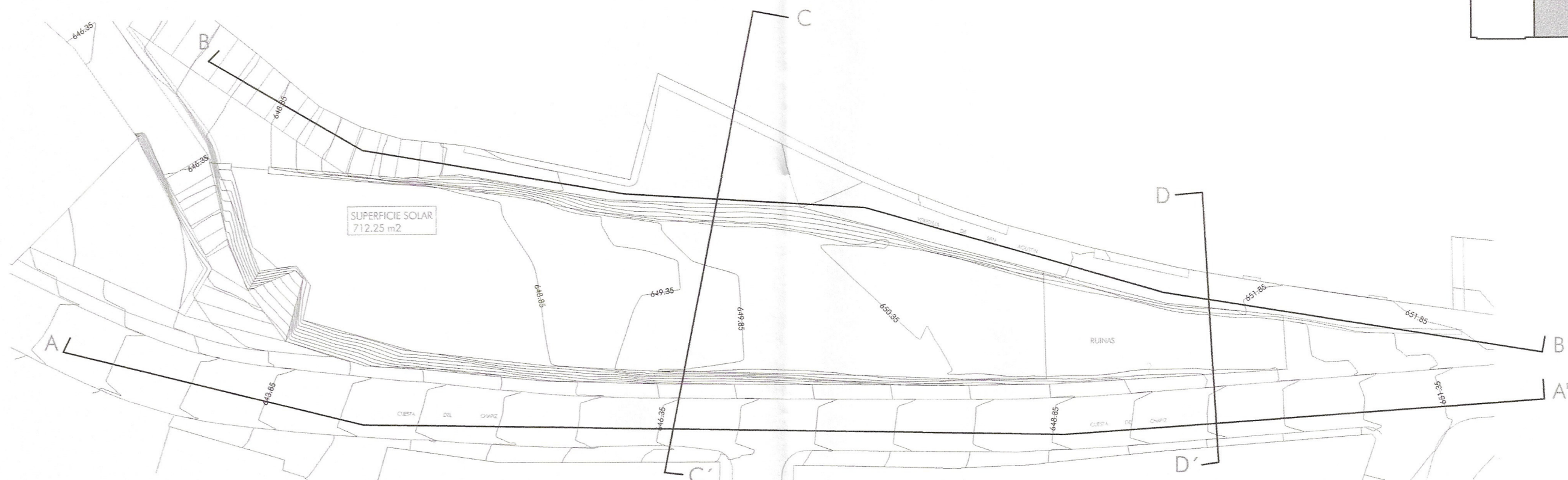
ALZADO A CUESTA CHAPIZ A-A'



SECCIÓN TRANSVERSAL C-C'



SECCIÓN TRANSVERSAL D-D'



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

27 JUL 2012

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



[Handwritten signature]

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

11 MAYO 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

30 DIC. 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

DOCUMENTO DE INNOVACION-MODIFICACION DEL P.E. ALBAICIN EN CTA. CHAPIZ 31

PROPIEDAD MIRADOR DEL CUBILLAS S.L.

TOPOGRAFÍA Y SECCIONES ESTADO ACTUAL

GRANADA 2011

DOCUMENTO NÚMERO 03

JUAN DIEGO LOPEZ ARQUILLO, arquitecto

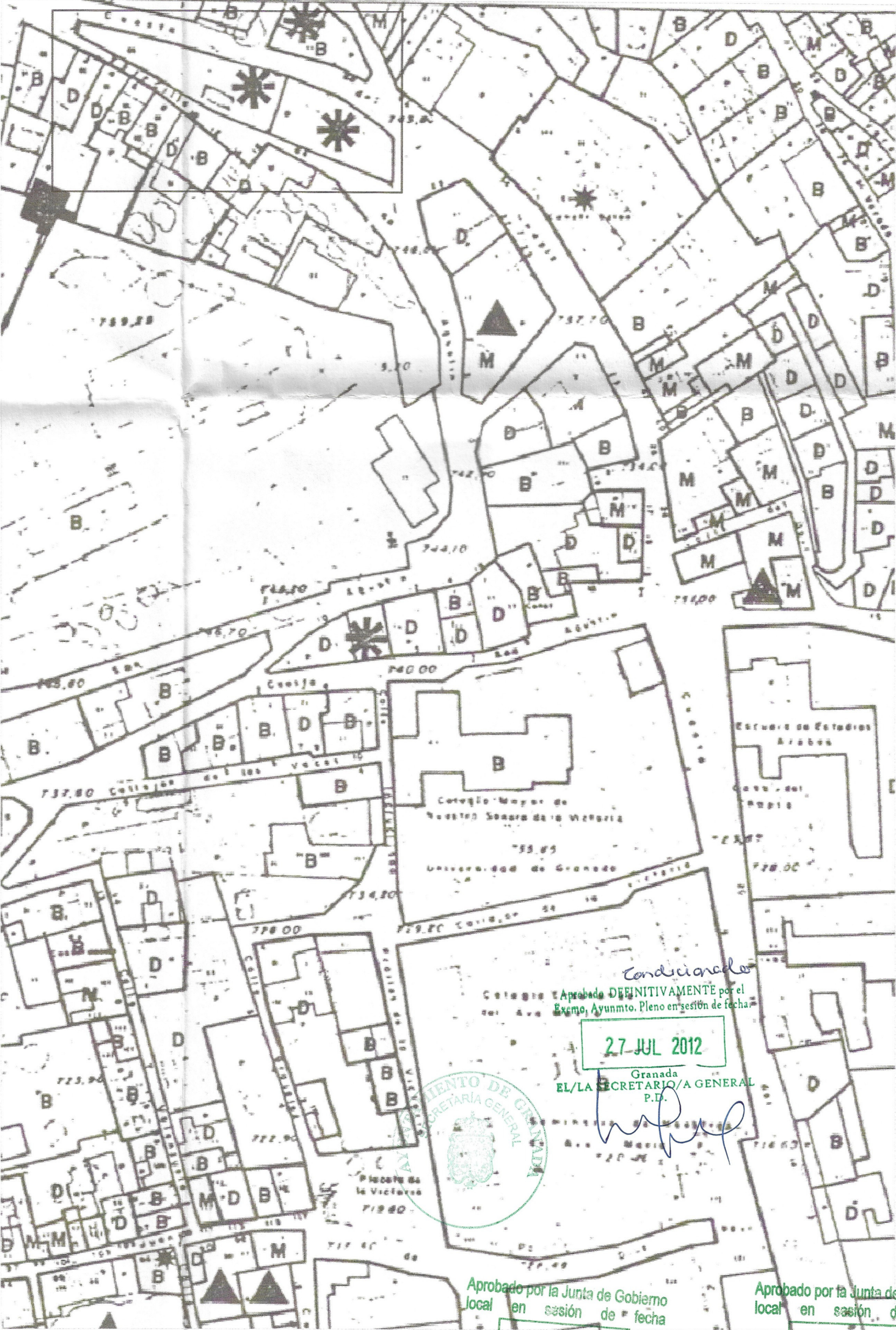
1: 300

T1



Señalamiento de parcelas en el plano de alineaciones y ordenación nº 11 del PEPRI vigente. EN la zona izquierda, Norte, se encuentra la parcela gráfica definida como "Cuesta del Chapiz 31" y a la derecha, Sur, la parcela gráfica definida como "Cuesta del Chapiz 29". Según este plano y a resultados de la medición y cálculo efectuados sobre su escala real se han obtenido las superficies construidas, edificabilidad y ocupación sobre rasante de la calificación de ambas parcelas en las que consta subdividida la parcela real (ver memoria)

LEYENDA	
.....	- LIMITE PLAN ESPECIAL
*****	- LIMITE SUELO URBANO
-----	- NUEVAS ALINEACIONES
.....	- ALINEACIONES ACTUALES MODIFICADAS
-----	- LINEA DE CUEVAS
-----	- LIMITE DE PARCELA
-----	- ALINEACION AUXILIAR
Tm	- TRATAMIENTO MEDIANERA
Tf	- TRATAMIENTO FACHADAS
Pc	- PERMEABILIZACION DE CERRAMIENTOS
EP	- ESPACIO PUBLICO
JP	- JARDIN PRIVADO
JP*	- JARDIN PRIVADO CON NORMATIVA ESPECIFICA
H	- HUERTAS
JP-H	- JARDIN PRIVADO + HUERTAS
Tc	- TRATAMIENTO CUBIERTAS
C	- EDIFICIO CATALOGADO
PE	- PROUESTA FLAN ESPECIAL
E-I-DC	- EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL DOCENTE
E-PRE	- EQUIPAMIENTO DOCENTE PREESCOLAR
E-EGB	- EQUIPAMIENTO DOCENTE EGB
E-CU	- EQUIPAMIENTO CULTURAL - BIBLIOTECA
E-AS	- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL
E-AD	- EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
E-DC	- EQUIPAMIENTO DOCENTE
E-CS	- EQUIPAMIENTO CIVICO-SOCIAL
E-DP	- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-JUEGOS
E-P	- APARCAMIENTO (BAJO RASANTE)
+++++	- AREA DE RIESGO ARQUEOLOGICO
.....	- 2/3 PGOU UNIDAD ACTUACION PLAN GENERAL
*****	- ENTORNO DE MONUMENTO DECLARADO/CON EXPEDIENTE INCOADO
CA	- LIMITE DE ELEMENTO ARQUEOLOGICO CATALOGADO



En las figuras del plano de Alineaciones y Ordenación y de catálogo del PEPRI vigente, se puede observar la calificación de "solar disponible" en ambos, por lo que la calificación final de la agregación habrá de ser un solar con similar calificación, posibilidad evidente por esta coincidencia calificación de planeamiento, y que evidencia de nuevo el error en el grafismo

DOCUMENTO DE INNOVACION-MODIFICACION DEL P.E. ALBAICIN EN CTA. CHAPIZ 31
PROPIEDAD MIRADOR DEL CUBILLAS S.L. NORMATIVA VIGENTE PEPRI ALBAICIN 1990
GRANADA 2011 DOCUMENTO NÚMERO 04 JUAN DIEGO PÉREZ ARQUILLO, arquitecto

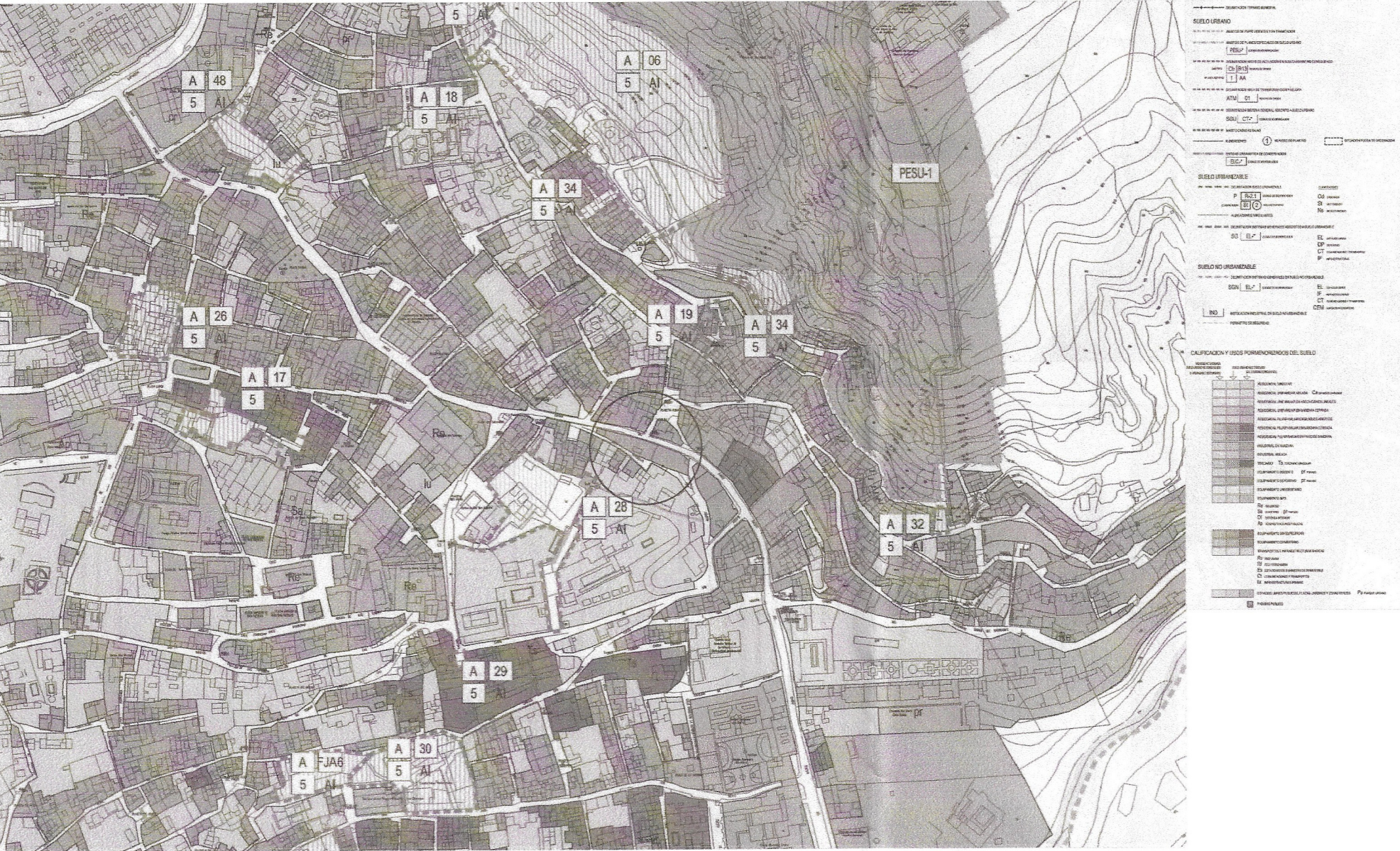
1:1000

N1

PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO. BARRIO DEL ALBAYZÍN. GRANADA



PLANO DE CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN. BARRIO DEL ALBAYZÍN. GRANADA



PLANO DE USOS GLOBALES. BARRIO DEL ALBAYZÍN. GRANADA



PLANO DE ORDENACIÓN PEPR ALBAYZÍN. BARRIO DEL ALBAYZÍN. GRANADA



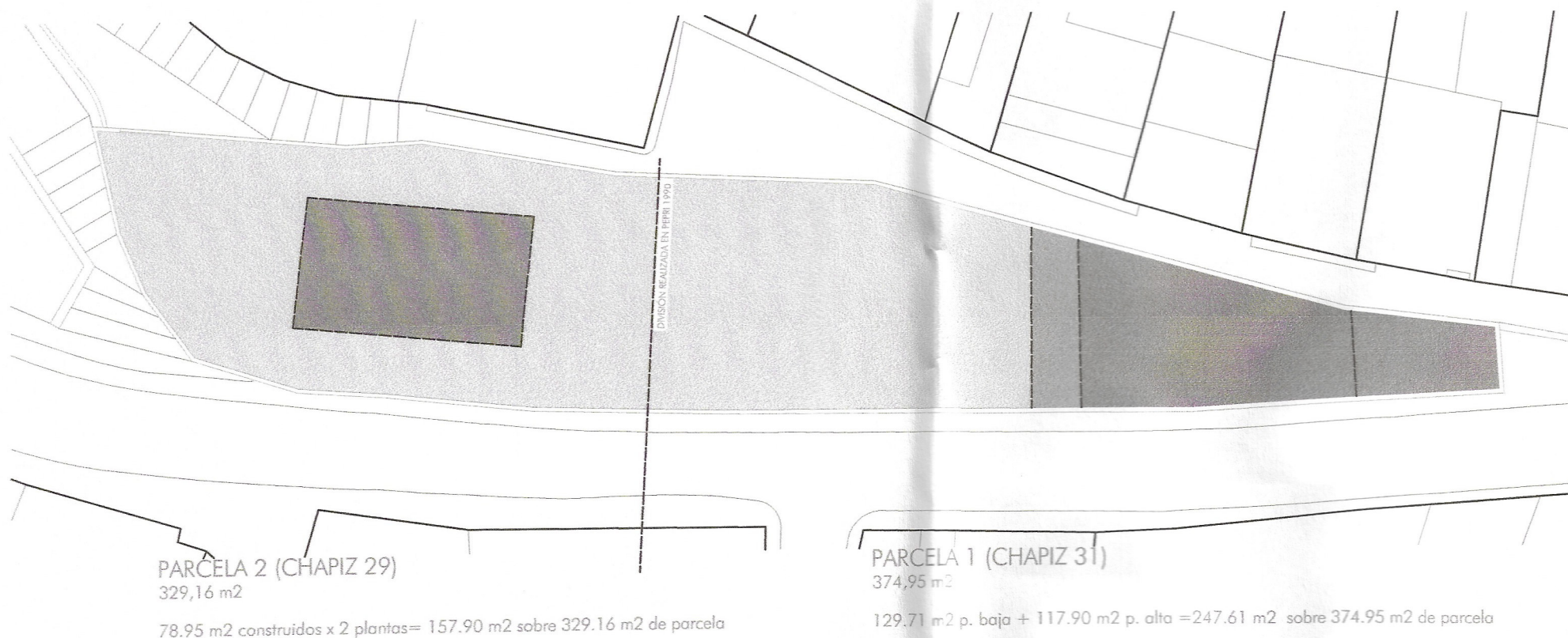


ALINEACIONES Y VOLÚMENES PEPRI 1990 VIGENTE (DOS PARCELAS)

Según las determinaciones del PEPRI vigente, sobre sendas parcelas (que erróneamente subdividen la parcela original a agregar) marcadas con ns. 29 y 31 de Cuesta del Chapiz, se podrán edificar lo siguiente:

PARCELA 2 (CUESTA DEL CHAPIZ 29)			
SUPERFICIE	TECHO TOTAL	EDIFICAB. RESULTANTE	OCUPACIÓN
329,16 m ²	157,90 m ² (78,95 x 2)	0,4797 m ² /m ²	23,98 %
PARCELA 1 (CUESTA DEL CHAPIZ 31)			
SUPERFICIE	TECHO TOTAL	EDIFICAB. RESULTANTE	OCUPACIÓN
374,95 m ²	247,61 m ² (129,71 + 117,90)	0,6630 m ² /m ²	34,59%

VOLUMETRÍA SEGÚN PEPRI 1990 VIGENTE (DOS PARCELAS) ALZADO A CUESTA DEL CHAPIZ

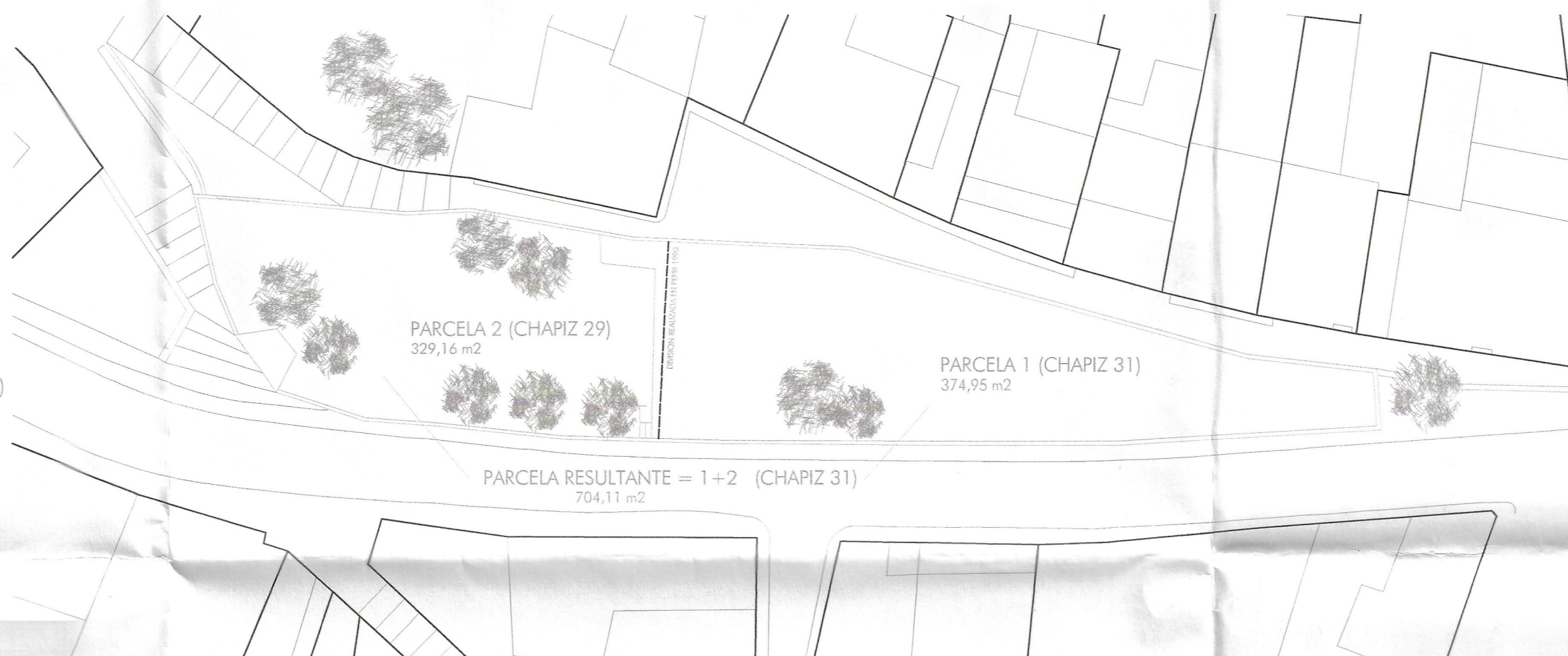


PARCELA 2 (CHAPIZ 29)
329,16 m²

78,95 m² construidos x 2 plantas = 157,90 m² sobre 329,16 m² de parcela

PARCELA 1 (CHAPIZ 31)
374,95 m²

129,71 m² p. baja + 117,90 m² p. alta = 247,61 m² sobre 374,95 m² de parcela

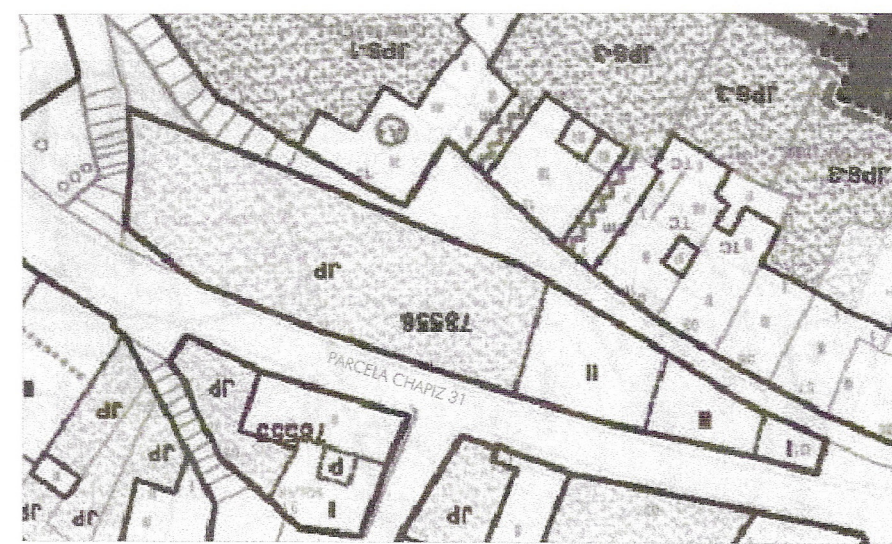


VOLUMETRÍA SEGÚN PROPUESTA SOBRE PARCELAS AGREGADAS (SEGÚN PEPRI 2003) ALZADO A CUESTA DEL CHAPIZ



PARCELA tras AGREGACIÓN (CHAPIZ 31)
704,11 m² (REALES 712,25 m²)

220,10 m² p. baja + 185,41 m² p. alta = 405,51 m² sobre 712,25 m² de parcela



ALINEACIONES Y VOLÚMENES PEPRI 2003 (EN TRAMITACIÓN)

Según las determinaciones del PEPRI en aprobación, que resume la agregación de sendas parcelas, se podrá edificar lo siguiente:

SUPERFICIE	TECHO TOTAL	EDIF. RESULTANTE	OCUP.
704,11 m ²	405,51 m ²	0,57 m ² /m ²	29,63%

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

27 JUL 2012

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



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
11 MAYO 2012
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
30 DIC. 2011
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

DOCUMENTO DE INNOVACION-MODIFICACION DEL P.E. ALBAICIN EN CTA. CHAPIZ 31

PROPIEDAD MIRADOR DEL CUBILLAS S.L.

PLANO DE COMPARACIÓN Y AGREGACIÓN

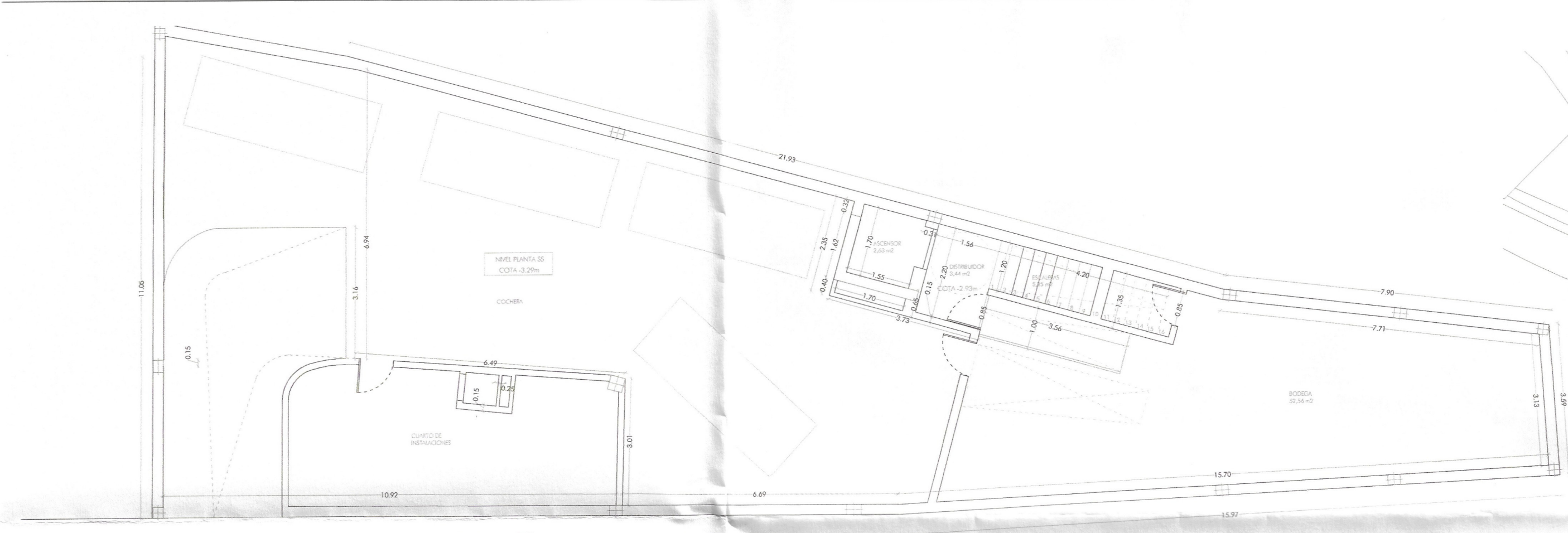
GRANADA 2011

DOCUMENTO NÚMERO 06

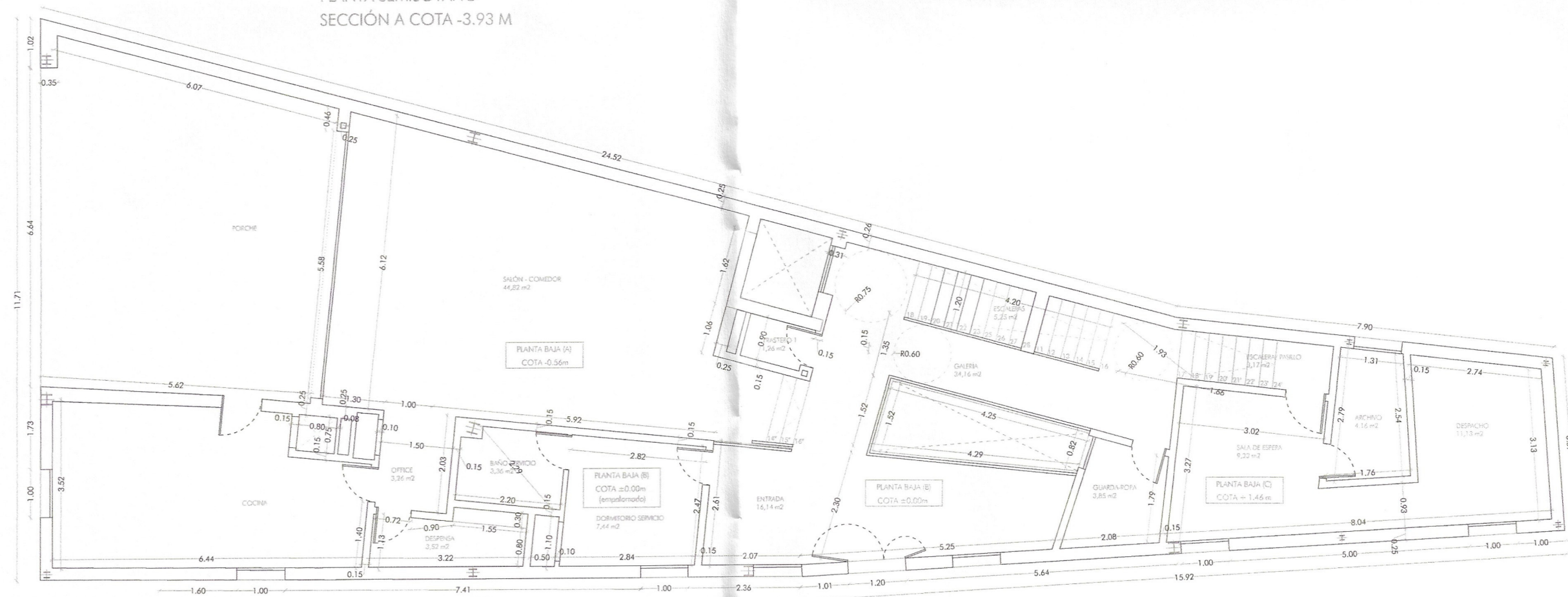
JUAN DIEGO LÓPEZ ARQUILLO, arquitecto

1: 300

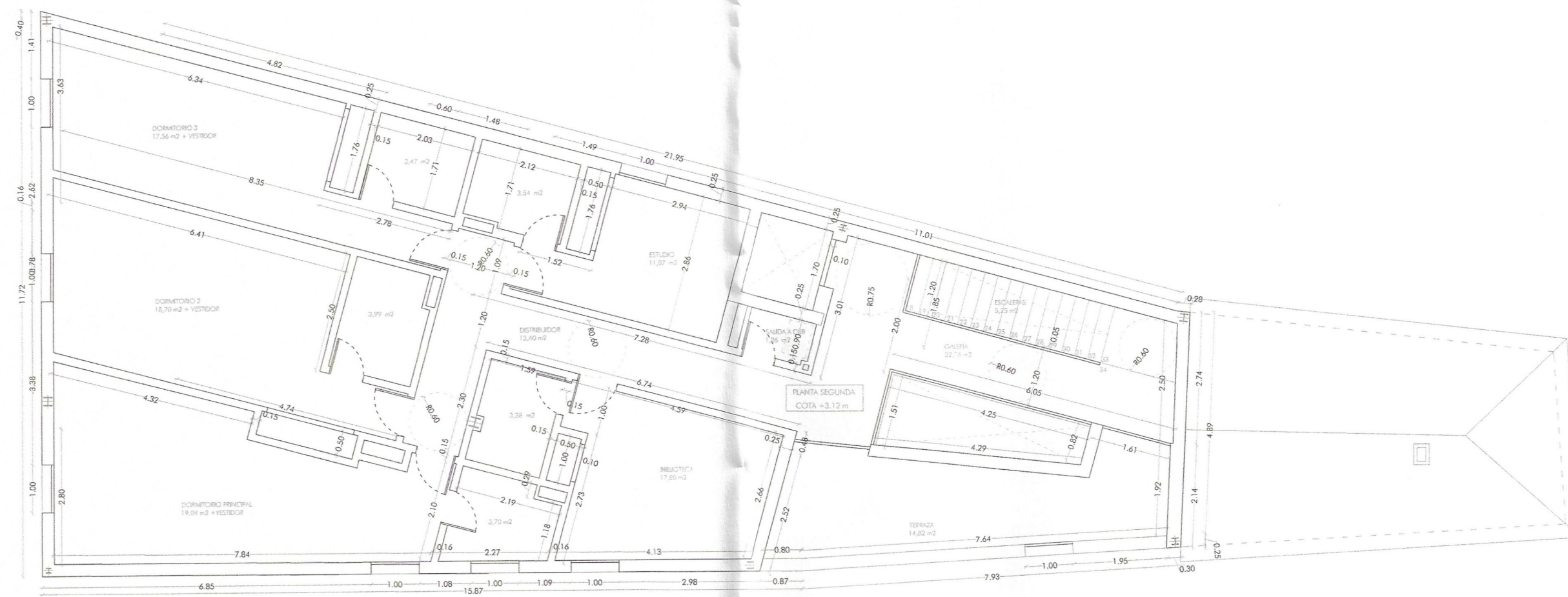
C1



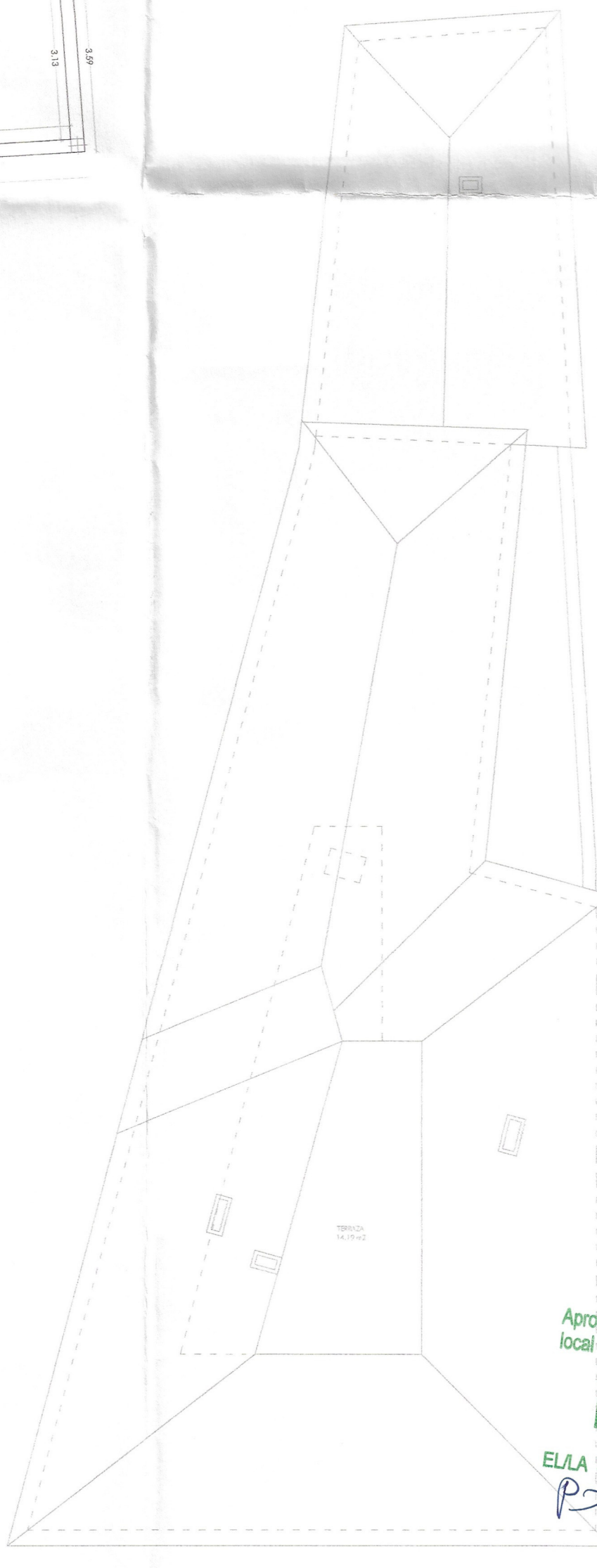
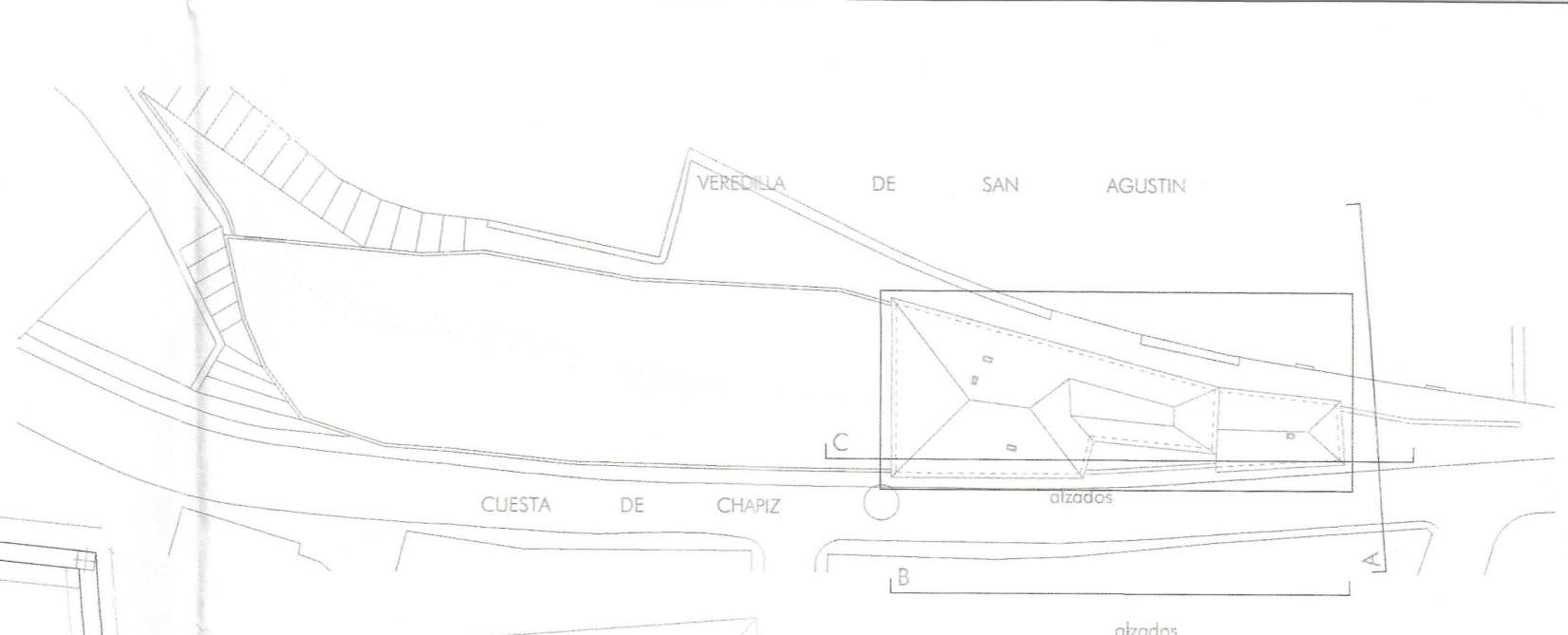
PLANTA SEMISÓTANO
SECCIÓN A COTA -3.93 M



PLANTA BAJA
NIVELES ± 0.0 m; -1.10 m



PLANTA PRIMERA
SECCIÓN A COTA +3.85 M



SUPERFICIES POR PLANTAS	
SUP. NO COMPUTABLE SSÓTANO	225,10m ²
SUP. COMPUTABLE P. BAJA	220,10 m ²
SUP. COMPUTABLE P. ALTA	185,41 m ²
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE	405,51m²

SUPERFICIES PLANTA SÓTANO	
COCINA	
BODEGA	
C. INSTALACIONES	
DISTRIBUIDOR	
ASCENSOR	
ESCALERA	
TOTAL	225,10m²

SUPERFICIES PLANTA BAJA	
ENTRADA	
GALERÍA	
TRASTERO 1	
SALÓN-COMEDOR	
ESCALERA	
PORCHE	
DORM. SERVICIO	
BAÑO SERVICIO	
DESPENSA	
OFFICE	
COCINA	
SALA DE ESPERA	
ARCHIVO	
DESPACHO	
TOTAL	220,10m²

SUPERFICIES PLANTA PRIMERA	
GALERÍA	
DISTRIBUIDOR	
SALIDA A CUB	
TERRAZA	
ESCALERA	
BIBLIOTECA	
DORMITORIO 1	
DORMITORIO 2	
DORMITORIO 3	
ESTUDIO	
TOTAL	185,41m²

SUPERFICIES PLANTA CUBIERTA	
TERRAZA	
TOTAL	14,19m²

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha **27 JUL 2012**
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.
[Firma]

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha **1 MAYO 2012**
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.
[Firma]

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha **30 DIC. 2011**
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.
[Firma]



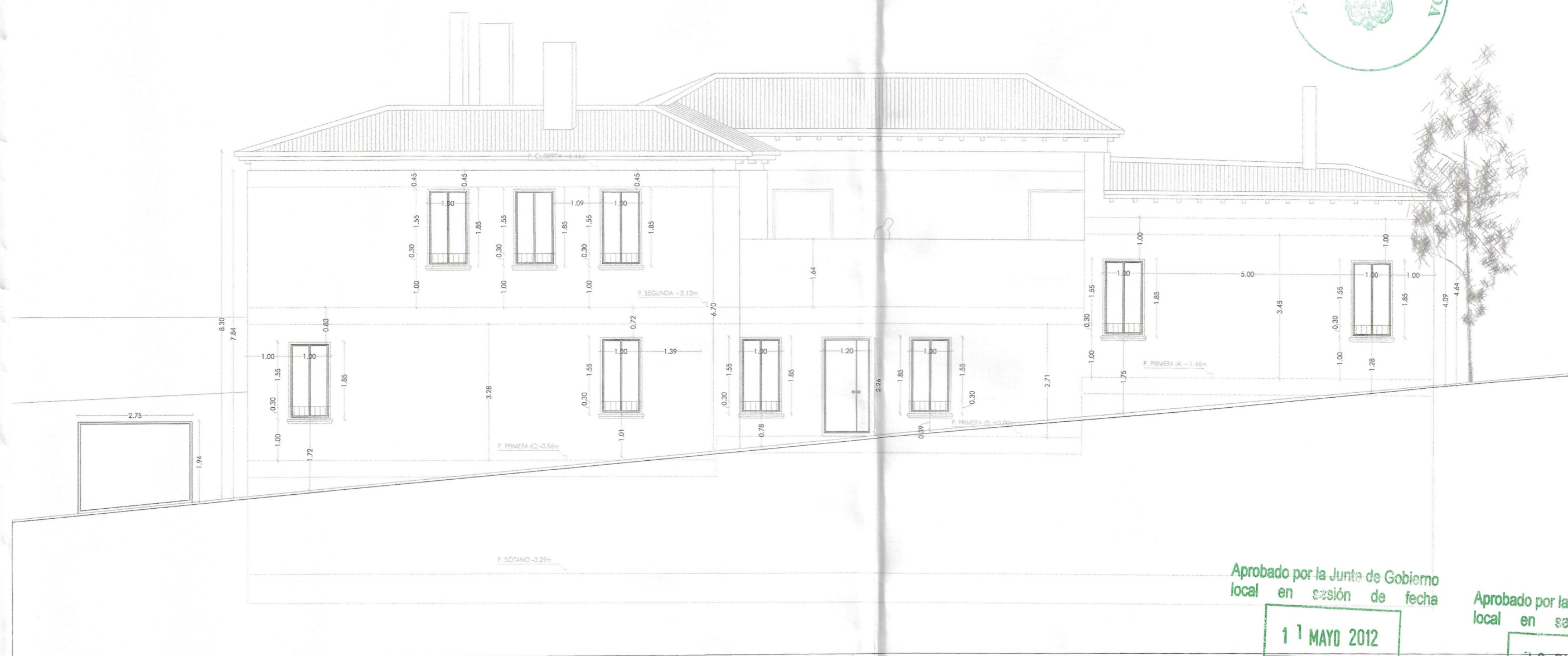
Condicionado
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

27 JUL 2012

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



ALZADO A ENCUESTRO CUESTA DEL CHAPIZ-VEREDILLA DE SAN AGUSTÍN



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

11 MAYO 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

30 DIC. 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]

DOCUMENTO DE INNOVACION-MODIFICACION DEL P.E. ALBAICIN EN CTA. CHAPIZ 31

PROPIEDAD MIRADOR DEL CUBILLAS S.L.

GRANADA 2011

DOCUMENTO NÚMERO 08

SECCIONES Y ALZADOS

JUAN DIEGO LÓPEZ ARQUILLO, arquitecto

1: 100

A2