



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

Expediente núm. 6452/19 – URBANISMO

Asunto: Innovación PEPRI Albaicín en C/ San José núm. 27. (Expte. 6452/2019). Aprobación definitiva.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 30 de abril de 2021.

EL SECRETARIO GENERAL
Ildefonso Cobo Navarrete
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4**

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

26-05-2021 11:57:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 34





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

EXPEDIENTE 6452-2019 URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 6 NOVIEMBRE 2020.

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General

Gustavo García-Villanova

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 1 de 33 

Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 2 de 34 

INNOVACIÓN DEL PLAN ALBAICÍN PARA LA ORDENACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA C/ SAN JOSÉ Nº 27 DE GRANADA



PROMOTOR: MERCEDES BLASI VÉLEZ

Fernando Acale Sánchez, Dr. Arquitecto
Granada, Diciembre de 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 2 de 33



Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 3 de 34



MEMORIA

1. AGENTES

- Promotor:

D^a Mercedes Blasi Vélez, con DNI. **097**** y domicilio en calle *****
*****de Granada.

- Arquitecto:

Fernando Acale Sánchez, Dr. Arquitecto, colegiado nº 5030 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con domicilio en plaza Poeta Luis Rosales nº 1, 2º B (18009) de Granada.

2. LOCALIZACIÓN

Calle *****Granada. Referencia catastral: *****

1

3. ANTECEDENTES

Existe un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de la parcela de fecha noviembre de 2000, promovido por D. Javier Cruz Terán y D^a Mercedes Blasi Vélez, redactado por el arquitecto D. Antonio Orihuela Uzal y visado por el Colegio de Arquitectos el 21 de noviembre de 2000 (Expte. municipal 9.345/00).

Dicho Estudio de Detalle fue aprobado por el Pleno Municipal el 27 de abril de 2001, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 134, de fecha 13 de junio de 2001.

4. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

El Plan Albaicín de 1990, aún en vigor, plantea la creación de una nueva calle a través de la finca situada en c/ San José nº 27, con la intención de comunicar la calle de los Negros con la de San José. El trazado de esta vía discurre íntegramente por la parcela c/ San José nº 27, dividiendo en dos la manzana.

En el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes del año 2000 ya se indicaba la innecesidad de esta calle, cuya apertura carece de utilidad pública e infiere un grave perjuicio a los propietarios de la casa c/ San José nº 27.

La finalidad de la presente Innovación, es modificar el plano de ordenación correspondiente del Plan Albaicín (PEPRI, 1990), a fin de suprimir el trazado de la calle y poder edificar en el patio posterior de la finca, recuperando parte del volumen edificado, existente en este lugar a finales del siglo XX.

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 3 de 33



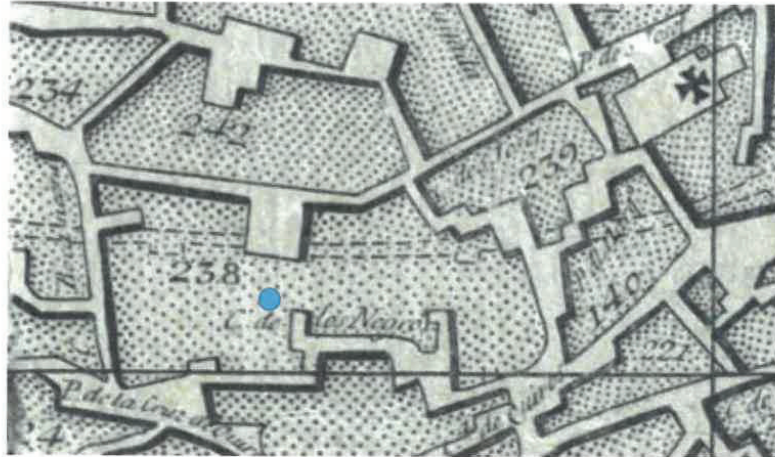
Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 4 de 34



5. MEMORIA DESCRIPTIVA

5.1. SITUACIÓN HISTÓRICA DEL ENTORNO

Según el Plano de Granada de Francisco Dalmau de 1796, la parcela se sitúa en la manzana número 238, estando delimitada por las calles de San José (donde existe una placeta de planta cuadrada tangente a la misma), la calle de las Siete Revueltas, la placeta del Álamo del Marqués, la calle de los Negros y la calle Bocanegra, quedando integrada dentro del perímetro de la alcazaba antigua.



DETALLE DEL PLANO DE GRANADA DE FRANCISCO DALMAU, 1796 (AHM.)



DETALLE DEL PLANO DE GRANADA DE JOSÉ CONTRERAS, 1853 (AHM.)

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 4 de 33



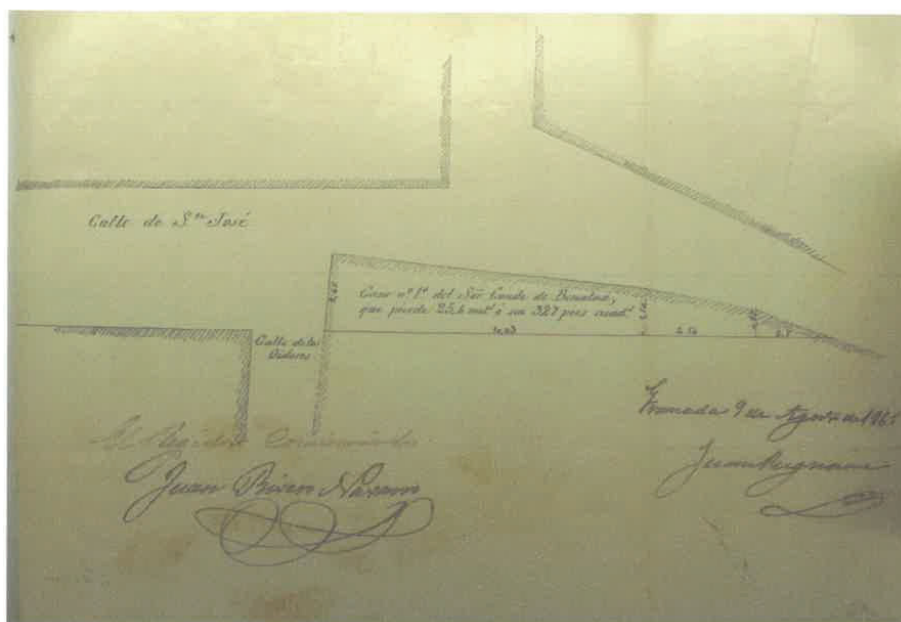
Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 5 de 34



Una situación similar aparece recogida en el plano de José Contreras de 1853, aunque en este caso la manzana está demarcada con el número 162. Este plano se corresponde con el momento previo a la ejecución sistemática de los proyectos de alineaciones parciales de calles que tienen lugar principalmente en la ciudad baja, aunque también afectaron a diferentes calles y plazas del barrio del Albaicín.

La calle San José tuvo diferentes proyectos de alineación entre los años 1865 y 1881. En 1865 el inspector de zona denunció el mal estado en que se encontraban las tapias de la casa calle Oidores nº 1, perteneciente al Conde de Benalúa¹. La esquina de esta casa, emplazada en el lugar que ocupa el actual Carmen de José, estrangulaba el paso de la calle San José, en su punto medio entre la calle Bocanegra y la calle del Huerto. Por tal motivo, la ruina de las tapias se entendió como una oportunidad para poder suprimir la estrechura que la casa provocaba en la calle.

Como consecuencia de todo ello, el arquitecto municipal Santiago Baglietto, dictaminó la necesidad de demoler inmediatamente las fachadas exteriores de esta casa. La reconstrucción de las mismas se hizo conforme al proyecto del arquitecto Manuel de la Calle, fechado el 13 de agosto de 1865, ajustándose a la nueva alineación parcial demarcada por el arquitecto Juan Pugnaire. Con esta operación, la casa del Conde de Benalúa perdió 25,4 m² de terreno, que pasaron a ser de dominio público, evitándose así el estrangulamiento existente.



3

PROYECTO DE ALINEACIÓN PARA VIVIENDA EN CALLE OIDORES-SAN JOSÉ. LEG. 16, P.233. AHM. (1864)

¹ AHM. Año 1864-1865. Leg. 161, p. 223. «Parte del guardia municipal José Martínez denunciando las tapias de la casa n.º 1 de la calle Oidores, propiedad del Conde de Benalúa, por hallarse en estado de ruina».

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

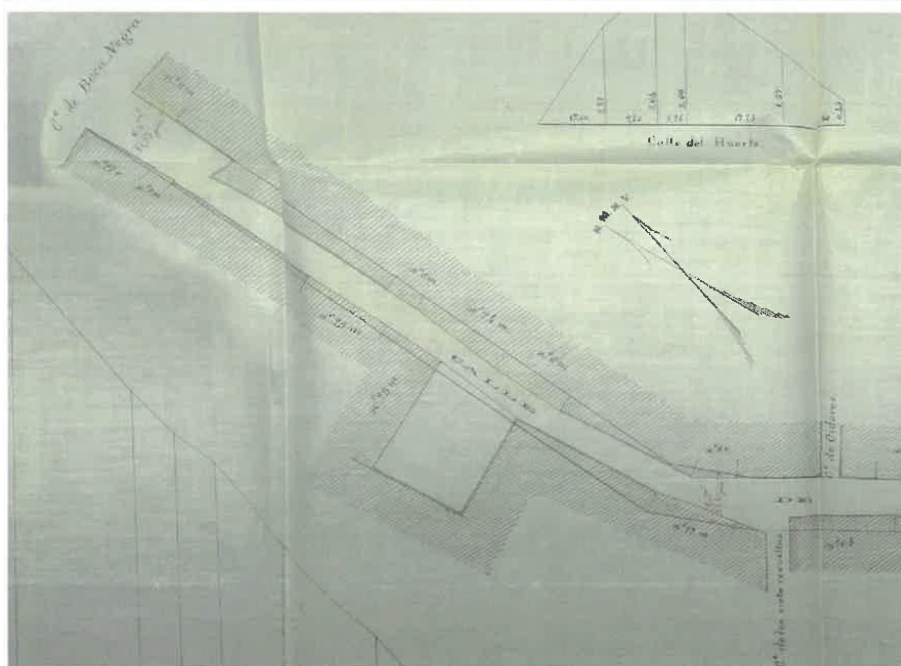
Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 5 de 33



Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 6 de 34



Tres años más tarde, en 1868, el arquitecto José M^a Mellado realizó el proyecto de alineación de toda la calle San José, desde Bocanegra hasta la placeta de San José y su continuación por la calle del Huerto², a continuación de los Grifos de San José. En dicho plano aparece la acera de la casa del Conde de Benalúa perfectamente alineada, y en él se detalla el encuentro de la calle San José con las transversales, proponiendo la alineación de sus dos frentes, procurando una mayor amplitud de la vía en todo su recorrido.



4

PROYECTO DE ALINEACIÓN DE LAS CALLES SAN JOSÉ Y DEL HUERTO, LEG. 757, P. 16. AHM. (1868)

² AHM. Año 1868-1870. Leg. 757, p. 16. «Planos Proyecto de alineación de las calles San José y del Huerto. Arquitecto: José M.^a Mellado».

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8QGR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 6 de 33



Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 7 de 34



El trazado de la nueva calle proyectada afectaba indistintamente a las dos aceras. En el entorno de la parcela objeto del presente documento, aparece referenciada la placeta cuadrada en fondo de saco y la calle de las Siete Revueltas, que conectaba la placeta del Álamo del Marqués con la calle San José, quedando el antiguo Asilo de San José completamente exento, rodeado por diferentes calles.

La calle de las Siete Revueltas recibía este nombre «*porque en un corto espacio ofrece siete cambios de alineación dando lugar a escondrijos y ángulos en el trazado más irregular de cuantos ofrece aun por todas partes el barrio del Albaicín*»³. La descripción realizada por el arquitecto municipal Cecilio Díaz de Losada dejaba patente la dificultad que suponía la mejora de este espacio. Sin embargo, una propuesta presentada por el Arzobispo Bienvenido Monzón ayudaría a cambiar la configuración de este lugar.



5

PROYECTO DE ALINEACIÓN DE LA PLACETA DEL ALMIRANTE Y CALLEJÓN DE LAS SIETE REVUELTAS. LEG. 23, P. 16. AHM. (1880-1881)

El arzobispado era dueño de la Casa del Almirante y a su vez, se encontraba negociando la adquisición de las casas número 4, 6, 8 y 10 del callejón de las Siete Revueltas, con la intención de ampliar el Asilo de San José, fundado en 1874, también conocido como Hogar Nuestra Señora de la Asunción⁴, y así poder regularizar su fachada.

³ AHM. Año 1880-1881. Leg. 23, p. 16. «Proyecto de alineación de la placeta del Almirante y callejón de las Siete Revueltas».

⁴ María Encarnación Hernández López. «Una historia llena de mujeres: la Casa del Almirante de Aragón y la Casa de Porras». En *Cuadernos Técnicos de Patrimonio 1. De puertas para adentro: Patrimonio y Género en la Universidad de Granada*. Universidad de Granada, 2016. p. 57.

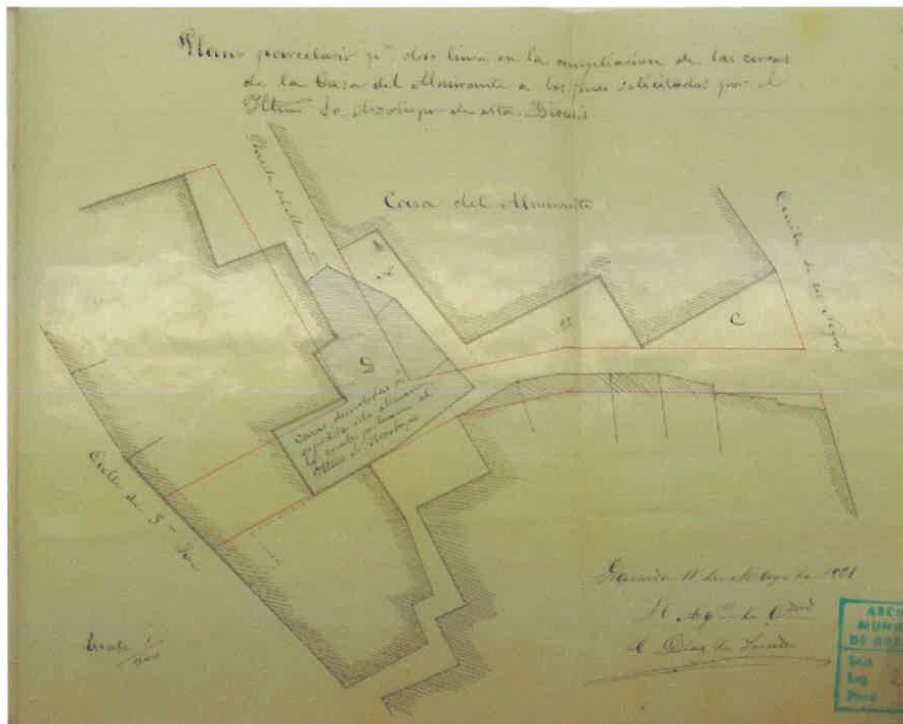
FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 7 de 33 

Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 8 de 34 

Con el fin de favorecer al asilo, el Arzobispo ofrecía las casas que pretendía comprar, para crear una nueva alineación que mejorase el aspecto de la calle y regularizase el perímetro del edificio.



DETALLE DEL PROYECTO DE ALINEACIÓN DE LA PLACETA DEL ALMIRANTE Y CALLEJÓN DE LAS SIETE REVUELTAS. LEG. 23, P. 16. AHM. (1880-1881)

Cecilio Díaz de Losada realizó en 1880 un plano de toda la zona, donde detallaba el complejo trazado de estas calles. La propuesta consistía en utilizar el solar de las casas adquiridas por el arzobispado para trazar una calle amplia que prolongase la placeta del Álamo del Marqués hasta la calle San José. Con esta operación, la calle de las Siete Revueltas podría cerrarse, evitando así la falta de higiene y el peligro que suponía la presencia del trazado quebrado. Finalmente el proyecto fue aprobado, pero la creación de la nueva calle no llegó a materializarse. De igual modo el cierre de la calle de las Siete Revueltas no se hizo del todo efectiva, salvo por la interrupción de su trazado debido a la construcción de una casa que cerraba el paso, de tal modo que la antigua calle quedó convertida en un callejón sin salida, empeorando aún más su estado. Estas circunstancias quedaron perfectamente recogidas en el plano del Instituto Geográfico de 1909, donde se observa el trazado interrumpido de la calle.

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			



Pag. 8 de 33

Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			



Pag. 9 de 34



DETALLE DEL PLANO DE GRANADA DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO Y ESTADÍSTICO, 1909.

En la planimetría elaborada para el Anteproyecto de Ordenación de la ciudad en 1942 por el arquitecto municipal Miguel Olmedo Collantes, se observa cómo la situación existente en el entorno de la calle San José se mantuvo en idénticas condiciones a lo largo de los años. En el plano de propuesta se recuperaba la idea de la apertura de la calle proyectada por Cecilio Díaz de Losada en 1880, a la vez que se mantenía callejón de las Siete Revueltas.

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

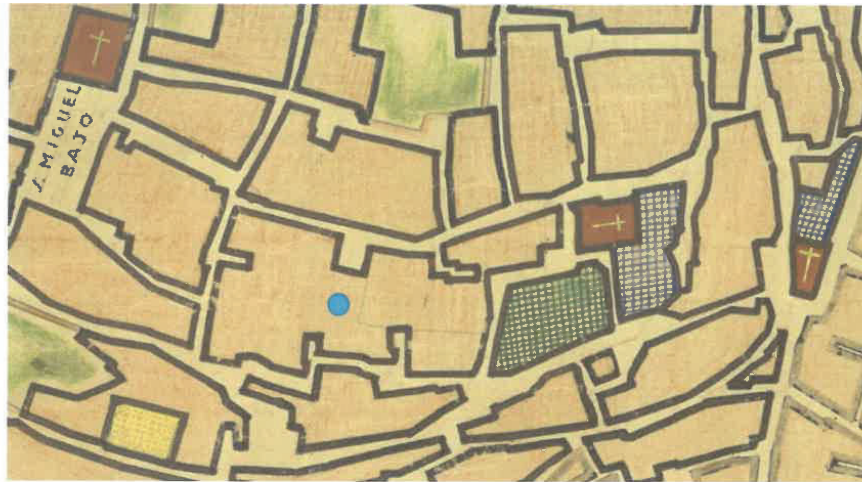
DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 9 de 33

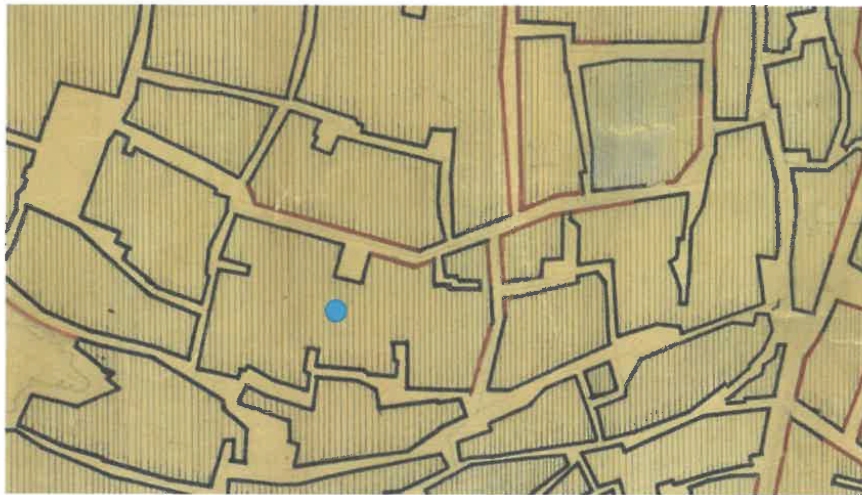


Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 10 de 34





PLANO Nº 1: GRANADA. SU ESTADO EN 1940. AHM. REG_00024 [LEYENDA: CUADRÍCULA AZUL: EDIFICIOS RELIGIOSOS; CUADRÍCULA VERDE: BENEFICENCIA]



PLANO Nº 12: ANTEPROYECTO DE ORDENACIÓN DE LA CIUDAD DE GRANADA. AHM. REG_00026

En el Proyecto de Alineaciones de 1949, en cambio, la calle no aparece representada, lo que supone la renuncia a la recuperación de la conexión entre la placeta del Álamo del Marqués y la calle San José, que tuvo que estar motivada por el perjuicio que causaría al Asilo de San José la demolición de una parte de sus instalaciones para la apertura de dicha calle. También aparece suprimido el callejón de las Siete Revueltas, cuya superficie fue integrada en las edificaciones colindantes.

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

8

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			

Pag. 10 de 33

Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4		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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			

Pag. 11 de 34



PROYECTO DE ALINEACIONES, 1949. AHM. P-001722

9

El Plan Albaicín de 1990 incluyó en el Plano de Ordenación propuesto, la apertura de una nueva calle a través de la parcela de la casa nº 27 de la calle San José. Esta calle se trazó con el objeto de unir la calle de los Negros con la de San José, a la altura de la placeta en fondo de saco existente. La realidad es que esta calle nunca existió en este lugar y nunca se había llegado a plantear con anterioridad. Su trazado supone la ruptura en dos de esta manzana histórica, incluida dentro del perímetro de la alcazaba antigua, que es el origen de la ciudad de Granada.

Cuando el Plan se aprobó, el espacio reservado para el trazado propuesto para la nueva calle estaba completamente edificado por una casa demarcada con el nº 15 de la calle de los Negros, que el propio Plan Albaicín catalogaba con nivel 4.3. Esta casa tenía su acceso principal por dicha calle y presentaba un acceso secundario por la placeta de la calle San José, por entonces demarcado con el nº 23 (actual nº 27).

El trazado de la calle propuesta por el Plan se desarrolla en recodo, desembocando en la placeta por una de sus esquinas, lo que obliga al propietario de la casa San José nº 27 a asumir íntegramente el paso de dicha calle por su solar, perdiendo no sólo la superficie correspondiente al trazado de la calle sino también una franja de terreno en el frontal de la parcela para permitir la salida de la nueva vía. Esto obliga a la parcela a retranquear su fachada ocho metros, perdiendo en total 190 m², de un total de 713 m², lo que supone un 27 % de la misma.

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 11 de 33



Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 12 de 34



El Plan Albaicín, en cambio, no proponía la recuperación de la calle diseñada en 1880, rescatada en el anteproyecto de 1942, a pesar de que su trazado parecía mucho más acertado y coherente, ya que permitía dar continuidad a la histórica placeta del Álamo del Marqués hasta la calle San José a través de un tramo de menor recorrido que en su mayor parte discurría por el jardín del abandonado Asilo de San José.



PLANO DE ORDENACIÓN PEPRI ALBAICIN, 1990

10

Finalmente, en el año 2000 se tramitó un Plan Especial para la rehabilitación integral de la manzana del antiguo Asilo de San José, con la construcción de viviendas, un parking y una plaza. El proyecto, redactado por el arquitecto Alejandro Pérez Lastra, recuperaba la calle de 1880 que quedó materializada en forma de un pasaje que desemboca a la altura de la casa San José nº 14.

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: **DSD9PM8Q0GR202R0DRD4**

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 **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO**

/VICESECRETARIO GENERAL

11-11-2020 17:59:29

Contiene 1 firma digital



Pag. 12 de 33



Código seguro de verificación: **DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4**

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

26-05-2021 11:57:59

Contiene 1 firma digital



Pag. 13 de 34



5.2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela se encuentra situada en la zona media de la manzana delimitada por las calles San José, placeta del Álamo del Marqués, calle y placeta de los Negros y calle Bocanegra. Está delimitada al este por la calle San José y las parcelas San José nº 25 y nº 27; al sur por San José nº 25 y plaza de los Negros nº 4 y con la propia placeta; al oeste con las casas: placeta de los Negros nº 3, calle de los Negros nº 12 y 14, y la propia calle de los Negros; y al norte con la finca calle Bocanegra nº 6.

Tiene una superficie de 713,09 m² y presenta tres fachadas exteriores: una hacia la placeta de la calle San José (ancho de fachada de 10,59 m), donde tiene su acceso principal; otra hacia la placeta de los Negros en forma de tapia sin posibilidad de comunicación debido al desnivel existente con la plaza; y la tercera hacia la calle de los Negros, en un callejón delimitado por los nº 14 y 16, donde presenta la posibilidad de un acceso secundario, con un ancho de 4 metros.

Existe en la parcela una ligera pendiente en dirección norte- sur donde se desarrolla la edificación existente en la actualidad, emplazada en la zona intermedia de la misma. Esta construcción se encuentra adosada por el oeste a las fincas colindantes, callejón de los Negros números 12 y 14, y con las fachadas este, sur y norte sobre los espacios exteriores de la propia parcela.

La parcela se hallaba parcialmente edificada antes del año 2000, existiendo una serie de construcciones en la parte alta, que ocupaban todo el ancho de la misma. Estas construcciones, en estado ruinoso, fueron demolidas como consecuencia del Estudio de Detalle del año 2000 para la ordenación de volúmenes de la parcela y la construcción del nuevo edificio residencial en la parte intermedia, según proyecto del arquitecto D. Antonio Orihuela Uzal, visado por el Colegio de Arquitectos el 6 de febrero de 2001.

11



VISTA DE LA PARTE ALTA DE LA PARCELA EN EL AÑO 2000. LA TAPIA DEL FONDO COLINDA CON LA CASA BOCANEGRA Nº 6

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 13 de 33



Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 14 de 34





VISTA DE LA PARTE ALTA DE LA PARCELA EN EL AÑO 2001 TRAS LA DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES.
LA TAPIA DEL FONDO COLINDA CON LA CASA BOCANEGRA Nº 6



VISTA ACTUAL DEL PATIO POSTERIOR DE LA CASA, CON INDICACIÓN DE LA TAPIA QUE CONSTITUYE LA
FACHADA DE LA PARCELA HACIA LA CALLE DE LOS NEGROS

12

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 14 de 33



Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 15 de 34



5.3. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA VIGENTE

- Plan Albaicín

El Plan Albaicín vigente (PEPRI 1990) incluye el trazado de la calle de comunicación entre la calle de los Negros y San José a través de la parcela San José nº 27, por entonces Negros nº 15 y San José nº 23.

En el Plano de *Catastro, altura y alineaciones* incluido en dicho Plan, se representan las construcciones existentes en aquel momento en la parcela, donde predominan las construcciones de dos plantas de altura, ubicándose en la parte alta de la parcela, adosadas a la linde con la casa Bocanegra nº 6, con la puerta principal de la edificación situada hacia la calle de los Negros nº 15. El resto de la parcela lo constituye un amplio patio, al parecer con la configuración de huerto, según se desprende de la ficha de catálogo.



PLANO CATASTRO, ALTURA Y ALINEACIONES. PEPRI ALBAICÍN, 1990

13

El PEPRI cataloga la parcela, con nivel de protección 4.3. y a la vez plantea el trazado de la calle de unos 3,5 metros de anchura, recorriendo la linde de la parcela Bocanegra nº 6. Esto implicaba inevitablemente la demolición de las edificaciones existentes, para las que se establecía una nueva alineación, generando una esquina en chaflán en la zona donde la calle presentaba el recodo. La ejecución de la calle implicaba también el retranqueo de la fachada de la parcela respecto a la placeta unos ocho metros para permitir la desembocadura de la nueva calle.

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 15 de 33



Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 16 de 34



GRANADA - ALBAYZIN		Nº 5-1-13	
0. IDENTIFICACIÓN			
1. DATOS SOBRE EL BIEN OBJETO DE CATALOGACIÓN			
1ª. DENOMINACIÓN (PRINCIPAL ☐ , ACCESORIA ☐):			
2ª. LOCALIZACIÓN a) AND. DGR. CIGR. UBICACIÓN: Calle de los Negros, 15.			
3ª. USO: Residencial unifamiliar			
4ª. DESCRIPCIÓN: (INMUEBLE ☐ , PANTES P y A art. 11.2. ☐ , ESTORJO art. 11.2. ☐ ,			
5ª. ÉPOCA		AUTOR	
		DESCRIPCIÓN: Edificación de dos plantas con disposición irregular de los huecos en fachada. El solar ocupa una extensión considerable, teniendo entrada también por la calle San José, 23. Es un huerto con distintas construcciones degradadas y abandonadas.	
			
6ª. BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA			
7ª. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Degradado. Ruina.			
PARTES QUE FALTAN:		RECONSTRUCCIONES:	
8ª. OBSERVACIONES:			
II. SITUACIÓN JURÍDICA			
1. TITULAR (PROPIEDAD a) N y Ap. C.F.		b) DOM.	
2. USUARIOS. a) N y Ap. C.F.		b) DOM.	
III. DATOS ADMINISTRATIVOS			
1ª. EXPEDIENTE N.º.		2ª. INSCRIPCIÓN TERRAS	
		3ª. PROTECCIÓN PERO: No catalogada	
ALTA ENE S.A.			

14

FICHA DE CATÁLOGO Nº 373. PEPRI ALBAICÍN. ANVERSO

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4		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	GARCIA-VILLANOVA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			



Pag. 16 de 33

Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4		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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			



Pag. 17 de 34

GRANADA - ALBAICIN		MANZANA	
Situación C/27: Calle de los Regios, 18		E. ACTUAL	
E. ACTUAL		E. ACTUAL	
1	PAVIMENTACIÓN	X	ESCALINATA canto rodado.
2	MOBILIARIO URBANO	X	Eliminación bajante vista en callejón.
3	INSTALACIONES	X	
4	ESPECIFICACIONES	X	
5	VISTAS	X	
6	PAISAJE	X	
URBANO NATURAL			
ELEMENTOS		E. ACTUAL	
7	ALTIMETRIA	X	Frete estrecho enmarcado en colección.
8	COLORES	X	Restos de revoco. cal grasa blanca.
9	COLORES	X	
10	COLORES	X	
11	COLORES	X	
12	COLORES	X	
13	COLORES	X	
14	COLORES	X	
15	COLORES	X	
16	COLORES	X	
17	COLORES	X	
18	COLORES	X	
19	COLORES	X	
20	COLORES	X	
21	COLORES	X	
22	COLORES	X	
23	COLORES	X	
24	COLORES	X	
25	COLORES	X	
26	COLORES	X	
27	COLORES	X	
28	COLORES	X	
29	COLORES	X	
30	COLORES	X	
31	COLORES	X	
32	COLORES	X	
33	COLORES	X	
34	COLORES	X	
35	COLORES	X	
36	COLORES	X	
37	COLORES	X	
38	COLORES	X	
39	COLORES	X	
40	COLORES	X	
41	COLORES	X	
42	COLORES	X	
43	COLORES	X	
44	COLORES	X	
45	COLORES	X	
46	COLORES	X	
47	COLORES	X	
48	COLORES	X	
49	COLORES	X	
50	COLORES	X	
51	COLORES	X	
52	COLORES	X	
53	COLORES	X	
54	COLORES	X	
55	COLORES	X	
56	COLORES	X	
57	COLORES	X	
58	COLORES	X	
59	COLORES	X	
60	COLORES	X	
61	COLORES	X	
62	COLORES	X	
63	COLORES	X	
64	COLORES	X	
65	COLORES	X	
66	COLORES	X	
67	COLORES	X	
68	COLORES	X	
69	COLORES	X	
70	COLORES	X	
71	COLORES	X	
72	COLORES	X	
73	COLORES	X	
74	COLORES	X	
75	COLORES	X	
76	COLORES	X	
77	COLORES	X	
78	COLORES	X	
79	COLORES	X	
80	COLORES	X	
81	COLORES	X	
82	COLORES	X	
83	COLORES	X	
84	COLORES	X	
85	COLORES	X	
86	COLORES	X	
87	COLORES	X	
88	COLORES	X	
89	COLORES	X	
90	COLORES	X	
91	COLORES	X	
92	COLORES	X	
93	COLORES	X	
94	COLORES	X	
95	COLORES	X	
96	COLORES	X	
97	COLORES	X	
98	COLORES	X	
99	COLORES	X	
100	COLORES	X	
Propuesta de actuación		Condición unifamiliar regular (Peatonal)	
Propuesta de declaración			
Observaciones			
Total: 84			

V: VALOR D: DEGRADANTE I: INDEFINITE

373

5113

 MANZ
71512

 PARC
11

15

FICHA DE CATÁLOGO Nº 373. PEPI ALBAICÍN. REVERSO

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4

 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 GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

11-11-2020 17:59:29

Contiene 1 firma digital

Pag. 17 de 33



Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4

 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

26-05-2021 11:57:59

Contiene 1 firma digital

Pag. 18 de 34





PLANO DE ORDENACIÓN. PEPRI ALBAICÍN

16



PLANO DE USOS PORMENORIZADOS. PGOU 1985

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			



Pag. 18 de 33

Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			



Pag. 19 de 34

La ficha de catálogo (nº 373) describe la parcela de la siguiente manera: «*Edificación de dos plantas con disposición irregular de los huecos en fachada. El solar ocupa una extensión considerable, teniendo entrada también por la calle San José, 23. Es un huerto con distintas construcciones degradadas y abandonadas.*».

El plano de Usos Pormenorizados (PGOU 1985) identifica dentro de la propia parcela dos usos diferentes. A las construcciones situadas junto a las medianeras de poniente les atribuye el uso de manzana cerrada extensiva, mientras que al resto de la parcela la califica como vivienda unifamiliar extensiva.

La ordenación prevista por el PEPRI tenía forma de L adosada completamente a las medianeras de las casas nº 12 y 14 de la calle de los Negros y alineada con el nuevo espacio público que se originaba en parte de la parcela. La edificación resultante, según la ordenación del Plan, tiene una superficie construida de 349,28 m².

Respecto al aprovechamiento atribuido por el Plan a la parcela neta, al existir dos Unidades Básicas diferentes, resultan las siguientes superficies:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Manzana Cerrada Extensiva	102,00 m ²	1,5 m ² /m ²	153,00 m ²
Vivienda Unifamiliar Extensiva	611,09 m ²	0,5 m ² /m ²	305,54 m ²
Total	713,09 m ²		458,54 m ²

17

Por tanto, aplicando las edificabilidades asignadas a los usos pormenorizados previstos por el PEPRI, la parcela tiene unos derechos edificatorios equivalentes a 458,54 m².

- Plan General (2001)

El Plan General no incluye en el plano de ordenación la apertura de esta calle. Las parcelas de la manzana aparecen calificadas como Residencial unifamiliar en manzana cerrada.

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 19 de 33



Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4		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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 20 de 34





- **Estudio de detalle para la ordenación de volúmenes (2000)**

En el Estudio de Detalle se planteaba la propuesta de edificación de una vivienda unifamiliar con una superficie construida de 227,5 m², que sería desarrollada posteriormente mediante la redacción de un proyecto de ejecución visado el 6 de febrero de 2001.

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR3O2R0DRD4		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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 21 de 34

La edificación proyectada fue finalmente ejecutada, en los términos previstos, existiendo desde entonces una reserva de edificabilidad en la parcela de 231,29 m².



19

ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA CALLE DE SAN JOSÉ, 27. GRANADA

PROMOTORES: JAVIER CRUZ Y MERCEDES BLASI

ARQUITECTO: ANTONIO ORIHUELA

PLANO: ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.E.P.R.I. 1990

E:1:500

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: **DSD9PM8Q0GR202R0DRD4**

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 **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO**

/VICESECRETARIO GENERAL

11-11-2020 17:59:29

Contiene 1 firma digital



Pag. 21 de 33



Código seguro de verificación: **DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4**

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

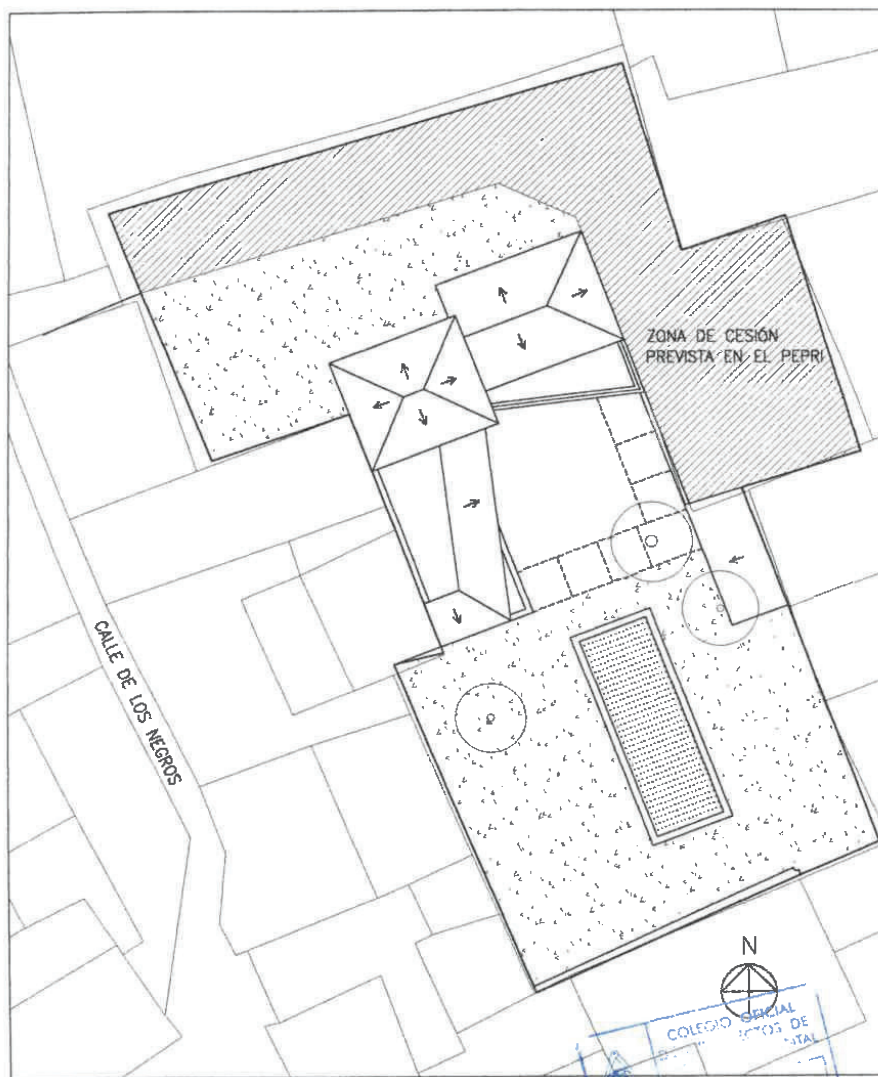
26-05-2021 11:57:59

Contiene 1 firma digital



Pag. 22 de 34





20

ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA CALLE DE SAN JOSÉ, 27. GRANADA

PROMOTORES: JAVIER CRUZ Y MERCEDES BLASÍ / ARQUITECTO: ANTONIO ORTIZ DE UZAL

PLANO: PROPUESTA: PLANTA GENERAL DE DISTRIBUCIÓN

E.1:200

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: **DSD9PM8Q0GR202R0DRD4**

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 **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO**

/VICESECRETARIO GENERAL

11-11-2020 17:59:29

Contiene 1 firma digital



Pag. 22 de 33



Código seguro de verificación: **DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4**

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

26-05-2021 11:57:59

Contiene 1 firma digital



Pag. 23 de 34



6. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El presente documento de Innovación se redacta para plantear la supresión del trazado de la calle recogida en el PEPRI atravesando la parcela San José nº 27, por las siguientes razones:

1º. La calle proyectada es completamente innecesaria ya que trata de unir dos calles (Negros y San José) que discurren paralelas entre sí, apostadas sobre las curvas de nivel del terreno, sin que exista la necesidad funcional de que estén unidas en este lugar. Estas calles se relacionan entre sí, a través de la calle Bocanegra y de la placeta del Álamo del Marqués, sin que sea necesaria una conexión intermedia. Prueba de su nula utilidad pública es que en los veintiocho años de vigencia del PEPRI, no ha habido ninguna necesidad por llevar a cabo la apertura de dicha calle.

2º. Históricamente los límites de la manzana son los que han llegado hasta nuestros días. La apertura de una calle intermedia lo que hace es fracturar en dos una manzana histórica de la alcazaba antigua. Se da la circunstancia además que la manzana está afectada por el entorno de diversos monumentos, como son el Alminar de San José (declarado Monumento el 3/6/1931), el Corralón de la plaza San Miguel (declarado Monumento el 21/3/1979), la Iglesia de San Miguel Bajo (declarado BIC el 29/11/1982) y el Monasterio de Santa Isabel la Real (declarado monumento el 12/7/1922).

En este sentido, cabe recordar la preocupación de las Cartas Internacionales de Restauración por ampliar el concepto de monumento a su entorno. La Carta de Venecia de 1964, en su Art. 14, establece que «*Los ambientes monumentales deben ser objeto de cuidados especiales a fin de salvaguardar su integridad y asegurar su saneamiento, su utilización y su valoración*».

La Carta del Restauo de 1972 incluye un anexo específico con las *Instrucciones para la tutela de los Centros Históricos*, donde se establece la necesidad de salvaguardar todos los elementos que caracterizan a los centros históricos, tanto edificios como los espacios exteriores (calles, plazas, etc.) e interiores (patios, jardines, espacios libres, etc.), y otras estructuras significativas (murallas, puertas, fortalezas, etc.), conservando el trazado de la red viaria y del perímetro de las manzanas.

Actualmente todos los planes de Centros Históricos optan por mantener la morfología urbana y el parcelario histórico con los mínimos cambios. Además, al no tratarse de un área degradada, sino bastante cotizada con sus casas habitadas y en buen estado, no son necesarios ni siquiera esos mínimos cambios.

3º. La apertura de esta calle se debería de haber planteado en el PEPRI como un Área de Intervención específica donde existiese un reparto equitativo de cargas y beneficios entre las parcelas colindantes. Por el contrario, el Plan obliga a asumir todas las cargas y ningún beneficio al propietario de esta parcela, que debe perder 190 m² de terreno (27% de la superficie de la parcela) para cederlo al dominio público, con el objeto de crear una calle sin ninguna justificación histórica ni de utilidad pública.

4º. El 9 de abril de 2010 los propietarios de la parcela, D. Javier Cruz Terán y D^a Mercedes Blasi Vélez, recibieron una Orden de ejecución del Ayuntamiento de Granada (expte. 4017/10) mediante la cual se le obligaba a ejecutar obras de reparación en el muro de contención de tierras que delimitaba su parcela con la colindante, Bocanegra nº 6, por

21

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			



Pag. 23 de 33

Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4		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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			

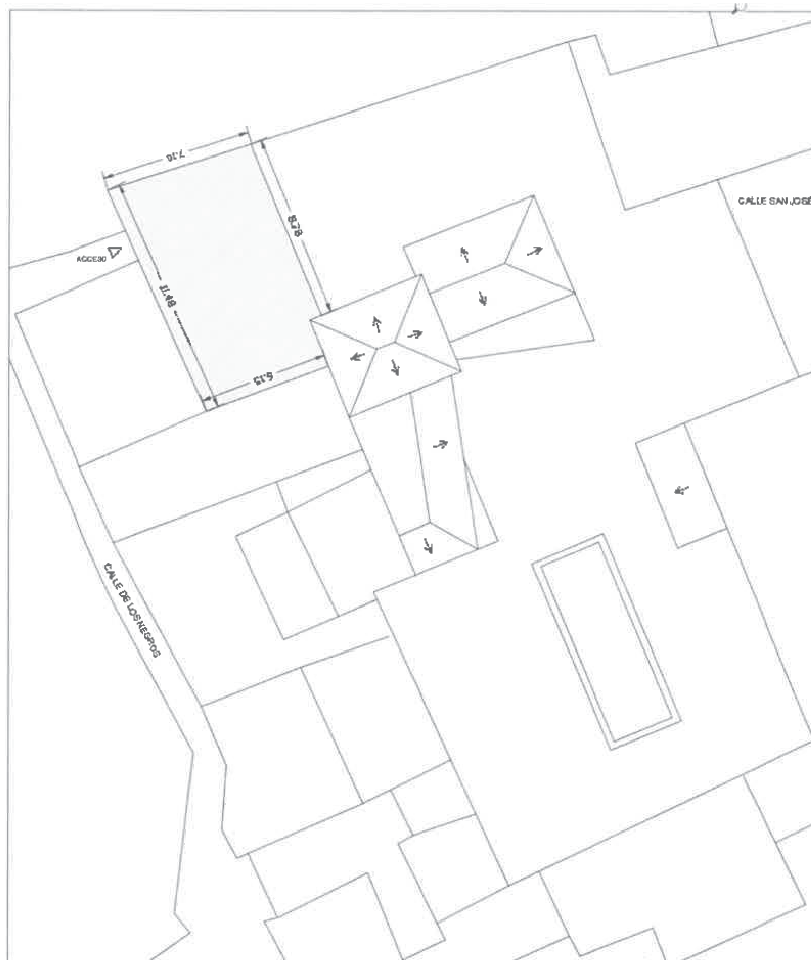


Pag. 24 de 34

donde discurre la hipotética calle. La reparación practicada concluyó el 10 de septiembre de 2014 y supuso un importante gasto para los propietarios, sin que el Ayuntamiento reclamara entonces la propiedad del espacio reservado para la calle, ni advirtiera de las singularidades que presentaba el muro que se debía de reparar, toda vez que era una de las fachadas hacia la nueva vía, según preveía el PEPRI.

5º. Los propietarios de la parcela desean poder ampliar el edificio proyectado en el año 2001 mediante la construcción de una edificación anexa con acceso desde la fachada hacia la calle de los Negros, de tal manera que pueda hacer uso de parte de los derechos edificatorios que existen en reserva en la parcela.

Por todo ello se plantea la siguiente ordenación para la parcela:



22

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: **DSD9PM8Q0GR202R0DRD4**

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 **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO**

/VICESECRETARIO GENERAL

11-11-2020 17:59:29

Contiene 1 firma digital



Pag. 24 de 33



Código seguro de verificación: **DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4**

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

26-05-2021 11:57:59

Contiene 1 firma digital



Pag. 25 de 34

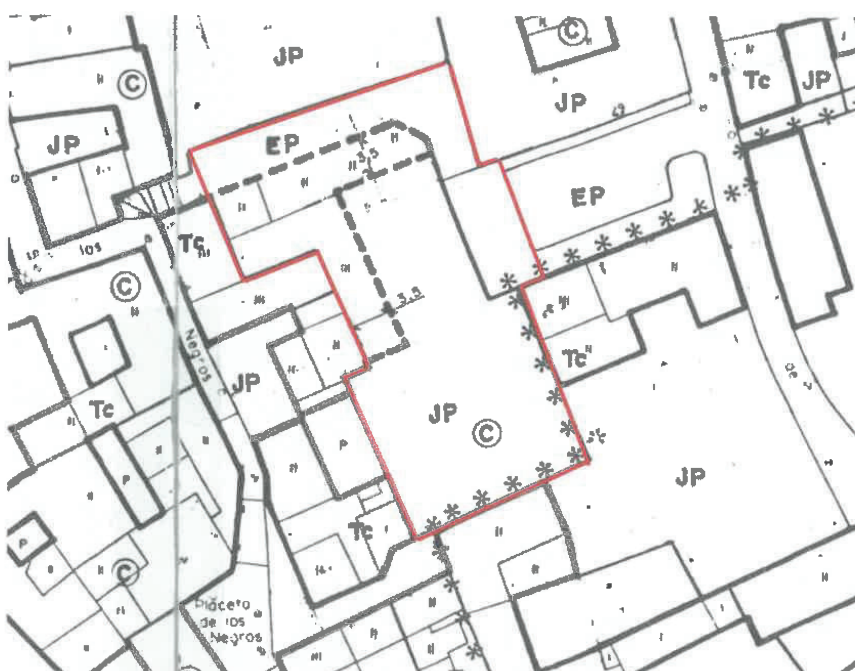


Superficie construida: $75,00 \text{ m}^2 \times 2 \text{ plantas} = 150,00 \text{ m}^2$

El cuadro de superficies queda la siguiente forma:

Superficie construida total de la finca (derechos adquiridos)	458,54 m²
Superficie construida utilizada en 2001	227,50 m²
Superficie construida en la nueva fase propuesta	150,00 m²
Total superficie construida	377,50 m²
Superficie construida disponible	81,04 m²

7. RESUMEN EJECUTIVO



LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA SAN JOSÉ Nº 27

El objeto de la Innovación del Plan Albaicín en relación con la parcela calle San José nº 27, es la supresión del trazado de la calle recogida en el PEPRI atravesando la parcela que aparece en el Plano de Ordenación, por tratarse de un elemento innecesario que perjudica gravemente a la propiedad de la parcela y que distorsiona sin ninguna justificación la identidad de la trama urbana histórica de la ciudad.

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: **DSD9PM8Q0GR202R0DRD4**

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 **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO**

/VICESECRETARIO GENERAL

11-11-2020 17:59:29

Contiene 1 firma digital



Pag. 25 de 33



Código seguro de verificación: **DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4**

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

26-05-2021 11:57:59

Contiene 1 firma digital



Pag. 26 de 34



Las licencias de obras que afecten al ámbito de la Innovación del presente documento, quedarán suspendidas por un año o hasta la Aprobación Definitiva del mismo.

No es necesario Informe de Sostenibilidad Económica, puesto que se trata de la reconsideración funcional de un elemento incluido en la propia parcela.

Granada, 12 de diciembre de 2019



Fdo.: Fernando Acale Sánchez, Dr. Arquitecto

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 26 de 33



Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 27 de 34





25

CALLE ACTUAL DE COMUNICACIÓN ENTRE ÁLAMO DEL MARQUÉS Y SAN JOSÉ



VISTA ACTUAL DE LA CALLE SAN JOSÉ, A LA ALTURA DE LA DESEMBOCADURA DE LA CALLE OÍDORES

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 27 de 33



Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 28 de 34





LUGAR DE DONDE PARTÍA LA CALLE DE LAS SIETE REVUELTAS

26



VISTA DE LA PLACETA FRENTE A LA CASA SAN JOSÉ Nº 27

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: **DSD9PM8Q0GR202R0DRD4**

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 **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO**

/VICESECRETARIO GENERAL

11-11-2020 17:59:29

Contiene 1 firma digital



Pag. 28 de 33



Código seguro de verificación: **DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4**

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

26-05-2021 11:57:59

Contiene 1 firma digital



Pag. 29 de 34





27



VISTAS DE LA PLACETA FRENTE A LA CASA SAN JOSÉ Nº 27

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: **DSD9PM8Q0GR202R0DRD4**

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 **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO**

/VICESECRETARIO GENERAL

11-11-2020 17:59:29

Contiene 1 firma
digital



Pag. 29 de 33



Código seguro de verificación: **DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4**

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

26-05-2021 11:57:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 30 de 34





VISTA DE LA CALLE ACTUAL DE COMUNICACIÓN ENTRE ÁLAMO DEL MARQUÉS Y SAN JOSÉ



VISTA DE LA CALLE ÁLAMO DEL MARQUÉS

28

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 30 de 33



Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 31 de 34





29



VISTA DE LA FACHADA DE LA CASA
SAN JOSÉ Nº 27 HACIA LA PLACETA
DE LOS NEGROS

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: **DSD9PM8Q0GR202R0DRD4**

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 **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO**

/VICESECRETARIO GENERAL

11-11-2020 17:59:29

Contiene 1 firma
digital



Pag. 31 de 33



Código seguro de verificación: **DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4**

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

26-05-2021 11:57:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 32 de 34





30



VISTA DE LA FACHADA DE LA CASA
SAN JOSÉ Nº 27 HACIA LA CALLE DE
LOS NEGROS

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

DICIEMBRE 2019

Código seguro de verificación: **DSD9PM8Q0GR202R0DRD4**

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 **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

11-11-2020 17:59:29

Contiene 1 firma
digital



Pag. 32 de 33



Código seguro de verificación: **DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4**

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

26-05-2021 11:57:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 33 de 34





INNOVACIÓN DEL PLAN ALBAICÍN PARA LA ORDENACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA C/ SAN JOSÉ Nº 27 DE GRANADA
 PLANO SUSTITUTIVO DE LA ORDENACIÓN FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, ARQUITECTO

Código seguro de verificación: DSD9PM8Q0GR202R0DRD4			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	11-11-2020 17:59:29
Contiene 1 firma digital			Pag. 33 de 33



Código seguro de verificación: DSE8Q5FQ2FR302R0DRD4			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	26-05-2021 11:57:59
Contiene 1 firma digital			Pag. 34 de 34

