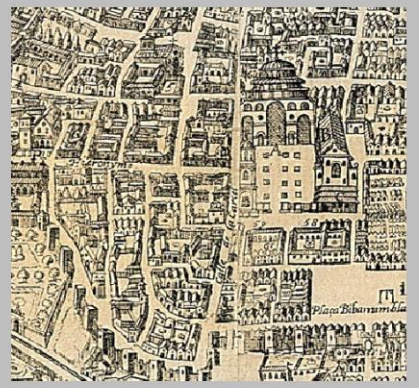
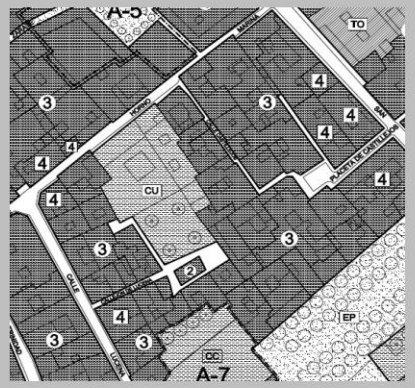
APRENDIENDO DE LAS RUINAS: TIPO Y URBANISMO EN LA GRANADA DEL SIGLO XVI





ENRIQUE OLMEDO ROJAS, ARQUITECTO

UNIVERSIDAD DE GRANADA
DEPARTAMENTO DE EXPRESIÓN GRÁFICA ARQUITECTÓNICA Y EN LA INGENIERÍA

Editor: Editorial de la Universidad de Granada
Autor: Enrique Olmedo Rojas
D.L.: GR 1031-2014
ISBN: 978-84-9028-977-8

UNIVERSIDAD DE GRANADA

APRENDIENDO DE LAS RUINAS: TIPO Y URBANISMO EN LA GRANADA DEL SIGLO XVI

Tesis que presenta el Arquitecto

ENRIQUE OLMEDO ROJAS

bajo la dirección del Dr. Arquitecto

JOAQUÍN CASADO DE AMEZÚA VÁZQUEZ

para la obtención del título de Doctor.

Granada, septiembre de 2013

DEPARTAMENTO DE EXPRESIÓN GRÁFICA ARQUITECTÓNICA Y EN LA INGENIERÍA

PROGRAMA: EXPRESIÓN GRÁFICA, CARTOGRAFÍA Y PROYECTO URBANO

El doctorando, ENRIQUE OLMEDO ROJAS, y el director de la tesis titulada "APRENDIENDO DE LAS RUINAS: TIPO Y URBANISMO EN LA GRANADA DEL SIGLO XVI", JOAQUÍN CASADO DE AMEZÚA VÁZQUEZ, garantizamos, al firmar esta tesis doctoral, que el trabajo ha sido realizado por el doctorando bajo la dirección del director de la tesis y hasta donde nuestro conocimiento alcanza, en la realización del trabajo se han respetado los derechos de otros autores a ser citados, cuando se han utilizado sus resultados o publicaciones.

Granada, septiembre de 2013.

El Director de la Tesis, El Doctorando,

Fdo.: JOAQUÍN CASADO DE AMEZÚA VÁZQUEZ Fdo.: ENRIQUE OLMEDO ROJAS

AGRADECIMIENTOS:

Quiero agradecer en primer lugar a mi director inicial, el Dr. Arquitecto Eugenio Marqués Garcés, quien me ayudó en la elección del tema y la estructuración de la tesis, y a su mujer, Ana Ibáñez, que me orientó desde los cursos de doctorado. También agradezco a todos los Arquitectos que me han facilitado documentación gráfica y fotográfica, así como la visita a los edificios estudiados en esta tesis, a quienes cito en las fichas correspondientes. Asimismo, agradezco a mis compañeros de la Delegación municipal de Obras y Urbanismo, algunos ya jubilados, su colaboración en la toma de datos y en el acceso a expedientes, bibliografía y archivos. También debo agradecer sus orientaciones al Dr. Arquitecto D. Ángel Fernández Avidad, quien durante algún tiempo codirigió esta tesis. Por último, agradezco a mi director, el Dr. Arquitecto D. Joaquín Casado de Amezúa, su paciencia y ayuda durante tantos años para la redacción final de esta tesis.

A mis padres, Fernando y María, y a mis suegros, Paqui y Juan Antonio, quienes, por su gran vinculación con la Universidad, tanto me han ayudado; a mis hijos, Enrique, María, Magdalena, Isabel, Fernando y Ana, que me han soportado con paciencia; y sobre todo a María Jesús, que siempre ha tenido fe y confianza en la terminación de esta tesis.

ÍNDICE GENERAL

AGRADECIMIENTOS…… I

ÍNDICE GENERAL…….. 1

INTRODUCCIÓN: NOTA PRELIMINAR…….. 7

PARTE I:

1. JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y METODOLOGÍA:…… 13

1.1. JUSTIFICACIÓN: …….. 13

1.1.1. El miedo a la libertad…….. 13

1.1.2. Razones para un estudio tipológico…….. 17

1.1.3. ¿Por qué las ruinas?..... 23

1.1.4. Ámbito: espacio-temporal: Granada en el siglo XVI…… 31

1.2. OBJETIVO: UNA APORTACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA CIUDAD HISTÓRICA…… 66

1.3. METODOLOGÍA…….. 70

2. CONCEPTOS PREVIOS:…… 79

2.1. EL CONCEPTO DE TIPO…….. 79

2.1.1. Origen del concepto:…… 79
2.1.2. El siglo XIX: Durand y la Academia…… 81
2.1.3. El Movimiento Moderno…… 83
2.1.4. Los autores italianos de la segunda mitad del siglo XX…….. 86
2.1.5. El concepto de tipo en España…….. 118
2.1.6. Reflexiones personales sobre el concepto de tipo…….. 121

2.2. EL TIPO EN LA LEGISLACIÓN…… 125

2.3. TIPO Y PLANEAMIENTO…….. 134

2.3.1. Antecedentes en Italia…….. 134
2.3.2. Aplicaciones en España…… 145

2.3.3. Observaciones sobre la aplicación del tipo arquitectónico al planeamiento…….. 164

3. TIPO Y URBANISMO EN GRANADA…… 169

3.1. Antecedentes: las Ordenanzas…… 169

3.2. El siglo XIX: las reformas urbanas…… 175

3.3. El siglo XX:…….. 177

3.3.1. Los Planes de 1951 y 1973…… 177

3.3.2. Los primeros Planes de protección: Albaicín y san Matías…… 189

3.4. El Planeamiento contemporáneo…… 198

3.4.1. El PGOU de 1985…….. 198

3.4.2. Los PEPRI: Alhambra, Albaicín y San Matías…… 203

3.4.3. El PGOU de 2001…….. 213

3.4.4. El Plan Especial de Protección y Catalogo del Área Centro……. 218

3.4.5. Últimos planes de protección en redacción: El Plan Albaicín-Sacromonte y el Plan del Sector Alhambra…… 222

3.5. Conclusiones sobre tipo y urbanismo en Granada…… 230

PARTE II:

4. ANÁLISIS MORFOLÓGICO DE PIEZAS ARQUITECTÓNICAS POR ZONAS HOMOGÉNEAS…… 233

4.1. ALBAICÍN…….. 237

4.2. SAN PEDRO-GOMÉREZ…….. 245

4.3. REALEJO…… 252

4.4. SAN MATÍAS…….. 258

4.5. MEDINA-EXTRAMUROS…….. 264

5. TIPOS MORFOLÓGICOS DE LA ARQUITECTURA DOMÉSTICA DEL SIGLO XVI EN GRANADA…… 271

5.1. CASA-PATIO DE OCUPACIÓN MEDIA…….. 272

5.2. CASA-PATIO DE OCUPACIÓN ALTA…….. 275

5.3. CASA-PATIO COLECTIVA…… 279

5.4. CARACTERES COMUNES A TODOS LOS TIPOS MORFLÓGICOS…… 282

6. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:…… 287

6.1. LA (DES)COORDINACIÓN ENTRE EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO…… 287

6.2. CARACTERES TIPO-MORFOLÓGICOS DETECTADOS…… 301

6.3. PROPUESTA DE ORDENANZA TIPOLÓGICA…… 308

6.3.1. Ordenanza CP-OM: Casa-patio de ocupación media…….. 308

6.3.2. Ordenanza CP-OA: Casa-patio de ocupación alta…… 311

6.3.3. Ordenanza CP-CO: Casa-patio colectiva…….. 314

6.3.4. Cuadro-resumen de Ordenanzas……... 318

6.4. REFLEXIÓN FINAL…… 320

7. BIBLIOGRAFÍA, FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y FUENTES DE LAS ILUSTRACIONES. …… 323

PARTE III: ANEXOS

8 TABLAS:

8.1 RELACIÓN DE EDIFICIOS ESTUDIADOS 339

8.2 ANÁLISIS DE PARÁMETROS TIPO-MORFOLÓGICOS 342

9. FICHAS

10. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

10.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y ZONAS HOMOGÉNEAS

10.2. SITUACIÓN DE EDIFICIOS ESTUDIADOS

10.3. PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE TIPOS MORFOLÓGICOS-SAN PEDRO

10.4. PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE TIPOS-REALEJO

10.5. PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE TIPOS-SAN MATÍAS-MEDINA

NOTA PRELIMINAR:

El largo proceso que a lo largo de casi dos décadas ha seguido el presente trabajo de investigación es un reflejo de mi trayectoria profesional como arquitecto al servicio del Ayuntamiento de Granada, como se desprende su propio título: "Aprendiendo de las ruinas: tipo y urbanismo en la Granada del siglo XVI".

Cuando inicié los cursos de doctorado en el año 1993, prestaba mis servicios en la Sección de Ruinas, por lo que esta tesis empezó a plantearse como un trabajo sobre patologías constructivas, más cercano al Departamento de Construcciones Arquitectónicas en el que el Programa de doctorado se encuadraba.

Más adelante, a partir de 1995, comencé a desempeñar funciones en el Servicio municipal de Rehabilitación, y después en el de Licencias; y en 1996 también empecé a impartir docencia como profesor asociado en el Departamento de Expresión Gráfica Arquitectónica y en la Ingeniería, lo que unido al prematuro fallecimiento de mi primer Director de tesis, el arquitecto D. Eugenio Marqués Garcés, me impulsó a reorientar la tesis hacia un estudio

tipológico-urbanístico, continuándola ya en el Departamento de Expresión Gráfica bajo la dirección de los arquitectos D. Joaquín Casado de Amezúa Vázquez y D. Ángel Fernández Avidad.

Mi posterior adscripción a la Subdirección de Planeamiento de la Delegación municipal de Urbanismo, ha confirmado definitivamente el carácter urbanístico de este trabajo de investigación, que a partir del estudio sobre la tipología de la casa granadina del siglo XVI, se plantea con la aspiración personal de satisfacer la frustración que, como técnico municipal, he experimentado al verme obligado a aplicar normativas que no son capaces de conciliar el natural desarrollo de la ciudad histórica con la necesaria protección de los caracteres que le dan valor patrimonial; aunque también he de confesar la íntima satisfacción que he sentido al visitar felizmente rehabilitados algunos edificios que años atrás había visto sumidos en la ruina.

Esto es así porque la mayor parte de los sucesivos PEPRI´s que afectan a los distintos barrios del conjunto histórico de Granada se han limitado a aplicar a los solares vacantes las mismas ordenanzas que en el resto de la ciudad, confiando la conservación del patrimonio edificado a una amplísima y rígida

catalogación, sin detenerse a estudiar y valorar los caracteres que verdaderamente cualifican la ciudad histórica, que debían diferenciar los elementos a conservar de aquéllos otros que se pueden reproducir.

Por lo tanto, el objetivo de esta tesis consiste en estudiar y definir los caracteres que dan valor al tejido edificatorio de la ciudad histórica, especificando los que deben conservarse y los que pueden reproducirse, y detallando los parámetros urbanísticos que deben aplicarse en este caso. Su desarrollo va a ser el siguiente:

En el CAPÍTULO I, justificaremos la necesidad de la realización de un estudio tipológico en el momento actual del debate arquitectónico, así como la elección de las ruinas como materia de estudio, tal como se ha hecho desde la Antigüedad, concretando a continuación su ámbito espacio-temporal en la Granada del siglo XVI, por las especiales características de este lugar y momento histórico debidas a las transformaciones que se verificaban en la ciudad, todo ello con el objetivo de facilitar un instrumento al planeamiento urbanístico de la ciudad histórica, para terminar estableciendo el método de trabajo.

En el Capítulo 2 comenzaremos por determinar el concepto de tipo arquitectónico, desde la Antigüedad hasta nuestros días, pasando por la Ilustración. Estudiaremos a continuación los distintos métodos de investigación que se han seguido en la búsqueda del tipo, tanto desde el punto de vista historiográfico y legislativo como desde la óptica del planeamiento urbanístico, en España y en otros países, dedicando el Capítulo 3 a una especial referencia a la ciudad de Granada

Establecidas en la primera parte las bases teóricas del trabajo, abordaremos la parte práctica del mismo, realizando en primer lugar, en el Capítulo 4, el estudio de una muestra significativa de edificios, agrupados por zonas homogéneas, de los que se analizarán una serie de caracteres morfológicos, que se reunirán para su procesamiento en una hoja de cálculo. A continuación, en el Capítulo 5, se describirán los tipos morfológicos detectados para la Arquitectura doméstica del siglo XVI en Granada.

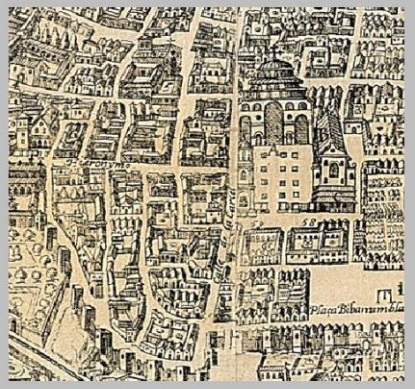
En el Capítulo 6 se plasmarán las conclusiones del trabajo, entre ellas la descripción de los tipos morfológicos de la casa granadina del siglo XVI y de los

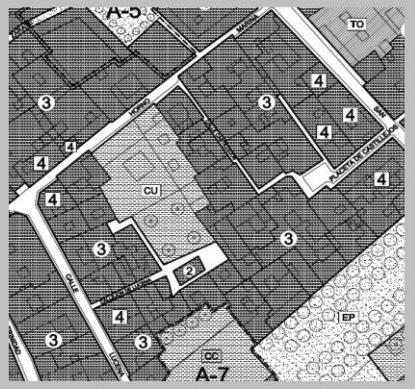
caracteres que los conforman. Pero no nos quedaremos aquí: en cumplimiento del objetivo propuesto (una aportación al planeamiento urbanístico), se elaborará, previo estudio y comparación de las diversas alternativas, una propuesta de ordenanza tipológica, con definición de parámetros urbanísticos, aplicable para las intervenciones en los ámbitos espaciales detectados. Quedan abiertas líneas de investigación para realizar estudios similares en otras fases históricas del desarrollo de la ciudad.

En los Anexos, además de la Bibliografía empleada, se incluirán la documentación gráfica, la planimetría de los edificios estudiados, y las fichas de los mismos incluidas en la hoja de cálculo, así como sus tablas resumen.

APRENDIENDO DE LAS RUINAS: TIPO Y URBANISMO EN LA GRANADA DEL SIGLO XVI

PARTE I





ENRIQUE OLMEDO ROJAS, ARQUITECTO

UNIVERSIDAD DE GRANADA
DEPARTAMENTO DE EXPRESIÓN GRÁFICA ARQUITECTÓNICA Y EN LA INGENIERÍA

1.- JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y METODOLOGÍA:

1.1.- JUSTIFICACIÓN:

1.1.1.- El miedo a la libertad.

Nos encontramos en un momento del debate arquitectónico en el que, especialmente en nuestro entorno inmediato, entran en colisión los criterios conservacionistas a ultranza de la ciudad histórica con los partidarios de las intervenciones con nueva arquitectura, discusión en la que todos participan, pero frecuentemente sin la suficiente formación arquitectónica.

No cabe duda de que estamos inmersos en la denominada "cultura de la conservación", que surge como reacción a las consecuencias que tuvo la aplicación indiscriminada de los postulados del Movimiento Moderno sobre nuestras ciudades históricas[1]. Reacción que se plasmó, ya en los años 60, en la

[1] El Movimiento Moderno propiciaba el rechazo de la Historia: "*Por consiguiente, es tarea de los arquitectos actuar de acuerdo con los grandes hechos de la época y los máximos objetivos de la sociedad a la que pertenecen y realizar sus obras de acuerdo con ello. En consecuencia, se niegan a incluir principios creativos de épocas anteriores y estructuras sociales pasadas en sus*

CARTA DE VENECIA[2]. En nuestro país, estos nuevos criterios no toman carta de naturaleza legal hasta los años 80, con la legislación de Patrimonio Histórico[3]. Pero el loable propósito del legislador de extender la protección sobre el patrimonio no sólo a los monumentos, sino también al "ambiente"[4], al "marco" en que el monumento se inserta, se ha excedido en la aplicación práctica de la Ley, de forma que tal protección se extiende a la totalidad de los inmuebles de un conjunto histórico o del entorno de un monumento, como si cada uno de ellos fuera en sí mismo un monumento.

---

obras, y exigen, en cambio, una nueva concepción de cada problema y una satisfacción creadora de todos los requisitos materiales y espirituales." "*El urbanismo no puede devenir determinado por consideraciones estéticas, sino exclusivamente por exigencias funcionales*". Congreso Preparatorio Internacional de Arquitectura Moderna. Declaración Oficial. CIAM. 28 de junio de 1928Reproducido por HEREU, MONTANER, OLIVERAS: "Textos de Arquitectura de la Modernidad". Nerea. Madrid, 1994. Págs. 267 y ss.

[2]"*La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural que da testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico*" (art. 1º). "*La conservación y restauración de monumentos tiende a salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico*" (art. 3º). "*La conservación de un monumento implica la de un marco a su escala*" *(art. 6º). "El monumento es inseparable de la historia de que es testigo y del lugar en que está ubicado*" (art. 7º). Carta Internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y de conjuntos histórico-artísticos. II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos. Venecia, 1964. Aprobada por ICOMOS en 1965.

[3] Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (en adelante, LPHE) y legislación autonómica en la materia (en Andalucía, Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, en adelante, LPHA).

[4] Señalado por el art. 21.3 de la LPHE como uno de los elementos a mantener en los Conjuntos Históricos.

Esta reacción ha llegado, en la defensa del "ambiente"[5] de las ciudades históricas, a extremos difícilmente justificables en nuestros días, en que grupos de opinión de exigua representación pero con voz amplificada por los medios de comunicación, que confunden el Modernismo con el Movimiento Moderno; profesores universitarios que hablan de la manía posmoderna de intervenir con nueva arquitectura en la ciudad histórica[6]; cronistas oficiales que desprecian la arquitectura moderna frente a la del siglo XIX; e incluso las instituciones encargadas de la salvaguarda del patrimonio histórico, parecen preferir un formalismo "*folklórico*"[7], vacío de contenido[8], que "*conduce únicamente a una*

[5] Ya en los años 70 del pasado siglo, ROSSI alertaba sobre los excesos en la defensa del ambiente, cuando distinguía entre "*la permanencia histórica en cuanto forma de un pasado que experimentamos aún y la permanencia como elemento patológico*", añadiendo que "*esta última forma está constituida en gran parte y ampliamente por el ambiente, cuando el ambiente es concebido como el permanecer de una función en sí misma aislada en lo sucesivo de la estructura, como anacronismo respecto de la evolución técnica y social*". ROSSI, A.: "La Arquitectura de la ciudad". Gustavo Gili. Barcelona, 1971, pág. 90.

[6] Así se manifiesta BARRIOS ROZÚA, J.M: "Guía de la Granada desaparecida". Ed. Comares. Granada, 1999. Págs. 48 y 52.

[7] "*Porque hay muchos que por combatir el formalismo modernista no advierten que caen en otro formalismo, el del folklore, o cualquiera de los estilos tradicionales*". ROGERS, ERNESTO NATHAN, "El oficio del arquitecto". Reproducido por HEREU, MONTANER, OLIVERAS, ob. cit., pág. 324.

[8] "*Son formalistas las obras que emplean formas vaciadas de su substancia generatriz: la forma por la forma o la forma desvirtuada; como esos escritos huecos, llenos de frases hechas o de vocablos inapropiados*". ROGERS, ERNESTO NATHAN: ob. cit., pág. 337.

arquitectura decadente que encanta al público y a la prensa, pues les trae a la memoria los ideales del siglo XIX enterrados sólo a medias."[9]

Si la ciudad, en definitiva, es la suma de una serie de elementos en un determinado entorno espacio-temporal, ¿qué le importa a la Alhambra la proliferación a sus pies de pequeñas construcciones?; ¿qué a Sierra Nevada las nuevas aglomeraciones en sus faldas?; ¿qué a la torre de la Catedral la aparición de otras torres? El conservacionismo a ultranza parte de la desconfianza en la capacidad de la ciudad para absorber y asimilar la implantación de nuevos edificios; del miedo a la aparición de nuevas arquitecturas; y de la ignorancia de que la ciudad histórica no es sino la acumulación sobre un determinado soporte físico de una serie de arquitecturas superpuestas a lo largo de la Historia, en un proceso vivo que no podemos congelar. Parte, en definitiva, del miedo a la libertad.

En palabras de ALBERTO CAMPO BAEZA, "*y sus descendientes en Granada, se quedaron pasmados al contemplar un palacio renacentista, hecho con nuevos materiales, alzándose sobre la llorada Alhambra. Los jueces,*

[9] GIEDION, SIEGFRIED: "Espacio, tiempo y arquitectura". Reproducido por HEREU, MONTANER, OLIVERAS, ob. cit., pág. 295.

investidos de ínfulas nacionalistas, condenaron a Pedro Machuca por atreverse a implantar el increíble Palacio de Carlos V sobre el paraíso nazarí de la Alhambra…Pero nunca llegaron a saber aquellos jueces inicuos e ignorantes, ni sus descendientes, que el tiempo, la Historia y la justicia, acabaron dándole la razón a Adriano, y a Hernán Ruiz, y a Machuca, y a los que, como ellos, espléndidos arquitectos donde los haya, construían para la Historia. Construían y construyen la misma Historia."[10]

1.1.2. Razones para un estudio tipológico:

Se hace necesario, pues, establecer las bases de este debate entre tradición y contemporaneidad, y definir las reglas de juego para intervenir en la ciudad histórica, que nos permitan discernir lo que en ella es verdaderamente valioso de lo accesorio; lo que se debe conservar de lo que se puede sustituir; lo que es posible mantener de lo irrecuperable. Y es para conseguir este objetivo, que no es otro que reconstruir el proceso que lleva de la construcción a la

[10] CAMPO BAEZA, A.: "La idea construida. La Arquitectura a la luz de las palabras". Textos dispersos. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. Madrid, 1996. Pág. 66.

arquitectura y de ésta a la ciudad para lo que vamos a realizar el estudio tipológico objeto de este trabajo[11]. Y ello por tres razones:

a) la primera, porque el tipo se plantea como el nexo entre arquitectura y ciudad. Así, MONEO, estudiando a Saverio Muratori, considera el tipo arquitectónico como "*la clave para entender la conexión existente entre los elementos individuales y las formas globales de la ciudad. Los tipos son para él los elementos generadores de la ciudad y mediante ellos se definirán las distintas escalas que en ella se advierten*"[12].

En la misma línea, CAMPOS VENUTTI considera que "*el conocimiento de la tipología histórica representa, además del elemento más típicamente urbanístico de la Historia de la Arquitectura, el verdadero hilo conductor que desde el centro histórico permite pasar de la Arquitectura a la Urbanística, demostrando además la imposibilidad de cancelar la relación entre las dos disciplinas, y también la inconsistencia de cualquier supremacía de una sobre la otra... De hecho, el análisis tipológico parte del conocimiento de los edificios*

[11] Ya ROSSI advertía que "*las cuestiones fundamentales, como las tipologías, aún no han sido objeto de un estudio sistemático serio en el campo de las ciencias urbanas*". ROSSI, A.: Ob. Cit., pág. 63.
[12] MONEO, RAFAEL: "On typology". Oppositions, nº 13, 1978. Trad. Rafael Moneo.

singulares, pero esto representa únicamente la primera etapa de un proceso que afronta los tejidos edificados y después los organismos urbanos, hasta llegar a los organismos territoriales: un proceso, por tanto, que une indisolublemente la arquitectura con el urbanismo."[13]

Por su parte, ROSSI[14] precisa que "*la arquitectura no representa sino un aspecto de una realidad más compleja, de una estructura particular, pero al mismo tiempo, puesto que es el dato último verificable de esta realidad, constituye el punto de vista más concreto con que enfrentarse al problema*", identificando la arquitectura de la ciudad con la forma, "*porque ésta parece resumir el carácter total de los hechos urbanos, incluyendo su origen*". Este autor define la morfología urbana como la descripción de las formas de un hecho urbano, añadiendo que, "*además de los elementos catalogados, había l'âme de la cité; en otras palabras, había la cualidad de los hechos urbanos*."

b) Pero hay otra razón, de tipo legal y urbanístico, para realizar un estudio tipológico, obligado por la propia legislación de Patrimonio Histórico: y es la necesaria coordinación entre el planeamiento urbanístico y la protección del

[13] CAMPOS VENUTI, GIUSEPPE: Presentación a la edición castellana de CANIGGIA, GIANFRANCO: "Tipología de la edificación. Estructura del espacio antrópico". Madrid 1995. Pág. 8.
[14] ROSSI, ALDO: Ob. cit. Pág. 59 y ss.

patrimonio. Una política urbanística de conservación a ultranza puede producir, en la práctica efectos perversos. Así, la utilización por el planeamiento de técnicas urbanísticas (como la del aprovechamiento) con el fin de fomentar la rehabilitación puede traer como consecuencia la conservación de lo que no merece ser preservado. Los nuevos planes (por ejemplo, el PGOU de Granada de 2001) sólo reconocen como aprovechamiento consolidado el existente cuando se actúa por rehabilitación, concediendo en caso de actuar por sustitución el otorgado por el planeamiento. Este aprovechamiento, calculado de acuerdo con la legislación urbanística en base a unos valores de altura y ocupación determinados de forma un tanto arbitraria, dará normalmente valores inferiores a los existentes, pretendiendo así fomentar la rehabilitación.

Ahora bien, esta construcción teórica presenta en la práctica los problemas siguientes:

– Un gran número de los edificios existentes en la ciudad histórica (los construidos durante el último siglo, con materiales y sistemas constructivos frecuentemente pobres, sin especiales valores tipológicos ni arquitectónicos, y con regulares condiciones higiénicas), superan las condiciones de ordenación (altura y ocupación) previstas por el Plan, y por tanto su

superficie construida superará el aprovechamiento otorgado por el mismo. En consecuencia, estos edificios son los que, por aplicación de los criterios anteriores, se van a rehabilitar, buscando una mayor rentabilidad para el propietario.

– Por el contrario, existen otros edificios más antiguos, mejor construidos y tipológicamente más interesantes (por ejemplo casas-patio), que pueden presentar condiciones de ordenación inferiores a las señaladas por el Plan y, por tanto, su edificabilidad será menor que el aprovechamiento otorgado por éste. Los propietarios de estos edificios resultan perjudicados respecto a los anteriores, pues, por la protección que el planeamiento impone a los inmuebles, no podrán materializar el exceso de aprovechamiento, y tal vez les resulte más "rentable" dejar que el edificio se arruine, aunque luego tengan que reconstruirlo, pues la posibilidad de actuar mediante obra nueva resultará constructivamente más fácil.

Vemos, por tanto, que la aplicación de esta técnica urbanística con fines distintos a los suyos propios (que no son otros que la distribución de cargas y beneficios, que en la ciudad histórica, en la que todo está ya repartido, carece de sentido) puede producir en la práctica efectos contrarios a los deseados, ya que se van a rehabilitar edificios que no lo merecen, y en cambio pueden

perderse los que deberían conservarse. Y todo ello por calcularse el aprovechamiento en base a valores arbitrarios, sin haber realizado previamente un estudio de los distintos tipos edificatorios que han conformado históricamente la ciudad.

Pero es que otros Planes más específicos, como el Plan Especial del Área Centro de Granada, tampoco avanza en este sentido, ya que su Normativa sobre los aspectos tipológicos se limita a la composición de fachadas, volviendo al tratamiento puramente compositivo que lamentaba MONEO[15] y a los aspectos superficiales y decimonónicos que denunciaba GARCÍA BELLIDO[16].

c) Una última razón para justificar este estudio la encontramos en la propia construcción de los edificios: sin llegar a caer en el "organicismo", término cuya aplicación a la ciudad criticaba ROSSI[17], sí podemos afirmar que

[15] "*Lo que hoy se llama investigación tipológica se limita a la producción de imágenes o a la restitución de tipologías tradicionales...La tipología es asumida como un mecanismo de composición*". MONEO, RAFAEL, ob. cit., pág. 206.
[16] GARCÍA BELLIDO, JAVIER: "Nuevos enfoques sobre el deber de conservación y la ruina urbanística", Revista de Derecho Urbanístico, nº 89. Madrid, 1984
[17] ROSSI, ALDO: Ob. cit., pág. 84.

la arquitectura residencial, las casas, que tienen una vida limitada[18], no son en sí mismas más que partes del todo que es la ciudad, cuya materialidad se podrá reemplazar o sustituir, siempre que sepamos captar y respetar su espíritu, el "alma" de la ciudad.

1.1.3.- ¿Por qué las ruinas?

Por el propio transcurso del tiempo, gran parte de los edificios que vamos a estudiar, van a estar, en mayor o menor medida, en estado de ruina. Las ruinas han constituido, desde la Antigüedad, material de estudio y fuente de información para arquitectos, arqueólogos e historiadores. No sólo nos enseñan cómo "eran" los edificios, sino que también la manera en que se han destruido

[18] En este sentido, resulta interesante la respuesta dada por el Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental al Defensor del Pueblo Andaluz en el informe "En torno a la conservación y protección de inmuebles de interés arquitectónico" (Sevilla, Febrero de 2000), en el que se señala que "*el valor de una obra de arquitectura no se puede medir sólo por sus aspectos estilísticos u ornamentales, ni siquiera por su trazado, sino que hay otros factores como su buena construcción o el buen uso de los materiales, que a través de la historia ha producido una especie de selección natural que ha conservado aquellos edificios que han sido capaces de sobrevivir al agua, al viento, a los terremotos y, en definitiva, al tiempo. Es pues una variante de la buena arquitectura de la que merece perdurar por su solidez estructural y la racionalidad en el oficio de construir*".

nos muestra la forma con la que fueron construidos. Y además, nos pueden guiar en la tarea de proyectar y construir otros nuevos, ya que, desprovistas de todo lo superfluo o accidental, reducidos a pura estructura, nos muestran la "esencia" de los edificios que fueron. Como destaca GIULIO CARLO ARGAN al referirse al pensamiento artístico del Renacimiento, "*se procede al estudio de los monumentos antiguos que, reducidos al estado de ruinas, dejan entrever sólo su esquema estructural...*"[19]

3º y 4º Libro de Arquitectura de Serlio

En este sentido se manifiesta CHUECA GOITIA, cuando escribe: "*Quise también, como los niños, encontrar el mecanismo rompiendo con mis manos el juguete, dándole vueltas por el haz, por el envés, pasando de la superficie a las tripas, no contentándome con contemplar portadas, escudos, fachadas, capiteles y torreones, sino desentrañando la armadura interna, el por qué de las estructuras, la raíz común de muchas disposiciones...*".[20]

También ROSSI destaca la importancia del fragmento, cuando indica que "*la cuestión del fragmento es importante en arquitectura, ya que quizá tan sólo*

[19] ARGAN, GIULIO CARLO: "Tipología" en "Enciclopedia Universale dell'arte", Roma, Venecia, 1961, pág. 90.
[20] CHUECA GOITIA, FERNANDO.: Prólogo a "Invariantes Castizos de la arquitectura española". Seminarios y Ediciones. Madrid, 1971. Pág. 9.

por medio de las destrucciones puedan explicarse absolutamente algunos sucesos"[21]; y de las ruinas, manifestando "*Esa arquitectura análoga volvía a la naturaleza: la disposición de los ladrillos en el muro derruido, la sección que el tiempo revelaba en la ruina, el hierro en forma de viga, el agua del canal, todo pertenecía a esa obra*". "*Como al mirar una ruina, así en la ciudad los contornos de las cosas se difuminan y confunden*".[22]

Más recientemente, USTÁRROZ nos propone un estudio de las ruinas clásicas, que podemos aplicar analógicamente a nuestro trabajo. Distingue este autor la actitud del arquitecto ante las ruinas, creativa, de la del arqueólogo, estrictamente catalogadora: "*Para el arquitecto, las ruinas no son arqueología, sino experiencia presente, origen y fundamento de la mirada creadora*"[23]..."*Ésta es la huella del presente sin la cual las Ruinas serían sólo arqueología, pasado inerte*".[24]

[21] ROSSI, ALDO.: "Autobiografía científica" cit. Pág. 18.
[22] Ob. cit., pág. 31.
[23] USTÁRROZ, A.: "La lección de las ruinas. Presencia del pensamiento griego y del pensamiento romano en la arquitectura". Prólogo de RAFAEL MONEO. Fundación Caja de Arquitectos. Barcelona, 1997. Pág. 21.
[24] Ob. cit., pág. 22.

Y es que las ruinas no sólo representan los lazos con el pasado[25], al transmitirnos "*el saber de los antiguos*"[26], sino que también suponen una "*invitación al arte de construir*"[27]: "*Usando así lo que nos es conocido, transmitido por las ruinas, surge el proyecto nuevo*".[28] Como en la parábola evangélica, "*el grano de trigo seguirá siendo un único grano, a no ser que caiga dentro de la tierra y muera; sólo entonces producirá fruto abundante*." (Jn, 12, 24)

Distingue USTÁRROZ cuatro aspectos de las Ruinas[29]:

- Suponen una síntesis del arte de construir.
- Constituyen una evocación que facilita la relación entre los mundos formales del pasado y del presente.
- Son origen de hipótesis formales.
- Y representan el entrecruzamiento del mundo formal y del mundo material, mostrado desde el interior.

[25] Lazos con el pasado que, para MONEO, siguiendo a QUATREMÈRE DE QUINCY, nos permiten establecer el tipo. Ob. cit., pág. 193.
[26] Ob. cit., pág. 31.
[27] Ob. cit., pág. 12.
[28] Ob. cit., pág. 14.
[29] Ob. cit., pág. 13.

Podemos destacar, por tanto, los siguientes aspectos del trabajo USTÁRROZ:

a. La consideración de las Ruinas como "*arquitecturas desnudas, verdaderamente minimal*"[30], desprovistas de todo lo superfluo y reducidas por tanto a la pura esencia del edificio: "*Las Ruinas... muestran lo esencial*".[31]

b. La intemporalidad de las ruinas, consideradas como partes que permanecen de una arquitectura "viva" que evoluciona en el tiempo: "*Una obra de arquitectura, apenas ha sido terminada, empieza una intensa vida hasta acabar y volver al polvo ilusionado que la originó*"..."*Cuando el tiempo la convierta en ruina, nos abrirá su esencial interioridad*".[32] "*Las Ruinas nos hablan en todo tiempo de un deseo de la arquitectura*"..."*Las variedades temporales... indican una duración y una capacidad de resistencia infinita*".[33]

c. En este orden de cosas, la posibilidad de aproximación al momento genético de la arquitectura, en el que MONEO considera que aparece el tipo[34]: "*¿Dónde*

[30] Ob. cit., pág. 15.
[31] Ob. cit., pág. 28.
[32] Ob. cit., pág. 30.
[33] Ob. cit., pág. 23.
[34] MONEO, R.: "On typology" cit., pág. 193.

podríamos localizar la famosa caverna, las sombras de las ideas de la arquitectura, sino en las Ruinas...?.[35]

d. La capacidad de las Ruinas para mostrar la esencia de la arquitectura, su idea o concepto: "*La analogía, nacida del diálogo con las Ruinas, transforma a éstas en conceptos; los conceptos, de nuevo en imágenes construidas, de tal modo que el concepto, la idea, se mantiene completa y reconocible*".[36]

e. En consecuencia, la posibilidad de generalización que nos ofrecen las Ruinas, que nos permiten superar su individualidad para, por analogía, llegar a conclusiones generales: "*Así, las analogías nacidas de las Ruinas son a las ideas arquitectónicas lo que las propias Ruinas son a los edificios que recuerdan*".[37]

f. Por lo tanto, el valor didáctico de las Ruinas: "*Reconstruir la arquitectura de las Ruinas es justificar para siempre la invención del arte de construir*".[38]

g. Y por último, la importancia del fragmento en arquitectura, ya destacada por ROSSI[39]: "*La intención del que cita está en transportar una idea desde el medio arquitectónico donde se ha originado hasta otro entorno que la cita debe aclarar y con relación al cuál puede tomar un nuevo y diferente*

[35] Ob. cit., pág. 32.
[36] Ob. cit., pág. 32.
[37] Ob. cit., pág. 32.
[38] Ob. cit., pág. 33.
[39] ROSSI, A.: "Autobiografía científica", cit., pág. 18.

significado". "*Cita que a veces se transforma en collage, con la inclusión del fragmento real en la nueva obra*". "*Los fragmentos –y es su mayor encanto- no nos revelan una verdad absoluta, perfecta y sobrehumana, sino todo un mundo de posibilidades en evolución, abierta a diferentes tiempos y lugares.*" [40]

Gran parte de los edificios objeto de nuestro estudio, por su propia antigüedad de más de cuatro siglos, van a estar en mayor o menor medida en estado de ruina. Esta situación, antes que sumirnos en la melancolía por el pasado o en el pesimismo por lo destruido, nos va a permitir, apreciando el valor de su larga existencia, no sólo cómo fueron construidos, sino cuáles de sus caracteres son los fundamentales, los que les han dado forma y, a través de ellos, a la ciudad. Caracteres que serán por tanto los que haya que conservar o restituir. Los muros, descarnados, carentes de revestimientos, nos mostrarán los materiales, tal vez pobres, con que se construyeron; cómo se abrieron en ellos los huecos; cuáles son principales y cuáles secundarios; qué partes originales y qué otras añadidos posteriores. Los alfarjes y forjados, afectados por humedades y pudriciones, horadados por huecos, nos enseñarán los niveles sobre los que se desarrollaban las circulaciones. Las cubiertas, abiertas al paso de la lluvia y el viento, nos mostrarán no sólo la forma de construir las armaduras,

[40] Ob. cit., pág. 34.

sino que también nos instruirán sobre las soluciones espaciales de las viviendas. Columnas, jácenas y pilastras en los patios nos descubrirán la permeabilidad entre éstos y las galerías. Como dice FERRANTE FERRANTI siguiendo a LOUIS KAHN, "*todo edificio puede contar su historia, pero los hombres no la escuchan. Se limitan a vivir en él. No obstante, cuando emerge su espíritu, el hombre sí escucha*."[41]

Lo importante es que de todo ésto podremos extraer enseñanzas sobre qué elementos hemos de conservar en estos edificios, necesariamente afectados por patologías, y cuáles podremos sustituir; pero también aprenderemos, cuando los inmuebles sean irrecuperables o actuemos sobre solares vacantes, a proyectar y construir nuevos edificios, con nueva arquitectura que evoque las características formales y espaciales que caracterizan a nuestra ciudad. Como profetizó ISAÍAS, "*reconstruirás viejas ruinas, edificarás sobre los antiguos cimientos*" (Is, 58,12).

[41] FERRANTI, F.: "El espíritu de las ruinas". Editorial Océano. Barcelona, 2006. Pág. 9.

1.1.4. Ámbito espacio-temporal: Granada en el siglo XVI.

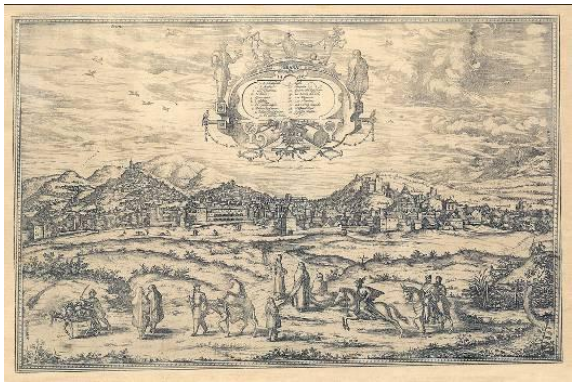
La ciudad histórica es un ente complejo que ha ido desarrollándose, superponiéndose sobre sí misma a lo largo de los siglos[42]. Excedería de los límites de este trabajo pretender un estudio exhaustivo de todas las fases de este desarrollo, debiendo centrarlo en un determinado período histórico. Para ello hemos elegido el siglo XVI, época en la que, tras la conquista por los Reyes Católicos (que representa el nacimiento del primer Estado moderno) comienza a formarse la ciudad que conocemos.

El desarrollo de la ciudad de Granada se ha estudiado hasta ahora desde un punto de vista historiográfico, sin duda interesante, al que acudiremos en primer lugar en nuestro trabajo, para abordar después el estudio desde nuestra óptica arquitectónico-urbanística.

---

[42] Como dice ELISA VALERO, "*cada ciudad, cada paisaje es un mosaico que nos muestra las huellas que a lo largo de los siglos han marcado las generaciones anteriores. Huellas de una forma de vivir y de entender las relaciones entre los espacios públicos y privados, entre la gente y las instituciones, huellas que se superponen cargando de matices su precepción como organismo complejo y vivo*". VALERO RAMOS, ELISA: "Ocio peligroso. Introducción al proyecto de arquitectura". General de ediciones de arquitectura. Valencia, 2006. Pág. 27.

La primera descripción que encontramos de la Granada cristiana, todavía en 1494, es la de MÜNZER[43], que describe la ciudad de la forma siguiente[44]: "*Tiene la ciudad de Granada siete colinas y sus montes con los valles correspondientes, todos los cuales están habitados. El lado de enfrente de la Alhambra es, sin embargo, el mayor. La Alhambra, hacia el mediodía, tiene en la falda del monte otra ciudad que llaman la Antequeruela, que hace unos ochenta años edificaron los prófugos de Antequera que se refugiaron en Granada, después que aquella ciudad de los sarracenos fue conquistada por los cristianos. La llanura tiene a su alrededor muchas montañas. Hacia el norte está el Albaicin, otra ciudad fuera de las murallas antiguas de la verdadera ciudad de Granada.*" Destaca, como vemos, la existencia de tres "ciudades" o núcleos de población: la ciudad propiamente dicha, la Alhambra y la Antequeruela.



Granada desde el Suroeste, del "Civitates Orbis terrarum" de Jorge Hoefnagle, 1563.

También le llama la atención la estrechez de las calles, excepto las principales: "*Tiene las calles tan estrechas y angostas, que las casas en su mayoría se tocan por la parte alta, y por lo general un asno no puede dejar paso a otro asno, como no sea en las calles más famosas, que tienen de*

[43] MÜNZER, JERÓNIMO: "Viaje por españa y Portugal. Reino de Granada". Asociación Cultural Hispano Alemana. Granada, 1981.
[44] Ob. cit., pág. 30.

anchura quizá cuatro o cinco codos, de manera que un caballo puede dejar paso a otro"[45]; así como el reducido tamaño de las casas y la dicotomía entre el exterior y el interior: "*Las casas de los sarracenos son en su mayoría tan reducidas —con pequeñas habitaciones, sucias en el exterior, muy limpias interiormente—, que apenas es creíble.*"

El viajero alemán se admira de la existencia de instalaciones de agua potable y de evacuación: "*Casi todas tienen conducciones de agua y cisternas. Las cañerías y acueductos suelen ser dos: uno para el agua clara potable; otros para sacar las suciedades, estiércoles, etc. Los sarracenos entienden de esto a la perfección. Hay abiertos en todas las calles canales para las aguas sucias, de manera que cada casa que no tiene cañería por las dificultades del lugar, pueda arrojar durante la noche sus inmundicias en aquellos canales. No abundan las cloacas, y, sin embargo, los hombres son limpísimos.*"[46]

Pero lo que más nos interesa de esta descripción es la referencia al tamaño y distribución de las casas, en comparación con las cristianas: "*En tierra*

[45] Ob. cit., pág. 30.
[46] Ob. cit., pág. 30 y 33.

de cristianos, una casa ocupa más espacio que cuatro o cinco casas de sarracenos. Por dentro son tan intrincadas y revueltas, que las creerías nidos de golondrinas. De aquí proviene que se diga que en Granada hay más de cien mil casas, como yo buenamente creo"[47]; y a las reformas urbanas en curso: "*Son muchos también los que en la fortaleza y sitios reales reconstruyen lo que estaba en ruinas. Pues el rey de Granada, después que se dio cuenta de que no podía resistir al cristianísimo rey de España, permitió que se derribasen muchos edificios*."[48] "*El rey Femando ya ha mandado ampliar muchísimas calles y construir mercados, derribando algunas casas. Ordenó también demoler el lugar donde habitaban unos veinte mil judíos, y construir a sus expensas un grande hospital y una catedral en honor de la bienaventurada Virgen María, que vimos terminada casi hasta la techumbre y cobertura superior, y que será la sede episcopal. ¡Oh!, qué magníficos y variados son los edificios mandados construir a expensas del rey! También los nobles y los sarracenos ricos poseen en Granada magníficas y famosas casas, con atrios, jardines, agua corriente y otras cosas.*"[49]

[47] Ob. cit., pág. 33.
[48] Ob. cit., pág. 21 y 22.
[49] Ob. cit., pág. 33.

De esta época de transformación de la ciudad, GÓMEZ-MORENO[50] destaca la coexistencia de dos tendencias artísticas contrapuestas: la antigua cultura castellana, representada por el gótico, y el Renacimiento italiano, unidas ambas al arte del pueblo vencido, la arquitectura morisca: "*Tamaña singularidad de las obras morunas redunda en menoscabo de nuestro arte cristiano, no obstante ceder en poco al de las más ricas ciudades españolas. Al tiempo de la Reconquista luchaban dos contrapuestas tendencias: la antigua cultura castellana y el Renacimiento de Italia, que nosotros fuimos los primeros en imitar.*" "*A este tiempo, el pueblo vencido, no olvidando las artes de sus mayores, hacia construir sus casas a la manera arábiga, se restauraban conforme á ella los antiguos palacios, y muchas veces prestó sus galas a edificios cristianos. Esta arquitectura derivada de la musulmana, pero con mezcla de elementos extraños y genuinamente granadina, la apellidamos morisca, con el nombre del pueblo que la ejercía. No se incluye aquí la riquísima carpintería mudéjar, tan profusamente empleada en nuestras construcciones del siglo XVI; del arte arábigo proceden en verdad ambas, pero lo mudéjar nos vino con los castellanos y entre ellos floreció antes de conquistarse Granada; por otra parte, mal podrían los moriscos enseñar una industria que, tal como la*

[50] GÓMEZ-MORENO, MANUEL: "Guía de Granada". Edición facsímil. Universidad de Granada. Instituto Gómez-Moreno de la Fundación Rodríguez-Acosta. Granada, 1982.

practicaron los cristianos, era desusada en los alcázares granadinos desde mediados del siglo XIV, aunque sí pudieron influir en la manera de trazar el lazo y jugar con los mocárabes, que ellos poseían admirablemente."[51] También resalta GÓMEZ-MORENO el crecimiento y brillo de la ciudad en ese momento histórico: "*Entre tanto la ciudad cristiana crecía y brillaba en aquella gloriosísima centuria: los Reyes Católicos la habían colmado de honores y aun le confiaron sus cenizas*".[52]

GALLEGO Y BURÍN[53], por su parte, destaca esta doble actividad en la reforma de la ciudad islámica, de elevación de nuevos edificios y reconstrucción o restauración de los abandonados: "*Conquistada por los cristianos, y. a pesar de ser muchos los musulmanes que emigraron al África, creció su población, agrupándose los vencidos que en ella quedaron en los antiguos núcleos de la Alcazaba y el Albaicín, mientras que los conquistadores iniciaban la transformación de la ciudad y su ampliación por la llanura. En 1498 se disponía derribar miradores y celosías, ensanchar las calles y hacer plazas, como las de Bibarrambla. Nueva, Príncipe, etc.; y, a la vez que se elevaban*

[51] Ob. cit., pág. 6 y 7.
[52] Ob. cit., pág. 20.
[53] GALLEGO Y BURÍN, ANTONIO. "Granada. Guía Artística e Histórica de la ciudad" Edición actualizada por GALLEGO ROCA, FRANCISCO JAVIER. Ed. Don Quijote. Granada, 1982.

nuevos edificios, se reconstruían" o se restauraban aquéllos que, abandonados por sus propietarios al marchar al destierro o adquiridos a los reyes moros y personajes de su corte por los Reyes Católicos, habían cedido éstos a caballeros distinguidos en la conquista. Así, sobre la antigua ciudad iba surgiendo otra, cuyo tono renaciente sustituía al oriental de aquélla; frente a las murallas de la Alcazaba y de la Alhambra comenzaban a dibujarse las siluetas de numerosas construcciones castellanas y sobre los alminares de las mezquitas se asentaban los campanarios de los templos cristianos. "[54]

Plano de la Granada Árabe. Luis Seco de Lucena.

GALLEGO Y BURÍN nos describe el desarrollo extramuros de la ciudad, cuyos límites especifica, y el ambiente a la vez musulmán y cristiano: "*A la vez que se iban desarrollando estas actividades, la población se extendía fuera de sus viejas murallas, en dirección al campo, creciendo extramuros de la musulmana, cuyos límites, al ser conquistada, venían a ser, por el NO., el camino de San Antonio; por el O., el Convento de la Merced y puerta de Elvira y, desde aquí. aproximadamente, una línea que corría por la calle de la Tinajilla hacia el Boquerón, convento de la Encarnación e Iglesia de San Justo, y torciendo por la calle de las Escuelas y plaza de la Trinidad, paralelamente a la Pescadería, y continuando por la Puerta Real, Acera del Casino y Campillo,*

[54] Ob. cit., pág. 51.

subía al Cuarto Real de Santo Domingo y puerta del Pescado, para enlazar con la de los Molinos, que conducía a la Alhambra, cuyo recinto quedaba unido, en dirección contraria, al del Albaicín. Fuera de tales límites generales, lo demás de Granada es posterior a la Reconquista, dando idea de esa disposición y del crecimiento de la ciudad, hasta 1590, la «Plataforma», de Ambrosio de Vico, trazada en aquella fecha, siendo una de las primeras ampliaciones realizadas la del barrio de San Lázaro, poblado por disposición de los Reyes Católicos y en el cual se construyeron cuarteles para una guarnición vigilante de los moriscos. Así fue surgiendo, en el s. XVI, una Granada nueva, en la que aparecían mezclados el recuerdo de lo musulmán y el brote inicial de lo renaciente y unidas las artes de vencedores y vencidos, en esa fusión admirable y originalísima del arte morisco. Es la de entonces, la ciudad del Albaicin y de los Axares; de las casas y de los cármenes albaicineros; de las Iglesias —mitad moras, mitad cristianas— de San Cristóbal, San Nicolás, San José, San Luis, San Cecilio, la Merced. San Miguel y Santa Ana... y a la vez la gran ciudad renacentista de la Real Capilla y de la Catedral; de los grandiosos monasterios de San Jerónimo y la Cartuja vieja, Santo Domingo y Santa Isabel; de las severas Iglesias de San Juan de los Reyes y San Matías; de los palacios de Carlos V, Abrantes, Curia, Fernández de Córdoba, los Tiros, Castril y Chancillería, y de las grandes instituciones, como el Hospital Real, la Lonja, los Miradores..., edificios alzados en amplias plazas o en

nuevas calles, que animaban, con su monumentalidad y sus ruidos, pilares como el de la plaza Nueva o el del Toro y que matizaban de italianismo jardines de recortado boje empenachados por altos y verdes cipreses, que dominaban con su señoría a los frutales humildes y policromos de las huertas y de los cármenes musulmanes."[55]

Destaca GALLEGO Y BURÍN, por último, la gran actividad cultural y artística de la época, que reuniría en Granada a lo más selecto de los intelectuales y artistas europeos: "*Granada desarrolla en aquellos días una actividad espiritual inusitada. Las obras de la Capilla Real son el centro de atracción del núcleo más selecto de artistas extranjeros que entonces trabaja en España —los Florentín, Fancelli, Vigarny, etc.— y de los más famosos españoles —Bartolomé el rejero, Ordóñez, Berruguete, Machuca...— y cuando Carlos V traslada aquí su Corte y en la Alhambra fija su residencia, Granada atrae hasta ella gentes de todo el mundo al pensar en hacerla el Emperador asiento de su Corte y panteón de su dinastía, elevando el gran Palacio que lleva su nombre, en medio de los jardines de la Alhambra, donde Andrea Navagiero y Juan Boscán fraguan la introducción de las formas italianas en la Literatura española a la sombra de piedras imperiales alzadas junto a la gracia vencida del Alcázar moro. que*

[55] Ob. cit., pág. 52 y 53.

opone, al oro de ellas, la blanca espuma de su triste fracaso que. a pesar de él, sigue dando tono, por espacio de muchos años, a palacios y casas de la ciudad en los que late el recuerdo de lo musulmán bajo las formas de Castilla."[56]

El "Libro de la medida de las casas y mezquitas y tiendas de las Yglesias de Granada y de sus habizes de ellas y su dotazion por los Señores Reyes Católicos", reproducido por MARÍA DEL CARMEN VILLANUEVA RICO[57] con el fin de "*revelar el aspecto urbano de la ciudad musulmana en sus postrimerías*"[58], destaca también el "*aspecto desolador*" que debía presentar Granada en algunos de sus barrios: "*En el presente libro se nos habla con frecuencia de mezquitas y rabilas derribadas amén de casas en el mismo estado o vueltas a reedificar*".

Se describen en este documento las ampliaciones de viviendas mediante la incorporación de la colindante, o la construcción de una nueva sobre la unión de los solares de varias casas; y las consecuentes innovaciones en la distribución interior: "*Los ocupantes de los inmuebles, ya fueran casas o edificios*

[56] Ob. cit., pág. 53.
[57] VILLANUEVA RICO, MARÍA DEL CARMEN: "Casas, mezquitas y tiendas de los habices de las Iglesias de Granada". Instituto Hispano-Árabe de Cultura. Madrid, 1966.
[58] Ob. cit., pág. 2.

de otra índole: tiendas, olíes, rabilas, etc., demolían los edificios acensuados en ocasiones, y los unían a la propia vivienda como ampliación de la' misma, o bien edificaban otra nueva casa de mayor capacidad, mediante la unión de los solares de varias casas".[59] También se destaca, en cuanto a la composición de fachadas, la escasez o ausencia de ventanas: *Ventanas sólo se mencionan*[5] *en una cámara alta que da a la calle, y un ajimez, en un olí, pero es sabido que la casa árabe presenta pocos o ningún hueco al exterior*"[60]; y por lo que se refiere a la morfología urbana, la abundancia de calles sin salida y la escasez de espacios públicos: "*Se citan gran número de calles sin salida, característica de las ciudades musulmanas medievales donde no es preciso que la calle conduzca a algún sitio, ya que no se ha trazado la calle previamente y a sus lados se han ido levantando las casas como en las poblaciones medievales cristianas, sino que la calle ha nacido como consecuencia de la unión consecutiva de casas y así, las calles formadas son tortuosas, se entrecruzan e incluso no tienen salida. La calle para el musulmán no es lugar de esparcimiento, sino sólo de tránsito, por eso no precisa embellecerla, si bien las casas ricas están pintadas, y enjalbegadas las pobres. Únicamente algunas plazas dan lugar a sitios de reunión, porque en ellas se improvisa en*

[59] Ob. cit., pág. 3.
[60] Ob. cit., pág. 6.

determinados días un pequeño mercado. Tal era el caso de la plaza de Bibalbonut, que estaba sombreada por árboles para proteger la gente en ella congregada de los ardores del sol"[61].

Pero lo más interesante para nuestro trabajo es la descripción que hace de los tipos de casa existentes en la época, distinguiendo entre el cristiano y el morisco. El primero lo describe así:"*La casa constaba de dos plantas: La planta baja nos presenta en primer lugar un zaguán, amplio para lo usual en la casa islámica andaluza; a sus lados no se abren los palacios acostumbrados, ni frente a él está el pequeño patio, corazón de la casa árabe. Por el contrario, al lado del zaguán está la caballeriza, y, salvo dos habitaciones, toda esta planta está dedicada a dependencias propias para usos serviles: dos corrales y una bodega, lo que nos hace suponer que el palacio y la cámara contiguos a los corrales fueran habitaciones reservadas para la-servidumbre. En el piso alto se encontraban los aposentos particulares del dueño-de la casa y un estaban* [2]. *Otro detalle que separa este tipo de casa del de las musulmanas, es la ausencia de necesaria, habitación para los servicios higiénicos, generalmente emplazada junto al portal, según se atestigua por los restos de viviendas de los*

[61] Ob. cit., pág. 7. Esta autora recoge aquí la concepción de la ciudad islámica definida por CHUECA GOITIA, FERNANDO: "Breve historia del urbanismo". Alianza Editorial. Madrid, 2000. Pág. 76.

barrios excavados en la Alhambra, y que ha persistido en la casa granadina, sobre todo en la de tipo modesto, hasta el siglo XIX".

De la casa de tipo morisco dice: "*El centro de esta casa lo ocupaba un patio de regulares dimensiones que, como correspondía a una casa acomodada, tenía solería de ladrillo, Al patio daba acceso un portal, pequeño si lo comparamos con el de la casa anteriormente descrita del beneficiado de San Lorenzo, ya que el portal de éste medía nueve varas, mientras el que nos ocupa era dos tercios menor, sólo medía tres varas. Este portal lleva anejo un establo.*

Situada a uno de los lados del patio se menciona la cocina. No es .habitual en la casa árabe la existencia de una pieza destinada exclusivamente a usos culinarios. Normalmente la comida se preparaba en hornillos portátiles o anafres, susceptibles de ser instalados incluso en un patio, con la comodidad consiguiente para la salida de humos y olor de los guisos, sin contar con que la confección o cocción de las comidas se podía encomendar a los hornos públicos o a establecimientos dedicados a este menester, como los que abundaban en la calle Mesones, a la cual daban el nombre.

Frente a la entrada de la casa y abierta al patio se hallaba una gran sala, vivienda de verano.

El piso alto se componía de una habitación principal, extendida encima del portal y la cocina, más otra cámara que se alzaba sobre la sala baja de frente al portal. Completaban el cuadrado del palio dos corredores con sus barandas. La necesaria estaba en esta casa en el piso alto, al terminar la escalera.

Sobre la sala principal del piso alto se encuentra la azotea, descubierta, cosa no muy común en las casas granadinas, debido al clima en exceso duro durante el invierno, en el que no suelen faltar las nevadas; y así, frente a la casa con azotea, tan corriente en la Andalucía Baja, lo normal en Granada es la casa con torre, habitación con oficios de mirador por la abundancia de huecos, e incluso sin paredes y cubierta sólo por un tejado sostenido por soportes, o abierta en tres de sus costados y cerrada únicamente por el lado del norte. Contiguo a esta vivienda estaba el olí o almacén, con entrada independiente y piso alto cuyo acceso se realizaba por la casa adyacente." [62]

En resumen, el tipo de casa granadina lo describe así: "*Vistos estos dos tipos de casa, en cierto modo excepcionales, podemos decir que, en general, el tipo corriente de casa granadina presentaba dos pisos, muy raramente tres, y esto a partir de la conquista*[1]*. El acceso a ella tenía lugar por un portal a cuyos lados solían abrirse dos habitaciones de la modalidad conocida por palacio*

[62] Ob. cit., pág. 3 y ss.

salas alargadas preferidas como habitaciones de verano por su mayor frescura al hallarse en piso bajo. Este portal, abierto directa e indiscretamente ai palio, era una imposición de los conquistadores con objeto de facilitar la vigilancia del pueblo sometido. El portal se abrió, pues, en el medio de la habitación principal de la planta baja, que quedó dividida por ello en las dichas tres estancias: portal y habitaciones laterales.

Hemos dicho que el portal conduce directamente al patio, centro de la casa árabe, sin embargo, excepcionalmente, una pequeña habitación puede separar el portal del patio. Este, comúnmente pequeño, era rectangular, rara vez cuadrado y solía estar sombreado por un árbol: granado, parra o higuera. Sus lados los ocupan unas estancias, de las cuales, la del frente, o sea la del lado mayor y opuesto al portal, es de tipo palacio y se dedica al reposo, mientras que las que se abren a los lados menores suelen estar destinadas a. servicios determinados: cocina, comedor, despensa, etc.

El piso alto muchas veces no ocupa toda la extensión de la planta baja, sino sólo una parte de la misma, y puede estar formado por una sola habitación grande, construida sobre el espacio ocupado por él portal, más el de las dos piezas laterales a él. Pero lo normal es que el piso alto esté construido sobre toda la planta baja y compuesto de tres, o a lo sumo cuatro aposentos, cámaras, de forma rectangular para facilitar la cubierta de aguas, que

preferentemente son vivienda de invierno. Esta planta abre al patio un corredor que no suele extenderse más que por uno de los lados del mismo, o si acaso por dos."[63]

Resulta interesante la configuración jurídica de las casas, tan lejana de la concepción "romana" del derecho de propiedad, y que tan profundas consecuencias ha tenido en la formalización de la ciudad histórica: "*Si la casa no tiene limitada la propiedad por medianería horizontal se hace constar su derecho a edificaciones ulteriores con la expresión "y el aire era suyo". En ocasiones una planta alta se continúa sobre el piso bajo de la casa contigua.*"[64]

Por último, VILLANUEVA RICO se refiere a las dependencias accesorias de las casas: "*Las casas con corral son pocas y probablemente de tipo cristiano. Mención de sótano sólo aparece una vez. Igualmente se habla de una casa grande con otra pequeña aneja a ella y utilizada exclusivamente para servicios*

[63] Ob. cit., pág. 4 y 5.

[64] Ob. cit., pág. 5. Sobre los aspectos jurídicos de los engalabernos y casas a caballo, puede verse LÓPEZ FRÍAS, MARÍA JESÚS: "La superposición de inmuebles: Estudio jurídico de las casas empotradas o engalabernos y de las casas a caballo". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Nº 650. Madrid, Enero-febrero 1999. Pág. 87 y ss. "Una nueva reflexión sobre la singularidad jurídica de algunas propiedades inmobiliarias: especial referencia a los adarves, engalabernos y cobertizos. Cuestiones actuales y proyección de futuro". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Nº 733. Madrid, Septiembre-octubre 2012. Pág. 2567 y ss.

de la primera. También debe de tratarse de casa edificada por los conquistadores, por el hecho de que tiene tres pisos, caballeriza y patio, habilitado como corral.

Es curioso que algunas casas presentan puerta falsa, además de la principal, o dos puertas principales o una principal y dos secundarias.

No es corriente que en las casas se haga mención de la despensa, sin embargo se señala una vivienda con la despensa en el piso bajo, bastante grande y abierta al patio. Esta despensa ocupa el hueco de la escalera, lugar habitual del algibe y en este caso aprovechado para instalar la despensa como sitio fresco."[65]

Otro importante trabajo, éste sobre el Albaicín en el siglo XVI, es el de BERNARD VINCENT[66], que analiza este barrio desde un punto de vista socio-económico, pero que también contiene descripciones del marco físico y urbano, acudiendo en primer lugar a los testimonios de los contemporáneos, que resume así: "*El Albaicín es una estrecha red de callejuelas con casas pequeñas y muy próximas unas a otras y cuyos habitantes, musulmanes en su*

[65] Ob. cit., pág. 6.

[66] VINCENT, BERNARD: "El Albaicín de Granada en el siglo XVI (1527-1587)". Publicado en "Andalucía en la Edad Moderna: Economía y sociedad". Excma. Diputación Provincial. Granada, 1985.

mayoría, son extraordinariamente numerosos."[67] Pero nos interesa más la lectura que hace del plano de Ambrosio de Vico, destacando los dos ejes principales (que erróneamente orienta de N a S) de San Juan de los Reyes y Cuesta de la Alhacaba. Del resto de señala que "*más que calles son callejones*"[68], a menudo sin salida; resalta también la escasez de zonas abiertas y de jardines.

En cuanto a la casa morisca, la describe así[69]: "*La casa morisca es de dimensiones generalmente modestas. Tiene dos pisos. Abajo, la puerta de entrada se encuentra en el centro del edificio y da al patio. A un lado y otro del patio y en la zona opuesta a la entrada están las habitaciones más frescas de la casa llamadas palacios. Al lado de la puerta se encuentran los servicios domésticos. En el piso superior, varias habitaciones o cámaras cubren un espacio igual o inferior al de la entrada y los palacios. Las cámaras dan al patio. A partir de este modelo, hay una serie de variantes que corresponden a las extensiones. De todas formas, salvo excepción, tanto las piezas como los patios son de pequeñas dimensiones: los cálculos demuestran que los más importantes no tienen más de quince a veinte metros cuadrados y que muchas casas no tienen una superficie superior a treinta y cinco o cuarenta metros cuadrados.*

[67] Ob. cit., pág. 124.
[68] Ob. cit., pág. 129.
[69] Ob. cit., págs. 129-130.

Además, tanto los libros de habices como el documento de 1571[70] *emplean a menudo el diminutivo de casilla o incluso de camarilla*."

Pero del Albaicín del último cuarto del siglo, tras la expulsión de los moriscos, afirma: "*El Albaicín, a mediados de 1571, es sólo desolación...Más de la mitad (de las casas) son declaradas inhabitables, porque están destruidas total o parcialmente*"[71], para concluir que "*el Albaicín que podemos ver se formó a partir de finales del siglo XVI. Se convirtió en la colina de los cármenes por excelencia, se agrandaron las casas, aparecieron jardines, podría decirse que por necesidad...El Albaicín moro fue destruido en los años 1570, el Albaicín cristiano nace sobre bases totalmente diferentes.*"[72]

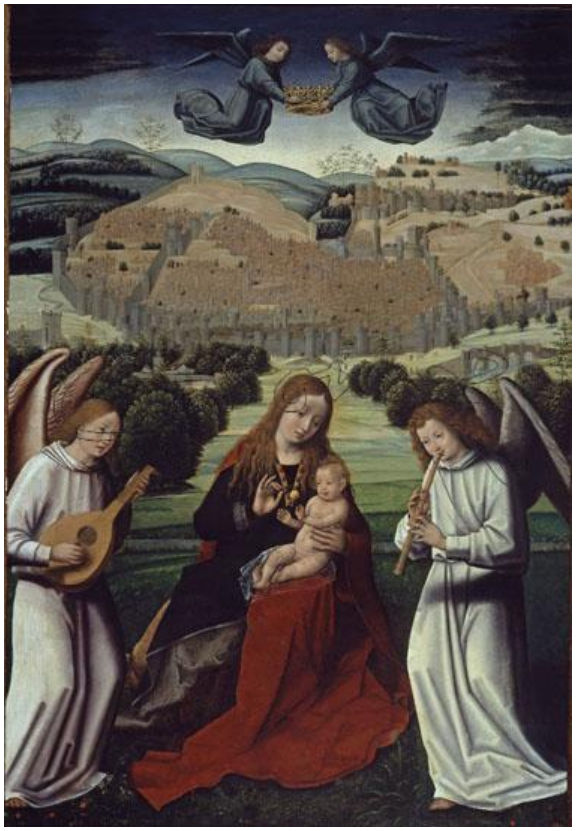
También en la obra de LÓPEZ GUZMÁN[73] se destaca que "*el gran desarrollo artístico, político y social que experimenta Granada en el siglo XVI, la reconstrucción o adaptación de la ciudad musulmana a cristiana, la dotación*

[70] Se refiere a una inspección de las casas del Albaicín durante el año 1571, hecha bajo los auspicios del Consejo de Población con el fin de aplicar las decisiones reales relativas a la población. Archivo de la Chancillería de Granada, cabina 209, libro 77.
[71] Ob. cit., pág. 146.
[72] Ob. cit., pág. 153
[73] LÓPEZ GUZMÁN, RAFAEL: "Tradición y clasicismo en la Granada del XVI. Arquitectura civil y urbanismo". Diputación Provincial. Granada, 1987.

de obras y edificios al servicio del nuevo poder y doctrina, hacen del periodo uno de los más interesantes en nuestra práctica constructiva por la peculiaridad de sus métodos y formas"[74], coexistiendo en este ámbito tres estilos (gótico, renacimiento y mudéjar). Los Reyes Católicos "*tratarán de abolir en Granada todo tipo de resabio árabe y convertir la nueva ciudad en un hábitat más de Castilla*"[75] y de "*dotar la ciudad con un programa de construcciones que, si bien no rompe el entramado urbano nazarí, sí van a calificar por sus proporciones y diseño formal el contexto.*"[76] Señala las diferencias entre el arte mudéjar, importado de Castilla, y el morisco, desarrollado en Granada, entre otras las relativas a cuestiones de módulo: "*Los hábitats intimistas del Albayzín no tienen nada que ver con las construcciones mudéjares del barrio de Axares en la ciudad baja, aunque las técnicas, como dijimos, sean las mismas.*"[77]

La imagen de Granada en el siglo XVI la describe LÓPEZ GUZMÁN a partir de su situación geográfica, que "*hace plástica una imagen compuesta por tres núcleos: dos elevados (Alhambra y Albayzín-San Cristóbal), que a veces se definen como ciudades independientes, y en tercer lugar la ciudad baja. Esto,*

[74] Ob. cit., pág. 13.
[75] Ob. cit., pág. 14.
[76] Ob. cit., pág. 15.
[77] Ob. cit., pág. 23.



Virgen de Granada.
Colección Mateu.
(Anónimo, c. 1500)

más el ingrediente de los ríos (Darro y Genil), conforman las piezas, en abstracto, del puzzle ciudadano."[78] Descripción que se apoya en la primera imagen que tenemos de Granada, la de la "Virgen de Granada" de la Colección Mateu: "*Nosotros nos conformamos con la estructuración urbana presentada. Se divide en dos colinas (Albayzín y Sabika) más la ciudad baja como intersección de ambas. Destacan los palacios de la Alhambra, y en un plano más inmediato un puente (posiblemente sobre el Genil). En definitiva, esta vista imaginaria de Granada nos muestra esos elementos propios de la ciudad que serán constantes a lo largo del XVI: tres núcleos urbanos, con potenciación visual del conjunto de la Sabika, y la presencia del agua*"[79]; así como en las distintas descripciones de viajeros de la época.

Si para los Reyes Católicos Granada supone "*el símbolo de la unidad española*"[80], si quisieron "*castellanizar Granada*"[81], para Carlos V, tras su viaje a Granada en 1526, "*la cuestión consistía en la europeización (universalización) de la ciudad*"[82].

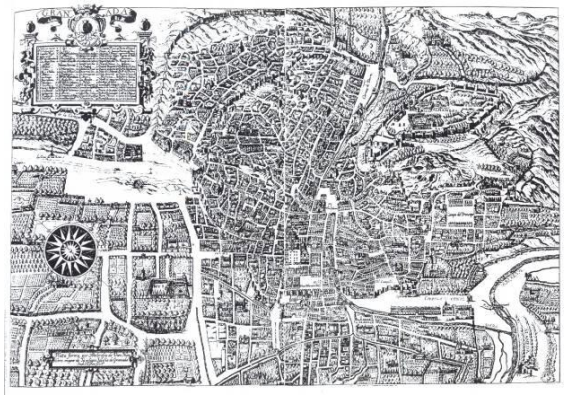
[78] Ob. cit., pág. 40.
[79] Ob. cit., pág. 42.
[80] Ob. cit., pág. 45.
[81] Ob. cit., pág. 47.
[82] Ob. cit., pág. 47.

La imagen de Granada hacia 1563-1565 la describe LÓPEZ GUZMÁN analizando las tres vistas de Granada del "Civitatis Orbis Terrarum" de Hoefnagle, en las que se vuelven a apreciar cuatro núcleos (Granada, Albaicín, Alhambra y Antequeruela), y en las que se destacan la Catedral, el Palacio de Carlos V y otras construcciones cristianas.[83]

Granada desde el Camino de Guadix, del "Civitatis Orbis Terrarum" de Jorge Hoefnagle. 1564.

Vista actual de Granada desde el mismo punto.

[83] Ob. cit., pág. 47 y ss. Comparando estas vistas con imágenes actuales desde los mismos puntos de vista, y abstrayendo los ensanches recientes, podemos apreciar que la imagen de la ciudad histórica se mantiene en sus rasgos fundamentales: el relieve, el trazado y los monumentos. La trama residencial se ha sustituido, pero el "alma" de la ciudad permanece.



Plataforma de Ambrosio de Vico. 1596-1613

La última parte del siglo se traduce en la formalización de la imagen de Granada a través de las actuaciones del arzobispo Pedro de Castro, a partir de los hallazgos de las reliquias en la Torre Turpiana (1588) y Valparaíso (1595): "*La transformación de Granada en ciudad contrarreformista con unos centros rituales de indudable prestigio era, en última instancia, la meta de la política de Castro*."[84] Esta imagen de finales de siglo se manifiesta en la "Plataforma" de Ambrosio de Vico, de 1596: "*Las condiciones del proyecto se fijaron en 1596, aunque no se imprimiría hasta 1613. La aparición de una figura que engloba el total de la urbe es consecuencia de un cambio de óptica en la significación de ciudad. La definición imperial se basaba en intervenciones puntuales, significativas y de prestigio. La religiosidad populista barroca adquiere carácter de intervención a gran escala, que remodele la traza general de la ciudad. Esta ciudad contrarreformista, conventual, sacra, queda perfectamente establecida en el grabado del antuerpiano, donde las parroquias aparecen como elementos primarios para la definición de la estructura urbana; los conventos como organismos institucionalizadores de la religiosidad...; los Hospitales como lugares donde se practica la caridad cristiana (aunque de forma marginal realicen un servicio asistencial); los colegios, elementos de perpetuación cultural de los que el clero no era ajeno, incluso en la Universidad; y por último, las puertas*

[84] Ob. cit., pág. 54.

de la ciudad, única concesión al elemento meramente civil...En conclusión, la política del arzobispo Castro consiguió, un siglo después de su conquista, la conformación de una imagen visual de Granada."[85]

La profesora VIÑES MILLET también destaca los aspectos fundamentales de la Granada del siglo XVI: el intento de modificar la estructura urbana heredada de los árabes y la acusada tendencia a habitar en la zona baja de la ciudad "*que acabará por desbordar el cordón de murallas en un ininterrumpido camino hacia la vega.*"[86]

Esta política de los Reyes Católicos de "*castellanizar y cristianizar*"[87] para dar una nueva configuración urbana a la ciudad, que se manifiesta en la erección de parroquias y la clausura de los cementerios musulmanes, marca dos líneas importantes: la reclusión de la población morisca en zonas determinadas, y el carácter militarizado y defensivo que se da a ciertos sectores de la ciudad[88]. Y junto a esto, la puesta en marcha de la infraestructura necesaria para la

[85] Ob. cit., págs. 55 y 57.
[86] VIÑES MILLET, CRISTINA: "Historia urbana de Granada". CEMCI. Granada, 1999. Pág. 66.
[87] Ob. cit., pág. 72.
[88] Ob. cit., pág. 73.

ciudad en construcción, pero todo ello manteniendo una política de "*mínima intervención*" en la estructura musulmana.[89]

Por el contrario, bajo el reinado de Carlos V "*Granada se lanza a diseñar su fisonomía futura*", con el objetivo de "*restar a la ciudad su marcado tono oriental*"[90], mediante el ensanche de calles, alineaciones, desaparición de aleros, saledizos y ajimeces, y el ensanche y ordenación de espacios abiertos.[91] Para esta autora, este primer momento de la evolución urbana de Granada tiene su fin en 1570 con la expulsión de los moriscos.[92]

Para ACALE SÁNCHEZ, "*el periodo comprendido desde la llegada de los Reyes Católicos hasta mediados del s. XVI es un momento de cambio y transformación por el tránsito político que sufre la ciudad. La nueva presencia cristiana implica la modificación de de todo lo anterior, de la ciudad y su forma de vivirla, de la sociedad y sus costumbres, todo ello acompasado por la apropiación simbólica del espacio urbano y la implantación de ritos institucionales y festivos que acabarán por modificar el acontecer de la ciudad*

[89] Ob. cit., pág. 83.
[90] Ob. cit., pág. 84.
[91] Ob. cit., págs. 85-86.
[92] Ob. cit., pág. 102.

musulmana."[93] De la misma forma, para ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL "*para los representantes del nuevo gobierno político y espiritual de la ciudad, el objetivo de cambiar usos y costumbres de la vida urbana islámica fue, desde el primer momento, una preocupación primordial. En consecuencia, se dispuso la modificación de elementos del caserío y de la trama viaria; se ordenó el ensanche de calles y plazas, el derribo de cobertizos y ajimeces, se prohibió el uso de los baños públicos y se llevó a cabo una nueva ordenación del espacio público en lugares estratégicos como la Plaza Nueva o la de Bib-Rambla*."[94]

Pero es necesario que de estos hermosos textos históricos distingamos aquellos aspectos que nos interesan para nuestro estudio, los que justifican la elección de este periodo histórico y al mismo tiempo nos sirven de base para realizar nuestro trabajo.

En primer lugar, todos los autores coinciden en mostrar, en este siglo, una **ciudad en transformación**, que partiendo de una ciudad típicamente islámica,

[93] ACALE SÁNCHEZ, F. "Plazas y paseos de Granada: de la remodelación cristiana de loes espacios musulmanes a los proyectos de jardines en el ochocientos." Universidad de Granada. Editorial Atrio. Granada, 2005. Pág. 21.
[94] ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, A.: "Historia urbana de Granada". Diputación de Granada. Granada, 2007. Pág. 23.

compacta, de calles estrechas y sinuosas, se va convirtiendo en una ciudad cristiana, occidental, mediante la apertura de calles y espacios públicos y la implantación de grandes edificios: iglesias, hospitales, conventos, etc. Transformación que provoca la concentración en la Granada del siglo XVI de los mejores artistas del Renacimiento, sobre todo a partir de la estancia del Emperador Carlos V en 1526[95].

[95] Sería interesante imaginar cómo sería Granada en la actualidad si Felipe II no hubiera trasladado la capital de España a Madrid.

Esta metamorfosis se manifiesta en la **imagen** de la ciudad, que desde los cuatro núcleos principales –la Alhambra, el Albaicín, la Antequeruela y la Medina o ciudad baja- se va extendiendo extramuros de la ciudad islámica, y que también se produce dentro de esos núcleos, mediante la aparición de nuevos espacios públicos y de grandes edificios institucionales que, como la Catedral, marcarán definitivamente la visión lejana de la ciudad; y también mediante la apertura de nuevas calles como la calle San Jerónimo, de la que FERNANDO ACALE afirma que "*su apertura responde al proyecto ineludible de conectar la Catedral con el Monasterio, convirtiéndose en eje ritual de la Granada Renacentista, en el que se irán asentando desde la segunda mitad del siglo XVI numerosas órdenes contrarreformistas*"[96], convirtiéndose así en soporte de "**emergencias arquitectónicas**" frente a la "**arquitectura silente**" del caserío medieval.

Calle San Jerónimo; al fondo, la Catedral.

A una escala más reducida, el tejido residencial de la ciudad, la **arquitectura doméstica**[97], también se va transformando, mediante la unión de

[96] ACALE SÁNCHEZ, F.: "Plazas y paseos…" cit., pág. 36.

[97] Para JOSÉ POLICARPO RUIZ CABRERA "*toda esta trayectoria histórica brillante tendrá una gran repercusión sobre la arquitectura granadina en general y, lógicamente también, en la arquitectura doméstica en particular*." RUIZ CABRERA, J.C. "Desarrollo de la Arquitectura en Granada" en "Arquitectura doméstica en la Granada Moderna". Rafael López Guzmán (coordinación científica). Fundación Albaicín. Granada, 2009. Pág. 84.

parcelas y las ampliaciones, en suma, a través del **proceso tipológico** que va desde la casa morisca[98] a la cristiana, a partir ambas del tipo originario de la casa-patio.[99]

Merece la pena detenernos un momento en las **diferentes concepciones de la vida** que tenían musulmanes y cristianos, que se manifiestan en todos sus aspectos, y también, cómo no, en la ciudad y en la arquitectura, y que, en este preciso periodo histórico, se enfrentan en la ciudad de Granada.

Así, la configuración islámica de las calles, distinguiendo las principales, de tránsito, de las que dan acceso a las viviendas, en forma arborescente, choca radicalmente con la concepción occidental, de origen romano, en base a un trazado más o menos hipodámico. Como señala CHUECA GOITIA: "*Ya hemos dicho también que la ciudad occidental, sea clásica, medieval o moderna, se organiza de fuera a dentro, desde la calle, espacio colectivo, hacia el interior*

[98] Sobre la tipología de la casa morisca, y sus diferencias con la casa nazarí, vid. GARCÍA GRANADOS, J.A. "Vivienda y vida cotidiana en Granada (s. XVI). Entre la tradición y la ruptura", en "De la edad media al siglo XVI. Jornadas Históricas del Alto Guadalquivir". Vicente Salvatierra Cuenca y Pedro Galera Andreu, editores. Universidad de Jaén. Jaén, 2000. Pág. 97 y ss.

[99] Como señala LÓPEZ GUZMÁN, "ambas, la casa cristiana y la morisca, tienen un origen común en la casa romana, pero una evolución diferente que llevaría a la confluencia geográfica en la Granada del siglo XVI." Ob. cit., pág. 69.

de la casa, espacio doméstico. Pero siempre es la calle lo predominante desde el punto de vista morfogenético. En cambio, en la ciudad islámica todo se constituye de dentro a fuera, perdiendo, todo valor estructural el espacio colectivo, es decir, la calle. Por eso no ha de extrañarnos la falta de sentido que tienen las «pseudocalles» de las ciudades islámicas si queremos entenderlas con un enfoque occidentalista. Carecen de sentido si aplicamos las nociones nuestras a una realidad que parte de unos supuestos totalmente diferentes. En cambio, si tratamos de comprender estos supuestos, los que dieron origen a este tipo de ciudad, todo nos resultará más claro y descubriremos el sentido que antes no acertábamos a desentrañar.

En el dédalo de callejuelas de las ciudades musulmanas advertimos en seguida un hecho sorprendente: la enorme cantidad de callejones sin salida, de «adarves» en el sentido etimológico del darb árabe. El adarve, en este aspecto, es algo así como la negación de la calle, la negación del valor estructural de la calle en la formación de la ciudad. La calle formativa es la que conduce de un lado a otro, siendo pieza esencial de ese espacio público condicionante. El adarve no tiene salida, no tiene continuación, no sirve un interés público, sino un interés privado, el del conjunto de casas en cuyo interior penetra para darles entrada. Es, por tanto, una calle privada que de hecho se cerraba de noche,

Adarves en el entorno de la calle San Jerónimo. P.E. Centro.

aislando y protegiendo una pequeña comunidad de vecinos. Decir calle privada parece y es una contradicción en los términos."[100]

Este contraste entre la forma de la ciudad cristiana y musulmana tiene su origen en su propia concepción jurídica. Para TORRES BALBÁS, "*el derecho, inseparable de la religión en la sociedad islámica, no preveía organización alguna urbana o municipal como la que tuvieron las ciudades romanas y la incipiente que surgió en las cristianas a partir de los siglos XI-XII…a falta de instituciones municipales, todo lo referente al aspecto urbano y a las edificaciones regíase por la tradición y la ciudad se renovaba por voluntad individual apenas limitada.*"[101] VAN STAEVEL[102] nos da la clave al explicar el distinto estatuto jurídico que, en el derecho musulmán, tienen las calles abiertas, de paso, de las zonas centrales de las ciudades, conceptuadas como bienes comunitarios de propiedad colectiva; y las calles de acceso a las viviendas, que forman una red arborescente, cada vez más estrechas, hasta llegar a convertirse en adarves o callejones sin salida, que constituyen una copropiedad

[100] CHUECA GOTIA, F.: "Breve Historia del Urbanismo" cit., pág. 76.
[101] TORRES BALBÁS, LEOPOLDO: "Ciudades Hispanomusulmanas". Tomo I. Ministerio de Asuntos Exteriores. Dirección General de Relaciones Culturales. Instituto Hispano Árabe. Madrid. Pág. 71.
[102] VAN STAEVEL, JEAN PIERRE: "Casa, calle y vecindad en la documentación jurídica". En "Casas y palacios de Al-Andalus. Siglos XII y XIII". Julio Navarro Palazón, editor. El Legado Andalusí-Lunwerg editores. Granada-Barcelona, 1995.

de los vecinos que tienen su acceso por él. El aspecto "laberíntico" que la ciudad islámica ofrece a los ojos occidentales procede, según VAN STAEVEL, de la propia concepción jurídica, que establece la "*preeminencia del espacio doméstico sobre la calle*"[103], que posibilita la apropiación privada de parte de ésta, siempre que se permita el paso por ella.

La misma arquitectura doméstica de la ciudad musulmana presenta peculiaridades jurídicas que la diferencian de la occidental. Así, los muros separadores de propiedades nunca son dobles, existiendo la obligatoriedad de permitir el apoyo de vigas de la propiedad vecina. Otro aspecto diferenciador es el de la "*indiscreción visual*"[104], que influye, con el objetivo de evitar vistas indeseadas del interior de las casas, en las aperturas de puertas y ventanas, en el establecimiento de tiendas o en el levantamiento de plantas.[105]

[103] Ob. cit., pág. 57.
[104] Ob. cit., pág. 59.
[105] Sobre estas formas singulares de propiedad, vid. LÓPEZ FRÍAS, MARÍA JESÚS y OLMEDO ROJAS, ENRIQUE: "Adarves, cobertizos, engalabernos, casas de paso y otras formas singulares de propiedad en las ciudades históricas". Comunicación presentada al Congreso Internacional de Patrimonio y expresión gráfica celebrado en Granada el 20 de noviembre de 2009. Editorial Universidad de Granada (edición en CD-ROM). ISBN 13:978-84-338-5116-1. Mayo de 2010.

Cobertizo en el Albaicín.

También aparecen en la ciudad hispano-musulmana los cobertizos, también llamados cabalgavías, que son la prolongación de una propiedad particular a nivel de planta alta, por encima de la vía pública, hasta unirse con la propiedad vecina al otro lado de la calle. Suponen un vuelo privado sobre un suelo público. Pudieron tener su origen en la prolongación de los ajimeces o voladizos de dos propiedades vecinas hasta poner en contacto las mismas. TORRES BALBÁS señala que "*respondían a lo apretado del caserío dentro de la cerca. Falto de espacio para acrecentarse, prolongaban sus pisos altos sobre la calle, unas veces por el vuelo de las fachadas, apeado en tornapuntas o jabalcones, y otras por su prolongación hasta la fachada frontera –sobrado- con lo que la calle quedaba parcialmente cubierta*."[106] Al referirse a esta figura, este autor destaca nuevamente el contraste entre las concepciones romana e islámica de la propiedad: "*El derecho romano prohibía todo vuelo o saliente avanzado sobre la vía pública. En el Islam la propiedad del inmueble construido se extendía virtualmente a su alrededor*."[107]

[106] TORRES BALBÁS, LEOPOLDO: Ob. cit., pág. 389.
[107] TORRES BALBÁS, LEOPOLDO, ob. cit., pág, 399.

En su afán por convertir la ciudad de Granada en una ciudad castellana[108], los Reyes Católicos publicaron en julio de 1503 la "Carta para que el corregidor de Granada haga derribar los cobertizos que están en las calles", señalando que "*nos es fecha relaçion que en esa dicha çiudad ay munchos cobertizos que ocupan las calles della, y que algunos dellos son muy peligrosos y que para el noblecimiento de la dicha çiudad conviene que los dichos cobertizos se derruequen.*"[109]

También encontramos "casas de paso", que constituyen el supuesto contrario al anterior, ya que suponen la existencia de un derecho de paso, en principio público, a través de una propiedad privada, para conectar dos calles a las que da fachada el inmueble. Se podían cerrar por la noche, lo que parece razonable por cuestiones de seguridad. Se pude configurar jurídicamente como una servidumbre de paso indeterminada, o para fincas concretas (las que estén más próximas). Los engalabernos o casas a caballo son una de las singularidades más frecuentes en las ciudades históricas de origen hispano-

[108] LÓPEZ GUZMÁN, RAFAEL: "Tradición y clasicismo en la Granada del XVI. Arquitectura civil y urbanismo". Diputación Provincial. Granada, 1987. Pág. 14.

[109] Archivo Histórico Municipal de Granada. Libro Primero de Provisiones del Archivo de esta M.N.C que contiene reales cedulas, pragmáticas y privilegios de S.M. concedidas a Granada desde el año 1490 hasta el 1544. Fol. 27 r. Reproducido por LÓPEZ GUZMÁN, RAFAEL, ob. cit., pág. 764.

musulmán. Consisten en la superposición de inmuebles. Más exactamente, las casas a caballo se dan cuando una casa con acceso por una calle superior apoya sobre otra con acceso por calle inferior, mientras que el engalaberno es la superposición de dos inmuebles colindantes.[110]

El siglo XVI constituye, en definitiva, un período histórico único, excepcional, en el desarrollo de nuestra ciudad, escenario de un choque de culturas que ha dado origen a la ciudad que conocemos, que merece este estudio tipológico que realizamos cinco siglos después[111].

[110] Sobre los aspectos jurídicos de estas situaciones vid. LÓPEZ FRÍAS, MARÍA JESÚS: "Una nueva reflexión sobre la singularidad jurídica de algunas propiedades inmobiliarias: especial referencia a los adarves, engalabernos y cobertizos. Cuestiones actuales y proyección de futuro". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Nº 733. Madrid, Septiembre-octubre 2012. Pág. 2567 y ss.

[111] Análogicamente, puede verse el estudio realizado por PEDRO GALERA ANDREU de casas similares en Jaén: GALERA ANDREU, PEDRO ANTONIO: "Arquitectura de los siglos XVII y XVIII en Jaén". Caja general de Ahorros y Monte de Piedad de Granada. Seminario de Estudios. Granada, 1977.

1.2. OBJETIVO: UNA APORTACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA CIUDAD HISTÓRICA.

Si al comienzo hablábamos del "miedo a la libertad", también podemos hablar del "miedo a la arquitectura": es cierto que frecuentemente las actuaciones de obra nueva en los conjuntos históricos, forzadas en ocasiones por la excesivamente rígida Normativa urbanística, no son todo lo afortunadas que sería de desear o caen en un fácil formalismo folklórico. En otras ocasiones, edificios de buena arquitectura pero que se desvían de la homogeneidad que caracteriza a las ciudades históricas, reciben una frontal oposición por parte de la opinión pública. Estas circunstancias provocan frecuentemente que por las Administraciones encargadas de velar por el Patrimonio Histórico se prefiera y se fomente la conservación de la edificación existente. Creemos que existe una "tercera vía" entre la sustitución ordenancística y la conservación a ultranza, vía que puede ser la restitución tipológica que preconizaba CAPITEL[112] o la

[112] CAPITEL, ANTÓN: "El tapiz de Penélope: apuntes sobre las ideas de restauración e intervención arquitectónica". Arquitectura. Nº 244. Madrid, septiembre-octubre 1983. Pág. 31.

sustitución analógica de MONESTIROLI[113], para la que hemos de fijar unas mínimas reglas[114].

Desde nuestra posición, al servicio de la Administración pública, sentimos la "*nostalgia de la norma*" de la que hablaba MONEO[115], de una norma que legalmente debe existir, pero que sea lo suficientemente flexible para que, respetando la justa distribución de cargas y beneficios que impone la legislación urbanística, se consiga una nueva arquitectura, en los casos en que sea posible su implantación, que conserve los caracteres que han conformado la ciudad histórica, y al mismo tiempo sean expresión de la arquitectura actual. Norma que también debe fijar los elementos y los caracteres que merecen conservarse en la edificación existente, o que deban recuperarse de los edificios ruinosos.

---

[113] MONESTIROLI, ANTONIO: "La arquitectura de la realidad". Ediciones del Serbal. Barcelona, 1993. Pág. 210 y ss.

[114] Como señala GALLEGO ROCA, "*entre los dos criterios anteriores se encuentra lo que podríamos denominar como tendencia al compromiso: o sea la tendencia a proponer un tipo de reconstrucción que, teniendo en cuenta las dimensiones preexistentes, los colores y los volúmenes plantease el proyecto con formas nuevas, o más bien sin repetir las antiguas, reproduciendo la fisonomía del ambiente antiguo, evocando una arquitectura nueva que rememora la desaparecida*." GALLEGO ROCA, J.: "Varsovia, memoria y restauración arquitectónica." Editorial Universidad de Granada. Granada, 2007. Pág. 20.

[115] MONEO, RAFAEL: Prólogo al "Compendio de lecciones de arquitectura" de J.N.L. DURAND. Xarait, Madrid, 1981. Pág. XII.

El planeamiento urbanístico de la ciudad histórica, si no se redacta con base en un estudio tipológico, no constituye más que un "corsé" limitador de las actuaciones. El urbanismo no puede ser negativo, como instrumento de prohibición de hacer, sino positivo, impulsor de actuaciones. Por otra parte, la actual legislación urbanística obliga a la aplicación de técnicas como la del aprovechamiento que, como mecanismos que son de distribución de cargas y beneficios, tienen mal encaje en la ciudad consolidada en la que todo está ya repartido. El mismo concepto de aprovechamiento supone una sobrevaloración de la superficie construida frente al espacio libre, que en el urbanismo moderno resulta puramente residual, no aprovechable, frente al concepto tradicional de espacio libre habitable, como vertebrador de la edificación[116]. Si además el cálculo de este aprovechamiento no se hace basándose en los caracteres tipológicos que han conformado el desarrollo de la ciudad, se pueden producir resultados contrarios a los deseados de recuperación del patrimonio edificado.

[116] Como afirma ROSSI, "*Cuentan que en otro tiempo, en Sevilla, quienes deseaban construir una casa no decían al arquitecto o al simple albañil más que las dimensiones que debía tener el patio, y preguntaban después cuántas habitaciones podían disponerse a su alrededor*." ROSSI, ALDO: "Autobiografía científica". Gustavo Gili. Barcelona, 1998 (reedición de la edición original de 1981).

El estudio tipológico, además, no sería más que un mero ejercicio de erudición historiográfica si únicamente se aplicara a la conservación de lo existente. Evidentemente, necesitamos estudiar el patrimonio para conservarlo, pero donde la tipología halla su verdadera razón de ser es en la aplicación a proyectos nuevos, detectando los caracteres que han configurado históricamente la arquitectura y la ciudad y materializándolos en las nuevas construcciones. El estudio tipológico no debe ser igual para los edificios singulares, los monumentos, los nodos que estructuran la ciudad, que tienen un carácter de permanencia, para los que el estudio tendrá una finalidad de inventario o catalogación, mientras que para la trama residencial, más dinámica y renovable por su propia naturaleza, el tipo adquiere el carácter de estudio de lo existente para aplicarlo a lo nuevo.

La normativa urbanística, en definitiva, no puede ser un freno, sino que al contrario, debe ser un impulso para el desarrollo de la ciudad, de la misma forma que la protección del patrimonio histórico no puede reducirse a la pretensión de "congelar" la ciudad existente, que no es más que una fase de su

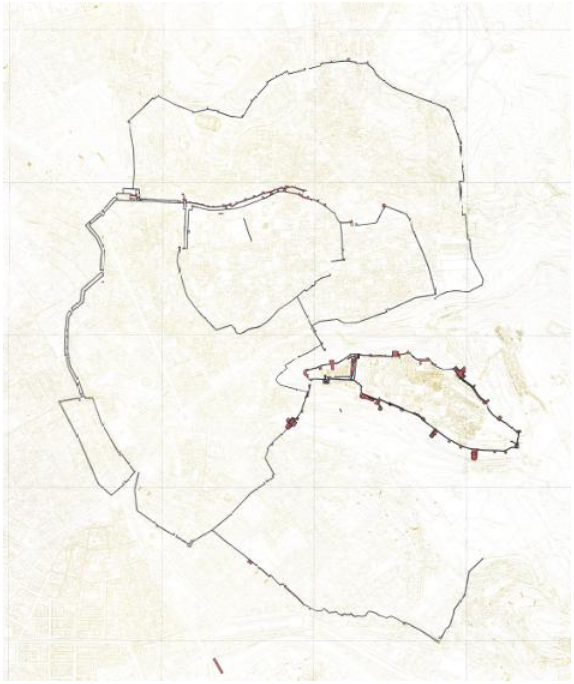
desarrollo a lo largo de la historia, sino que debe propiciar su evolución y mejora, conservando los caracteres que le otorgan su personalidad.[117]

Este es el objetivo de este trabajo: aportar una línea de investigación al planeamiento urbanístico (que normalmente, por su propia mecánica administrativa y procedimental, no puede abordar con profundidad este tipo de estudios) y que deberá completarse con otras investigaciones que abarquen otras etapas del desarrollo de la ciudad.

1.3.- METODOLOGÍA:

Para conseguir este objetivo, siguiendo el camino que lleva del tipo arquitectónico a la ciudad histórica, se propone la siguiente metodología:

[117] Como señala VALERO RAMOS, "*la imagen de un lugar, tomada en un instante, se manifiesta como congelación de un momento histórico determinado. Así nos la ofrece la cartografía, la fotografía, el cine, la literatura o la retina del viajero, pero al pensar en nuestras ciudades no se puede prescindir del factor tiempo. La ciudad es en el tiempo y está sometida a infinidad de partes que intervienen en el constante cambio de su imagen. No puede ser de otra forma cuando se entiende como contenedor de las actividades humanas, y la pretensión de paralizarla, o de embalsamarla, implicaría su muerte*." VLAERO RAMOS, E.: "Ocio peligroso" cit., pág. 27.



Recinto amurallado de Granada. López López, M. Oficina Técnica de Arqueología Municipal. Ayuntamiento de Granada.

En primer lugar, en el Capítulo 2 se establecerán los conceptos previos que nos permitirán realizar nuestro trabajo, sobre cómo se ha estudiado el concepto de tipo a lo largo de la historia, tanto desde un punto de vista teórico como en la legislación y el planeamiento, para concretar en el Capítulo 3 el tratamiento que han hecho del tipo las sucesivas figuras de planeamiento vigentes en Granada.

Para abordar la parte práctica del trabajo se ha delimitado como ámbito espacial del estudio el recinto amurallado de la ciudad en el momento de la reconquista, excluyendo intencionadamente los desarrollos extramuros del siglo XVI, que ya responden a trazados regulares de corte occidental, para centrarnos así en las peculiaridades de la implantación de los tipos detectados sobre una ordenación viaria y parcelaria de origen musulmán.

Dentro de este ámbito, para sistematizar el estudio, se han definido una serie de áreas homogéneas, basadas en los sucesivos desarrollos de la ciudad, y también en sus características físicas y topográficas, haciendo coincidir sus límites con vías principales. Estas áreas homogéneas son las siguientes:

- El Albaicín, como zona más antigua de la ciudad, situado en la parte más alta de la colina y extendido por las laderas de la Alcazaba Cadima y del Zenete, se caracteriza por su topografía accidentada y por su parcelario irregular.
- El Barrio de San Pedro o de los Axares, entre la muralla de San Juan de los Reyes y el río Darro, en su margen derecha, presenta una topografía más plana y, al ser un desarrollo más reciente, un trazado viario y una parcelación más uniforme.
- El barrio de La Churra-Gomérez, que se extiende por la margen izquierda del Darro desde la Puerta de los Tableros o Puente del Cadí hasta la cuesta del Gomérez, se caracteriza por su abrupta topografía y su orientación Norte.
- El Realejo-Antequeruela, en el que se situaba la Judería en época musulmana, presenta dos sectores, el primero, el más bajo y llano, y el segundo, el más alto, en ladera.
- El barrio de San Matías se distingue del anterior por haberse preservado en el tiempo su trazado viario y su parcelario, tal vez, paradójicamente, por las expectativas que generó el proyecto de apertura de la prolongación de la Gran Vía de los planes urbanísticos de 1951 y 1973.

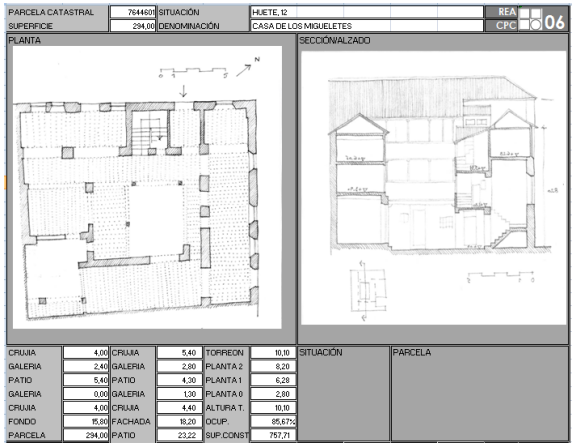
- Por último, la Medina, ya en la zona más llana de la ciudad, que a pesar de las transformaciones mantiene numerosos vestigios del trazado viario y de la parcelación de la época musulmana y de las primeras actuaciones cristianas.
- Se incluye un único edificio extramuros de la ciudad, la Casa o Palacio de la Música, por su importancia como anexo al Monasterio de San Jerónimo.

Dentro de cada una de ellas se han localizado sobre el plano catastral las casas que a lo largo de sucesivas visitas de campo se han detectado como pertenecientes al ámbito temporal del estudio (el siglo XVI), aunque con un criterio amplio, ya que las características formales y constructivas de las edificaciones de esta época se han mantenido durante los siglos siguientes. Por otra parte, a cada casa se le ha asignado, por sus características morfológicas, un "tipo" formal, tomando como referencia los descritos en los Capítulos 1 y 3, fundamentalmente los señalados en los P.E. Albaicín y Centro, de entre los siguientes:

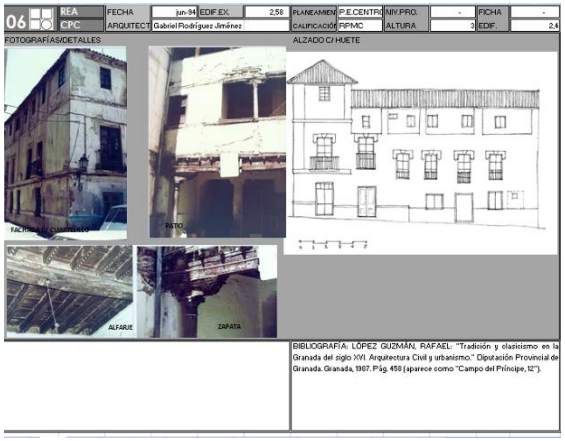
- Casa-patio morisca.
- Casa-patio cristiana.
- Corrala.
- Casa palaciega.

Al mismo tiempo se le asigna un número, de forma que cada casa queda identificada por la secuencia área homogénea-tipo de referencia-número. Para cada casa se realizará una ficha, en que se reflejarán los siguientes datos:

- DATOS IDENTIFICATIVOS:
  - Referencia catastral.
  - Situación (calle y número.
  - Denominación específica (cuando la tenga)
- DATOS INFORMATIVOS:
  - Fecha y técnico de la última intervención conocida.
- DATOS URBANÍSTICOS:
  - Planeamiento aplicable.
  - Calificación.
  - Nivel y ficha de protección.
  - Edificabilidad y altura asignadas.



Anverso de ficha descriptiva



Reverso de ficha descriptiva

Por otra parte, a partir de las visitas efectuadas y de la documentación gráfica y fotográfica de que se dispone, se ha realizado un croquis a escala en planta, alzado y sección, en el que se esquematizan los principales aspectos tipológicos de cada inmueble (zaguán, patio, escalera, líneas de carga, crujías,

dirección de los alfarjes, altura, composición de fachada), que se reproducen en cada ficha, en la que también se incluyen fotografías. También se refleja un esquema de situación en la ciudad y de la parcela dentro de la manzana, siempre con el norte hacia la parte superior, con objeto de comparar de forma homogénea la orientación de los distintos edificios.

A partir de las visitas efectuadas "in situ" y de los croquis realizados, se indican en cada ficha una serie de parámetros morfológicos de cada inmueble, sistematizados de la forma siguiente:

- PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS: Relativos a los aspectos dimensionales de la parcela y la edificación:
    - Frente de parcela
    - Fondo de parcela
    - Superficie de parcela
    - Fondo del patio
    - Ancho del patio
    - Superficie del patio
    - Superficie ocupada por la edificación (en % respecto de la de parcela)

- Superficie construida
- Edificabilidad en m2c/m2 de parcela
- Altura en nº de plantas
- Altura total en m
- Existencia de torreón

– PARÁMETROS ESPACIALES, referentes a la forma en que se distribuyen los distintos elementos de la edificación:
  - Situación del zaguán
  - Situación del patio
  - Número y situación de galerías del patio
  - Situación de la escalera
  - Orientación
– PARÁMETROS FORMALES, concernientes a los aspectos decorativos y constructivos:
  - Fachada:
    - Portada
    - Balcón
    - Rejas
    - Alero
  - Patio:

- Columnas
- Zapatas
- Balaustradas

- Escalera:
  - Tramos
  - Bóveda
  - Desembarco

Todos estos datos se tabularán en una hoja de cálculo, diferenciándolos para cada área homogénea y para cada tipo de referencia, de forma que se puedan extraer parámetros medios para cada área y tipo. Por último, se incluye en cada ficha una breve descripción de cada inmueble, reflejándose también las referencias bibliográficas. Las fichas y las hojas-resumen se incluirán en los Anexos.

Por otra parte, estudiaremos sobre los planos parcelarios las manzanas en las que se detecten agrupaciones de casas, diferenciando gráficamente la superficie edificada y la superficie libre de cada parcela. Podremos deducir así los caracteres morfológicos de las edificaciones que se han implantado en ellas, y los parámetros numéricos y formales que puedan resultar útiles para el

planeamiento urbanístico (ocupación, altura, edificabilidad, tamaño y situación de patios, disposición de zaguán y escalera…), que se describirán en los Capítulos 4 y 5, en los que también se compararán para una serie de parcelas los parámetros urbanísticos otorgados por las sucesivas figuras de planeamiento. Por último, en el Capítulo 6 se incluirán las conclusiones, con los caracteres tipológicos detectados, terminando con la propuesta de Ordenanza tipológica.

2.- CONCEPTOS PREVIOS

2.1. EL CONCEPTO DE TIPO

2.1.1. Origen del concepto: Quatremère de Quincy.

Una vez que hemos definido y justificado el ámbito, el objeto y la metodología de este trabajo, se hace necesario establecer los conceptos previos. Y para ello hemos de comenzar por definir el concepto de tipo[118], que surge a finales del siglo XVIII con QUATREMÈRE DE QUINCY, quien comienza por distinguir el "*tipo*" del "*modelo*": *"El modelo, entendido en la ejecución práctica del arte, es un objeto que puede ser repetido tal cual es; el tipo, por el contrario, es un objeto desde el que cada artista puede concebir obras de arte que pueden no tener parecido entre ellas. Todo es preciso y dado en el modelo; todo es más o menos*

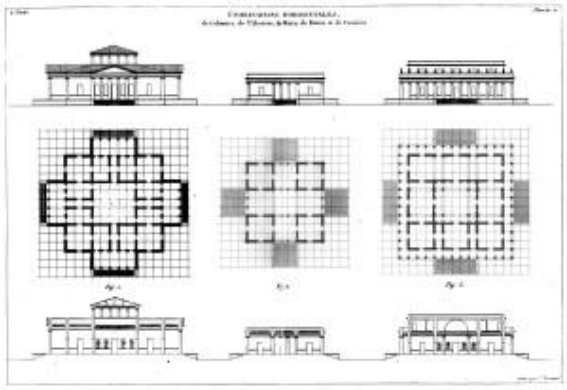
[118] El concepto de tipo arquitectónico como modelo que imitar surge ya desde el mito de la "cabaña primitiva", "*un mito mucho más antiguo que la Ilustración: el de la cabaña primigenia, el primer edificio, en la que se encontrarían ya sintetizadas las reglas naturales de la Arquitectura*." CALATRAVA ESCOBAR, JUAN.A.: "Arquitectura y naturaleza. El mito de la cabaña primitiva en la teoría arquitectónica de la Ilustración." Gazeta de Antropología, 1991, 8, artículo 09, pág. 1. http://hdl.handle.net/10481/13663.

vago en el tipo."[119] Para QUATREMÉRE, el tipo viene a ser el "*germen preexistente*", el "*principio elemental*" de todas las cosas; y el tipo en arquitectura debe ser la tarea de descubrir sus orígenes y causas primitivas. Aplica la palabra tipo en arquitectura a "*ciertas formas generales y características de la construcción que las recibe*"[120]; pero además relaciona cada "*tipo*" de edificio con los usos a que se destina y con la fisonomía que se le da.

En suma, para QUATREMÉRE DE QUINCY "*el tipo permite establecer los lazos con el pasado*", identificando la arquitectura con la forma, en base a la razón y al uso, y distinguiendo, por tanto, el tipo del modelo (entendido éste "*como repetición mecánica de un objeto*"): "*El tipo manifestaba la permanencia en el objeto, simple y único, de aquellas características que lo conectaban con el pasado*".[121]

[119] QUATREMÉRE DE QUINCY: Voz "Tipo" en el el "Dictionnaire historique de l'architecture", París, 1832, pág. 629.
[120] Ob. Cit., pág. 630.
[121] MONEO, R.: "On typology". Oppositions, nº 13, 1978. Trad. Rafael Moneo. Págs. 193-194.

2.1.2. El siglo XIX: Durand y la Academia.



J.N.L. DURAND:
"Combinaciones horizontales de columnas, pilastras, muros, puertas y cruceros",1809

En el siglo XIX, la idea de tipo se aplica en sentido inverso: los manuales y tratados ofrecen "modelos" o "ejemplos"; y la importancia adquirida por los "programas" transfiere la atención de la teoría al campo de la *composición*, "*mecanismo capaz de resolver la relación entre forma y programa, o forma y función*"[122].

Así, para J.N.L. DURAND "*la arquitectura es el arte de componer y de realizar todos los edificios públicos y privados*"[123], debiendo hacerlos "*de la manera más conveniente para su destino*"; y "*para que un edificio sea conveniente es preciso que sea sólido, salubre y cómodo*"[124], enlazando así con la "*firmitas, utilitas, venustas*" vitruviana.

Con base en este criterio, *clasifica* los edificios en *públicos* y *privados*, admitiendo la existencia de multitud de variedades dentro de cada clase de

[122] Ob. cit., pág. 194.
[123] DURAND, J.N.L.: "Précis de leçons d'Architecture données à l'École Polytechnique". París, 1802-1805. Ed. Revisada París, 1817-1819. Reproducido por HEREU, MONTANER, OLIVERAS cit., pág. 23.
[124] Ob. Cit., pág. 25.

edificio[125]. A partir de aquí, considerando que "*la composición del conjunto de los edificios*" no es más que "*el resultado de la unión de sus partes*"; y que éstas no son más que "*un compuesto de los elementos primarios*", propone un método de aprendizaje de la arquitectura basado en la *composición*; estudiando en primer lugar los *elementos de los edificios*, en relación con los distintos materiales y con sus distintas formas y proporciones; y en segundo lugar las combinaciones de estos elementos entre sí para formar las diversas partes de los edificios.

En definitiva, para DURAND, los criterios son comodidad y economía, y la tarea del arquitecto consiste en combinar los elementos constructivos, dando lugar a objetos más complejos, que mediante la composición se acoplarán hasta convertirse en edificios concretos. DURAND ofrece un repertorio de *modelos* de partes de edificios, que alcanzan la unidad mediante el uso de la *retícula* y de los *ejes*. "*De esta forma, con DURAND la conexión entre tipo y forma desaparecía*"[126], reduciendo el concepto de tipo al *uso* del edificio[127].

[125] Ob. Cit., pág. 27.
[126] MONEO, R.: Ob. cit., pág. 195.
[127] Criterio que sigue NIKOLAUS PEVSNER en su "Historia de las tipologías arquitectónicas", Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1979.

DURAND ofrece, en definitiva, un *método*, un instrumento para la composición.[128]

2.1.3. El Movimiento Moderno:

Ya en el siglo XX, el MOVIMIENTO MODERNO rechaza el concepto de tipo, tal como se entendía en los siglos anteriores, al identificar el tipo con la inmovilidad, desde un triple punto de vista:

Por la importancia que adquiere el *espacio* figurativo frente al uso o al tipo: es el caso de MIES VAN DER ROHE.

[128] En el Prólogo al "Compendio de lecciones de arquitectura" de J.N.L. DURAND (Madrid, 1981), MONEO critica a quienes, víctimas de la "*nostalgia de la norma*", pretenden hoy día "*codificar sus principios y ofrecer un método de proyecto tal como DURAND hizo*". Concluye MONEO advirtiendo que "*DURAND contaba todavía con los restos del naufragio, con los elementos de la arquitectura clásica. Las circunstancias son hoy bien diversas, y la admiración que todavía la obra de DURAND produce no debe llevar, en mi opinión, a la simple emulación mimética*" (pág XIII). No pretendemos con este trabajo imitar a DURAND ofreciendo un "método", pero sí seguir su ejemplo, ya que también podemos contar con los "*restos del naufragio*" de la arquitectura del siglo XVI.

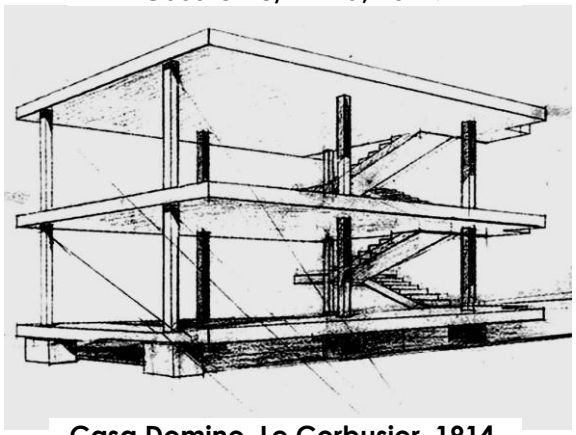
Por la entrada en el campo de la arquitectura de los sistemas de producción en serie, convirtiendo así el tipo en *prototipo* (contradiciendo paradójicamente el concepto de la arquitectura como hecho singular y único).

Por la aceptación del *funcionalismo* como relación de causa a efecto entre función y forma.

El Movimiento Moderno también rechaza la Historia, y así, la Declaración Oficial del Congreso Internacional de Arquitectura Moderna proclamaba: "*Por consiguiente, es tarea de los arquitectos actuar de acuerdo con los grandes hechos de la época y los máximos objetivos de la sociedad a la que pertenecen y realizar sus obras de acuerdo con ello. En consecuencia, se niegan a incluir principios creativos de épocas anteriores y estructuras sociales pasadas en sus obras, y exigen, en cambio, una nueva concepción de cada problema y una satisfacción creadora de todos los requisitos materiales y espirituales.*" "*El urbanismo no puede devenir determinado por consideraciones estéticas, sino exclusivamente por exigencias funcionales*".[129]

[129] Congreso Preparatorio Internacional de Arquitectura Moderna. Declaración Oficial. CIAM. 1928. Reproducido por HEREU, MONTANER, OLIVERAS: "Textos de Arquitectura de la Modernidad". Nerea. Madrid, 1994. Pág. 267 y ss.

Casa en c/ Elvira, 25-27

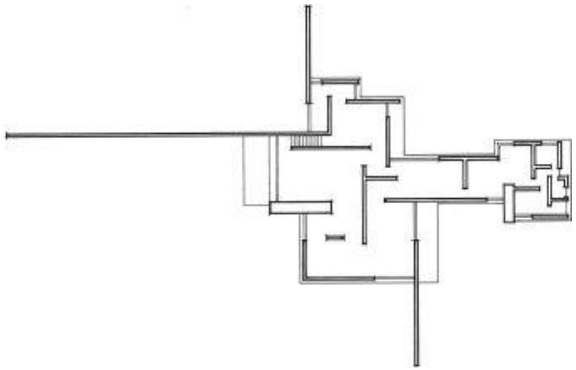


Casa Domino, Le Corbusier, 1914.

Sin embargo, este rechazo del concepto de tipo y de la Historia es sólo aparente: así, los cinco puntos propuestos para una nueva arquitectura por LE CORBUSIER en *"Vers une architecture"*[130] no son más que los caracteres tipológicos de una nueva arquitectura, que continúan vigentes en nuestros días, y que, mal aplicados, han dado lugar a buena parte de los problemas que indiscriminada de estos principios, pensados para edificios exentos en altura, a parcelas entre medianeras en tramas de calles estrechas, unida a otros aspectos más formales como el uso de cubiertas planas o de ventanas horizontales, ha roto en buena medida con la imagen de nuestros cascos históricos. Pero la mayor ruptura que provoca la arquitectura moderna en nuestros conjuntos históricos deriva del sistema constructivo: en la arquitectura tradicional, los edificios se construyen basados en crujías horizontales entre planos de carga verticales, que se van escalonando sobre el terreno natural; mientras que en la arquitectura moderna se construye basándose en planos horizontales que se extienden apoyándose sobre una trama indiferenciada de pilares, que ignoran, gracias a la técnica constructiva, el terreno (de la misma forma que la retícula de DURAND se imponía al lugar concreto).

[130] Le Corbusier, "Vers une architecture". Edición en español: "Hacia una Arquitectura". Barcelona, 1998, Ediciones Apostrofe.

También es cierto que los arquitectos del Movimiento Moderno no ignoran del todo la Historia: así, MIES VAN DER ROHE propone casas con patio, muros de carga o pórticos clásicos[131].



Chalet en ladrillo, Mies van der Rohe, 1923

2.1.4. Los autores italianos de la segunda mitad del siglo XX:

En los años 60 del pasado siglo, aparece la necesidad de explicar la continuidad formal y estructural de la ciudad antigua. Se ve la ciudad como una "*estructura formal*", como "*el natural resultado de la acción del tiempo aplicada sobre ciertas estructuras formales*".[132] Es en Italia donde empieza a aplicarse el concepto de tipo arquitectónico a la ciudad histórica.Así, para

131 Sobre la influencia de la historia en la arquitectura del Movimiento moderno, puede verse entre otros LINAZASORO, J.I.: "El proyecto clásico en arquitectura". Gustavo Gili. Barcelona, 1981; DIAZ-Y. RECASENS, G.: "Recurrencia y herencia del patio en el movimiento moderno". Consejería de Obras Públicas y Transportes-Universidad de Sevilla. Sevilla, 1992; USTÁRROZ, A.: "La lección de las ruinas. Presencia del pensamiento griego y del pensamiento romano en la arquitectura", cit.; y FERRANTI, F.: "El espíritu de las ruinas", cit.

132 MONEO, R.: "On typology". Oppositions, nº 13, 1978. Trad. Rafael Moneo. Pág. 201.

MURATORI, los tipos son los elementos generadores de la ciudad, subrayando las relaciones entre los elementos y el todo.

GIULIO CARLO ARGAN identifica el concepto de tipología con "*un principio de clasificación de los hechos artísticos según ciertas anoas*"[133], poniendo el énfasis en "*la ambigüedad o indeterminación del tipo*", que explica también "*su génesis, su modo de formarse. Obviamente, éste no se forma a priori son siempre deducido de una serie de ejemplares...El nacimiento del tipo está pues condicionado por el hecho de que ya existe una serie de edificios que tienen entre sí una evidente analogía funcional y formal*."[134] En suma, para ARGAN "*el tipo suponía una cierta abstracción inherente a la forma y al uso que se daba a los edificios*", "*aquella forma básica mediante la cual toda una serie de edificios se nos haría aparente como una realidad inteligible*"[135]. La identificación del tipo es *deducida* de la realidad *a posteriori* (discrepando de QUATREMÉRE DE QUINCY para quien el tipo es un concepto *a priori*) Distingue

[133] ARGAN, G.C.: "Tipología" en QUARONI, L: "Proyectar un edificio". Xarait, Madrid, 1980, pág. 88.
[134] Ob. cit., pág. 89.
[135] MONEO, R.: ob. cit, pág. 202.

ARGAN "*el momento de la tipología*", en el que se establecen los lazos con el pasado, del "*momento de la determinación formal*"[136].

De forma parecida, AYMONINO identifica la tipología con "el estudio de las posibles asociaciones de los elementos para establecer una clasificación por tipos de los organismos arquitectónicos"[137]; tratando de la arquitectura civil de los siglos XVIII-XIX, identifica algunos de los caracteres de la tipología de edificios, como son:

- La unicidad del tema.
- La indiferencia respecto al entorno, es decir, respecto a una concreta localización urbana.
- La independencia respecto a la normativa municipal de edificación.

[136] ARGAN, G.C.: "Sobre el concepto de tipología arquitectónica" en "Proyecto y destino", E.T.S.A.B., Barcelona, 1974. Pág. 43.
[137] AYMONINO, C.: "La formación de un moderno concepto de tipología de edificios", E.T.S.A.B., Barcelona, 1974, pág. 9.

Pero en otro trabajo posterior[138], AYMONINO relaciona la tipología edificatoria con la morfología urbana; y así, enfatiza la permanencia de las dimensiones de la parcela en la evolución de la ciudad, hasta el punto de afirmar que "*lo que determina el tipo constructivo es la parcela*"[139]. También señala que "*la forma de la ciudad es un dato relativamente constante*"[140] aunque se produzcan transformaciones en su interior: "*Esta secuencia de manifestaciones distintas en el interior de una estructura urbana relativamente constante, convierte en canónica la forma de la ciudad, tanto en la permanencia de trazados y límites como en sus embellecimientos públicos y privados, transmitiéndola así hasta la época contemporánea*"[141]. Y en cuanto al tipo constructivo, destaca que "*permanece en su estructura específica, si bien con soluciones urbanas formalmente diferentes*".[142] De las viviendas señala que "*constituyen siempre la cantidad por excelencia de la implantación urbana*"; y de la tipología residencial afirma que es "*uno de los principales factores de la permanencia morfológica de una estructura urbana y al mismo tiempo, y*

[138] AYMONINO, C.: "El estudio de los fenómenos urbanos", en HEREU, MONTANER, OLIVERAS, cit., pág. 410 y ss.
[139] Ob. cit., pág. 410.
[140] Ob. cit., pág. 411.
[141] Ob. cit., pág. 412.
[142] Ob. cit., pág. 412.

precisamente en virtud de la constancia tipológica, uno de los principales factores que sirven para caracterizar, en su relación con la morfología urbana, las diferencias entre una ciudad y otra o entre las distintas partes de una misma ciudad".[143]

De esta tipología residencial desarrolla dos apreciaciones:

- Su estabilidad, debida a su relativa simplicidad de planta, de dimensiones de fachada, de parcela y de altura. El tipo constructivo se adapta así a la solución urbana particular y a la función urbana.
- La relación entre tipo constructivo y forma urbana varía según los fines que la sociedad se propone.

Concluye AYMONINO preguntándose: "¿Puede aún descubrirse la relación tipología-morfología en la estructura urbana de una ciudad que haya experimentado las transformaciones debidas a la actual expansión de sectores socioeconómicos anteriormente inexistentes?".[144] Y se responde afirmando que

[143] Ob. cit., pág. 412.
[144] Ob. cit., pág. 417.

se trata de "investigar las razones de los fenómenos" y de "orientar tal investigación a la actuación futura."[145]

Destaca, por último, AYMONINO los nuevos papeles que en las modificaciones de la estructura urbana que dan lugar a la ciudad contemporánea desempeñan la calle (como "*sistema de los recorridos urbanos*"); la manzana ("*forma tipológica canónica de la subdivisión horizontal*"); y la parcela (como "*cantidad edificable*").[146]

Pero son los estudios de ROSSI los que constituyen el intento más completo y sistemático de entender la ciudad en su globalidad: en palabras de MONEO "*para ROSSI la lógica de la forma arquitectónica reside en una definición del tipo basada en una yuxtaposición de memoria y razón...El tipo detenta y conserva la razón de ser de la forma...El tipo puede ser calificado de indiferente frente a la posible adscripción a funciones específicas...La ciudad es, para ROSSI, el testigo mudo, el lugar en el que el tiempo quedó congelado...La ciudad es una sola, aquélla en la que están presentes todos los tipos*"[147].

[145] Ob. cit., pág. 418.
[146] Ob. cit., pág. 421.
[147] MONEO, R.: "On typology" cit., pág. 204.

Aldo Rossi[148] estudia la ciudad a través de su forma, que se resume en su arquitectura, "porque ésta parece resumir el carácter total de los hechos urbanos, incluyendo su origen"[149] (pág. 61), añadiendo que "además de los elementos catalogados, había l'âme de la cité; en otras palabras, había la cualidad de los hechos urbanos". Destaca que "las cuestiones fundamentales, como las tipologías, aún no han sido objeto de un estudio sistemático serio en el campo de las ciencias urbanas". "En la base de las clasificaciones existentes hay demasiadas hipótesis no verificadas, y por lo tanto necesariamente son generalizaciones carentes de sentido"[150].

ROSSI considera la arquitectura como "*una parte misma de esa condición (humana)*"[151]. Siguiendo a CAMILO SITTE, afirma que los modelos serán siempre "*la calle concreta, la plaza concreta*" (pág. 66) pero sin perder de vista que "*el todo es más importante que cada una de las partes*". Y siguiendo a DURAND,

[148] ROSSI, A.: "La Arquitectura de la ciudad". Gustavo Gili, Barcelona, 1971.
[149] Ob. Cit., pág. 61.
[150] Ob. Cit., pág. 63.
[151] Ob. Cit., pág. 65.

considera los edificios como "*monumentos y partes del todo que es la ciudad*".[152]

Piensa en el concepto de tipo "como en algo permanente y complejo, un enunciado lógico que se antepone a la forma y la constituye"[153]. Cita a QUATREMÉRE DE QUINCY: "El modelo entendido según la ejecución práctica del arte es un objeto que tiene que repetirse tal cual es; el tipo es, por el contrario, un objeto según el cual nadie puede concebir obras que no se asemejen en absoluto entre ellos". ROSSI distingue, por tanto, el tipo del modelo que imitar, y lo identifica con "la idea de un elemento que tiene un papel propio en la construcción de la forma, y que es una constante". "El tipo es la idea misma de la arquitectura; lo que está más cerca de su esencia"[154].

Efectúa ROSSI a continuación una "crítica al funcionalismo ingenuo", rechazando esta concepción según la cual "las funciones asumen la forma y constituyen unívocamente el hecho urbano y la arquitectura"[155].

[152] Ob. Cit., pág. 66.
[153] Ob. Cit., pág. 67.
[154] Ob. Cit., pags. 68-69.
[155] Ob. Cit., pág. 70.

Siguiendo a TRICART, destaca la importancia de las *escalas* (de calle, de barrio, de ciudad), así como de la *parcela* y de la *calle*. De POÈTE destaca asimismo la persistencia del plano: "*En la composición urbana, todo debe expresar con la mayor extensión posible la vida misma de aquel organismo colectivo que es la ciudad. En la base de este urbanismo está la persistencia del plano*"[156].

Del pensamiento ilustrado del siglo XVIII destaca tres puntos:

- Los tratadistas intentan establecer principios de arquitectura que puedan ser desarrollados sobre bases lógicas.
- Cada elemento viene siempre concebido como parte de un sistema, y este sistema es la ciudad.
- Distinguen siempre la forma (aspecto último de la estructura) del momento analítico de ésta.

Continúa analizando los estudios de MILIZIA, que clasifica los edificios, en primer lugar, en públicos y privados; en segundo lugar, según la situación en la

[156] Ob. Cit., pág. 79.

ciudad; y finalmente, por la forma y distribución: "*MILIZIA precisa cualquier edificio tipo dentro de una idea general y lo caracteriza mediante una función*", entendida "*más bien como fin del edificio que como función en sentido propio*". "*La función a que se refería más arriba es entendida aquí como relación y no como esquema de organización*"[157].

En resumen, ROSSI sostiene que "*la ciudad es algo que permanece a través de sus transformaciones; y las funciones no son más que momentos en la realidad de su estructura*"[158].

ROSSI no acepta la aplicación del término "orgánico" a la ciudad; pero sí destaca la permanencia –o *persistencia*- de ciertos elementos de la ciudad (los *monumentos*, los *trazados* y el *plano*) frente a la evolución general de la ciudad.

Distingue entre "*la permanencia histórica en cuanto forma de un pasado que experimentamos aún y la permanencia como elemento patológico*"[159], añadiendo que "*esta última forma está constituida en gran parte y*

[157] Ob. Cit., pág. 81.
[158] Ob. Cit., pág. 84.
[159] Ob. cit., pág. 90.

ampliamente por el ambiente[160], *cuando el ambiente es concebido como el permanecer de una función en sí misma aislada en lo sucesivo de la estructura, como anacronismo respecto de la evolución técnica y social*".

En definitiva, para ROSSI prevalece la forma sobre la función, cuando afirma que "*nosotros continuamos disfrutando de los elementos cuya función ya se ha perdido desde hace tiempo; el valor de estos hechos reside únicamente en su forma*".[161]

El propio ROSSI propone un tipo de lectura de la ciudad que se concreta en los siguientes puntos:

- Consideración de la ciudad como una arquitectura, en la que se destacan varios componentes, principalmente la *residencia* y los *elementos primarios*.

[160] Citado por los arts. 21.3 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y 31.1.f de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, como uno de los elementos a proteger y conservar en los conjuntos históricos.
[161] Ob. cit., pág. 91.

- Estudio de la residencia en su evolución o justamente con el área sobre la cual se encuentra: el *área-residencia*.[162]
- Carácter permanente de los elementos primarios, entre los que destacan los monumentos.

En otra obra más reciente[163], comienza ROSSI refiriéndose a las formas antiguas: "*La descripción y el levantamiento de las formas antiguas permitía una continuidad que de otra manera no se habría dado, y dejaba un resquicio para la transformación cuando la vida quedaba detenida en formas precisas*"[164], para continuar destacando la importancia del dimensionado: "*Por esa razón es muy importante el dimensionado de una mesa o una casa, pero no para resolver así una función determinada, como creían los funcionalistas, sino para resolver muchas*".[165] "*Cuentan que en otro tiempo, en Sevilla, quienes deseaban construir una casa no decían al arquitecto o al simple albañil más que las*

[162] El "área residencial" se incluye en el art. 20.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español como uno de los elementos a recuperar en los conjuntos históricos.
[163] ROSSI, A.: Autobiografía científica. Gustavo Gili, Barcelona, 1998 (reedición de la edición original de 1981).
[164] Ob. cit., pág. 10.
[165] Ob. cit., pág. 14.

dimensiones que debía tener el patio, y preguntaban después cuántas habitaciones podían disponerse a su alrededor."[166]

Destaca nuevamente la importancia del plano, cuando ve "*en esa trama de recorridos y dimensiones el alma o esqueleto de la arquitectura. El plano se convertía en algo físico, como ocurre al recorrer Ostia o cualquier otra ciudad en la que sus trazas sean visibles*".[167] Añade que "*la cuestión del fragmento es importante en arquitectura, ya que quizá tan sólo por medio de las destrucciones puedan explicarse absolutamente algunos sucesos*".[168]

Se refiere a las ciudades andaluzas como "*el paradigma de una arquitectura que se transforma en el tiempo, que puede reconocerse a la vez en espacios inmensos y en delicados detalles, que conforma la ciudad*". "*Esta arquitectura recobrada forma parte de nuestra historia civil; las invenciones gratuitas desaparecen, forma y función se identifican ahora en el objeto, el cual, pertenezca al campo o a la ciudad, no es sino una relación de cosas*."[169]

[166] Ob. cit., pág. 18.
[167] Ob. cit., pág. 16.
[168] Ob. cit., pág. 18.
[169] Ob. cit., pág. 28.

Sigue refiriéndose a las ruinas cuando dice: "*Esa arquitectura análoga volvía a la naturaleza: la disposición de los ladrillos en el muro derruido, la sección que el tiempo revelaba en la ruina, el hierro en forma de viga, el agua del canal, todo pertenecía a esa obra*". "*Como al mirar una ruina, así en la ciudad los contornos de las cosas se difuminan y confunden*".[170]

Sobre los edificios públicos afirma: "*Mercados, catedrales, edificios públicos, exhiben la complejidad de la historia de la ciudad y del hombre*".[171] Y sobre la casa, dice que "*al margen de sus dimensiones, no existe otra relación entre la villa y una casita*".[172] "*La casita no es una reducción dimensional, sino, en este sentido, lo contrario de una villa. La villa presupone la existencia de interiores que, por pequeños que sean, son infinitos, como laberintos y jardines, y, también, la existencia de un lugar. Esas casitas, en cambio, no tienen lugar, porque éste es interior, o bien se identifican con quienes las habitan por un periodo de tiempo que, aunque corto, es incalculable*."[173]

[170] Ob. cit., pág. 31.
[171] Ob. cit., pág. 38.
[172] Ob. cit., pág. 44.
[173] Ob. cit., pág. 54.

Refiriéndose a la construcción de los edificios, afirma: "*Creo que un orden es auténtico sólo si puede admitir cualquier cambio práctico y todos los errores de la debilidad humana*".[174] Más adelante señala que *"la arquitectura debe tener pocas características, sólo aquéllas que sirvan a la fantasía o a la acción*."[175]

Sobre el lugar, dice: "*Siempre he afirmado que los lugares son más fuertes que las personas, el escenario más que el acontecimiento. Ésta es la base teórica no sólo de mi arquitectura, sino de la arquitectura en general; en esencia, una posibilidad de vida*."[176] "*Creo que lugar y tiempo son la primera condición de la arquitectura, y, por tanto, la que presenta mayores dificultades*."[177]

Vuelve a tratar brevemente la cuestión funcional: "*No quiero plantear de nuevo cuestiones relativas a la función: es evidente que todas las cosas deban*

[174] Ob. cit., pág. 50.
[175] Ob. cit., pág. 57.
[176] Ob. cit., pág. 63.
[177] Ob. cit., pág. 66.

responder a una función, pero no pueden agotarse en ella, porque las funciones cambian con el tiempo."[178]

Sobre la tipología, afirma: "*Esta libertad que exhibe la tipología una vez definida como forma, siempre me ha fascinado...Tantos otros lugares, tan apasionantes, en los que la más precisa actividad se desarrolla en la envoltura más inesperada*". [179]

Sobre el catálogo, en fin, señala que "*los antiguos, por el contrario, consideraban en el catálogo cuestiones de cualidad...Pero es siempre al lugar – y, por tanto, a la luz, al tiempo, a la imaginación- entendido como lo que modifica y, en último término, conforma la arquitectura, a lo que recurren los tratadistas*". "*He aquí, por tanto, la razón del análisis de los edificios: porque representan siempre una ocasión concreta, alejada de la ratio inicial, sin la cual no puede darse cambio alguno.*"[180]

[178] Ob. cit., pág. 90.
[179] Ob. cit., pág. 90.
[180] Ob. cit., pág. 93 y 94.

En esta obra, por tanto, continúa ROSSI considerando la *forma* como el elemento *permanente* de la arquitectura, mientras que la *función* –entendida como uso- sería variable en el tiempo. Pero da ahora mayor importancia a las *dimensiones* –entendidas más bien como proporciones, como parámetros relativos-, al *lugar* y al *plano*.

CANIGGIA y MAFFEI[181], por su parte, diferencian la consideración positivista del tipo, derivado estadísticamente "a posteriori" (que es la que nosotros vamos a tratar de determinar) de su definición como concepto o síntesis "a priori" (concepción tal vez más ajustada a su significación originaria). Así, se refieren al tipo de edificación como término "*usado en el pasado, y todavía hoy, para designar una cierta reagrupación de edificios con alguna característica, o una serie de características, en común*".[182] Pero también señalan que "*tipo es, pues, el concepto del objeto realizado: como tal, por tanto, no es concepto de parte del objeto, no es esquema funcional-distributivo, no es estructura, no es una fachada, y basta. Es todo eso a la vez... Tipo es el conjunto global de todas las definiciones que concurren simultáneamente para*

[181] CANIGGIA, G.F. y MAFFEI, G.L.: "Tipología de la edificación. Estructura del espacio antrópico". Celeste Ediciones. Madrid, 1995.
[182] Ob. cit., pág. 28.

formar un objeto, orgánicamente integradas; es proyección total, primero conceptual, cuando nace, y luego lógica, cuando la examinamos, del objeto existente".[183]

El tipo sería así "esquema abstracto, distributivo o funcional-formal", mientras que el edificio sería "un objeto realmente existente, construido", al que identifica con el término "modelo"; y el tipo "parece posible sólo como valoración a posteriori y analítica del edificio-modelo"; defendiendo a continuación "la definición muratoriana del tipo de edificación como síntesis a priori" de todos los rasgos del edificio.[184]

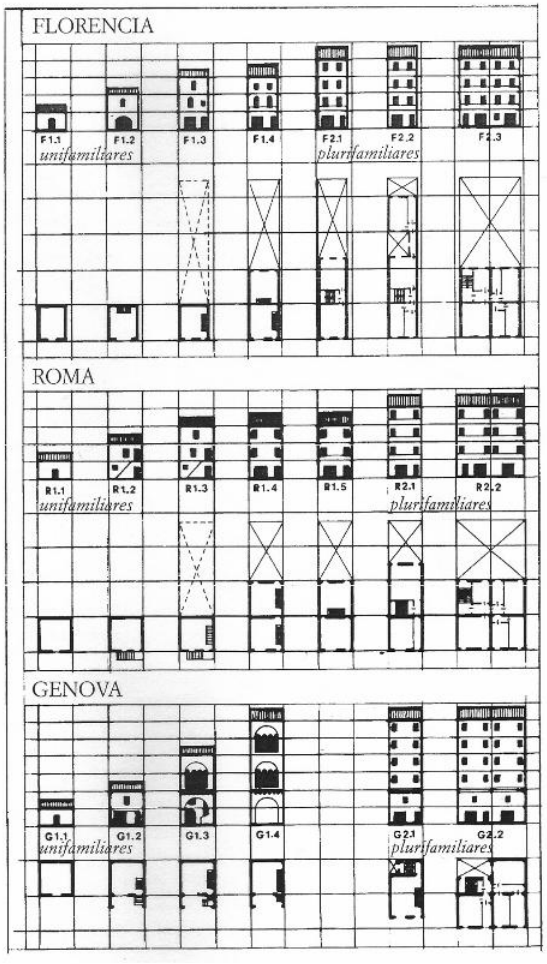
El *proceso tipológico* sería la sucesión (o transformación) del tipo, bien a lo largo del tiempo en una misma área cultural (*cambios diacrónicos*) o en distintas áreas culturales en el mismo marco temporal (*cambios diatópicos*.[185] Concepto éste similar al que MONEO denomina "*serie tipológica*".[186] El edificio construido sería así **la realización del tipo como concepto en un espacio y un tiempo determinados**.

[183] Ob. cit., pág. 31.
[184] Ob. cit., pág. 69.
[185] Ob. cit., pág. 33.
[186] MONEO, R.: "On typology". Oppositions, nº 13, 1978. Trad. Rafael Moneo. Págs. 191-192.

Nos interesa especialmente de la obra de CANIGGIA y MAFFEI el método propuesto para la investigación del tipo. En la presentación a la edición española, CAMPOS VENUTTI destaca "*que el análisis tipológico parte del conocimiento de los edificios singulares, pero esto representa únicamente la primera etapa de un proceso que afronta los tejidos edificados y después los organismos urbanos, hasta llegar a los organismos territoriales: un proceso, por tanto, que une indisolublemente la arquitectura con el urbanismo.*"[187]

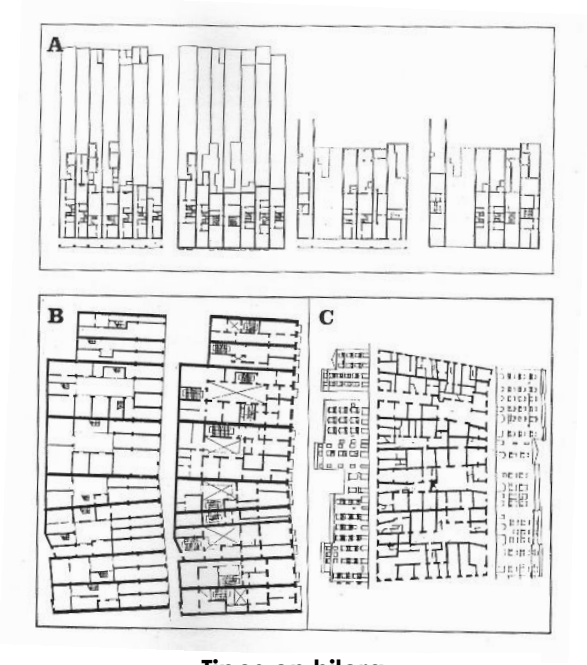
El método propuesto por CANIGGIA y MAFFEI constaría de las siguientes fases:[188]

- Lectura comparada de los tipos de edificación en planta.
- Lectura de los tejidos urbanos en planos catastrales.
- Lectura de aglomeraciones de los organismos urbanos.
- Lectura de las fases de formación de estructuras territoriales.



Tipos de base

[187] CANIGGIA y MAFFEI: "Tipología…" cit., pág. 8.
[188] Ob. cit., págs. 18-19.



Tipos en hilera

De este proceso, pueden servir a nuestra investigación las dos primeras fases, siendo las restantes más propias de la planificación urbanística y la ordenación del territorio, respectivamente. Así, el método de trabajo podría estructurarse de la forma siguiente:

a. Lectura de las estructuras de edificación:

Consistente, según CANIGGIA y MAFFEI, en "*conocer los componentes de un conjunto estructurado por el hombre*"[189], analizando, en planta y alzado, los siguientes caracteres:

- Ancho de fachada, que tendrá un cierto valor para el que denomina "*tipo de base*", por contraposición al "*tipo especializado*" o monumento, "*que sobresale de la edificación de base*"[190], y múltiplos de ese valor para los tipos que se obtienen por la "*ley de duplicaciones sucesivas*".[191] De esta manera podremos leer la *modularidad de las fachadas*.[192]

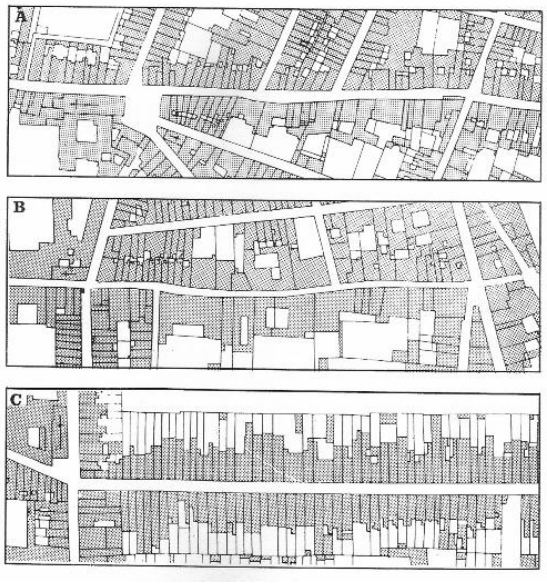
[189] Ob. cit., pág. 34-35.
[190] Ob. cit., pág. 67 y 71.
[191] Es el paso de un tipo al siguiente, precedido de la transformación del tipo por cambio de uso, de unifamiliar a plurifamiliar. Ob. cit., pág. 49.
[192] Ob. cit., pág. 62.

- Altura en número de plantas.
- Uso, por planta y dentro de cada planta. Está relacionado con la existencia de una o varias viviendas.
- Número de huecos por planta en fachada, indicativo del número de habitaciones.
- Espacio libre (al que denomina "*área de pertenencia*") y espacio edificado ("*área construida*")[193]. De aquí podemos deducir la *modularidad en planta*, la profundidad.[194]
- Posición de la escalera.
- Esquema estructural.

b. Lectura de los tejidos urbanos[195]:

En este punto, CANIGGIA y MAFFEI definen el tipo de aglomeración como "*sistema de autorregulación histórica*", "*organismo que cambia en el espacio y en el tiempo*"; y el tejido urbano como "*concepto de la coexistencia de varios*

[193] Ob. cit., pág. 63.
[194] Ob. cit., pág. 63.
[195] CANIGGIA y MAFFEI utilizan aquí la terminología "organicista" que rechaza ROSSI para el estudio de la ciudad. "La arquitectura de la ciudad" cit., pág. 86.



Ejemplos de tejidos

edificios" como síntesis a priori[196]. Tejido base sería el trayecto edificado en sus márgenes con tipos-base[197].

El *trayecto* se define como "*estructura apropiada para permitir el acceso a un lugar*"[198], que considera que podría existir antes que el edificio[199]. Así, el *trayecto matriz*[200] sería anterior a la propia edificación; los *trayectos de implantación*[201] se disponen en paralelo a los anteriores, o en pasos abiertos en el continuo de la edificación; y los *trayectos de unión*[202] se abren entre los trayectos de implantación. El *trayecto de reestructuración*, por último, se superpone al tejido de edificación anterior[203].

La *parcela* se configura así como el *módulo de la aglomeración*[204], y la *banda de pertenencia* como el *conjunto de parcelas edificadas servidas por un*

[196] Ob. cit., pág. 80.
[197] Ob. cit., pág. 90.
[198] Ob. cit., pág. 84.
[199] Hipótesis que podría no ser válida para la ciudad islámica. CHUECA GOITIA, F.: "Breve Historia del Urbanismo".
[200] Ob. cit., pág. 87.
[201] Ob. cit., pág. 89.
[202] Ob. cit., pág. 90.
[203] Ob. cit., pág. 91.
[204] Ob. cit., pág. 84.

trayecto[205], con profundidad constante dentro de un determinado ámbito temporal. La *parcela edificada*[206] comprende el área construida y el área de pertenencia.

La manzana, de ancho normalmente dos veces la banda de pertenencia, es el "módulo más visible y por tanto más ampliamente usado, de la aglomeración urbana". Pero advierten CANIGGIA y MAFFEI que "*el módulo de la génesis y del desarrollo de la aglomeración es el trayecto edificado y no la manzana*"[207].

GAZZOLA destaca, en otro orden de cosas, la relación entre los tipos arquitectónicos y la lógica constructiva: "*A determinados implantamientos estructurales corresponden determinadas soluciones morfológicas...Esta interdependencia constituye a lo largo de los siglos una garantía para la permanencia del tipo clásico y para la relación armónica entre los diversos componentes de la arquitectura...Las principales técnicas constructivas se han conservado en el tiempo sustancialmente invariables hasta la revolución*

[205] Ob. cit., pág. 86.
[206] Ob. cit., pág. 84.
[207] Ob. cit., pág. 90.

industrial".[208] *"Toda la historiografía positivista hace depender la forma arquitectónica casi únicamente de los materiales empleados, de las instalaciones usadas, de los métodos de construcción, de las soluciones estructurales y del tipo*."[209] GAZZOLA busca así a través de esta relación la recuperación en la arquitectura moderna del tipo arquitectónico y urbano.

Para MONESTIROLI[210], el análisis del tipo residencial se realiza desde dos puntos de vista: el interior a la residencia (relación entre sus partes) y el externo (relación entre ésta y el lugar que le es propio), afirmando que "*la relación entre las partes de la vivienda está estrechamente ligada a la relación de la vivienda con el lugar*".[211]

Distingue MONESTIROLI dos tipos edificatorios en la ciudad preindustrial: en una primera fase, la casa unifamiliar, que responde a dos formas fundamentales: la *casa con patio* y la *casa en bloque*. De la casa con patio, destaca que "*éste es el lugar propio de la casa, es su forma y decoración lo*

[208] GAZZOLA, LUIGI: "Architettura e tipologia". Officina Edizioni. Roma, 1987. Pág. 44.
[209] Ob. cit., pág. 49.
[210] MONESTIROLI, ANTONIO: "La arquitectura de la realidad". C.O.A.C. Ediciones del Serbal. Barcelona, 1993.
[211] Ob. cit., pág. 56.

que se identifica con la idea misma de casa; el modo en que los diferentes ambientes se distribuyen en torno a éste es, a fin de cuentas, secundario."[212] Sigue diciendo que "*el sentido de este tipo edificatorio es el más antiguo y profundo que se puede hallar en la historia de la arquitectura: está en el acto originario de recintar un lugar*", como "*definición de una parte del suelo con un criterio formal, para poder reconocerlo y distinguirlo del ambiente natural que lo rodea.*"[213]

MONESTIROLI sitúa el origen de este tipo edificatorio en la "domus" romana, constituida "*a partir de dos lugares centrales (atrio y peristilo) colocados sobre un único eje de simetría y cerrada al exterior, sin ninguna relación con la ciudad*"[214], por contraposición con la ciudad medieval, en la que aparece "*la construcción de la calle como lugar a que da frente la residencia*"... "*el tipo ya no se construye totalmente sobre el patio interior sino a partir de dos elementos: el patio interior y el alzado a la calle*."[215] Por lo tanto, la

[212] Ob. cit., pág. 56. MONESTIROLI coincide aquí con la anécdota citada de ROSSI sobre el patio en Sevilla ("Autobiografía…" cit., pág. 18).
[213] Ob. cit., pág. 57.
[214] Ob. cit., pág. 57.
[215] Ob. cit., pág. 58.

diferencia fundamental entre la ciudad romana y la ciudad medieval consiste en la relación de la casa con la calle.[216]

Destaca que "*el patio no tiene ninguna función que lo haga insustituible, es su forma arquitectónica la que lo define como elemento principal*"[217], dando así preeminencia a la forma frente a la función.

Concluye MONESTIROLI el estudio de la casa-patio destacando la continuidad de este tipo arquitectónico a lo largo de la historia, aunque sus formas y dimensiones cambien, pero manteniendo siempre "*el significado originario de construir, el concepto de delimitación de un lugar, de construcción formal del mismo para su diferenciación y reconocimiento*".[218]

El segundo tipo fundamental analizado por MONESTIROLI es la que denomina casa en bloque, "*que basa su organización en un principio opuesto al tipo con patio: su relación con la calle predomina sobre su relación con el*

[216] De forma parecida, añadimos nosotros, a la diferente relación que existe entre casa y calle en la ciudad islámica y la ciudad cristiana.
[217] Ob. cit., pág. 58.
[218] Ob. cit., pág. 59. Sobre la pervivencia del patio puede verse también DIAZ-Y. RECASENS, G.: "Recurrencia y herencia del patio en el movimiento moderno", cit.

terreno".[219] Sitúa sus orígenes en las "tabernae" de la ciudad romana, y destaca sus caracteres propios:

- El vínculo de este tipo a los factores externos (la forma de la parcela, la organización urbana de los sistemas productivos y el sistema técnico) como factores condicionantes de la forma de la casa.
- Las profundas transformaciones de la relación entre residencia y ciudad realizadas con la integración entre casa y calle, propia de la ciudad medieval en Europa.

Así, la calle se configura como "*lugar del tráfico y el trabajo*" mientras que "*la casa es una estructura técnica construida sobre ella*"[220], (de forma radicalmente distinta, como hemos visto, a la configuración de la ciudad islámica). Las calles se jerarquizan según la lógica de la diversidad funcional de la ciudad, mientras que las parcelas presentan una regularidad en forma y dimensiones, respondiendo a su relación con la calle.[221]

[219] Ob. cit., pág. 59.
[220] Ob. cit., pág. 64.
[221] Ob. cit., pág. 65.

Carácter propio de este tipo es la relativa indiferencia funcional de cada ambiente. En cuanto al sistema constructivo, destaca que la construcción de este tipo se asume principalmente como hecho técnico.[222]

Como resumen, MONESTIROLI afirma que en la ciudad medieval europea "*la construcción de las áreas residenciales de la ciudad coincide con la construcción de la calle*." "*Podemos considerar estas dos experiencias, el tipo con patio y el tipo en bloque, como las dos experiencias límite de la construcción de las áreas residenciales de la ciudad en la historia*".[223]

Entre la casa y la ciudad surge un elemento intermedio: la manzana, que MONESTIROLI define como "*la parte más pequeña de la ciudad definida por el trazado viario*".[224] El análisis de las manzanas lo hace a partir de dos factores: los internos (los caracteres de los edificios que las componen) y los externos (la forma del trazado viario).

[222] Ob. cit., pág. 66.
[223] Ob. cit., pág. 67.
[224] Ob. cit., págs. 67-68.

En la ciudad clásica, cada manzana se delimita en base a una agregación de tipos, de forma que la relación entre el desarrollo del trazado y el sistema de agregación de los tipos edificatorios es la que establece la forma general de las áreas residenciales de la ciudad.

Distingue MONESTIROLI tres tipos de manzanas urbanas:[225]

- Las manzanas en hilera, formadas por tipos edificatorios (en bloque o con patio) agregadas en hilera.
- Las manzanas en bloque, formadas por tipos edificatorios (en bloque o con patio) que ocupan completamente el área de la manzana. Por lo tanto, coinciden el tipo edificatorio y la manzana.
- Las manzanas con patio, en las que los edificios se agregan formando un único patio interior en la propia manzana.

Destaca el hecho de que lo que define el tipo de manzana es exclusivamente el sistema de agregación de los tipos edificatorios. No obstante, la ciudad antigua ha construido las manzanas normalmente a través de un

[225] Ob. Cit., pág. 69.

único tipo edificatorio. Como resume MONESTIROLI, "*la casa construye la manzana y las manzanas construyen la ciudad. Una lógica lineal que por agregaciones sucesivas va de la tipología edificatoria a la morfología lineal.*"[226] El carácter formal de la manzana está determinado por el tipo edificatorio.

Por otra parte, en la ciudad clásica las manzanas no tienen otro papel que agregar las residencias en un sistema diferenciado de los lugares públicos; mientras que en la ciudad medieval, las manzanas residenciales definen también los espacios públicos.

Como resumen, podemos destacar los aspectos principales de los estudios de MONESTIROLI sobre el tipo:

- En primer lugar, el estudio del tipo residencial desde un doble punto de vista: el interno, como relación entre sus partes, y el externo, como relación entre aquéllas y el entorno.

[226] Ob. Cit., pág. 69.

- A partir de aquí, estudia los distintos tipos analizando su relación con la calle, distinguiendo dos fundamentales: la casa con patio, cerrada al exterior, y la casa en bloque, relacionada con la calle.
- Finaliza estudiando la agregación de los tipos en manzanas, y la agregación de éstas da lugar a la ciudad.

De este análisis, podemos extraer una interesante conclusión personal, y es la similitud de la ciudad clásica greco-romana con la ciudad islámica en cuanto a la relación casa-calle, por contraposición con la ciudad medieval cristiana. Así, en las ciudades occidentales, la ciudad responde a un "plan", a un trazado previo más o menos regular, en el que primero aparece la calle (el "trayecto" de CANIGGIA, nota); después, la manzana, como porción delimitada por aquellas; y por último, las parcelas individuales, como loteo de estas últimas.

Por el contrario, en la ciudad islámica, que no responde a un plan preconcebido, primero surge la ocupación del territorio por los edificios, por las casas (y, por tanto, aparecen las parcelas), que se agrupan entre sí dando lugar a manzanas, y que necesitan acceso a través de calles, abiertas o cerradas,

públicas o privadas; de manera que en la ciudad islámica calle y manzana nacen al mismo tiempo, imbricadas entre sí, como consecuencia de la implantación de casas y parcelas[227].

Así, en el primer caso, observamos siempre una cierta regularidad en las dimensiones de las parcelas, que se traduce también en una uniformidad de las manzanas, en cuanto son agregaciones de aquellas; mientras que en el segundo caso, al nacer cada casa de forma independiente, se da lugar a parcelaciones y manzanas sensiblemente irregulares, unido a que la red viaria no está pensada para él transito sino exclusivamente para el acceso.

Esta circunstancia es algo que deberemos tener en cuenta a la hora de aplicar los métodos italianos, basados en modelos de fundación "romana", a nuestras ciudades de raíz islámica.

[227] Como hemos visto en el Capítulo 1, citando a CHUECA GOITIA, "*en la ciudad islámica todo se constituye de dentro a fuera, perdiendo, todo valor estructural el espacio colectivo, es decir, la calle*". CHUECA GOITIA, FERNANDO: "Breve historia del urbanismo". Alianza Editorial. Madrid, 2000. Pág. 76.

2.1.5. El concepto de tipo en España:

En nuestro país, es RAFAEL MONEO[228] quien mejor ha estudiado el concepto de tipo arquitectónico, que empieza por destacar la paradoja que supone el doble concepto de la obra de arquitectura -como fenómeno único que no puede reproducirse, y también como perteneciente a una clase de objetos reproducibles-, definiendo a continuación el tipo como "*aquel concepto que describe un grupo de objetos caracterizados por tener la misma estructura formal*"[229], basando el concepto de tipo en "*la posibilidad de agrupar los objetos sirviéndose de aquellas similitudes estructurales que le son inherentes*". El diseño sería, por tanto, el manejo de los elementos de una tipología (de una estructura formal) "*en la situación concreta y precisa que caracteriza a la obra singular, única*". Frente a una reducción del tipo a una "*mera y simple abstracción geométrica*", destaca que "*el tipo, entendido como estructura formal, está, por el contrario, ligado íntimamente con la realidad, con una amplísima gama de intereses que va de la actividad social a la construcción*"[230].

[228] MONEO, R.: "On typology" cit.
[229] Ob. Cit., pág. 190.
[230] Ob. Cit., pág. 191.

Introduce a continuación el concepto de serie tipológica, formada por "*elementos con una cierta continuidad entre sí*", que se desprende "*de la relación que es preciso establecer entre los elementos y el todo*", definiendo así "*una nueva estructura formal bien precisa, el tipo madre que da sentido a la continuidad de la serie*". Frente a la consideración del tipo como un mecanismo rígido, destaca la idea de cambio y transformación: "*Los tipos se transforman, dando lugar a la aparición de otros, cuando los elementos sustanciales de su estructura formal cambian*"[231]. El tipo se comprende entonces como "*cuadro o marco en el que la transformación y el cambio se llevan a cabo*".

Siguiendo a ROGERS, afirma que "*el proceso de diseño comenzaba cuando el arquitecto identificaba el tipo que iba a resolver el problema implícito en el contexto en que se iba a desarrollar su trabajo*"[232]. Y de COLQUHOUN, por último, destaca que "*la idea de tipo es la que hace posible la comunicación entre arquitectura y sociedad*"[233], así como la dimensión ideológica del tipo.

[231] Ob. Cit., págs. 191-192.
[232] Ob. Cit., pág. 203.
[233] Ob. Cit., pág. 204.

MONEO se lamenta del mal uso que más recientemente, en los años 70, se hace del tipo: "*lo que hoy se llama investigación tipológica se limita a la producción de imágenes o a la restitución de tipologías tradicionales...La tipología es asumida como un mecanismo de composición*"[234]. Continúa destacando que "*para VENTURI, el tipo se ha reducido a la imagen, o mejor, el tipo es la imagen...La estructura formal del tipo ha desaparecido*"[235]. También en la arquitectura de ROSSI "*la unidad de la estructura formal se desvanece*"[236].

Continúa MONEO diciendo que "*los tipos son las apariencias verdaderas de la realidad*" y que "*la fragmentación parece acompañar al tipo*" para concluir que "*la obra de arquitectura no puede ser considerada como un hecho único y aislado, singular e irrepetible, una vez que sabemos cuánto está condicionada por el mundo que la rodea y por su historia. Su vida se propaga y se hace presente en otras obras en virtud de la específica condición de la arquitectura, al implicar ésta una cadena de hechos solidarios a los cuales*

[234] Ob. Cit., pág. 206. Resulta sorprendente que, más de 20 años después, figuras de protección del patrimonio histórico contengan normativas tipológicas referidas sólo a la composición de fachadas: así, el PEPRI del Área Centro de Granada.
[235] Ob. Cit., pág. 207.
[236] Ob. Cit., pág. 208.

describe una misma estructura formal. Si las obras de arquitectura permiten reconocer en ellas tanto su unitariedad como características comunes con otras, el concepto de tipo tiene valor, aunque las viejas definiciones deban ser modificadas para acomodarse a una nueva idea de tipo que pueda englobar el presente; en el que, a pesar de las apariencias, cabe observar sutiles mecanismos de relaciones, para los que, una vez más, tan solo cabe una interpretación tipológica"[237].

En resumen, para MONEO el tipo es la estructura formal del objeto arquitectónico, que representa los lazos con el pasado, y al mismo tiempo tiene la suficiente flexibilidad para dotar a la obra de arquitectura, en cada concreta circunstancia de lugar y tiempo, de un carácter singular y único.

2.1.3. Reflexiones personales sobre el concepto de tipo:

Como conclusiones generales sobre el concepto de tipo, podemos destacar las siguientes:

[237] Ob. Cit., pág. 209.

- El tipo es la estructura formal del objeto arquitectónico. Como tal, engloba espacio, estructura, forma y construcción.
- El tipo es un concepto existente "a priori", pero que puede ser deducido "a posteriori".
- El tipo es independiente de la envoltura formal, de la epidermis del edificio: dos edificios pertenecientes al mismo tipo pueden ser externamente diferentes, mientras que dos edificios tipológicamente distintos pueden ser similares en apariencia externa[238].
- El tipo es independiente del uso a que se destine (aunque en su origen responda a un uso determinado), y puede adaptarse a usos diferentes: un monasterio puede destinarse a hotel, una casa a oficinas…
- El tipo puede evolucionar en el tiempo y en el espacio: puede adaptarse a distintos usos, técnicas constructivas y formas, manteniendo su esencia. Nace de una determinada técnica constructiva, pero puede reproducirse con otras técnicas diferentes.

[238] Por ejemplo, si pensamos en el tipo arquitectónico de una plaza de toros, pensaremos en una forma circular; sin embargo, existe un tipo de plaza de toros cuadrada, como la de Las Virtudes (Ciudad Real), restaurada por el Arquitecto Miguel Olmedo Benítez.

Casa en c/ Agua, 34, s. XVI.

Casa en c/ Santiago, 14. S. XXI

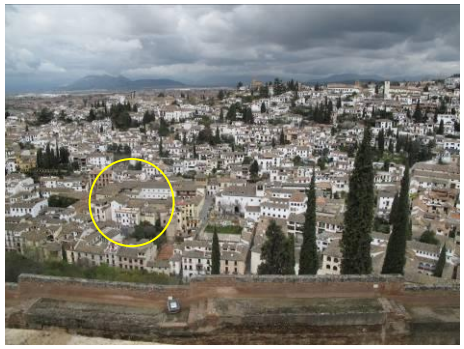
- El tipo es unitario, es global; pero puede analizarse en sus elementos constitutivos, y puede sintetizarse a partir de ellos.
- El tipo depende la relación de la edificación (espacio interior) con la calle (espacio exterior) y con la ciudad. Tiene un aspecto extrínseco, de relación con su entorno (la calle y la ciudad), como parte de un conjunto superior, como una pieza de un rompecabezas, que se manifiesta en la imagen de la ciudad; y un aspecto intrínseco, de relación entre sus distintas partes, entre los espacios abiertos y cerrados, que se manifiesta en su forma interior.
- El tipo no debe confundirse con el modelo; pero sus caracteres pueden ser el germen del proyecto nuevo.
- El tipo residencial, el tipo de vivienda, es lo que da forma a la ciudad, a la forma urbana; mientras que los monumentos, los edificios singulares, son los hitos que focalizan su desarrollo.
- También podemos hablar de "escalas" o "niveles" en la percepción del tipo arquitectónico[239]:

[239] Siguiendo el método propuesto por KEVIN LYNCH para la lectura de la imagen urbana en "La imagen de la ciudad", Ediciones Infinito, Buenos Aires, 1966; por RUDOLF ARNHEIM para la forma arquitectónica en "La forma visual de la arquitectura", Gustavo Gili, Barcelona, 1978; y por JOAQUÍN CASADO DE AMEZÚA VÁZQUEZ para la intervención en la ciudad construida: "La

a. Un primer nivel, de escala "macro", sería el *volumétrico*, percibido por un observador que desde un punto de vista lejano contempla desde el exterior el edificio integrado en el conjunto urbano, de la manera en que podemos ver el Albaicín desde la Alhambra.

b. El segundo nivel, de escala media, sería el *espacial*, relativo a la percepción por el observador que recorre los espacios interiores del edificio y percibe la relación entre sus dependencias, y entre éstas y el exterior.

c. El último nivel, de escala "micro", sería el nivel *formal,* caracterizado por el detalle constructivo o de acabado: zapatas, molduras, solerías…serían ejemplos de este nivel de percepción del tipo arquitectónico desde un punto de vista cercano.



El Albaicín desde la Alhambra; en el círculo, c/ Carnero, 4

Galería, patio y escalera de c/ Carnero, 4

Detalle de zapata en c/ Carnero, 4

unidad temática. Aproximación a un modelo de intervención en la ciudad construida." Editorial Universidad de Granada. Granada. 2006.

2.2. EL TIPO EN LA LEGISLACIÓN:

El tipo arquitectónico y su relación con la ciudad histórica se tratan en la legislación, tanto en la de protección del patrimonio histórico como en la urbanística[240], de una forma bastante genérica.

Así, la **Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español**, define en su art. 15.3 el Conjunto histórico como "*la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo es conjunto histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de*

[240] Excede del ámbito de este trabajo el análisis de la relación del tipo arquitectónico con el cumplimiento de la Normativa técnica de la edificación, que se ha estudiado en OLMEDO ROJAS, ENRIQUE: "Proyectar para la encrucijada del pasado y el presente. ¿Son compatibles la conservación del Patrimonio y el cumplimiento de Normativa?". Capítulo publicado dentro del libro "Trabajar en un conjunto histórico. IV Jornada sobre los riesgos laborales, la prevención y la seguridad". Editorial Universidad de Granada. 2007. Págs. 147 a 162.

población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado." Por otra parte, el apartado 1 del art. 20 determina la obligación para el municipio en que se encuentre un conjunto histórico de redactar un Plan especial de protección del área afectada por la declaración. El apartado 2 del mismo artículo indica que dicho Plan "*contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial*". También deberá contener "*los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas*". [241]

El apartado 1 del art. 21 exige la catalogación de los elementos unitarios que conforman el conjunto; y el apartado 2 permite las remodelaciones urbanas sólo de forma excepcional. El apartado 3, por último, señala que "*la conservación de los conjuntos históricos declarados bienes de interés cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse*

[241] Sobre el tratamiento de los conjuntos históricos en la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985 puede verse LÓPEZ JAÉN, JUAN: "Los centros históricos españoles entre la realidad y la legalidad." Urbanismo-COAM. Nº 9. Enero 1990. Pág. 14 y ss.

en la medida en que contribuya a la conservación general de carácter del conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes".

En nuestra comunidad autónoma, la **Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía** define, en el apartado 2 del art. 26, los Conjuntos Históricos como "*las agrupaciones de construcciones urbanas o rurales junto con los accidentes geográficos que las conforman, relevantes por su interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con coherencia suficiente para constituir unidades susceptibles de clara delimitación*". El art. 29.1 exige la catalogación de los elementos patrimoniales en los planes urbanísticos; y el art. 30.1 y el 31 determinan el contenido de los Planes que afecten al ámbito de los conjuntos históricos. En concreto, entre otras determinaciones, deben contener las siguientes:

- Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.
- La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras

estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.

- Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva. El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.
- La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

En definitiva, la legislación de patrimonio histórico (que como hemos visto en el epígrafe anterior recoge conceptos como el "área residencial" o el "ambiente" tomados de los autores italianos de la segunda mitad del siglo XX) considera los conjuntos históricos como el resultado de la superposición sobre un

determinado soporte físico de una serie de inmuebles, pero valorándolos como "perfectos", de forma que esa superposición debe "congelarse" en su forma actual, prohibiendo o limitando las remodelaciones urbanas, la modificación de las alineaciones y rasantes y del parcelario, o la sustitución de inmuebles.

Por el contrario, la legislación urbanística, que en nuestra comunidad autónoma está constituida por la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía**, es una legislación dinámica y transformadora (aunque en la exposición de motivos se hable de "*una Ley que apuesta por la mejora de la ciudad existente*"). Así, el apartado A.b del art. 9 indica que los Planes generales de Ordenación Urbanística deberán asegurar "*la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio*"; y el apartado B que deberán "*mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano*".

Por otra parte, el art. 10.2.A.e incluye dentro de la ordenación pormenorizada preceptiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística la "d*efinición de los restantes elementos o espacios que requieran especial*

protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural". Asimismo, el art. 14.1.b incluye entre las finalidades de los Planes Especiales la de "*conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales*".

Por último, el art. 16 regula los Catálogos, indicando en su apartado 1 que "*tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección*".

Sin embargo, hasta la Sección V del Capítulo II del Título II, que se refiere a las áreas de reparto y el aprovechamiento, no encontramos referencias a las tipologías, y sólo en este contexto. En concreto, el art. 59.2 define el aprovechamiento objetivo como "*la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno*

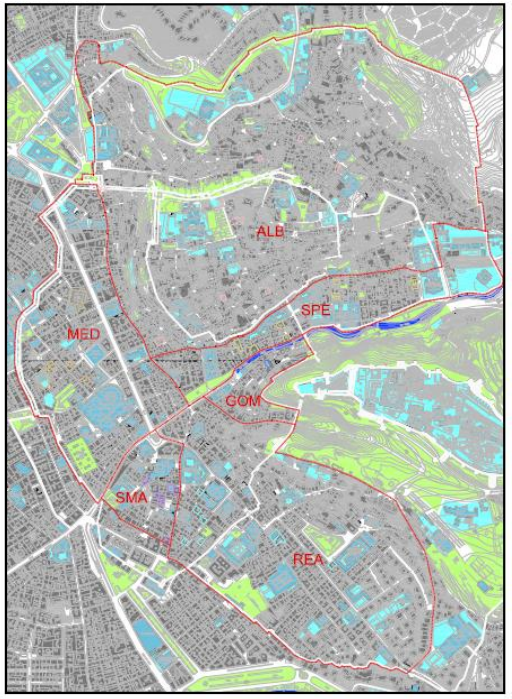
dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo"; el art. 60.1 señala que los Planes generales de Ordenación urbanística "*determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten";* y el art. 61.1 indica que los Planes generales de Ordenación Urbanística "*establecerán justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás*". Es decir, que toda referencia a las tipologías se hace asociándola de alguna manera al uso y a la valoración económica, en el marco de nuevos desarrollos urbanos. [242]

Por otra parte, la Ley, en su afán de mantener la proporción entre dotaciones y aprovechamiento, exige que toda innovación de planeamiento que incremente el aprovechamiento contenga las determinaciones necesarias para mantener dicha proporción, lo que, en el suelo urbano consolidado de las ciudades históricas, resulta muchas veces de imposible cumplimiento cuando se

[242] Aunque referido a legislación ya no vigente (TRLS de 1992), resulta interesante el trabajo de BRUSILOVSKY FILER, BERTA y FRANCHINI, TERESA sobre "El aprovechamiento tipo. Aspectos generales y específicos de los cascos históricos". Revista de Derecho Urbanístico. Nº 145. Octubre-diciembre de 1995. Págs. 127 y ss.

trata de cambiar el uso asignado por el planeamiento a una dotación que ha quedado vacía por traslado, en zonas urbanas que frecuentemente están ya sobreequipadas. En la imagen adjunta, que representa el ámbito de este trabajo, se han grafiado las dotaciones con una trama azul; como puede observarse, dentro de este ámbito existen numerosas parcelas de equipamientos.[243]

La Ley urbanística, por tanto, no está pensada para la ciudad consolidada, ni mucho menos para los conjuntos históricos; y la Ley patrimonial, por su parte, se limita a "congelarla" en su forma actual, con sus alineaciones, rasantes, parcelas y edificios; por lo que cualquier actuación sobre los conjuntos históricos resulta de difícil ejecución. De forma que el planificador de la ciudad histórica, no sabiendo qué camino tomar, se limita a aplicar las determinaciones del planeamiento urbanístico general, complementándolas con una amplísima catalogación para obligar así a la conservación del patrimonio construido.



Ámbito espacial del trabajo: en azul, las parcelas de dotaciones.

[243] En este sentido, el Anteproyecto de Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que se está preparando por el Ministerio de Fomento contiene algunas excepciones a los deberes de entrega de suelo para dotaciones y servicios o de rescate de plusvalías urbanísticas.

En palabras de MANUEL J. MARTÍN HERNÁNDEZ, "*parece que en el futuro, y al menos en el mundo occidental, viviremos en ciudades ya construidas, por lo que la tarea estará dirigida, más que a la producción de una nueva realidad, a la transformación de lo ya existente, interviniendo de múltiples maneras sobre aquella. Su evidencia debería poderse traducir en el planeamiento específico, pero eso ya no es tan fácil, porque choca frontalmente con los fines mismos de toda ordenación urbanística moderna tendente al crecimiento y al sometimiento, de un modo más o menos claro, a las leyes del mercado*"[244]. Tal vez sería el momento de plantear una Ley específica para los conjuntos históricos, que conciliara su necesario desarrollo urbano con sus características que deban ser conservadas.

[244] MARTÍN HERNÁNDEZ, MANUEL J.: "La intervención en el patrimonio y el planeamiento", en "La reconstrucción de los centros urbanos. La experiencia europea sobre la rehabilitación de la ciudad histórica". Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria, 2002. Pág. 217.

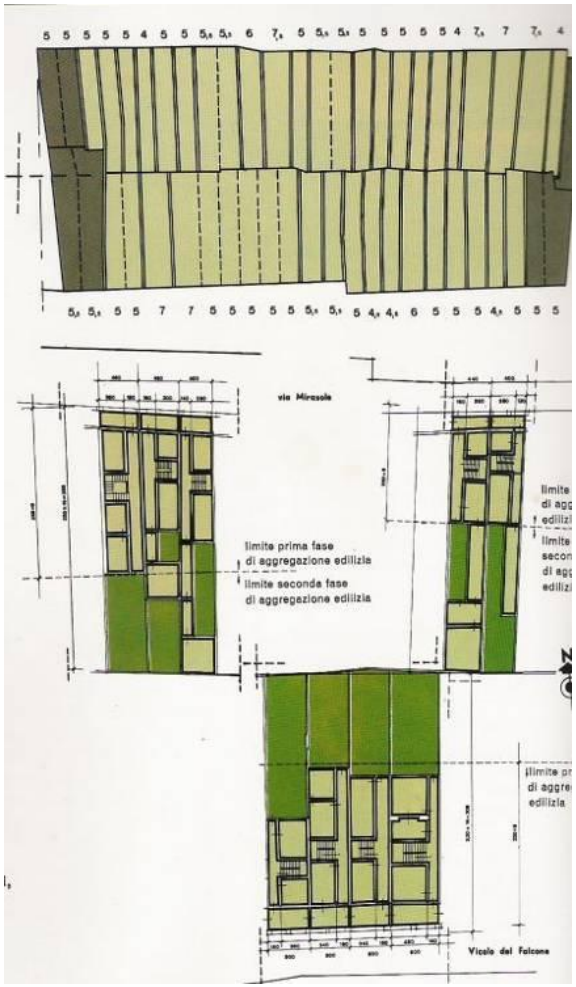
2.3. TIPO Y PLANEAMIENTO:

Vamos a analizar ahora el tratamiento que ha hecho el planeamiento urbanístico del tipo arquitectónico, tanto fuera como dentro de nuestras fronteras.

2.3.1. Antecedentes en Italia:

El moderno concepto de tipo arquitectónico, que como hemos visto se desarrolla principalmente en Italia a comienzos de los años 70 del pasado siglo, se aplica inmediatamente al planeamiento urbano en las ciudades históricas de aquel país. Como indica PAOLA FALINI, "*el rasgo común de las nuevas políticas es la necesidad de garantizar, a través del instrumento de plan, unas transformaciones de tipo cualitativo del patrimonio existente*"[245]. Este proceso se sigue en Italia a partir del clima crítico de finales de la década, en el que se

[245] FALINI, PAOLA: "Protección, reforma y renovación urbana en Italia". URBANISMO –COAM, nº 9, Enero 1990. Pág. 25.



Bolonia-estudio tipológico de manzanas

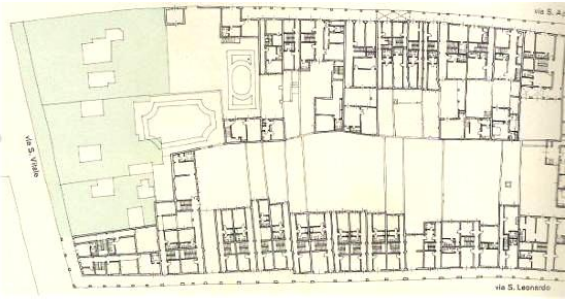
inicia la reconquista de la ciudad antigua por parte de los municipios y de sus habitantes, proceso que condujo al cambio radical de las prácticas de planificación urbana.

Destaca FALINI la presencia de dos líneas principales en este proceso:

La línea de la conservación integral de la ciudad: Esta línea se ha manifestado principalmente, a finales de la década de los 60 del pasado siglo, en las experiencias de Bolonia (que analizaremos a continuación) y Como, y se basa en dos operaciones:

- El realce de todas las permanencias de la estructura urbana premoderna, y
- La determinación de las reglas tipológicas que han conducido a su construcción histórica.

En esta línea, cualquier programa de intervención "*debe estar siempre dirigido a la conservación de las permanencias históricas, restituyéndolas a su estado de integridad mediante técnicas de restauración*"[246]. En este sentido, recalca FALINI la necesidad de plantear la clasificación tipológica de manera específica para cada centro urbano.



Bolonia-Estudio tipológico de parcelas

En el caso de **Bolonia**[247], el método seguido ha partido de la documentación cartográfica histórica como base para la historia edilicia de la aglomeración urbana, que define por dimensiones y cualidad arquitectónica un conjunto urbano homogéneo, históricamente determinable. Esta documentación se completa con representaciones en planta y alzado y tridimensionales, con planos catastrales y fotografías históricas. A partir de aquí, se ha realizado el levantamiento de alzados de tramos de calle, compuestos por series de unidades tipológicas modulares, detectando así la homogeneidad formal y tipológica de las unidades edilicias. También se han realizado modelos tridimensionales a escala. Se ha detectado la estructura de la ciudad histórica en sus distintas etapas de desarrollo, mediante la definición de los espacios libres

[246] Ob. Cit., pág. 27.
[247] CERVELLATI, P.L.; SCANNAVINI, R, y DE ANGELIS, C.: "La nuova cultura delle cittá". Edizioni scientifiche e techniche Mondadori. Milano, 1977. Págs. 62 y ss.

y zonas verdes, patios, viario (calles y plazas), canales y muros y puertas, señalando los "sventramenti", realineaciones y calles de nueva apertura. En cuanto a la edificación, se ha analizado su antigüedad, y se ha realizado un catálogo con categorías de intervención; pero también se han clasificado los inmuebles con arreglo a sus características tipológicas y transformaciones sucesivas, detectando las sustituciones edilicias. Se ha analizado también la parcelación, estudiando sus módulos y agrupaciones.

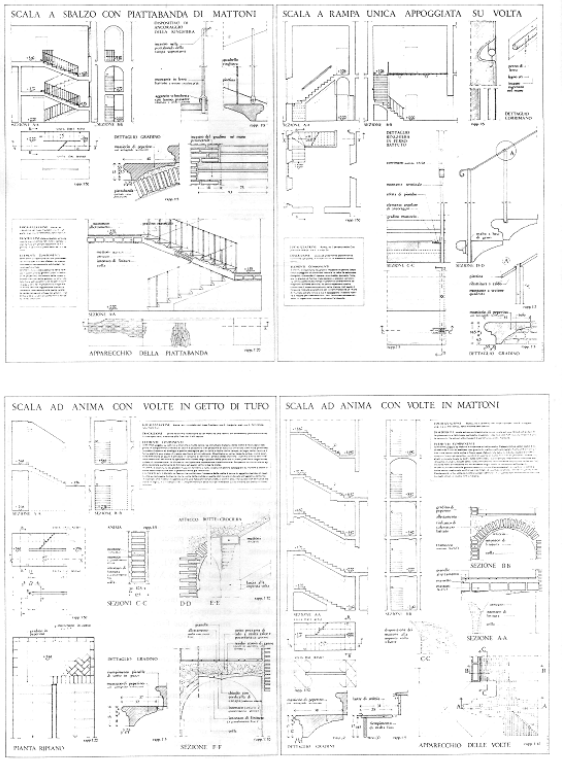
Pero también las experiencias desarrolladas dentro de esta primera línea han puesto de manifiesto las limitaciones de esta estrategia, que FALLINI concreta en dos puntos[248]:

- Para los edificios que han sufrido transformaciones continuas en el tiempo, y no necesitan ya únicamente intervenciones de mantenimiento, la reconstrucción tipológica no parece ya suficiente.

[248] "Protección..."cit., pág. 31.

– Cuando están amenazadas de destrucción, no ya las tipologías, sino los elementos constructivos históricos, resulta clara la necesidad de extender la necesidad de conservación a estos elementos.

Esta necesidad es la que dio lugar en Roma al "Manual para la recuperación". En este sentido, PAOLO MARCONI justifica la necesidad de este manual en la disociación que ha existido, desde el siglo XIX hasta mediados del XX, entre las "*formas*" de la arquitectura y la manera de construirlas, afirmando que "*en este clima de separación entre un conocimiento ineficaz del pasado y un conocimiento tendencioso del futuro...los arquitectos actuaban convencidos de que todo lo que fuera proyectado derribando lo antiguo, por lo mismo era bueno y progresista*" [249].



Manual para la recuperación-Paolo Marconi-Roma, 1981.

En este clima se comienza a elaborar a partir de 1980-1981 el "Manual de Rehabilitación" sobre materiales constructivos premodernos, utilizando como base el estudio de algunos edificios de la ciudad de Roma, reconociendo "*la*

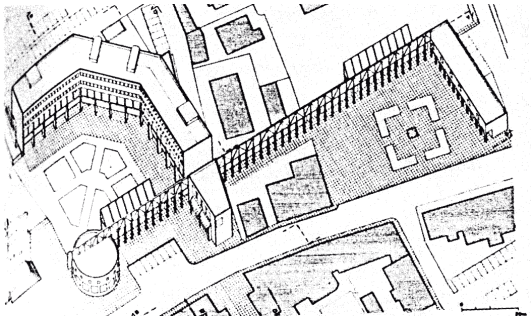
[249] MARCONI, P.: "Estudio de historia aplicada a un manual de rehabilitación en el Ayuntamiento de Roma", en "Monumentos y proyecto: Jornadas sobre criterios de intervención en el patrimonio arquitectónico". Ministerio de Cultura. Instituto de conservación y restauración de bienes culturales. Pág. 53.

voluntad de constituir un repertorio para una, como dirían los franceses, 'Restauration a l'identique' o dando la pauta cuando el objeto idéntico también ha desaparecido, supliendo así la obsolescencia del material con el conocimiento de las técnicas premodernas".[250] MARCONI llega incluso a defender la utilización de materiales tradicionales, como la madera, incluso desde el punto de vista de su comportamiento ante movimientos sísmicos, la humedad o el fuego.

La línea de las modificaciones: Diferencia FALINI esta tendencia de la anterior en la importancia que se da a la disposición morfológica de la ciudad, aceptando los tejidos existentes en su heterogeneidad y estratificación histórica. Como destaca FALINI, "*no se admite la idea del centro histórico como estructura homogénea e intangible, como monumento-documento integral que debe someterse exclusivamente a restauración o reparación, sino que se reivindica la necesidad de valorarlo como articulación de partes histórica y morfológicamente distintas, con la diversificación de los problemas puestos de relieve por el análisis urbano, comprendidos los de la posibilidad de*

[250] Ob. cit., pág. 53.

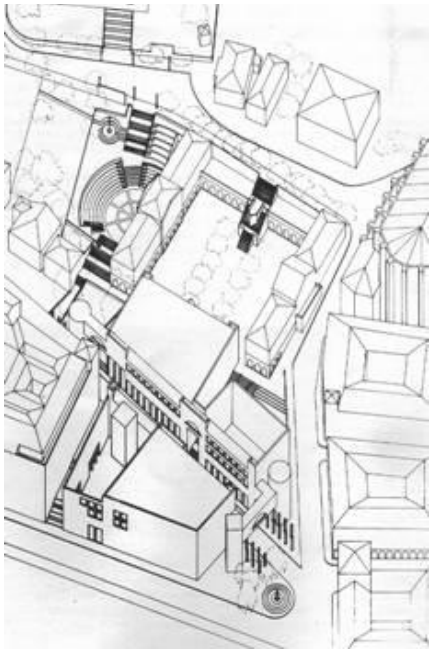
transformación y los de las formas de nuevos proyectos más pertinentes."[251] Esta estrategia retorna a la dimensión física de la ciudad, y al proyecto como instrumento principal, utilizando técnicas de continuidad tipológica, de remisión a la estratificación histórica del contexto.



Plan detallado de recuperación de las circunscripciones de Abano Terme-Carlo Aymonino y Roberto Panella – 1981-1987

Dentro de esta línea distingue FALINI a su vez dos grupos de experiencias fundamentales:

Un primer grupo, que arrancando del carácter morfológico consolidado de la ciudad "*aporta la hipótesis de la terminación y de la reconstrucción arquitectónica de la ciudad como intervención indispensable para restituir o realizar tales condiciones en el interior de los tejidos existentes*"[252], se ha manifestado por ejemplo en las intervenciones de AYMONINO y PANELLA[253].



Propuesta para Guernica-Alberto Campo Baeza-1981

El segundo grupo se diferencia del anterior, según FALINI, "*por el interés prestado a los aspectos que definen lo urbano principalmente como 'marco de*

[251] FALINI, ob. cit., pág. 33.
[252] Ob. Cit., pág. 33.
[253] Ob. Cit., pág. 35. Obsérvese la similitud con la propuesta de CAMPO BAEZA para el Concurso para la ubicación del Guernica de diciembre de 1981. EL CROQUIS, nº 3, Julio-octubre 1982.

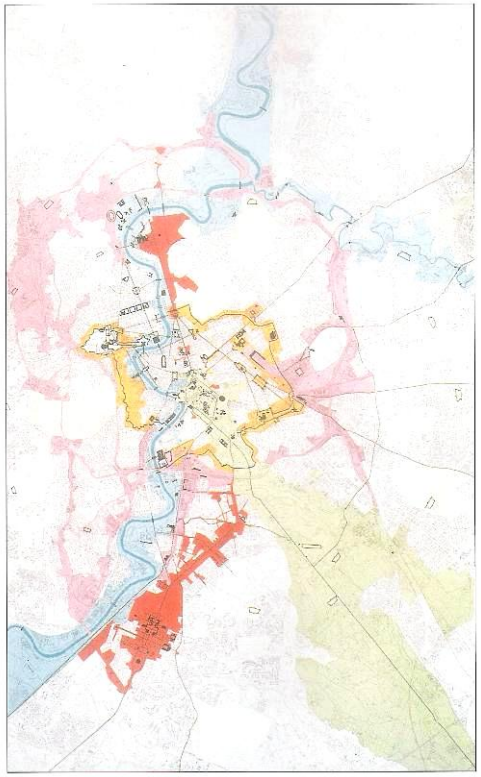
vida'…Aquí el plan se mide principalmente por las necesidades de habitabilidad, de posibilidad de reconocimiento, y de cohesión del tejido urbano y, por lo tanto, somete a examen no sólo los aspectos morfológicos-perceptivos, sino también los morfológicos-funcionales".[254]

Concluye FALINI destacando en ambas líneas de actuación "*la necesidad de promover estrategias unitarias capaces de recomponer los procesos de intervención sobre la ciudad construida, de un lado superando las fracturas que todavía se manifiestan entre la formación del plan y su gestión ejecutiva, y del otro, enlazando las diversas instancias sobre la ciudad existente dentro de un sistema de coherencias integrales*."[255] En esta línea, en los planes italianos de finales de los años 80 del pasado siglo "*se ha ido más allá de la dimensión exclusivamente de relleno de los lugares no conformados de la ciudad existente, para considerar por primera vez el proyecto unitario del espacio libre en todas sus distintas articulaciones*". "*Así pues, el plan es un instrumento que no se limita exclusivamente a fijar su propia disciplina de actuación, sino que tiende a estimular el propio proceso de actuación*

[254] FALINI, ob. Cit., págs. 35-36.
[255] Ob. Cit., pág. 37.

mediante el planteamiento de distintas políticas, disposiciones normativas y ejemplos de proyectos"[256].

En los planes más recientes que se están desarrollando en distintas ciudades de Italia, destaca FALINI que se ha pasado, respecto de los planes de los años 70 y 80 del pasado siglo, "*de una concepción de centro histórico internamente homogéneo, indivisible y de cualidad predefinida, al centro histórico como palimpsesto, no siempre circunscribible y no solamente a 'mantener' sino a reconstituir, restituir o redefinir en su partición de subsistemas desiguales; de una idea de cualidad urbanística determinada por la adición de intervenciones edificatorias controladas únicamente mediante la disciplina tipológica, a una cualidad determinable por la integración entre las diversas dimensiones de la intervención proyectual; de una idea de tiempo de la ciudad histórica, substancialmente lineal y previsible, a una atención hacia los tiempos variables de sus diferentes partes, en relación con sus específicas modalidades de transformación*."[257]



Roma, P.R.G.-2000-Ámbitos estratégicos

[256] Ob. cit., pág. 42.

[257] FALINI, P.: "Las nuevas formas del proyecto de "lo existente" en Italia" (trad. Juan Ramírez Guedes) en "La reconstrucción de los centros urbanos. La experiencia europea sobre la rehabilitación de la ciudad histórica". Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria, 2002. Pág. 94.

Entre estos planes se encuentra el de Roma de 2000, del que CAMPOS VENUTTI destaca también "*la gran innovación disciplinar introducida con el Plan de Roma, que pasa de la conservación de los Centros Históricos –limitada a cuanto se ha construido antes de la revolución industrial, en Roma menos de 1.000 hectáreas-, a la nueva conservación articulada de la Ciudad Histórica; cerca de 7.000 hectáreas, que incluyen los barrios de los siglos XIX y XX, hasta los más recientes, considerando también alguno de éstos, de modo distinto, dignos de valores históricos.*"[258]

Como conclusión personal sobre el proceso de planeamiento de las ciudades históricas italianas, podemos destacar los siguientes aspectos:

La línea de la conservación, cuyo ejemplo más emblemático puede ser el expresado en Bolonia, responde a cascos históricos en general bien conservados, que responden a trazados más o menos regulares, que han dado lugar a una parcelación y una edificación relativamente homogénea. No debemos extrapolar este proceso, por tanto, a nuestro caso de Granada, en el

[258] CAMPOS VENUTTI, G.: "El nuevo Plan de Roma y las alternativas del urbanismo italiano". Ciudades 7 (2002-2003). Pág. 89

que el origen y la superposición del desarrollo urbano han dado lugar a una parcelación y edificación mucho más rica y variada. Sí podemos, sin embargo, aplicar con las matizaciones procedentes la metodología analítica aplicada, concretada en los trabajos de CANIGGIA y MAFFEI.

La aplicación extrema de esta línea, manifestada en el "Manual" de Roma, creo que es sumamente interesante para la restauración y rehabilitación de edificios que todavía sean, de alguna forma, recuperables, que en ese sentido podría dar lugar a una línea de investigación para edificios granadinos. Pero en nuestro caso, lo que se pretende es elaborar normas para proyectos nuevos, para edificios irrecuperables o solares vacantes.

La línea de las modificaciones, interesante sin duda para grandes operaciones sobre vacíos urbanos, se aproxima más al objetivo de este trabajo. No obstante, debemos evitar el peligro de aplicar modelos tipológicos importados, que acaban cayendo en un vacío "formalismo", ya prevenido por ROSSI en su "Autobiografía científica"[259]. Peligro que creemos que se está

[259] Véanse como ejemplo las imágenes de la página 136 de las propuestas de AYMONINO-PANELLA para Roma y de CAMPO BAEZA para Guernica.

evitando con los últimos planes, al extenderse ya a zonas más amplias de la ciudad histórica.

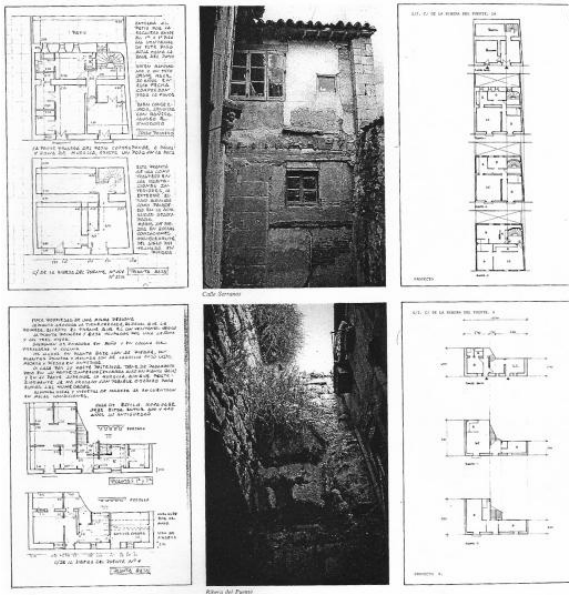
2.3.2. Aplicaciones en España:

Un primer ejemplo de aplicación del planeamiento a la protección de los conjuntos históricos lo constituye el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto universitario y zona histórico-artística de Salamanca, aprobado en 1984, que contiene, en el capítulo dedicado a la edificación, tres clasificaciones tipológicas:

Una **clasificación tipológica estructural**, con objeto de "alcanzar un conocimiento de las características de la edificación, en lo referente a sistema constructivo y organización espacial en planta, orientado a constatar las oportunidades de rehabilitación de las distintas tipologías edificatorias"[260],

[260] AA.VV.: "Salamanca: Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto universitario y zona histórico-artística". Instituto del Territorio y Urbanismo – MOPU. Ayuntamiento de Salamanca. Salamanca, 1987. Pág. 114.

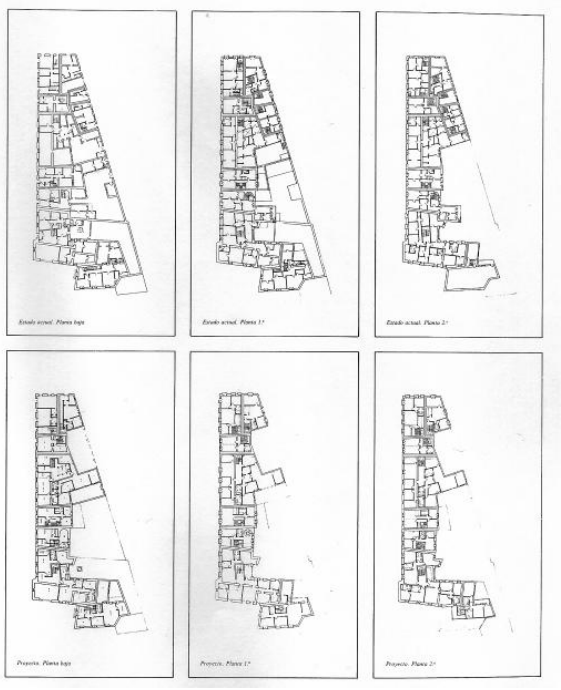
estudiando la adecuación de cada edificio a su función actual. Tomando ejemplos significativos de cada tipología de parcela, se han detectado varios tipos, según el ancho y fondo de las mismas, su posición relativa dentro de la manzana, y su tamaño. Dentro de cada una de ellas, se han analizado: el número de huecos por planta en fachada; la altura; la existencia de patio; la disposición de la escalera; el uso, uni o plurifamiliar; los servicios sanitarios y cocinas; la distribución en planta; el sistema constructivo de fachada y cubierta. En cada caso, se han estudiado las posibilidades de rehabilitación.



PEPRI de Salamanca-ejemplo de tipos estructurales

Además de esta primera clasificación, realizada sobre la base de las distintas tipologías de parcela, se ha establecido un segundo *criterio de selección, según las* ***características específicas de la edificación****, "con objeto de obtener una mayor comprensión del tratamiento de las tipologías parcelarias según las distintas tradiciones constructivas de cada periodo histórico*."[261] Dentro de esta clasificación, destacan las casas-patio, "*constituidas por soluciones arquitectónicas resueltas en torno a un espacio común de ventilación, iluminación y vistas, en que normalmente se centralizan los accesos*".[262] La organización funcional de estos edificios "*gira en torno a un patio generalmente*

[261] Ob. Cit., pág. 118.
[262] Ob. Cit., pág. 118.



PEPRI Salamanca-Aplicación de la clasificación tipológica estructural a una manzana específica, con propuesta de rehabilitación.

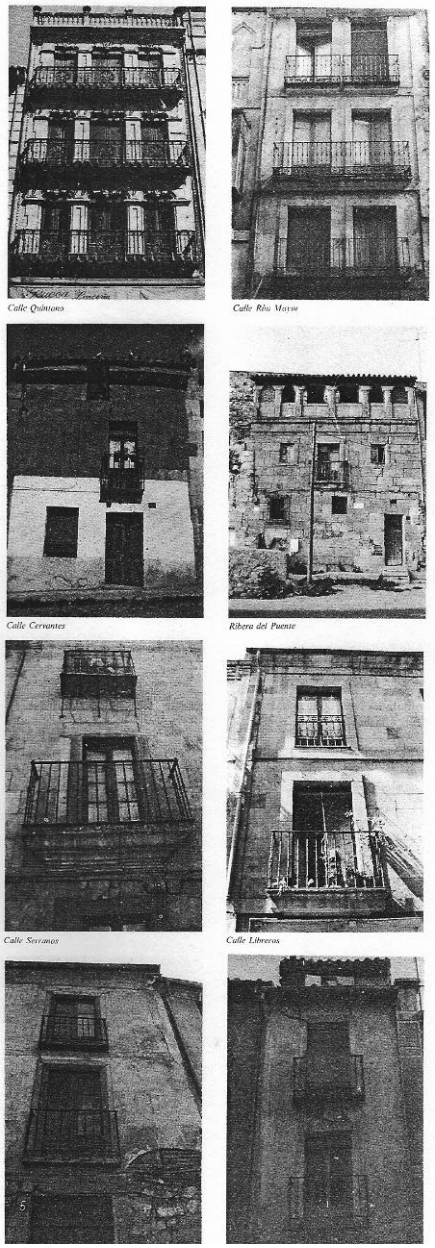
centrado respecto a la parcela que sirve como iluminación a la zona central del edificio y al cual está íntimamente ligado el núcleo vertical de comunicación…En planta baja las esquinas del patio se sustentan invariablemente sobre columnas cilíndricas de piedra que le dan un aspecto muy característico. Este patio central generalmente es de dimensiones medianas oscilando entre 3 y 6 metros".[263] Esta clasificación tipológica estructural se ha aplicado a una manzana específica, concretando gráficamente la propuesta de rehabilitación.

Por último, se ha efectuado una **clasificación formal** de la edificación, teniendo en cuenta exclusivamente su aspecto externo. Las distintas tipologías detectadas se caracterizan a partir de una serie de indicadores (sólido capaz; estructuración de fachada; material de fachada; apertura de huecos; tratamiento de balcones; aleros; y elementos ornamentales), que se han concretado en un repertorio gráfico. No obstante, el estudio concluye afirmando que "*la clasificación adolece, sin embargo, de los defectos implícitos en cualquier intento de simplificación de la realidad…No debe ser juzgada desde un óptica de historiador... La clasificación se basa en las distintas formas*

[263] Ob. Cit., pág. 118.

de hacer arquitectura en cada época, sin excesiva preocupación en su fechado, reconociendo de antemano que ciertos estilos sobreviven a la época que fueron creados".[264]

En cuanto al Catálogo, se recogía este documento como novedad de la Ley del Suelo, afirmado que "*el entendimiento de la ciudad desde el punto de vista monumentalista es en gran medida la causa de su actual deterioro. Está concepción está produciendo la desaparición de la trama y de la edificación antigua, creando grandes espacios libres ajenos al carácter de la ciudad histórica, aislando los monumentos de los edificios civiles, y forzando la especialización de usos*".[265] Así, "*el principal objetivo de la catalogación es la defensa de la ciudad antigua, considerada en su conjunto*".[266] La defensa del carácter del conjunto se persigue a través del mantenimiento de la trama original y de la edificación. La catalogación de cada edificio se hace en base a la calidad urbana del conjunto que configura o al que pertenece, y en cuanto a la propia calidad intrínseca del mismo. Así, se han definido cuatro niveles de



PEPRI Salamanca-Clasificación formal de fachadas.

[264] Ob. Cit., pág. 122.
[265] Ob. Cit., pág. 139.
[266] Ob. Cit., pág. 140.

protección, definiendo los distintos tipos de obra permitidos para cada uno de ellos.

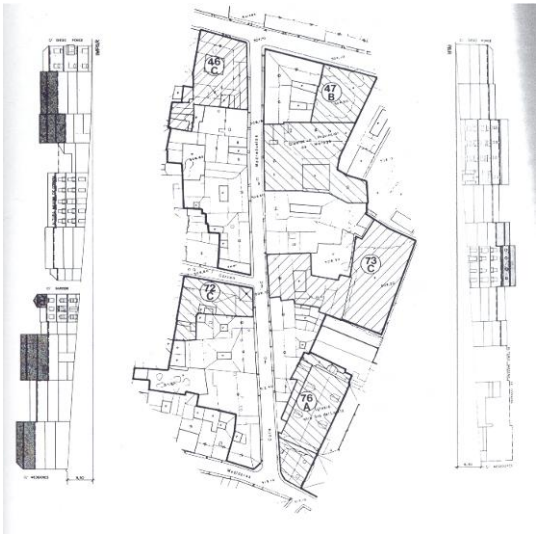
Por otra parte, el planeamiento urbanístico de la ciudad histórica en Andalucía se encuadra, a partir de mediados de los años 80 del pasado siglo, en un programa basado en ciertos principios de actuación. Rufina FERNÁNDEZ RUIZ destaca que "*la necesidad de planeamiento específico, cuyo ámbito de ordenación es el centro histórico, está motivada por la naturaleza de los problemas y de las soluciones que éstos requieren, que son de escala arquitectónica, de proyecto en muchos casos, y con la complejidad de la gestión en áreas urbanas consolidadas.*"[267] El planeamiento urbanístico se configura así *como "el único instrumento capaz de plantearse la globalidad de los problemas urbanos que afectan a una parte, más o menos significativa, de la ciudad actual como es el centro histórico*."[268]

Estos planes son de protección, según la legislación de Patrimonio Histórico, y por tanto, según FERNÁNDEZ RUIZ, "serán complementados con un

[267] FERNÁNDEZ RUIZ, R.: "Un programa de planeamiento de centros históricos." URBANISMO – COAM, nº 9, Enero 1990. Pág.55.
[268] Ob. cit., pág. 56.

documento de Catálogo, con criterios de valoración muy justificados –en la calidad arquitectónica, tipologías, estado de conservación, etc.- que permitirá la adopción de medidas de intervención individuales para cada elemento protegido."[269] Por otra parte, sus Normativas procurarán "equiparar las condiciones de rentabilidad de la conservación frente a la renovación, frenando así los procedimientos anormales y especulativos de sustitución inmobiliaria, innecesarios cuando la vida natural de un edificio no haya concluido".[270] Además, "deberán ser planes innovadores en la definición de normas de composición arquitectónica para edificios de nueva planta, con la filosofía de intervención que antes se ha expuesto –regulación de las condiciones de parcelación, ocupación, alturas, elementos de coherencia formal, etc."[271]

Una aplicación concreta de este Programa de planeamiento es el Plan especial de Conservación y Reforma Interior de Antequera, con el que, según sus redactores, LUIS MACHUCA y CARLOS VERDÚ, "*no se pretende conservar el centro histórico hibernado, más bien al contrario. Se pretende fomentar una*



Ordenanza gráfica del Plan Especial de Antequera

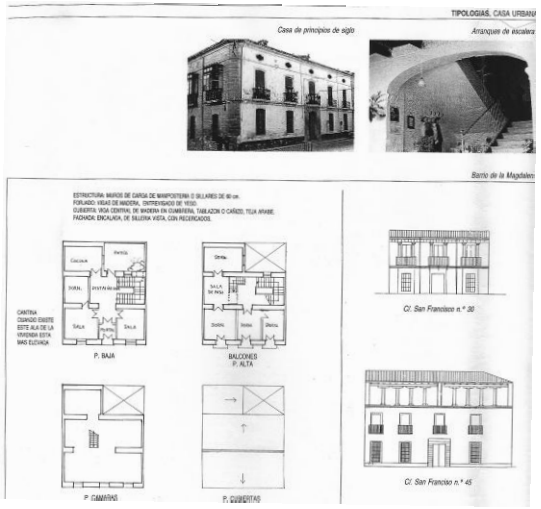
[269] Ob. cit., pág. 56.
[270] Ob. cit., pág. 56.
[271] Ob. cit., pág. 56.

arquitectura que en el futuro pueda tener, cuando menos, el mismo valor que la preexistente."[272] Se quería significar "*la protección de lo que, verdaderamente, debiera salvarse y que las sustituciones tuvieran, como mínimo, la misma calidad de lo existente o, al menos, no se notasen demasiado.*"[273] Con la pretensión de conservar la estructura urbana y el carácter existente en el casco histórico, se han pormenorizado las ordenanzas por calles, teniendo presente el carácter de las calles y sus edificios. Como afirman los redactores, "*las ciudades tiene un determinado carácter que se construye con la historia de éstas desde sus orígenes*".[274] En algunos casos, las Ordenanzas se plasman de forma gráfica por calles.

En cuanto al Catálogo, se ha pretendido objetivar la valoración de los conjuntos, espacios y edificios, mediante la aplicación de una serie de criterios, como son el carácter histórico, arquitectónico, urbano, físico (estado de conservación), funcional, arqueológico y cultural, paisajístico, y los efectos económicos. Para cada nivel de protección, se han definido los tipos de obras permitidas.

[272] MACHUCA SANTA-CRUZ, L. y VERDÚ BELMONTE, C.: "Plan Especial de conservación y reforma interior de Antequera." URBANISMO –COAM, nº 9, Enero 1990. Pág.57.
[273] Ob. cit., pág. 58.
[274] Ob. cit., pág. 58.

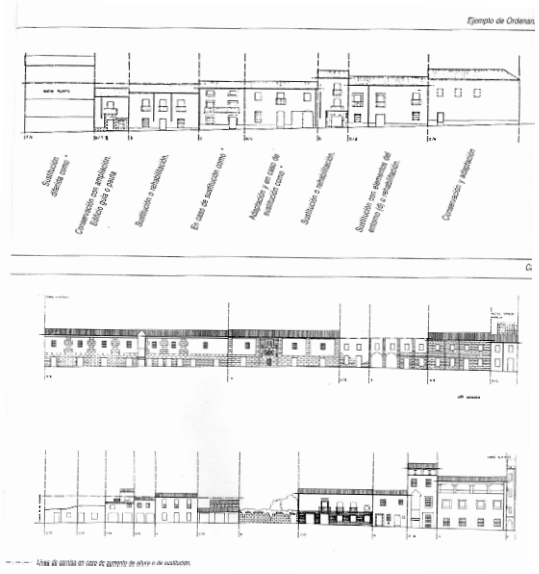
Otro ejemplo es el "Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Mejora Urbana y Catálogo del Centro Histórico de Baeza", redactado bajo el principio básico de "*considerar la ciudad histórica como resultado de un proceso que hay que conocer en todas sus implicaciones culturales, de estructura urbana, de estilo, sociales y económicas*"[275] y aprobado en 1990, que contiene un análisis tipológico realizado a partir de la estructura de los edificios, distribución en planta y altura, así como de huecos en fachada.[276] Este estudio ha detectado distintas tipologías, ordenadas cronológicamente, en las que se han analizado el volumen, la planta (forma y dimensiones), la distribución, la cubierta, la fachada y la situación de la escalera.



PEPRI de Baeza-tipología de casa urbana

Una conclusión interesante de este estudio reside en la detección de "*la disfuncionalidad existente entre las necesidades reales de las familias del casco y la dimensión y el estado de conservación de las tipologías arquitectónicas*

[275] BRUSILOVSKY, B.L. y MARTÍNEZ, PIEDAD: "Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Baeza". URBANISMO –COAM, nº 9, Enero 1990. Pág. 67.
[276] AA.VV.: "Baeza: Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Mejora urbana. Catálogo del Centro histórico." Junta de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Dirección General de Urbanismo. Ayuntamiento de Baeza. Sevilla, 1991. Pág. 44.



PEPRI de Baeza-ejemplo de Ordenanza gráfica.

históricas", y como consecuencia, del hecho de que "*la renovación de estas tipologías se produce a través de otras que son inadecuadas*."[277]

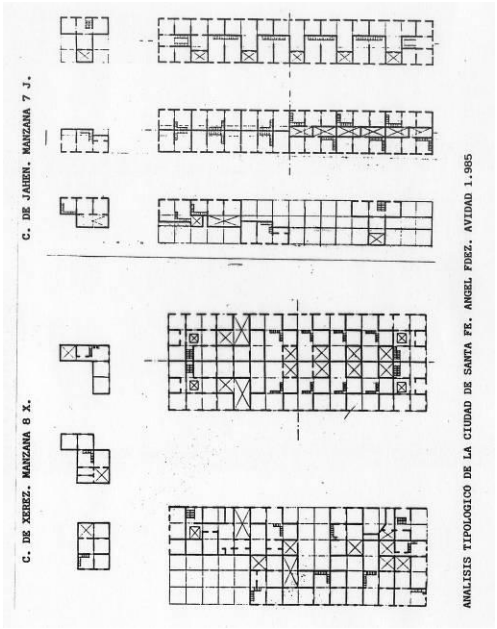
Pero la consecuencia más destacada es que el marco teórico resultado de esta investigación sobre las tipologías históricas fue determinante para la redacción de las Ordenanzas gráficas, realizadas "*para facilitar la renovación en los espacios catalogados como conjuntos menores*."[278] Los elementos básicos que da la ordenación se refieren al volumen y altura, a la distribución y forma de los huecos y a los materiales de fachada, con el objetivo de "*preservar las características del conjunto.*"[279] El redactor del proyecto de nueva planta "*deberá respetar unas pautas de diseño, volumen y discreción.*"[280]

Este Plan contiene en su Normativa una definición de "*tipología de la edificación*" como "*la organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter*

277 "Plan Especial…" cit., pág. 67.
278 "Plan Especial…" cit., pág. 70.
279 "Baeza…" cit., pág. 96.
280 "Baeza…" cit., pág. 96.

de las edificaciones"[281], así como de la "*envolvente externa*" y "*estructura interna*". Esta Normativa introduce la figura del "*edificio guía o pauta*" para la sustitución en los ámbitos afectados por las Ordenanzas gráficas. En resumen, el estudio tipológico del Plan Especial de Baeza presenta la particularidad de aplicar los tipos arquitectónicos a la sustitución de edificios, mediante la utilización de Ordenanzas gráficas por manzanas.

[281] Art. 3.9.1. "Baeza…" cit., pág. 125.



P.E. de Santa Fe-Análisis de la Tipología edilicia asociada a la morfología de cada manzana.

Dentro de nuestra región destaca la propuesta del Plan Especial de Santa Fe (Granada)[282], que por afectar a una ciudad fundada por los Reyes Católicos en 1491 según un trazado regular, permite la aplicación del método propuesto por CANIGGI y MAFFEI[283] descrito en el epígrafe 2.4.1 precedente, para proponer una Ordenanza tipológica.

La propuesta parte del análisis de cuatro elementos:

1.- Estructura del Territorio, Morfología Urbana y Tipología Edilicia, que son las tres escalas que enlazan el hecho arquitectónico con el hecho urbanístico enunciadas de la mayor a la menor.

2.- Catálogo de los inmuebles de interés arquitectónico.

3.- Adecuación estructural de cada inmueble.

4.- Estado de habitabilidad.

[282] FERNÁNDEZ AVIDAD, A.: "Metodología para la redacción de Planes Especiales de Protección. La ciudad histórica de Santa Fe de Granada". Actas del VII Congreso Internacional de Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico y Edificación. Centro Internacional para la conservación del Patrimonio. Yaiza (Lanzarote), 2004.

[283] CANIGGIA, G.F. y MAFFEI, G.L.: "Tipología de la edificación. Estructura del espacio antrópico", cit.

Así, "*definido el emplazamiento, se trata ahora de comprender el trazado de la ciudad, esto es: el mosaico estático de la cuadrícula de manzanas y la red dinámica de la malla viaria*", lo que se hace a través del estudio del sistema de medidas de crujías, parcelas y manzanas: "*la Morfología Urbana compuesta por el tejido planificado responde a este primer trazado de la ciudad. Es donde podemos comprobar el sistema de medidas descrito y donde se aprecia la imagen de la ciudad planificada. Es el origen, el prototipo, y el ensayo general*".

A partir de aquí, "*definimos la Tipología Edilicia como la síntesis del modo de ocupación de la parcela catastral. De su análisis podemos obtener las permanencias de los modos de ocupación de la parcela a lo largo de la historia y por consiguiente de aquí podemos deducir ciertas reglas arquitectónicas. Estas reglas, al verificarse en un gran número de casos, adquieren cierto rango universal permitiéndonos enunciar una Ordenanza; la cual al aplicarse, entra en concordancia con el sistema urbanístico existente produciendo auténticas soluciones innovadoras conservando al mismo tiempo la referencia original*".

P.E. de Santa Fe: Ordenanzas

En otras regiones españolas podemos encontrar otros ejemplos de planeamiento de centros históricos. Así, el Plan Especial de Protección y Reforma interior de Potes hay que inscribirlo, según sus autores, "*dentro de la dinámica rehabilitadora que surge en España como réplica al destrozo sistemático de las ciudades y pueblos, así como de su arquitectura, que se venía realizando como consecuencia de la década desarrollista 1960-1970*."[284]

Los estudios previos para la redacción de este Plan incluían un análisis de la tipología de las edificaciones. Las características de este conjunto, de pequeñas dimensiones, permitieron, en la fase de información urbanística, la utilización de una cartografía ejecutada con un alto nivel de precisión, y un profundo conocimiento del núcleo. Este método permite "*un planteamiento más concreto y arquitectónico del urbanismo de detalle*"[285], y se concreta en un análisis de todas y cada una de las manzanas del núcleo, así como de las unidades arquitectónicas que las integran. En este punto, se analizó la estructura parcelaria sobre los dos aspectos de mayor interés en todo proceso urbanístico: la forma y la propiedad.

[284] AGUILERA, J.; DEHESA, J. DE LA, y PÉREZ-MEDINA, D.: "Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Potes". URBANISMO –COAM, nº 9, Enero 1990. Pág. 72.
[285] Ob. Cit., pág. 75.

Dentro de la documentación del Plan, se incluyeron alzados, tanto del estado actual de todos los edificios del casco antiguo, como de las propuestas derivadas del propio PERI: "*Tal vez éste sea el punto más laborioso y voluntarista del Plan, al incidir de forma gráfica en las futuras intervenciones arquitectónicas como un complemento gráfico de primer orden en la árida aplicación de las ordenanzas escritas*".[286]

Por otra parte, dentro de las ordenanzas se distinguen:

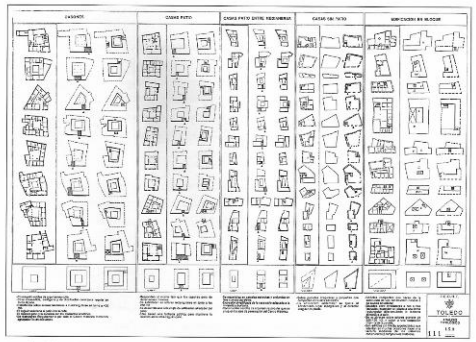
- La de renovación y obra nueva, "*dirigida a intentar recuperar la imagen unitaria del casco antiguo de Potes en las nuevas obras que se ejecuten*"[287], utilizando las Ordenanzas gráficas (propuestas de alzados antes citadas) con dos premisas básicas:
- La recuperación de la relación parcela-edificación, y
- La búsqueda de la homogeneidad volumétrica y material que permita conseguir una unidad dentro de la diversidad del núcleo.

[286] Ob. Cit., pág. 78.
[287] Ob. Cit., pág. 78.

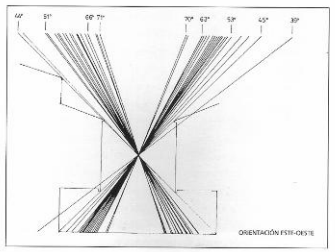
– La ordenanza de conservación, dirigida a los elementos que deben ser protegidos.

En síntesis, se trata de una figura de planeamiento de gran precisión, gracias a las pequeñas dimensiones del núcleo, que permite definir con detalle las condiciones de intervención en cada parcela.

En planes como el de Toledo de 1998, también se sigue afrontando el estudio de las intervenciones en el casco residencial "*a partir de un detallado análisis del estado de la edificación y de un estudio tipológico que permite adecuar las propuestas a las preexistencias en cada caso, y siguiendo las 'enseñanzas' que ofrecen las soluciones tradicionales*."[288]



Estudio de las tipologías residenciales implantadas en el Casco. Cabe apreciar la persistencia del "patio" como sistema de ventilación.

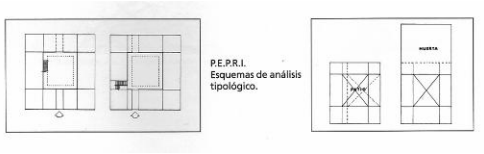


Las reglas estructurales para guiar la rehabilitación del Casco manteniendo la organización en patio.

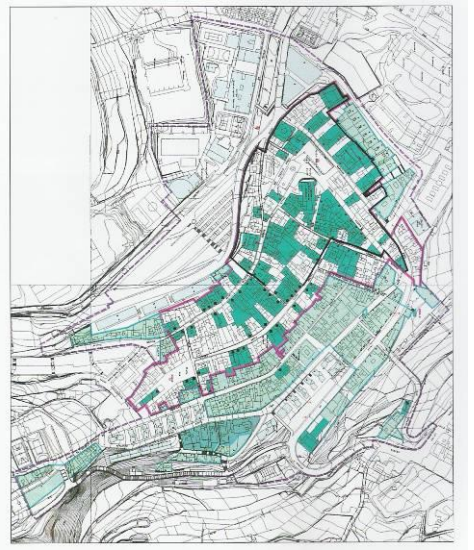
Plan Especial Centro Histórico de Toledo. Estudio de tipología y reglas estructurales para mantenimiento del patio

[288] BUSQUETS, J.: "Rehabilitación urbana. Evolución de su contenido teórico e influencia en la práctica urbanística reciente. Algunos ejemplos" en "La reconstrucción de los centros urbanos. La experiencia europea sobre la rehabilitación de la ciudad histórica". Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria, 2002. Pág. 45.

En otras regiones españolas se han redactado también planes especiales de protección como el PEPRI de Santa María de Guía (Gran Canaria)[289], elaborado entre 1992 y 1997 y aprobado definitivamente en 2000, en el que a partir de un amplio diagnóstico, donde se puso especial interés en el estudio de la arquitectura tradicional, se establecieron otras zonas diferenciadas, además del centro histórico, proponiéndose regulaciones específicas para cada una de ellas. Para el Centro Histórico se estableció una Ordenanza de Protección, en la que se incluye el Catálogo de edificios protegidos, y una Ordenanza de Renovación de la edificación en la que se incluyen normas específicas caso a caso. Además, se completa el tejido del núcleo central con nuevas áreas residenciales que aporten más población al centro tradicional.



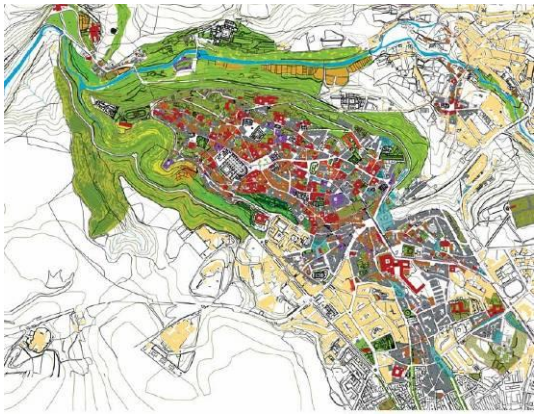
PEPRI Santa María de Guía-Análisis tipológico



PEPRI Santa María de Guía-Áreas de Ordenanza

[289] CASARIEGO, J. y GUERRA, E.: "Protección y rehabilitación urbana en Canarias" en "La reconstrucción de los centros urbanos. La experiencia europea sobre la rehabilitación de la ciudad histórica". Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria, 2002. Pág. 157 y ss.

PGOU de Segovia-Estudio de tejidos urbanos



PGOU de Segovia- normas de protección y catálogo de edificios, espacios libres y elementos

En planes más recientes como el PGOU de Segovia de 2007, se aborda el centro histórico dentro del conjunto de la ciudad a partir del análisis de sus tejidos, de los que en Segovia se mantiene la huella: "*Los tejidos urbanos muestran todas estas condiciones. El recinto amurallado, de génesis medieval, evidencian una adaptación a las pendientes, con una clara organización en torno a los itinerarios entre el acueducto y el alcázar por las diferentes laderas, mientras que el arrabal de San Lorenzo, originado en el mismo momento, muestra una estructura más cercana a la de un núcleo rural independiente, aunque alterado por las actuaciones viarias de la vía Roma.*"[290] Por otra parte, el modelo territorial propuesto define un tejido urbano continuo y cohesionado, denso y variado en tipologías y usos, vertebrando la ciudad desde el recinto amurallado, donde se preservan los valles del Eresma y el Clamores como límites nítidos desde los que emergen la catedral y el alcázar, hasta la nueva estación ferroviaria de alta velocidad.

En cuanto a las áreas patrimoniales, "*la propuesta de regulación de la edificación se basa en un exhaustivo análisis de los valores histórico-artísticos de la edificación, de sus condiciones de habitabilidad según criterios actuales de*

[290] EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, J.M.: "Plan General de Ordenación Urbana de Segovia, 2007". Urban, 13. 2008. Pags. 68 y ss.

confort, y de las posibilidades de mejorar el espacio urbano y la calidad residencial mediante acciones puntuales de reordenación de volúmenes".[291] En los ámbitos de intervención en entornos de áreas históricas valiosas el Plan establece una ordenación detallada completa, asegurando de esta forma una ordenación coherente.

El tratamiento de las Áreas Históricas se remite al futuro Plan Especial, que será único para todos los recintos, si bien se establece una ordenación de carácter transitorio. La Protección de la edificación se desglosa en dos ordenanzas, la primera de las cuales (1- Protección de la edificación) se destina a la regulación de los edificios catalogados (más de ochocientos), mientras que la segunda (2- Recintos históricos) aborda la regulación de los edificios que, sin contar con valores relevantes, contribuyen a la conformación de los tejidos históricos.

PGOU de Segovia-Catalogación-Ordenanza 1

En cuanto a las diferentes escalas de intervención del Plan, su director afirma que "*un modelo territorial no se limita a un esquema, representa la valoración de la geografía, las infraestructuras, las formas de ocupación del*

[291] EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, J.M. cit., pág. 76.

territorio y los tejidos urbanos, junto con las previsiones de las diferentes administraciones y agentes privados que inciden en este espacio. El juego de los diferentes actores territoriales propicia una compartimentación y sectorización del territorio, en términos físicos y de competencias, que suele dificultar la coherencia entre las distintas actuaciones. El papel del Plan General debe ser el de contribuir a esta coherencia, tanto para la eficiencia en el uso de los recursos públicos como para la sostenibilidad ambiental y social del territorio."[292]

Por lo que se refiere al patrimonio histórico, "*el Plan opta por enriquecer la información gráfica sobre los valores de cada elemento y establecer un formato de ficha más sencillo: la ficha es una consecuencia del plano, y no al revés. De este modo, la comprobación de la coherencia de las protecciones entre edificaciones colindantes es mucho más sencilla, y también se facilita la resolución del problema de la individualización del grado de protección de los diferentes cuerpos edificados dentro de una misma parcela catastral, más complejo en un sistema convencional. Las modificaciones en las legislaciones urbanística y patrimonial durante el período de tramitación llevan a volver a un*

[292] EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, J.M. cit., pág. 81.

modelo de Plan Especial con tramitación separada, integrando la ordenación definida como régimen transitorio hasta la aprobación de éste."[293]

2.3.3. Observaciones personales sobre la aplicación del tipo arquitectónico al planeamiento:

Podemos decir que el tipo arquitectónico es a la ciudad lo que los elementos constructivos son a los edificios: así, de la misma forma que las piedras deterioradas se pueden sustituir, lo que caracteriza al tipo arquitectónico es precisamente su posibilidad de sustitución sin afectar a la esencia de la ciudad. Únicamente los monumentos son insustituibles; pero no podemos otorgar la cualidad de monumento a toda la ciudad histórica.

En este sentido, debemos distinguir dos conceptos de catalogación dentro del planeamiento urbanístico:

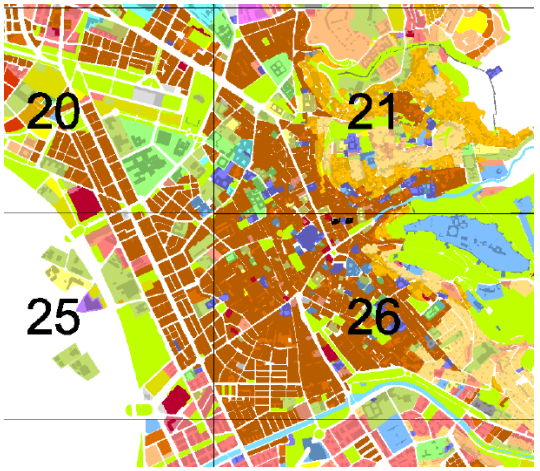
[293] EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, J.M. cit., pág. 85.

a. La catalogación de lo excepcional, de aquello que por su valor, rareza, antigüedad o calidad constructiva no puede ser reproducido y merece ser conservado: estaríamos ante lo que la Legislación de Patrimonio Histórico define como "monumentos".
b. La catalogación "tipológica" de aquellos elementos que le confieren carácter al "ambiente" de la ciudad y que participan de ciertas características "tipológicas": Esta sería la catalogación "urbanística", pero que, por su propio carácter tipológico, debería aplicarse a elementos "reproducibles", en cuanto gozan de caracteres comunes inherentes al tipo. No tiene sentido, por tanto, pretender, tal como hacen las figuras de planeamiento, la conservación a ultranza de estos elementos, que en muchos casos, por su escasa calidad constructiva, no pueden conservarse, y sí su catalogación (o inventario) a efectos del estudio documental de sus caracteres tipológicos de cara a su restitución.

En otro orden de cosas, el planeamiento no puede llegar a definir con precisión, en un numero más o menos amplio pero siempre limitado de calificaciones u ordenaciones pormenorizadas, la infinita variedad de situaciones que se dan en una ciudad histórica, en la que como hemos visto se

superponen sobre un determinado territorio toda una serie de sucesivos desarrollos a lo largo de la Historia.

Resulta curioso, en este sentido, que planes generales como el de Granada de 2001 (y en desarrollo del mismo, el Plan Especial Centro de 2002) califiquen con el mismo uso pormenorizado (residencial plurifamiliar en manzana cerrada) buena parte del Albaicín, la práctica totalidad del conjunto histórico, y zonas de ensanche tan recientes como el Camino de Ronda, con diferencias históricas y tipológicas tan evidentes, cayendo en los mismos vicios que la tan criticada zonificación del urbanismo desarrollista de los años 60 y 70 del pasado siglo.[294]



PGOU de Granada-2001. Plano de calificación y ordenación física.

Este problema se agrava cuando existe descoordinación entre el planeamiento general y las determinaciones que le son propias (como el

[294] Paradójicamente, PEDRO SALMERÓN ESCOBAR, redactor de los primeros documentos del Plan Especial Centro de 2002, que recoge dentro de su ámbito las calificaciones del PGOU-2001, al analizar las tipologías edificatorias del Plan Comarcal de 1973, expresaba que "*es improcedente metodológicamente aplicar a las tramas antiguas unas reglas numéricas que voluntaristamente se hacen similares a las existentes, porque ello determina procesos de sustitución automática*." "Las tipologías que propone el Plan" en "Sobre el planeamiento en la comarca de Granada". Arquitectura Andalucía Oriental. Marzo 1980.

aprovechamiento urbanístico), y el planeamiento especial de la ciudad histórica y sus determinaciones (altura y ocupación*).*[295]

Es preciso, por tanto, llegar a una definición parcela por parcela, o al menos por manzana, de las condiciones de la edificación, así como a una determinación de los parámetros urbanísticos (ocupación de parcela, altura y edificabilidad), basado en las condiciones de ordenación derivadas del tipo arquitectónico predominante. Pero al mismo tiempo, es necesario vincular las determinaciones del planeamiento de los conjuntos históricos con los de las ciudades en que se enclavan, como se observa en los últimos planes, tanto europeos como españoles.

Como decía FRANCISCO DALMAU[296] "*las ciudades nacen, se forman y perecen*"; pero no compartimos su idea de que "*los mapas topográficos son los epitafios de las ciudades*": antes al contrario, creemos que los planos históricos

[295] Sobre la coordinación (o más bien descoordinación) entre la legislación de protección del patrimonio y la urbanística, vid. LÓPEZ FRÍAS, M.J. "Las vicisitudes de los propietarios de inmuebles situados en un conjunto histórico: el deber de conservación y sus límites." Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Nº 669. Enero-febrero 2002. Págs. 53 y ss.

[296] "Instancia de Francisco Dalmau en la que expone su plan de realización de un plano de Granada y solicita una ayuda de costa". Reproducida por CALATRAVA, JUAN y RUIZ MORALES, MARIO: "Los planos de Granada. 1500-1909." Diputación de Granada. Granada, 2005. Pág. 144.

son "radiografías" de una fase del desarrollo de la ciudad; o, parafraseando el principio de LAVOISIER, "las ciudades no se crean ni se destruyen; tan sólo se transforman".

Veremos a continuación, en el Capítulo siguiente, cómo se han aplicado estos métodos en el planeamiento de la ciudad de Granada.

3. TIPO Y URBANISMO EN GRANADA

Nos interesa estudiar en este punto cómo ha tratado el planeamiento urbanístico, en la ciudad de Granada y desde un punto de vista metodológico, los tipos arquitectónicos.

3.1. ANTECEDENTES: LAS ORDENANZAS.

Como hemos visto anteriormente, en la ciudad musulmana no existía propiamente una reglamentación urbanística. Como señala ANGUITA CANTERO, en la época medieval se otorgaba escasa consideración al espacio de calle[297]. Este autor analiza las características de la ciudad musulmana, de calles irregulares, estrechas e incluso cerradas, destacando que en Granada, a partir del siglo XIII, y como consecuencia del aumento poblacional, se fue produciendo un proceso de ocupación de la vía pública, bien mediante el adelantamiento de las líneas de fachada de los edificios, o bien mediante la invasión aérea del espacio de la calle. Características de la estructura urbana

[297]ANGUITA CANTERO, R.: "La ciudad construida: control municipal y reglamentación edificatoria en la Granada del siglo XIX". Diputación Provincial de Granada, 1997. Pags. 25 y ss.

que, además de dificultar la articulación entre las diversas partes de la ciudad, provocaban problemas de higiene, seguridad, y ornato públicos.

No debe extrañar, por tanto, que para los nuevos regidores cristianos de la ciudad a comienzos del siglo XVI fuera objetivo preferente la intervención urbanística sobre la ciudad musulmana, con el fin de modificar la trama de la ciudad. Intervención que se desarrollaría, en primer lugar, mediante la eliminación de los voladizos, para lo que se dictarían las Cartas reales de 7 de julio de 1501 y 29 de junio de 1503[298], que hacen referencia al derribo de balcones y ajimeces*, y la relativa a cobertizos* dada en Madrid a 20 de julio de 1503.[299]

La escasa efectividad de estas actuaciones, limitadas a las zonas centrales de la ciudad, impulsó al Cabildo de Granada a plantearse una segunda intervención sobre la misma trama de la ciudad, consistente en la redefinición del trazado de la calle, y que se hará coincidir con la reedificación de las casas. Las primeras experiencias de realineación de la trama urbana, que tendrán lugar en los ensanches de espacios de gran significado funcional como

[298] Recogidas por LOPEZ GUZMAN, R. : "Tradición y clasicismo..." cit., pags. 762-765.
[299] Ibid., págs. 764 y 765.

son las Plazas de Bibrrambla y del Hattabin, origen de la actual Plaza Nueva, fueron autorizadas por cartas dadas por la Reina Juana en Valladolid en julio de 1513[300].

La dispersión de la normativa contenida en las "Cartas" reales dio lugar a que el Cabildo acometiera su recopilación en las "*Ordenanzas que los muy ilustres y muy magníficos señores de Granada mandaron guardar para la buena gobernación de su República*", impresas en 1552, que como destaca ANGUITA CANTERO "*se convierten en el primer código normativo local que se publica en la nueva ciudad cristiana*"[301].

De ellas, las relativas a la regulación de la edificación son las "*Ordenanzas de edificios, de casas, y Albañires, y labores*", confirmadas por el emperador Carlos en Toledo el 9 de noviembre de 1538[302]. Su principal objetivo, de carácter

[300] Ibid., pág. 765-767.
[301] ANGUITA CANTERO: "La ciudad construida…" cit., pág. 31.
[302] Reimpresas en 1670, y reproducidas por ANGUITA CANTERO, ob. cit., págs. 195 y ss., quien destaca que "*su trascendencia queda reflejada en el hecho de que regirán, durante todo el Antiguo Régimen, la actividad edificatoria y el control que de ella realizará el Concejo de la ciudad, perviviendo hasta la caída del Ayuntamiento perpetuo en el siglo XIX. Habrá que esperar, por tanto, a los primeros reglamentos del Ayuntamiento constitucional de Granada para volver a encontrar, tres siglos después, un nuevo código regulador de la ciudad*". (Ob. cit., pág. 31).

urbanístico, consiste en la mejora de la trama urbana mediante "*un programa de realineación de calles que, al contrario de las primeras intervenciones centradas en espacios de gran significación, habrá de pretender el ensanche homogéneo de todas las calles de la ciudad a través del retrancamiento*[303] *de todos los frentes de fachada en la proporción de un asta de ladrillo*"[304]. Para garantizar la eficacia de esta disposición, se establece la obligación negativa para los propietarios de no iniciar obras de construcción sin previa inspección de las mismas a fin de establecer, con cierta flexibilidad, la nueva línea de fachada:

"*Item, que ninguna persona labre pared que salga a las calles, ò plaças de esta Ciudad sin que la ayan visto las personas que la Ciudad diputare para ello, y que se metan con la pared de cómo antes estaua, una asta** *de ladrillo en su casa, ò mas, ò menos lo que pareciere à las personas que la Ciudad huuiere nombrado para ello…*"[305]

Retranqueo de ordenanza en la c/ Jazmín, barrio de San Matías

Contienen estas Ordenanzas un antecedente de los sistemas de distribución de cargas y beneficios, cuando se establece:

[303] Debe querer decir "retranqueo" o "retranqueamiento".
[304] Ob. cit., pág. 32.
[305] Reproducida por ANGUITA CANTERO, ob. cit., pág. 196.

Cobertizo en el Albaicín.

"Item, que las personas que la Ciudad diputare para ver cualquier labor de las susodichas, si les pareciere para endereçar las dichas calles, ò por otro respeto, que se deua meter mas à la una parte de la pared que à la otra, que lo puedan mandar, y que en qualquier cosa que mandaren meter mas de la dicha una asta de ladrillo en toda la obra, ò al respeto auida consideración, à lo que se metiere en cada parte de la pared, que todo lo que se metiere demas, sea apreciado por los Alarifes, y lo que tassaren que vale, se reparta entre los vezinos que reciben beneficio, y sila Ciudad deuiere pagar parte de ello, se pague à la persona que assi se metiere."[306]

Las mismas Ordenanzas tratan de evitar el "*fraude de las Ordenanças*" ideado por muchos propietarios para eludir el retranqueo mediante la conservación de los muros de arranque de la antigua edificación y el levantamiento de la obra nueva a partir de ellos, estableciendo que "*ninguna persona pueda labrar pared que salga a la calle, auiendola derribado hasta el primer suelo*, ò hasta las dos dichas tapias* altas de tierra sin meterse conforme a la Ordenança, que es una hasta de ladrillo…*" [307]

[306] Ibid., pág. 196.
[307] Ibid., pág. 197.

Otra Ordenanza completaba las antes mencionadas Cartas reales referidas a la eliminación de voladizos, prohibiendo ahora expresamente su construcción: "*Otrosi, que ninguna persona saque aximez, ni portal, ni pasadizo, ni otra cosa semejante fuera del haz de su propia pared, en las calles ò plaças de esta ciudad…*"[308]. En este sentido, la "*Ordenanza para que no se puedan bolar à la calle rejas, y balcones, confirmada*", de 14 de octubre de 1622, completaba la anterior al determinar una altura mínima, estableciendo que "*ninguna persona de qualquier calidad, y condicion que sea, no sea osado de mandar poner, ni pongan en las salas, ni entresuelos, ni portales de sus casas, rejas, ni balcones de hierro, ni otra cosa que salgan de la haz de la pared, en poca, ni en mucha cantidad, y las que se pusieren han de estar altas de el suelo tres varas*, è no menos; y si se pusieren mas baxas, han de estar embevidas en la misma pared…*"[309]

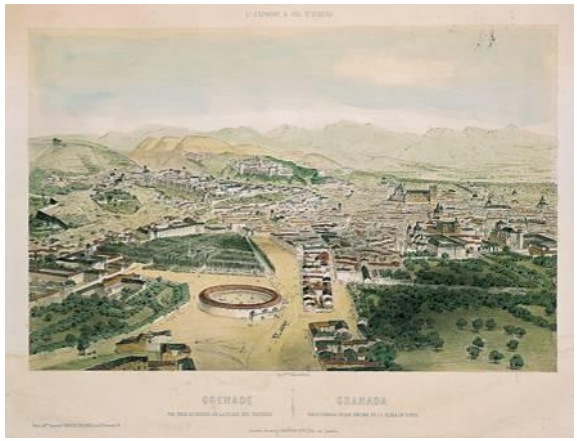
Estas Ordenanzas permanecieron vigentes durante más de dos siglos, hasta la instauración de la dinastía borbónica ya en el siglo XVIII, y más concretamente hasta el periodo ilustrado de la segunda mitad del siglo, "*momento durante el cual una nueva manera de concebir la ciudad y la*

[308] Ibid., pág. 197.
[309] Ibid., pág. 199.

intervención sobre su espacio comienza a difundirse por la nación, para que empiecen a plantearse verdaderas soluciones a los problemas que arrastraba la estructura urbana de las ciudades, como ocurría en Granada."[310]

Plano topográfico de Francisco Dalmau-1796.

Esta nueva actitud ante el estudio de la ciudad cristaliza con la formación del plano topográfico de Dalmau en 1796, pero durante este siglo se vuelve a acudir a los expedientes de alineaciones de casas, heredados de las Ordenanzas de 1538, y a los Autos sobre prohibición y derribo de balcones de madera y guardapolvos de 1790 y 1791[311], debiendo esperar al siglo XIX para tener un verdadero cuerpo reglamentario urbano.



"Granada: vista tomada desde encima de la Plaza de Toros". Alfred Guesdom, 1855.

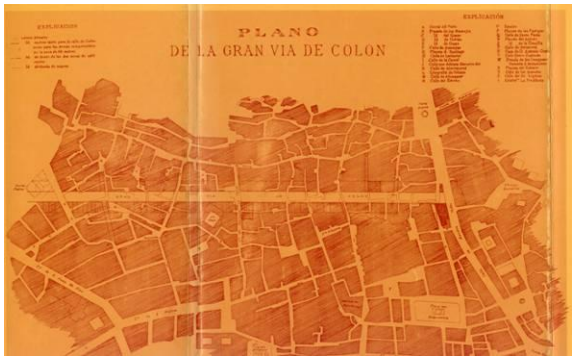
3.2. EL SIGLO XIX. LAS REFORMAS URBANAS

En efecto, será el Reglamento de Ornato público de 21 de abril de 1847, el Bando de Buen Gobierno de 1853, y las Reales Órdenes de 10 de junio de 1854, 30 de noviembre de 1857, 9 de febrero de 1863 y 12 de marzo de 1878[312],

[310] ANGUITA CANTERO, R. "La ciudad construida…" cit., pág. 39.
[311] Ob. Cit., pág. 49.
[312] Reproducidas por ANGUITA CANTERO… cit., págs. 199 y ss.

los que configuren un cuerpo normativo para la edificación, estableciendo la necesidad de obtención de Licencia y el control por parte de los Ayuntamientos, pero limitándose en definitiva a los aspectos exteriores de la edificación.

En realidad, el conjunto histórico de Granada no ha experimentado grandes transformaciones, salvo las operaciones napoleónicas en el borde Sur de los Paseos del Salón y de la Bomba y la apertura de espacios públicos consecuencia de la desamortización, hasta finales del siglo XIX, con la cubrición del Darro, la urbanización del espacio que hoy conocemos como Avenida de la Constitución para conectar con la Estación de Ferrocarril[313], y la apertura de la Gran Vía[314], ya a principios del XX[315], que para ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL

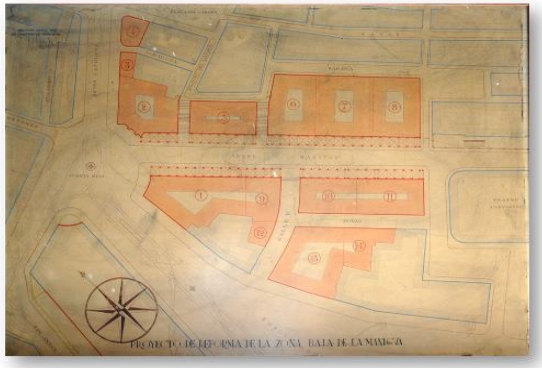


Plano de la Gran Vía de Colón

Plano de Granada-Instituto Geográfico y Estadístico-1909

313 GÁMIZ GORDO, al comentar la "Vista tomada desde encima de la Plaza de Toros" de Guesdon, destaca que "*curiosamente, frente a otras ciudades europeas retratadas por Guesdon en donde las protagonistas eran las chimeneas de las primeras industrias, los hitos paisajísticos que aparecen en algunos primeros planos de ciudades españolas son los escenarios festivos por excelencia, las Plazas de toros*." GÁMIZ GORDO, A.: "Paisajes urbanos vistos desde globo. Dibujos de Guesdon sobre fotos de Clifford hacia 1853-55." EGA, nº 9, 2004, pág. 116.

314 En palabras de JUSTE OCAÑA, JULIO, "*las tres empresas anunciadas son programas solidarios que tienen como objetivo abordar globalmente la ciudad, fijar definitivamente la orientación de ésta y demostrar cómo un organismo medieval es susceptible de homologación en los niveles de la urbanística moderna*". "Granada: Historia y planeamiento", en Arquitectura Andalucía Oriental, marzo 1980, pág. 24.



Proyecto de Reforma de la zona baja de la Manigua. 1949

Calle Ángel Ganivet

"puede considerarse la empresa urbanística más importante que tuvo lugar en la ciudad durante muchas décadas."[316] Según este autor, *"la arquitectura que se construye en la Gran Vía ofrece un repertorio variado de opciones estilísticas superpuestas a lo que básicamente es un mismo tipo constructivo"*.[317]

3.3. EL SIGLO XX:

3.3.1. Los planes de 1951 y 1973

Hasta mediados del siglo XX no se producen nuevas reformas, como es la Reforma de la Manigua, emprendida en 1949 por el Alcalde D. Antonio Gallego y Burín, con proyecto del Arquitecto D. Miguel Olmedo Collantes, que permitió

315 Sobre la apertura de esta calle, puede verse MARTÍN RODRÍGUEZ, MANUEL: "La Gran Vía de Granada. Cambio económico y reforma interior urbana en la España de la Restauración". Caja General de Ahorros y Monte de Piedad de Granada. Granada, 1986.
316 ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, "Historia urbana de Granada" cit., pág. 79.
317 Ob. Cit., pág. 87.

la apertura de la calle Ángel Ganivet y la realineación del principio de la calle Reyes Católicos[318].

La primera figura de planeamiento que puede considerarse como tal, que a su vez es la primera que plantea transformaciones de envergadura en el conjunto histórico, es el "Plan de Alineaciones"[319], formulado por el Ayuntamiento de Granada en 1951[320]. Este Plan contiene 16 Ordenanzas de zona[321], de las que la I-Histórico-Artística (Conservación de carácter); la II-Histórico-Artística (Cármenes); III-Intensiva alta (Casco antiguo); IV-Intensiva baja (casco antiguo) y V-Comercial (Casco antiguo) afectaban a la ciudad histórica,

Proyecto de Ordenación Urbana de la ciudad-Zonificación-Enero 1951.

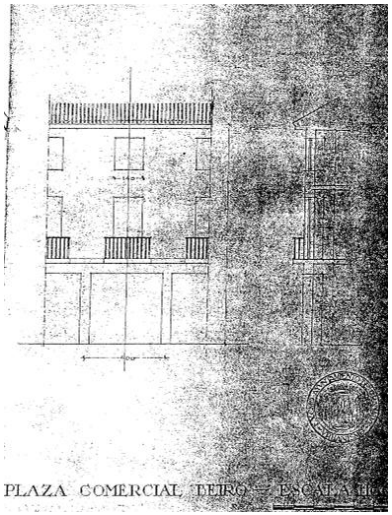
[318] Para ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, "*Gallego concibe un programa fundamentado en los principios de la crítica formulada por Ganivet contra el reformismo urbano, pero tratando al mismo tiempo de encontrar el camino de la modernización de una ciudad que sigue teniendo graves problemas sin resolver*." "Historia urbana de Granada" cit., pág. 116.

[319] Redactado por el Arquitecto D. Miguel Olmedo Collantes.

[320] En nuestra ciudad, los sucesivos planes urbanísticos se van adelantando a las correspondientes Leyes, de forma que los Planes siempre están pendientes de adaptación: así, Plan de 1951-Ley del suelo de 1956; Plan de 1973-Texto refundido de la Ley del suelo de 1976; Plan de 1985-Ley 8/90 y TRLS de 1992; Plan 2000-LOUA de 2002.

[321] JUSTE OCAÑA señala que "*La sectorialización se efectúa por tipos de edificación y no por usos…el urbanista divide la ciudad en 16 sectores y, a través de unas Ordenanzas, indica condiciones de uso, volúmenes, rasantes y protección episodios histórico-artísticos. Parece una zonificación más pensada para especular, es decir, para situar el negocio inmobiliario más favorable por volúmenes permitidos, alturas plantas, etc., que para formalizar responsablemente el marco vital de 250.000 habitantes*." "Granada: Historia y planeamiento" cit., pág. 34. Podríamos añadir que lo mismo que hace el planeamiento contemporáneo.

Proyecto de alineaciones-Enero, 1949.



Plan de Alineaciones 1951- Ordenanza gráfica

estableciendo para cada una de ellas, además de las condiciones de volumen y uso, unas condiciones de composición, que en algunos casos incluían alzados de regulación fija.

Por otra parte, proponía una serie de operaciones de reforma urbana, como la conclusión de la llamada "Gran Vía Liberal" uniendo las calles Postigo Velutti y Málaga, y sobre todo la prolongación de la Gran Vía sobre el barrio de San Matías, con sus extremos en las plazas de Isabel la Católica, aún no edificada, y en la del Campillo, y prolongada luego a través del barrio de San Antón hasta enlazar con Solarillo de Gracia. Según ACALE SÁNCHEZ, "*la nueva calle propuesta, denominada Álvaro de Bazán, proponía la destrucción de buena parte del barrio de San Matías*"[322]. En palabras de JULIO JUSTE, "*la prolongación de la Gran Vía sobre el barrio de San Matías prevé, por lo demás, un rígido esquema de actuación divorciado de la realidad histórica sobre la que se impone y destruye, y, ocasionalmente, sólo se vincula a ella tan sólo en algún que otro episodio*"[323].

[322] ACALE SÁNCHEZ, FERNANDO, "Plazas y paseos…" cit., pág. 481.
[323] JUSTE, JULIO: "La reforma de Granada de Gallego y Burín (1938-1951). Antonio Ubago, editor. Granada, 1979. Pág. 178.

Sin embargo, al margen de la idoneidad de estas actuaciones, que deben situarse en su contexto histórico, sí debe decirse a favor de este Plan es que respondía a un modelo claro de ciudad ordenada y planificada; prueba de ello es su larga vigencia de más de 20 años, y que algunos de los ensanches previstos por él son hoy algunos de los barrios más agradables de vivir de nuestra ciudad, como pueden ser los nuevos barrios alrededor de la Plaza de Gran Capitán o de la Plaza de Gracia, ambos con Ordenanza de zona VII-Intensiva alta (ensanche).

En 1973 se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Granada, que dirigido por el arquitecto Gabriel Riesco Fernández incluye la ciudad de Granada y los 20 municipios colindantes. Distingue dos ámbitos diferenciados: por una parte, las zonas de crecimiento, sometidas a una ordenación más precisa a través del planeamiento parcial; y por otra, el centro urbano, en el que se asumen las alineaciones contempladas en el Plan de 1951.[324]

Plan Comarcal 1973-detalle prolongación de la Gran Vía.

[324] ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, "Historia urbana…" cit., pág. 127.

En este sentido, el nuevo Plan recoge el trazado de la prolongación de la Gran Vía a través del barrio de San Matías, que no llegaría a materializarse más que en sus extremos, en las plazas de Isabel la Católica y del Campillo, pero que sí provocó el aislamiento del barrio tras los nuevos edificios de gran altura del final de la Gran Vía y de la calle Ganivet, y el abandono del mismo por la expectativa de la apertura de la nueva calle; expectativa que, paradójicamente, ha contribuido a la conservación de la trama original del barrio.

En cuanto a tipologías, el Plan define en sus Normas de edificación los siguientes "tipos básicos de edificación" (N.2.3.1):

a) Edificación en manzana cerrada densa (MD).-Es aquella que ocupa toda la parcela. disponiendo de patios interiores en parcela con fines de iluminación y ventilación.
b) Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM).-Es aquella que ocupando todo el frente en la alineación de la calle tiene su fachada posterior paralela a esta alineación y retranqueada en toda su longitud respecto del testero de la parcela.

c) Edificación de doble crujía (DC).-Es aquella que ocupando el frente en la alineación de la calle tiene su fachada posterior paralela a esta alineación con una profundidad máxima equivalente a dos crujías.

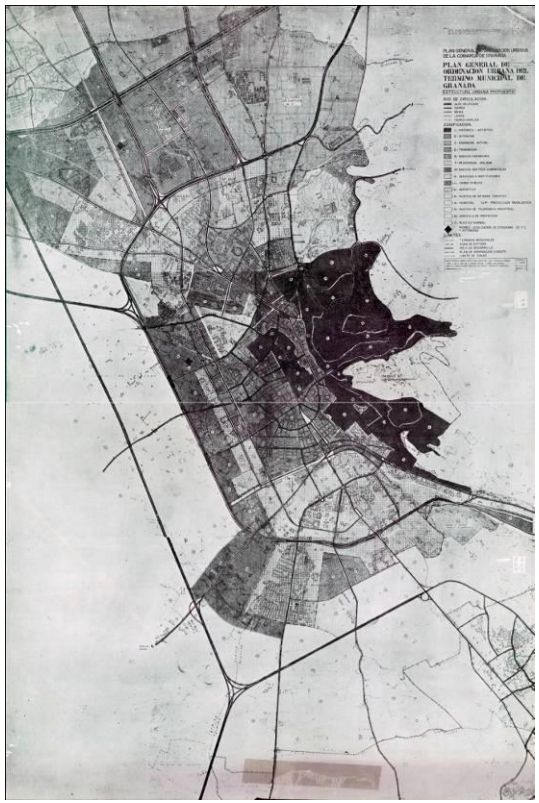
d) Edificación en bloques exentos (BQ).-Es aquella constituida por cuerpos de edificación, generalmente en planta rectangular, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueadas respecto de los linderos interiores de la parcela.

e) Edificación mixta (MS).-Se define como una combinación de los tipos a) o b) en planta baja o primera, con el d) en las plantas superiores.

f) Edificación aislada (AS).-Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar (Chalets).

g) Edificación industrial (IN).-Se define como edificación baja exenta del tipo de nave usual en las instalaciones industriales.

h) Tipos no especificados.-Otros tipos de edificación que por su carácter especial no encajen en los anteriormente definidos.



**Plan Comarcal-T.M. de Granada-
Estructura urbana propuesta**

Para cada tipo, el Plan establece las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela, para definir en las Normas siguientes las restantes condiciones:

- de parcela mínima (N.2.3.2, en función del ancho de la calle).
- de ocupación de parcela (N.2.3.3); de altura (N.2.3.4, también en función del ancho de calle).
- de volumen edificable (N.2.3.5, siendo para las manzanas comprendidas dentro de alineaciones oficiales, el definido por el fondo de edificación y la altura permitida).
- de uso (N.2.3.6, distinguiéndose por tanto entre uso y tipología).
- higiénicas (N.2.3.7).
- y estéticas (N.2.3.8, distinguiéndose tres tipos de composición, de los que los dos primeros afectan a elementos urbanos o conjuntos de interés histórico-artístico y se someten por tanto a condiciones especiales).

Por último, en el Capítulo III (Norma N.3.4) se asignan a cada una de las zonas en que el plano de zonificación divide la ciudad los tipos de edificación, las condiciones de volumen y los usos posibles. Dentro del conjunto histórico, las zonas y subzonas son las siguientes:

1. HISTÓRICO-ARTÍSTICA
    - Subzona 1a (de carácter, baja)
    - Subzona 1b (de carácter, alta)
    - Subzona 1 c (Cármenes, intensiva)
    - Subzona 1d (Cármenes, extensiva)
2. INTENSIVA
    - Subzona 2a (de protección)
    - Subzona 2b (alta)

Las condiciones se definen para cada zona y subzona en el cuadro siguiente:

N3-4.1.— División en zonas y normas particulares de cada una.

N3-4.—NORMAS DE ZONAS

N3-4.—En los planos de zonificación del Plan General se delimitan los perímetros de las distintas zonas en que se divide el Término Municipal.

Los aprovechamientos máximos permitidos en cada zona, tanto si se trata de la redacción de un Plan Parcial, como en el caso de simples proyect de edificación sobre parcelas en suelo urbano (solares), o en suelo rústico, se ajustará a las regulaciones establecidas en cuadro que se incluye continuación, estando referidos a las NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EDIFICACION (N2-1 y N2-3) consignadas en el Capítulo II.

CALIFICACION DEL SUELO	ZONA		APROVECHAMIENTOS MAXIMOS PERMITIDOS								
			CONDICIONES DE VOLUMEN					USOS			
		DENOMINACION	TIPO DE EDIFICACION (N2-3. 1)	PARCELA MINIMA (m2) (N2-3. 2)	SUPERFICIE OCUPADA (1) (N2-3. 3)	ALTURA (Plantas) (N2-3. 4)	VOLUMEN (m3/m2) (2) (N2-3. 5)	VIVIENDA (Clase) (N2-3. 6)	INDUSTRIA (Categoría) (N2-3. 6)	PUBLICO (Clase) (N2-3.6)	Condiciones Estéticas
SUELO URBANO Y DE RESERVA URBANA	1	HISTORICO-ARTISTICA — Subzona 1a (de carácter, baja) — Subzona 1b (de carácter, alta) — Subzona 1c (Cármenes, intensiva) — Subzona 1d (Cármenes, extensiva)	MD	80	80%	4-(G° 1°)	(3)	1a y 2a	1a y 2a	RS-CU (3)-RL-AD-SA (3, 4, 5,)-ES (3)-CO (1, 2, 4, 5)-CT (1, 2, 3)	1° 2°
			MD-MM	100	(3)	6-(G° 2°)	(3)	1a y 2a	1a y 2a	RS-CU-RL-AD-SA (2, 3, 4, 5) ES (3)-CO (1, 2, 4, 5)-CT (1, 2, 3)	
			AS	400	(3)	2-(G° 3°)	(3)	1a	1a	RS-CU-RL-AD-SA (3, 4, 5)-ES (3)-CO (1, 2, 4, 5) CT (1, 2, 3)	
			AS	2.500	10%	3-(G° 3°)	(3)	1a y 2a	1a	RS-CU (3)-RL-AD-SA (3, 4, 5)-ES (3)-CO (1, 2, 4, 5)-CT (1, 2, 3)	2°
	2	INTENSIVA — Subzona 2a (de protección) — Subzona 2b (Alta)	MM	100	(3)	7-(G° 4°)	(3)	2a	1a y 2a	Todos, excepto SA (1)-RC (1, 2, 4, 5)-DP-CT (4, 5, 6) y VA	1° 2°
			MM-MS (5)	100	(3)	7-(G° 4°) más ATICO	(3)	2a	1a y 2a	Todos, excepto RC (1, 2, 4, 5)-CT (4, 5) y VA	3°
	3	ENSANCHE ACTUAL — Subzona 3a (Residencial) — Subzona 3b (Bloques abiertos)	BO (6)	300	50%	3-(G° 3°)	3,00 (10)	1a y 2a	—	Todos, excepto RC (1, 2, 4, 5) DP-CT (4, 5) y VA (2, 3, 5)	
			BO-MS	500	50%	6-(G° 6°)	(3)	2a	1a y 2a		

Este Plan, redactado a inicios de la década de 1970, asume como principio de ordenación los tipos de edificación, que como hemos visto estaban en pleno debate doctrinal en esa época. Sin embargo, los define desde un punto de vista genérico en cuanto a posición del edificio en la parcela, sin tener en cuenta las peculiaridades de la ciudad histórica, para la que únicamente se

definen unas condiciones de composición de fachada, lo que constituye una de las razones por la que este Plan fue muy criticado. Así, PEDRO SALMERÓN ESCOBAR señalaba: "*Aclaremos entonces definitivamente que el Plan General viene ante todo a resolver un tema de ordenanzas (alturas, aprovechamientos, volúmenes, etc.), y no a resolver problemas urbanísticos, aunque fuese anunciado como un bien para la ciudad lo que resolvía eran las necesidades de un capital inmobiliario más modernizado que exigía ciertas precisiones y un mayor reparto de los beneficios." "Por asimilación y coherencia las nuevas áreas de planes parciales van calificadas y dotadas de las mismas tipologías que el casco existente*."[325]

Por su parte, BERTOS GARCÍA, CASADO DE AMEZÚA y OLIVERAS CONTRERAS, comparando las tipologías propuestas por los Planes de 1951 y 1973, destacaban de la zona centro o casco antiguo que "*este ámbito de la ciudad quedó calificado como suelo urbano, único en el que se podían conceder directamente licencias de edificación sin sin el trámite previo de redactar un plan parcial; lo que unido a la tardanza en la redacción de los planes parciales para el suelo de reserva urbana calificado en el Plan, originó a*

[325] SALMERÓN ESCOBAR, P.: "Las tipologías que propone el Plan" en "Sobre el planeamiento en la comarca de Granada." Arquitectura Andalucía Oriental. Marzo de 1980. Pág. 88.

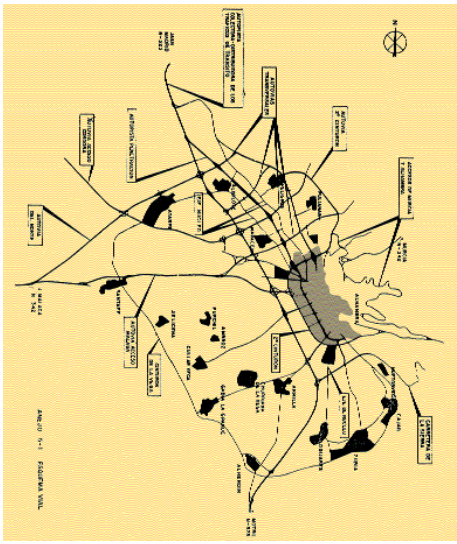
nuestro entender una tensión de la demanda de nuevas construcciones circunscrita al ámbito del casco." "*Su huella sobre la ciudad se ha caracterizado por la concreción de una fuerte presión de renovación urbana sobre el casco que ha materializado hasta sus últimas consecuencias las faltas de previsión contenidas en el plan del 51, incluso provocando la desaparición de las tipologías tradicionales de vivienda*…"[326], concluyendo con la necesidad de redacción del Plan Especial para el casco histórico, que iniciada en 1978 no se concluyó, como veremos más adelante, hasta 2002, con independencia de los Planes especiales redactados para el Albaicín y el Barrio de San Matías, que analizaremos más adelante.

Otro aspecto muy criticado del Plan general de 19773 fue la red arterial propuesta. Como indica ÁNGEL ISAC, "*la pretendida cohesión estructural del territorio ordenado por el plan, tanto del casco histórico como de las zonas de expansión y el espacio comarcal, se confiaba a una red arterial sobredimensionada, a la que estaba subordinado todo el sistema urbano*

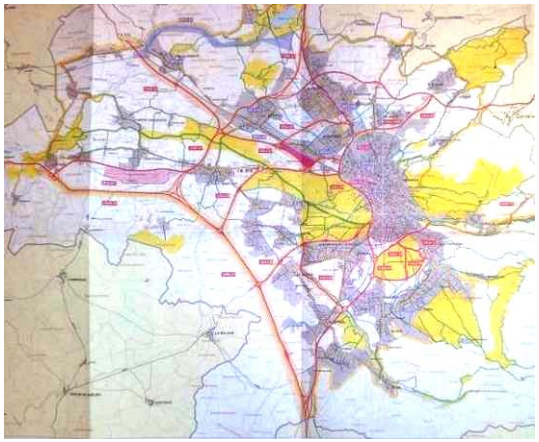
[326] BERTOS GARCÍA, F., CASADO DE AMEZÚA VÁZQUEZ, J. y OLIVERAS CONTRERAS, S.: "Algunos aspectos cuantitativos" en "Sobre el planeamiento en la comarca de Granada." Arquitectura Andalucía Oriental. Marzo de 1980. Pág. 50. Tensión que, adecuadamente canalizada a través de la rehabilitación de los edificios existentes o de su sustitución tipológica, hubiera ayudado a la revitalización del centro histórico.

sugerido por el plan."[327] Sin embargo, la experiencia actual nos demuestra que tal vez no estuviera tan sobredimensionada, sino que únicamente tuviera un trazado demasiado rígido, como podemos deducir de la comparación con la "Estructura de articulación territorial" del POTAUG de 1998.

En este sentido, el mismo autor reconoce a continuación que "*a pesar de los muchos aspectos negativos que encerraba el plan de 1973, su escala regional apuntaba correctamente hacia el ámbito físico de la ordenación territorial requerido para poder controlar los fenómenos urbanos que se producen en estrecha vinculación entre la ciudad de Granada y el área constituida por los municipios de la vega más próximos*."[328]



Plan Comarcal 1973-Red arterial



POTAUG-1998-Estructura de articulación territorial

[327] ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, A.: "Historia urbana…" cit., pág. 127.
[328] Ob. cit., pág. 128.

3.3.2. Los primeros Planes de protección: Albaicín y San Matías:

Plan Albaicín

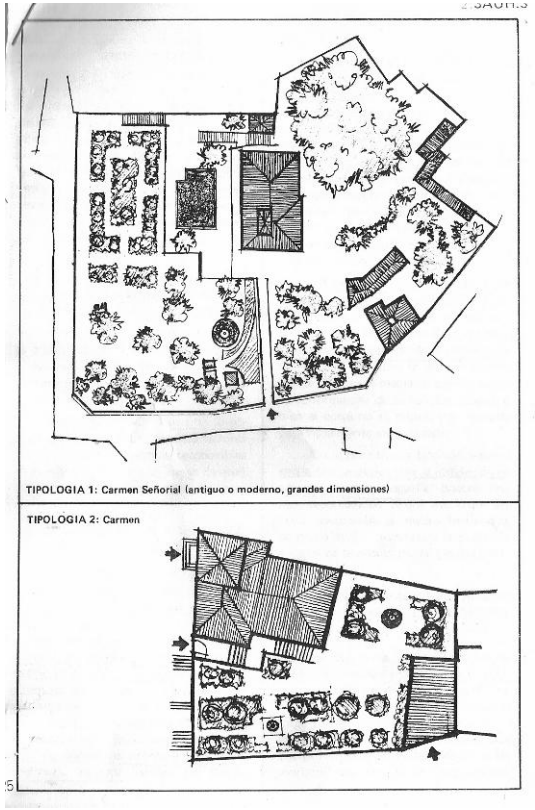
El Plan Albaicín, redactado en desarrollo del Plan Comarcal de 1973 por los Arquitectos Juan López Jaén y Adriana Bisquert Santiago, además de plantear modificaciones en el sistema viario y un sistema de nuevos espacios libres, afectaba directamente la identificación Albaicín-Carmen que se hacía en cuanto a zonificación en el Plan Comarcal: "*La identificación Albaicín-Carmen si bien a efectos literarios y folklóricos es una imagen afortunada, a efectos urbanísticos necesita una serie de matizaciones. Ya apuntamos al principio como esta identificación se había convertido en premisa de planeamiento tanto en el Plan de 1951 como en el de 1973, lo que necesariamente llevaba a la destrucción del barrio…el Carmen, si bien es elemento característico del barrio no puede convertirse en sinónimo de arquitectura albaicinera a menos de cambiar la fisonomía del barrio*."[329]

El estudio tipológico contenido en este primer Plan Albaicín parte de la consideración de los factores determinantes de la trama urbana, como es la topografía accidentada, que confiere al conjunto un carácter urbano más

[329] GARCÍA GRANADOS, J.A.: "Planeamiento en el casco histórico" en "Sobre el planeamiento en la comarca de Granada." Arquitectura Andalucía Oriental. Marzo de 1980. Pág. 58.

autónomo. Por lo que se refiere a la configuración de la trama residencial, se pone el énfasis en la sobrevaloración del espacio privado, de manera que "*la calle actuaría como corredor, espacio reservado especialmente como paso a las viviendas*", en las que aparece "*una sucesión de diafragmas previos a la estancia realmente abrigada*", constatándose "*la existencia casi constante en los edificios de un patio conectado a la entrada y sobre el que se macla el desarrollo de la vivienda, lo convierte en el elemento primordial de la conexión de esfera privado-pública*." Se destaca que "*en la primitiva ordenación árabe la escala que se utiliza para la instalación residencial es muy pequeña*."[330]

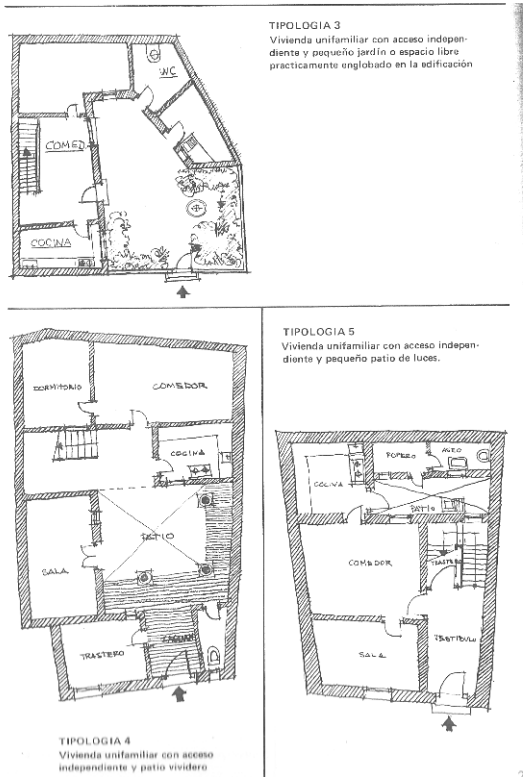
El estudio se detiene en las transformaciones de la trama primitiva, derivadas, por una parte, del hecho de que las viviendas pensadas para una sola familia pasaran a compartirse por varias; y por otra, por la aparición de "*las instalaciones residenciales posteriores a la reconquista, fácilmente advertibles por su mayor escala, construyen el patio (también mucho más grande que el árabe) para estructurar con claridad la ventilación y el acceso a las viviendas*



Plan Albaicín-estudio de tipologías 1 y 2.

[330] SALMERÓN ESCOBAR, P.: "Tipologías arquitectónicas" en "El Plan Albaicín", Arquitectura, nº 202. COAM, Madrid, 1976. Pág. 25 y ss.

del edificio", apareciendo "*un cuerpo de doble crujía, con fachada pensada, simétrica, compuesta en suma*".[331]



Plan Albaicín-Estudio de tipologías 3, 4 y 5.

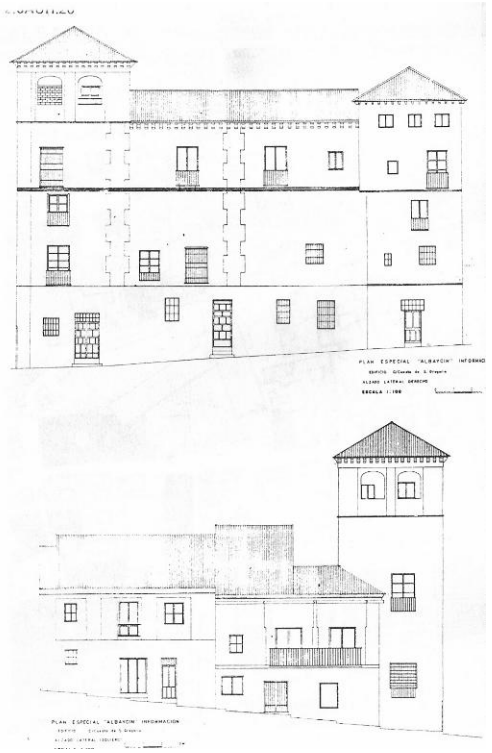
El estudio pone especial énfasis en las diferentes relaciones entre espacio público y espacio privado que se dan en la ordenación árabe y en la cristiana. Sin embargo, el propio estudio se plantea el interrogante de "*si la operación realizada al preparar estas tipologías, aun acudiendo a señalar unos recorridos, supone un nivel de concreción al que se reviste una trama urbana que no deriva tan claramente de las configuraciones espaciales inmediatas a nuestra cultura*."[332]

La clasificación tipológica realizada se ha basado más bien en criterios funcionales, relativos fundamentalmente al uso (uni o plurifamiliar) y a los recorridos de acceso, así como en los elementos constructivos (pilares, zapatas, etc.), sin analizar pormenorizadamente otros caracteres tipológicos, como volumen, espacios, etc.

[331] Ob. cit., pág. 27.
[332] Ob. cit., pág. 28.

En cuanto al Catálogo, se comienza por destacar la importancia de la trama, que "*tiene como característica peculiar más acusada su extremada complejidad. Es uno de los elementos esenciales del barrio, y es necesaria su conservación para que no perdamos su actual configuración*." Se subraya también la importancia de los elementos singularizados, "y *entre ellos, quizás los más son los cobertizos y las conexiones peatonales a través de patios (las llamadas casas de paso), todos ellos en peligro de desaparición*."[333]

En el Catálogo de los elementos que sustenta la trama y que la forman, además de los 150 edificios de arquitectura doméstica, los 26 de arquitectura no doméstica y los 16 Monumentos histórico-artísticos de carácter nacional, se estudió "*aquella arquitectura (o elementos) llamada 'popular', de tan interesantes características (fundamentales a conservar), y que es la que por su riqueza de formas y soluciones más define la morfología de los elementos del conjunto*." También se analizaron en la documentación gráfica las "*numerosas y no claras inclusiones mutuas en sus zonas limítrofes y medianeras, en los que generalmente suelen existir, los conocidos en Granada como 'engalabernos', creados por las transformaciones y variaciones de propiedad por ellos*



Plan Albaicín-Estudio de Catálogo

[333] CASTILLO HIGUERAS, J.M.: "Catalogación", en "El Plan Albaicín", Arquitectura, nº 202. COAM, Madrid, 1976. Pág. 37 y ss.

sufridas."[334] Por último, otra serie de ordenanzas tendían a garantizar la supervivencia de los patios como elemento básico de la arquitectura albaicinera.

Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de San Matías-Catálogo

Por otra parte, en el barrio de San Matías la fuerte oposición ciudadana y de distintos colectivos a la operación urbanística de prolongación de la Gran Vía, prevista ya desde el Plan de 1951[335], dio fruto con la convocatoria por parte del Ayuntamiento de un Concurso de ideas para la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de San Matías, que, adjudicado al equipo formado por el Arquitecto Andrés Rebuelta Carrere y el Ingeniero Manuel Velasco Maíllo, fue aprobado definitivamente por Orden de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo de 8 de mayo de 1979 (BOE de 21 de julio de 1979)[336].

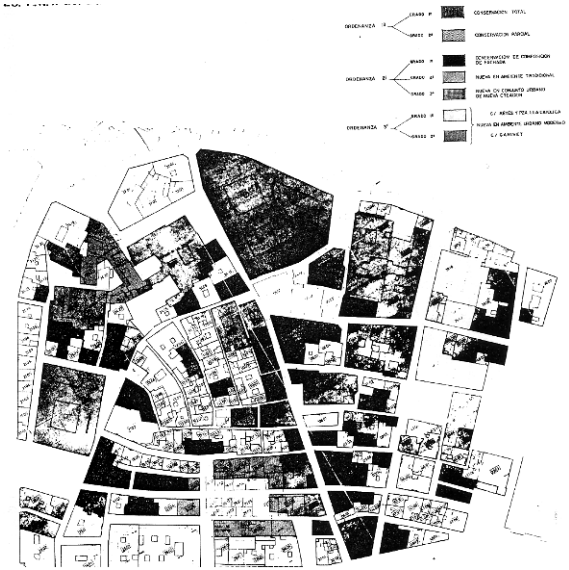
Se trataba de un Plan Especial, más proteccionista, que contenía un amplio catálogo de edificios de interés, y señalaba que "*la disposición de las alineaciones en su conformación actual constituye un elemento fundamental*

[334] Ob. cit., pág. 38 y 40.
[335] Cfr. JUSTE, JULIO, "La reforma…" cit., pág. 171.
[336] Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de San Matías. Editado por la Delegación en Granada del COAAO. Noviembre de 1980.

en la composición de la estructura urbana que se pretende conservar, se ha juzgado imprescindible mantener casi en su totalidad las alineaciones actuales del barrio, modificando, por consiguiente, el plan de alineaciones vigente"[337], teniendo por tanto como consecuencia principal el abandono definitivo de la apertura de la calle.

Contenía una serie de Ordenanzas, de las cuales la 1, "Conservación", resultaba de aplicación "*en todos los edificios que por su interés histórico, artístico o ambiental deban ser conservados*", con dos grados:

- En el 1º, "Conservación total", se incluyen los edificios declarados de interés histórico-artístico y aquéllos que debido a sus valores arquitectónicos, culturales o ambientales, merezcan ser objeto de conservación integral (29 edificios). En estos inmuebles sólo se permiten obras de restauración o cambio de uso.
- Y en el grado 2º, "Conservación parcial" se incluyen los edificios que poseen algún elemento morfológico de interés, sin que sea justificable la



Plan Especial San Matías- Ordenanzas

[337] Plan especial…cit., pág. 8 y 9. Esta disposición anticipa la que pocos años después recogería la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que en su art. 23.1 establece que "en todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes" en los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, como el de Granada, declarada ciudad histórica en 1929.

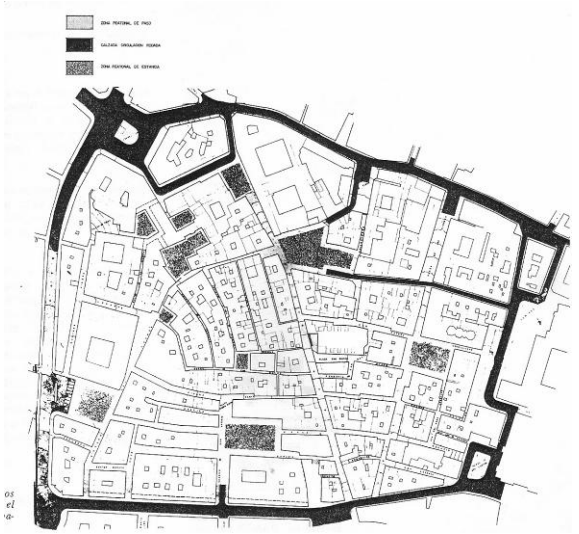
conservación integral del conjunto (24 edificios), permitiéndose la obra nueva con restauración o reconstrucción parcial, "*manteniéndose el o los elementos que han sido causa de su calificación dentro de esta ordenanza, convenientemente restaurados*."

La Ordenanza 2 "Edificación nueva en tejido tradicional" correspondía "*al conjunto de edificaciones comprendidas en la trama urbana tradicional característica de San Matías y que no han sido incluidas dentro de la Ordenanza 1ª por no presentar el grado de interés suficiente para ello*", comprendiendo tres grados:

- Grado 1º, "Conservación de composición de fachada", corresponde a la edificación de tipología arquitectónica ambientada en la actualidad con la estructura urbana de San Matías. Generalmente es la arquitectura anterior a la primera guerra mundial, predominando las construcciones decimonónicas de fachada modulada, que "*es la que confiere el carácter actual a los ambientes urbanos del barrio y aunque de poco valor arquitectónico considerada individualmente presenta un interés urbanístico alto al ser considerada en conjunto*". Para los edificios incluidos en su ámbito, se permite la sustitución de la edificación, manteniendo la

composición de fachada, con el volumen correspondiente a la altura preexistente y a una ocupación de parcela del 90 %.

- Grado 2º, "Edificación nueva en ambiente tradicional", recoge la edificación no ambientada con el carácter del barrio; la edificación tradicional de poco valor o en estado y/o ruinoso que haga inviable su conservación o restauración; los solares existentes y la edificación reciente. Para cada una de las parcelas incluidas en su ámbito se señalan las alturas permitidas, siendo el volumen construido el resultante de multiplicar dicha altura por la ocupación del 90 %. También se señalan las condiciones estéticas de las fachadas en cuanto a proporción de huecos y materiales.
- En el grado 3º "Edificación en conjunto urbano de nueva creación" se incluyen las plazas de nueva apertura (sobre la calle Navas y entre Plazuela de Tovar y Convento de las Descalzas), para las que se definen unas condiciones unitarias de altura y composición.



Plan Especial San Matías-Estructura urbana

Por último, la Ordenanza 3, "Edificación nueva en ambiente urbano moderno" comprende dos grados:

- El grado 1º, para la calle Ángel Ganivet, en la que se mantienen las condiciones vigentes.
- Y el grado 2º, para la calle Reyes Católicos y Plaza de Isabel la Católica, para las que también se mantienen las condiciones vigentes, excepto en lo relativo a altura, que sería de 5 plantas.

Este Plan ofrece novedades en el tratamiento de la arquitectura, definiendo con precisión las condiciones de intervención sobre cada parcela, y diferenciando también "*el edificio histórico-artístico de carácter singular de la rica variedad de arquitectura doméstica, que se considera un conjunto homogéneo, a partir del cual se define el estilo del barrio*"[338]; y también en la recuperación de los espacios centrales para la vida ciudadana, la integración del barrio en el centro de Granada, la conservación de la trama y el estilo, la solución de los problemas de tráfico y la mejora de la calidad de la edificación y de la imagen del barrio.

[338] GARCÍA GRANADOS, J.A.: "Planeamiento en el casco histórico" cit., pág. 67.

3.4. EL PLANEAMIENTO CONTEMPORÁNEO:

3.4.1. El PGOU de 1985.

El Plan San Matías, no obstante, no llegó a aplicarse, ya que casi al mismo tiempo de su aprobación, con el advenimiento de los Ayuntamientos democráticos, se comenzó la redacción del nuevo **Plan General Municipal de Ordenación Urbana,** dirigido por el Arquitecto municipal Francisco Peña Fernández y aprobado por Resolución del Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía de 24 de enero de 1985[339].

Este Plan dedica gran parte del Capítulo tercero (Estrategia general del Plan) de la Memoria a la mejora de la ciudad actual, que se define como uno de los objetivos centrales del Plan, poniendo el énfasis en el entendimiento de la ciudad histórica como espacio donde se materializan valores históricos y valores

[339] Editado por el ayuntamiento de Granada. Granada, 1987.

estéticos, como organismo que se desarrolla históricamente, y con valores de funcionalidad.

Contiene un extenso Catálogo, que amplía las fronteras cronológicas de lo que hay que conservar hasta nuestro siglo, superando la falsa oposición monumental-no monumental, de manera que ese patrimonio de más de 2.000 edificios no debe ser considerado de manera aislada sino formando conjuntos, que serían los siguientes:

- Barrio de la Duquesa.
- Barrio de la Magdalena.
- Barrio de San Antón.
- Barrio de la Virgen.
- Barrio de la Universidad-Catedral.
- San Matías.
- Realejo-Paseo de la Bomba-Antequeruela.
- San Lázaro-Cartuja.
- Albaicín.
- Alhambra.

Dentro de las propuestas, la Memoria del Plan define, de manera un tanto esquemática, tres tipologías básicas de vivienda, que son:

- Manzana cerrada (de carácter intensivo o extensivo; compacta o con patio de manzana), que señala como característica de la ciudad consolidada a partir del siglo XVIII, y que conforma la mayor parte del centro de la ciudad.
- Bloques aislados, con o sin patios interiores.
- Agrupación de viviendas unifamiliares (de carácter intensivo para viviendas en hilera y de carácter extensivo para viviendas aisladas o pareadas), determinada como característica de los asentamientos más antiguos de la ciudad.

PGOU-1985-Clasificación y calificación

La Normativa del Plan recoge estas mismas tipologías al asignar usos pormenorizados, siendo los residenciales los siguientes:

- Manzana cerrada extensiva (distinguiendo Albaicín/Realejo del resto de la ciudad).
- Manzana cerrada intensiva (distinguiendo Casco antiguo y resto de la ciudad).
- Agrupación de bloques aislados.

- Agrupación intensiva de viva de vivienda unifamiliar.
- Agrupación extensiva de vivienda unifamiliar.
- Residencial singular.

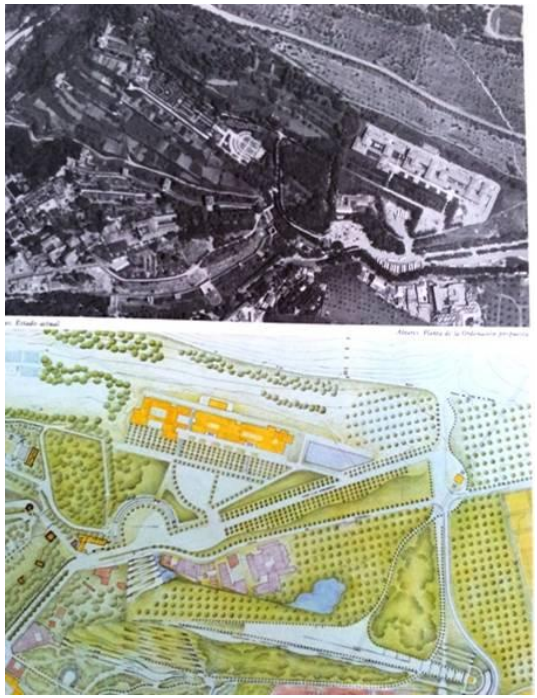
A cada uso pormenorizado le asigna una edificabilidad en m2/m2, y a través de las Ordenanzas se definen las condiciones de ordenación, determinándose las alturas en el plano correspondiente. Sin embargo, esta asignación se matiza en la Normativa de la forma siguiente:

- Por una parte, estableciendo que en el Suelo urbano sometido a conservación (Casco Antiguo, Albaicín y Realejo) los edificios existentes sólo se podrán sustituir por otros de características tipológicas similares a las originarias o a las tradicionales predominantes en la zona, concretamente en lo que se refiere al uso de la planta baja y tipo; parcelario; alineaciones; altura de la edificación; y número de huecos por planta.
- Y por otra, por la extensa catalogación, que se incluye en la documentación gráfica en el mismo plano de Clasificación y calificación del suelo, y que queda afectada por el Título IV de la Normativa (Normas específicas de protección), donde se definen los distintos niveles y grados de protección, las condiciones de uso, edificabilidad, aprovechamiento y

parcelación, y los tipos de obra permitidos para cada nivel y grado de protección.

En resumen, el Plan General de 1985, que tuvo sus resultados más favorables "*en el capítulo de la creación de equipamientos y dotaciones, tan escasos en la ciudad en 1979. Instalaciones deportivas, parques y jardines, fueron las realizaciones más importantes, con especial incidencia en los barrios periféricos*", inspiró su filosofía "*en en la doctrina y en las experiencias internacionales de protección de centros históricos*" … incorporando "*por primera vez en el planeamiento urbano de la ciudad una normativa de protección del patrimonio arquitectónico vinculada a un extenso catálogo de edificios, comtemplando al mismo tiempo la redacción de planes especiales para distintos barrios de la ciudad, con el objetivo de crear unos instrumentos más eficaces para la recuperación y rehabilitación del complejo y heterogéneo centro histórico de Granada.*"[340]

[340] ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, A.: "Historia urbana…" cit., pág. 131.



PEPRI Alhambra-Alijares-Estado previo y propuesta de ordenación

3.4.2. Los P.E.P.R.I.: Alhambra, Albaicín y San Matías:

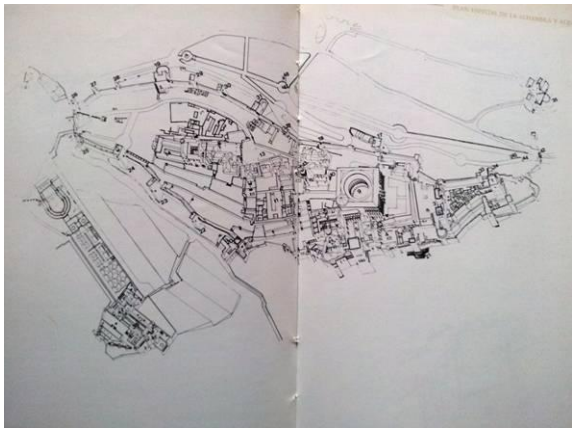
La entrada en vigor de la **Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español** obligaba, por aplicación del art. 20.1, a la redacción de Planes Especiales para los Conjuntos históricos. Siendo Granada Ciudad histórica por Real Orden de 5 de diciembre de 1929, se inició por el Ayuntamiento la tramitación de estos Planes Especiales de protección (ya previstos por el propio PGOU de 1985), comenzando por el **Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Alhambra y Alijares**. Dirigido por el arquitecto José Seguí Pérez, fue aprobado en 1989.

Este Plan, que surge con el objetivo de incluir dentro de la delimitación del Monumento la zona de los Alijares, ante la promoción de una nueva urbanización[341], resolvió otros problemas como eran el del acceso rodado y aparcamiento de los visitantes del conjunto monumental. Por otra parte, contiene una completa información, y un amplio Catálogo, con dos niveles de

[341] ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, A.: "Historia urbana…" cit., pág. 138.

protección (protección integral-Monumentos, y protección arquitectónica), que tiene consideración de Ordenanza[342].

Sin embargo, a pesar de haber obtenido el Premio Nacional de Urbanismo convocado por el Instituto del Territorio y Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en su edición de 1987, el tratamiento que se hace por el Plan de los bordes de contacto de la ciudad con el monumento (barrios de la Churra-Gomérez y Antequeruela) es bastante deficiente desde un punto de vista de la técnica urbanística, debido en parte a la mala calidad de la base cartográfica, pero también porque, al carecer el Plan de un estudio tipológico previo, se aplican a los inmuebles no catalogados las mismas calificaciones del PGOU-85 (Manzana cerrada extensiva, y Agrupaciones extensiva e intensiva de vivienda unifamiliar), con algunas matizaciones en la edificabilidad, en la altura y en las condiciones estéticas, pero no en cuanto a ocupación de parcela (la exigencia de una ocupación máxima de parcela del 60 % o del 80 % en las numerosas parcelas con superficie muy inferior a la mínima imposibilita la



PEPRI Alhambra-Catálogo de protección integral-Monumentos

342 SEGUÍ PÉREZ, J.: "Plan Especial de protección y reforma interior de la Alhambra y Alijares". Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura de la Junta de Andalucía. Excmo. Ayuntamiento de Granada. Patronato de la Alhambra. Geometría Monografías. Granada, 1986. Publicado en el BOP de Granada nº 133 de 12 de junio de 1992.

materialización de un mínimo programa edificatorio de vivienda) ni en cuanto a medición de alturas (en parcelas con acusado desnivel, incluyéndose únicamente para las Agrupaciones intensiva y extensiva de vivienda unifamiliar unas Normas de edificación en ladera bastante genéricas).

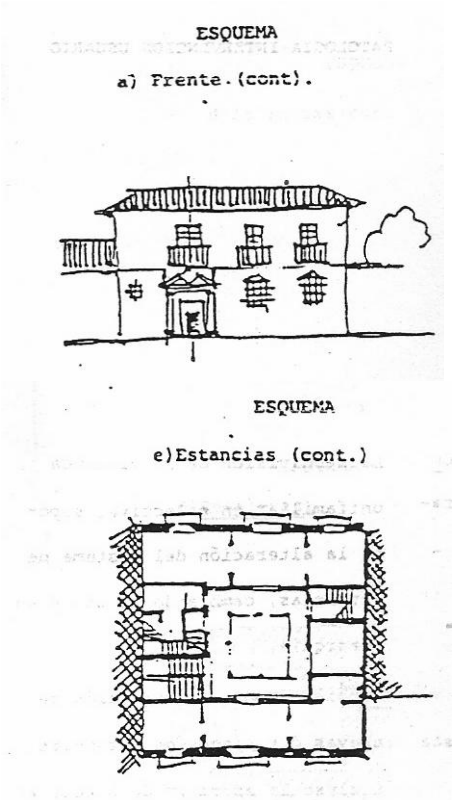
Tampoco considera el Plan la relación con los edificios catalogados con el nivel de protección arquitectónica, para los que su propia protección tiene consideración de Ordenanza, limitándose a permitir para ellos, de forma muy imprecisa, "*obras de adecuación de la edificación existente a los parámetros de la Ordenanza específica de la zona en la que se encuentra enclavada*", lo que también causa indefinición en los casos de errores de catalogación (por ejemplo, solares ya inedificados a la entrada en vigor del Plan especial que sin embargo aparecen catalogados), en demoliciones por ruina o cuando sea posible la ampliación.

En cuanto al Catálogo, parece demasiado reducida la dicotomía entre Protección Integral y Protección arquitectónica para la diversidad de la edificación que se da en su ámbito. También se da cierta indefinición normativa para las obras permitidas en los edificios con el nivel de protección arquitectónica, para los que se indica que "*se permiten obras de adecuación y*

mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas."

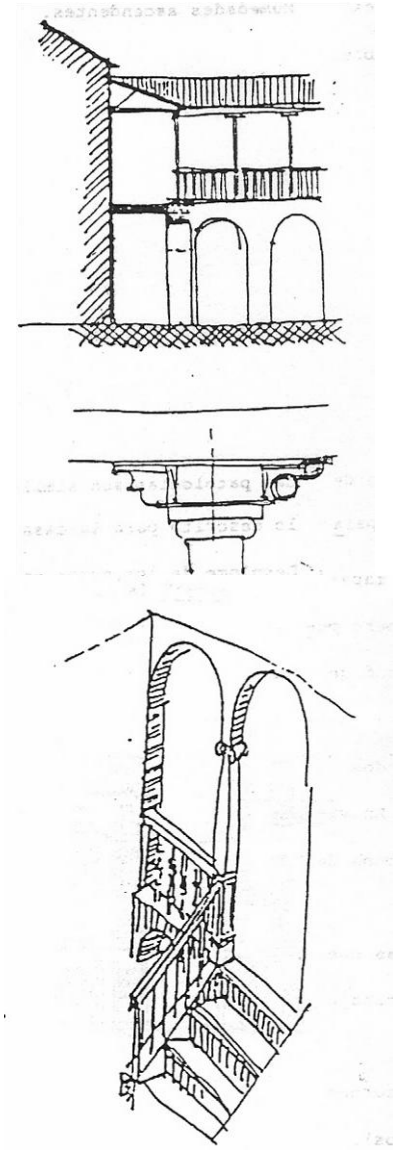
En 1990 fue aprobado el **Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín,**[343] que incluye entre sus "estudios complementarios" un capítulo dedicado a los que denomina "*tipos funcionales*", indicando que "*el estudio de los tipos de la edificación tiene que ver con las precisiones que contiene la Normativa del Plan en relación con la actuaciones tanto de nueva planta como de intervención en la existente en la medida en que aporta una información esencial para el reconocimiento de las características de los existentes en el Albayzín y de los que por tanto deben ser acogidos y protegidos prioritariamente*".

En nuestro ámbito temporal, distingue dos tipos funcionales, la *casa-patio de tradición árabe-morisca* y la *casa-patio de tradición cristiana*, estudiándolos en base a los siguientes caracteres:



PEPRI Albaicín-Esquemas de tipos

[343] RODRÍGUEZ-GIMENO, S., director: Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín. Aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1990. BOP de Granada de 13 de febrero de 1991.



PEPRI Albaicín-esquemas de estructura y escalera

- Organización y funcionamiento:
  - Frente.
  - Acceso.
  - Patio.
  - Escaleras.
  - Estancias.
  - Instalaciones y servicios comunes.
- Estructura:
  - Cimentación.
  - Muros-Pilastras-columnas.
  - Forjados o alfarjes.
  - Cubierta.
- Características exteriores:
  - Cubierta.
  - Fábrica.
  - Huecos-puertas-ventanas.
  - Frentes comerciales.
  - Complementos metálicos.
  - Portadas, galerías, torreón, mirador, escalinatas, pavimentos.

  - Acabados.
- Características interiores:
  - Acceso.
  - Escaleras.
  - Patio.
  - Estancias.

Estos tipos se recogen en la Normativa como tipos reglados para las denominadas "intervenciones de nueva planta con integración", definiendo en su documentación gráfica las condiciones de ordenación de cada parcela (alineaciones exteriores e interiores y alturas), tanto para las edificaciones existentes (catalogadas o no) como para los solares vacantes. Por otra parte, recoge los usos pormenorizados del PGOU-85 (vigente en el momento de su aprobación) a efectos de compatibilidad de usos; pero por el contrario, las edificabilidades de derecho actuales son las otorgadas por el vigente PGOU de 2001, lo que provoca discrepancias entre éstas y las efectivamente materializables según las condiciones de ordenación del PEPRI.

PEPRI Albaicín-1990-Alineaciones y ordenación

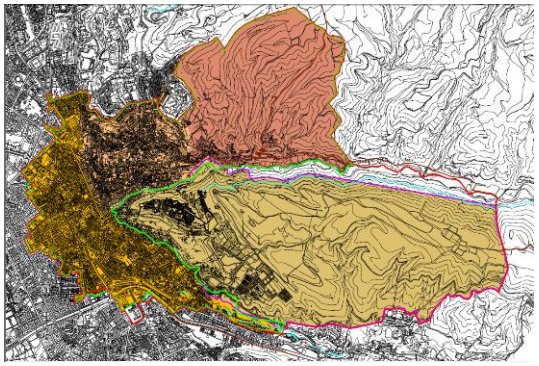
Por otra parte, no existe una correlación clara entre la ordenación establecida para los solares vacantes y los tipos de edificación propuestos, ni se define el tipo específico que debe aplicarse en cada caso. Por otra parte, al tener carácter vinculante la ordenación definida en la documentación gráfica, que normalmente coincide sustancialmente con la existente, en algunos casos resulta difícil recuperar la ordenación del tipo de edificación original, cuando ésta ha sido transformada con anterioridad a la elaboración de la base cartográfica del Plan.

En cuanto a Catálogo, el PEPRI recoge los niveles de protección del PGOU-85, en función del carácter de la edificación:

- Edificación monumental: Nivel 1 de protección total.
- Edificación tradicional: Nivel 2 de protección integral.
- Edificación singular: Nivel 3 de protección estructural.
- Edificación ambiental: Nivel 4 de protección tipológica.

Dentro de cada uno de ellos, se distinguen a su vez varios grados de protección, especificándose tanto los elementos de interés que los definen (que se determinan para cada inmueble en las correspondientes fichas de catálogo) como las obras permitidas para cada nivel y grado.

En cuanto al barrio de San Matías, el PGOU de 1985 proponía una serie de actuaciones, como eran la apertura de nuevas plazas entre las calles Torillo de San Matías y Jazmín (U.A. 110), y entre Horno de San Matías y Laurel de San Matías (U.A. 109). Ahora bien, cuando el Ayuntamiento acometió la ejecución de estas actuaciones, ya había entrado en vigor la Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía, que establece en su artículo 32 que la ordenación urbanística de los conjuntos históricos, podrá llevarse a cabo mediante Planes Especiales de Protección y Reforma interior; entendiéndose por la Consejería de Cultura que para la ejecución de dichas actuaciones habría de redactarse tal figura de planeamiento, como las ya aprobadas para la Alhambra y Alijares en 1986, y para el Albaicín en 1990.



Delimitación de conjunto histórico y ámbitos de PEPRIS-PGOU 2000

A estos efectos, el 30 de diciembre de 1992 se suscribió un Convenio entre el Ayuntamiento de Granada y la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en el que se estableció el compromiso de redactar un Avance de Plan Especial de Protección del Centro Histórico y de someterlo a información pública, fijándose directrices para el mismo. Posteriormente, por Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de 12 de Febrero de 1993, se incoa el

expediente de declaración del conjunto histórico, aprobándose su delimitación por Decreto 83/93, ampliada por Decreto 186/2003, de 24 de junio (BOJA núm. 141 Sevilla, 24 de julio 2003).

P.E. A.A.P. San Matías-Intervenciones públicas y privadas.

En desarrollo del Avance del Plan Especial del Conjunto Histórico, se redactó el **Plan Especial del Área de Actuación Preferente de San Matías**[344], que fue aprobado el 24 de Junio de 1994. La Normativa (incluida la definición de tipos) y la representación gráfica de la ordenación propuesta era prácticamente idéntica a la del P.E.P.R.I. Albaicín, si bien la particularidad de este Plan, de ámbito más reducido, reside en la existencia de un gran número de inmuebles de titularidad pública, que constituyen el germen de sus actuaciones y el motor para la iniciativa privada.

Así, a las instalaciones de oficinas municipales entonces existentes en edificios rehabilitados, como el propio Ayuntamiento y las Áreas municipales de Urbanismo y Medio Ambiente, se han sumado después la sede de los Consejos

[344] Tanto el Avance de Plan Especial de Protección del Centro como el Plan Especial del Área de Actuación Preferente de San Matías fueron dirigidos por los Arquitectos Pedro y Federico Salmerón Escobar.

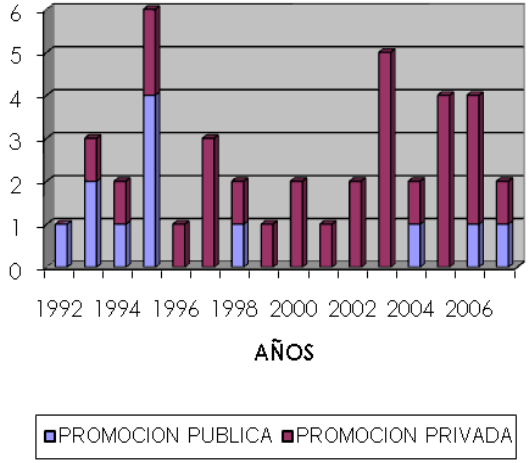
Escolar y Consultivo de Andalucía, y posteriormente la sede del Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores.

Por otra parte, la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, que también tiene su sede en el corazón del barrio, ha realizado también varias promociones de viviendas, que se suman a las promovidas por la iniciativa privada. Asimismo, la existencia de solares de propiedad municipal también ha posibilitado la apertura de espacios públicos que han permeabilizado la densa trama urbana.

Al mismo tiempo, el hecho de tratarse de un Plan de ámbito reducido permitió un gran nivel de definición en las condiciones detalladas por la documentación gráfica y escrita, lo que unido a los factores anteriores contribuyó a una gran dinamización en la actividad del barrio durante su vigencia del Plan.

El gráfico adjunto refleja el repunte que se produce en el número de Licencias concedidas en el ámbito del Plan especial San Matías a partir de su aprobación (1994), destacando también la elevada proporción de la iniciativa

P.E. A.A.P. San Matías-Propuesta de ordenación-Espacios públicos de nueva creación



pública, repunte que también se produce después de la aprobación del Plan especial Centro (2002)[345].

3.4.3. El PGOU de 2001.

El Plan General de Ordenación Urbana, dirigido por el Arquitecto Ricardo bajo Molina y aprobado definitivamente por Resolución de Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 9 de febrero de 2001 (BOJA nº 27 de 6 de marzo de 2001)[346] dejaba vigentes las determinaciones de los Planes Especiales de Protección vigentes en el momento de su entrada en vigor (Alhambra, Albaicín y San Matías, D.T. 1ª), a excepción de las relativas a aprovechamiento tipo y edificabilidad, que serían las señaladas por el PGOU.

En este sentido, el PGOU de 2001, en función de los objetivos que persigue, distingue una serie de calificaciones residenciales en suelo urbano, de las que afectan a los ámbitos de los PEPRIS las siguientes:

---

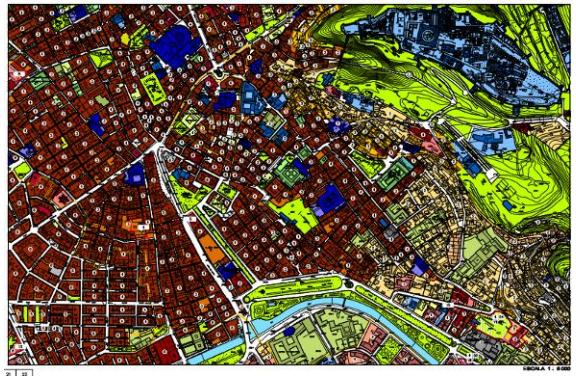
[345] Datos obtenidos de OLMEDO ROJAS, E. "San Matías: Planeamiento y rehabilitación en el barrio". Alzada. Nº 88. Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Granada. Granada, junio-julio 2007. Pág. 44 y ss.

[346] Editado por el Ayuntamiento de Granada – Delegación de Planificación Urbanística y Obras Municipales. Granada, 2001.

- Residencial unifamiliar en manzana cerrada.
- Residencial unifamiliar en manzana cerrada.
- Residencial unifamiliar aislada.
- Residencial plurifamiliar en manzana cerrada.
- Residencial plurifamiliar en bloque abierto (sólo en algunas zonas del P.E. Centro).
- Residencial plurifamiliar en patio de manzana.
- Residencial singular.

El PGOU no se detiene a analizar los tipos arquitectónicos propios del conjunto histórico ni su correlación con las distintas calificaciones, sino que se limita a remitir a los Planes Especiales de protección que en el momento de su aprobación se encontraban vigentes (Alhambra, Albaicín y San Matías) o en tramitación (Centro), para la definición de las condiciones de ordenación (alineaciones, ocupación y altura), pero especificando que prevalecen las disposiciones relativas a edificabilidad del PGOU. [347]

[347] Como, por otra parte, no puede ser de otro modo de acuerdo con la legislación urbanística vigente, ya que los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para el suelo urbano consolidado, junto con la definición de los elementos que requieran especial protección por su



PGOU-2001-Calificación y ordenación física.

Se especifica en la Normativa para las distintas calificaciones que en los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Debe indicarse en este sentido que el PGOU asigna la misma calificación (Residencial plurifamiliar en manzana cerrada) a zonas tan distintas tipológicamente como la práctica totalidad del Área Centro, las zonas de contacto de los Planes Albaicín y Alhambra con el Centro, y zonas de ensanche como el Camino de Ronda, provocándose así los consiguientes y lógicos desajustes entre la edificabilidad asignada por el PGOU y las condiciones de ordenación impuestas por los Planes Especiales de Protección.

En cuanto al catálogo, el PGOU 2001 distingue cuatro niveles de protección, señalando para cada uno de ellos las intervenciones permitidas:

valor arquitectónico, forman parte de la ordenación pormenorizada preceptiva de los Planes Generales de Ordenación urbanística, según lo señalado por el art. 10.2 de la LOUA. Los Planes Especiales sólo pueden modificar la ordenación pormenorizada potestativa (art. 14.3).

- Nivel 1: Protección monumental.
- Nivel 2: Protección integral.
- Nivel 3: Protección estructural.
- Nivel 4: Protección ambiental.

PGOU-2001-Catálogo

Mantiene la vigencia de los Catálogos de los Planes Especiales vigentes en el momento de su aprobación (Alhambra, Albaicín y San Matías) e incorpora el del Plan Especial del Área Centro, que se encontraba entonces en tramitación. Por lo tanto, sólo recoge como Catálogo propio el de los inmuebles no incluidos en el Conjunto Histórico.

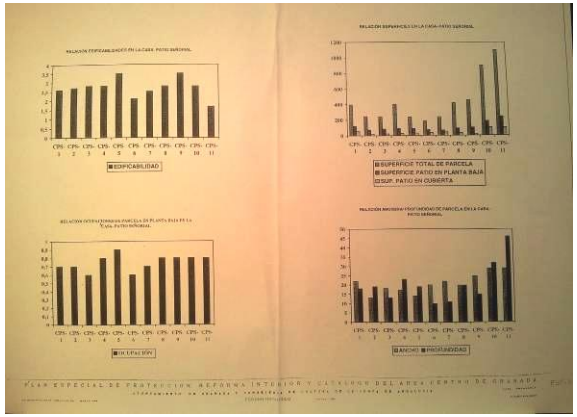
En suma, se trata de un Plan más tendente a poner suelo urbanizable en el mercado (Campus de la Salud, suelos entre la Circunvalación y La Chana) y a resolver algunas situaciones concretas del suelo urbano (estación de autobuses de Alsina-Graells, Piscina Neptuno, Estadio de Los Cármenes) que a solucionar los problemas del Conjunto Histórico, para lo que delega en los Planes Especiales de protección. Como indica ÁNGEL ISAC, "a *diferencia del plan general de 1985, que representó un cambio radical en todos los aspectos de la ordenación urbana de la ciudad, el nuevo plan resulta menos innovador y más*

atento a corregir algunas de las rigideces de la gestión urbanística anterior…Por lo que se refiere a la protección del Patrimonio Histórico, el plan se ha limitado básicamente a incorporar las determinaciones del planeamiento especial vigente, junto con aquellas otras avanzadas por el Plan Especial del Área Centro, antes de su aprobación definitiva en 2002. Para fomentar la rehabilitación del patrimonio, el plan propone dos líneas de actuación que pueden resultar eficaces si tenemos en cuenta los buenos resultados que se han obtenido en otras ciudades: la concesión de mayores aprovechamientos urbanísticos en operaciones de conservación, y la aplicación de beneficios fiscales en actuaciones sobre edificios catalogados."[348] Sin embargo, Las dos líneas de actuación a las que alude el autor, que se incluyen en la memoria del Plan, no han llegado a tener efectividad, pues la primera se ha limitado al reconocimiento de la superficie construida existente en las actuaciones de rehabilitación, y la segunda no ha tenido su reflejo en las Ordenanzas fiscales correspondientes.

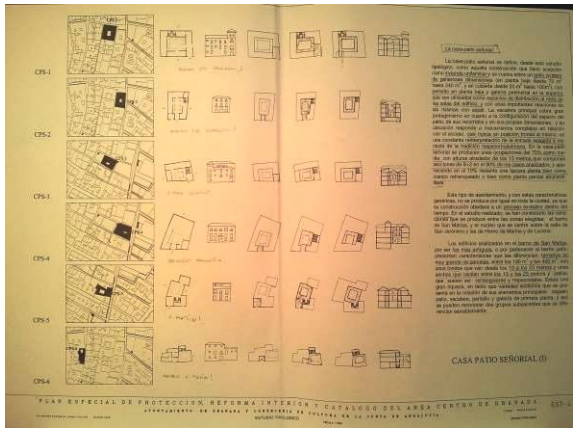
[348] ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, A.: "Historia Urbana de Granada" cit., pág 145.

3.4.4. El Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro.

El Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro, dirigido por los arquitectos Pedro Salmerón Escobar (hasta la aprobación provisional) y Federico Salmerón Escobar, y aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno municipal de 26 de julio de 2002[349], contenía en su documento de Preavance (marzo de 1999) un interesante aunque breve estudio tipológico, en el que se analizaban dos tipos de casas, la casa-patio, con dos subtipos (casa-patio señorial y casa-patio doméstica) y el inmueble de renta, estudiando, a partir de una serie de ejemplos, no sólo sus aspectos funcionales y espaciales (zaguán, patio, escalera…), sino también los formales (composición de fachada), e incluso una serie de parámetros numéricos (dimensiones y superficie de parcela y patio, altura, edificabilidad, ocupación de parcela…), comparando los resultados de forma gráfica.



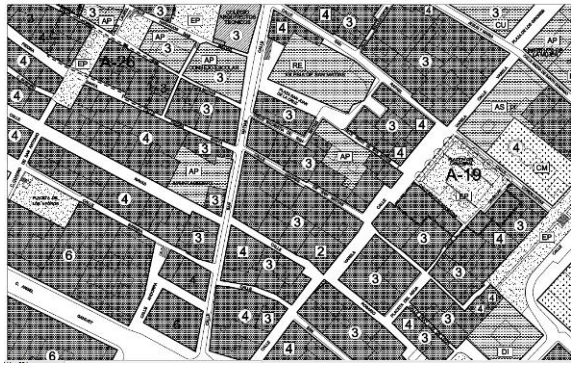
Preavance P.E. Centro-Estudio tipológico



Preavance P.E. Centro-Estudio tipológico

Sin embargo, en el documento definitivamente aprobado, el Plan Especial Centro se limita a recoger para su ámbito las mismas calificaciones del PGOU 2001, con sus correspondientes parámetros de altura, ocupación de

[349] Publicado en el BOP de Granada nº 186 de 14 de agosto de 2002.



P.E.Centro-Ordenación y usos del suelo

P.E. Centro-Catálogo.

parcela y edificabilidad máxima, introduciendo en sus Normas urbanísticas algunas matizaciones:

- En cuanto a las alturas permitidas, modifica para numerosas parcelas la altura reguladora definida por el PGOU para las manzanas correspondientes, permitiendo en caso de reducción de la altura una ocupación de parcela de hasta el 100 %.
- Para las calificaciones Residencial unifamiliar en manzana cerrada y Residencial plurifamiliar en manzana cerrada permite, para las parcelas con fondo inferior a 7 m, una ocupación de parcela de hasta el 100 %, y la edificabilidad correspondiente a esta ocupación y a la altura señalada.
- Para los edificios catalogados, especifica que en caso de demolición o vaciado (incluso conservando la fachada), la edificabilidad a materializar será la correspondiente a las condiciones de ordenación de la calificación correspondiente.[350]

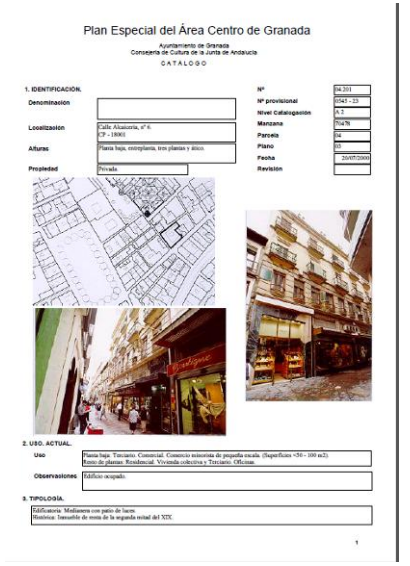
[350] El vaciado, o reestructuración total, está prohibido para los edificios catalogados en cualquier nivel, según el Acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial Centro. Sin embargo, para los casos en que, por las circunstancias que sean, efectivamente se produzca este vaciado de edificios catalogados, se ha interpretado tanto por el Ayuntamiento de Granada como por la Delegación provincial de Cultura, que se permita la reconstrucción estricta del volumen preexistente.

Por otra parte, el Plan Especial Centro contiene un Catálogo de inmuebles, con cuatro niveles de protección, definiéndose para cada uno de ellos las obras permitidas:

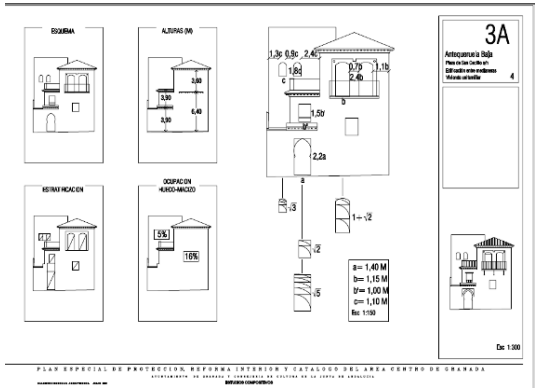
- Nivel BIC: Edificios monumentales.
- Nivel A: Edificios de interés arquitectónico, con dos subniveles, A1 y A2.
- Nivel B: Edificios de interés en el conjunto urbano.

En las fichas de catálogo de cada inmueble se especifican los elementos de interés, las actuaciones permitidas y las tipologías edificatorias e históricas a las que se adscribe. También incluye el Plan especial un Catálogo de espacios urbanos, de jardines y arbolado y de mobiliario urbano.

Por último, el Plan Especial Centro contiene dentro de su Normativa una serie de Ordenanzas compositivas, que afectan a la composición de fachadas para los edificios de nueva planta que se proyecten dentro de los ámbitos señalados para su aplicación, regulándose para cada una de ellas, entre otros parámetros, la proporción y dimensiones de los huecos y la relación hueco-



P.E. Centro-Ficha de catálogo



P.E. Centro-Estudio de composición de fachadas

macizo. También se incluyen, aunque sin carácter normativo, un Anexo con estudios de composición de fachadas, en aplicación de los parámetros indicados[351].

La entrada en vigor del Plan Especial Centro, coincidente con una etapa de bonanza económica, ha permitido que la ejecución de sus determinaciones haya provocado una notable dinamización del centro histórico de Granada, en la que implantación de las actividades comerciales y hoteleras que permite su Normativa, combinada con las mejoras de la urbanización ejecutadas por el Ayuntamiento, han coadyuvado también al incremento de la actividad residencial en la zona.

[351] Compárese este estudio de composición de fachadas con la Ordenanza gráfica del Plan de Alineaciones de 1951, epígrafe 3.3.1.

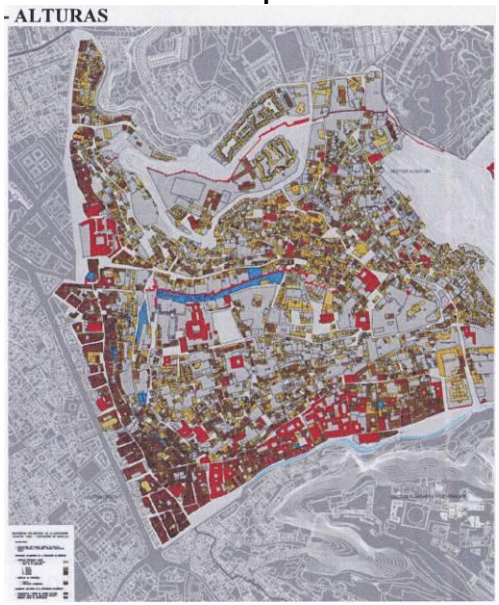
3.4.5. Últimos Planes Especiales de Protección en tramitación: El Plan Especial Albaicín-Sacromonte y el Plan Especial de protección y Catálogo del Sector Alhambra.

La prolongada vigencia de los primeros Planes de protección (desde 1986 para el de la Alhambra y Alijares, y desde 1990 para el del Albaicín), durante la que se han producido numerosos cambios legislativos, ha hecho necesaria su revisión, prevista ya por el PGOU,.

En el caso del Plan Especial Albaicín, además, la Disposición Adicional Primera del PGOU señalaba que su revisión debería tramitarse simultáneamente con el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Sacromonte, por lo que el Ayuntamiento encargó su redacción en 2005. Tras una larga tramitación, el **Plan Especial Albaicín-Sacromonte**, dirigido por el arquitecto Santiago Rodríguez-Gimeno, fue aprobado inicialmente en noviembre de 2008, y espera para su aprobación provisional el previo informe favorable de la Consejería de Cultura.

Contiene este Plan un Anexo a la Normativa dedicado a los tipos de la edificación, en el que, "*en relación con las obras que se pueden plantear sobre*

PEPRI Albaicín-Sacromonte 2013: Estudio de parcelas



PEPRI Albaicín-Sacromonte 2013: Estudio de alturas

solares sin edificar o por sustitución de la edificación (no catalogada) *con conservación de parcelación, tipología edilicia e integración de fachadas*", se distinguen los siguientes tipos edificatorios básicos, entre los que se incluyen, como novedad respecto del Plan vigente, las cuevas:

a. Casa patio:
    - a1. Casa patio de tradición árabe-morisca.
    - a2. Casa patio de tradición cristiana o castellana.
    - a3. Casa patio colectiva.
b. Vivienda colectiva:
    - b1. Del siglo XVIII-XIX.
    - b2. Tipos eclécticos del siglo XX.
c. El Carmen.
d. Vivienda unifamiliar.
    - d1. Unifamiliar entre medianeras.
    - d2. Unifamiliar con diversas fachadas.
    - d3. Unifamiliar con jardín menor.
    - d4. Unifamiliar en terraza.
    - d5. Vivienda doméstica popular.
e. Las cuevas

Se analizan, para cada uno de ellos, la relación con el espacio exterior (acceso, zaguán y fachada); la organización y funcionalidad (patios, escalera, estancias); el sistema estructural; los acabados, carpintería y cerrajería; las infraestructuras; y el jardín-huerto, cuando exista. El análisis se hace de forma bastante similar al Plan vigente. La novedad se produce en la representación gráfica, muy bien elaborada, que se hace de cada uno de los tipos; y en la referencia específica que se hace en las fichas de catálogo al estudio de características tipológicas y adaptación al modelo.

PEPRI Albaicín-Sacromonte 2013: Estudio de tipologías

En cuanto a la definición gráfica de las condiciones de ordenación, mantiene básicamente la representación del Plan vigente, detallando parcela por parcela la alineaciones interiores y exteriores y las alturas, si bien mejora la distinción entre las existentes y las propuestas, así como la diferenciación entre las alturas sobre rasante inferior y superior, en parcelas que dan a dos calles con rasante diferente.

Ahora bien, permanecen los problemas apuntados para el Plan vigente relativos a las posibles discrepancias entre la edificabilidad de derecho

otorgada por el PGOU (aprovechamiento subjetivo) y la efectivamente materializable según las condiciones definidas por el Plan Especial (aprovechamiento objetivo); así como a la falta de correlación entre la ordenación definida para los solares vacantes y los tipos propuestos por el Plan; problemas que deberán resolverse para la aprobación definitiva.

PEPRI Albaicín-Sacromonte 2012: ficha de catálogo con referencia tipológica

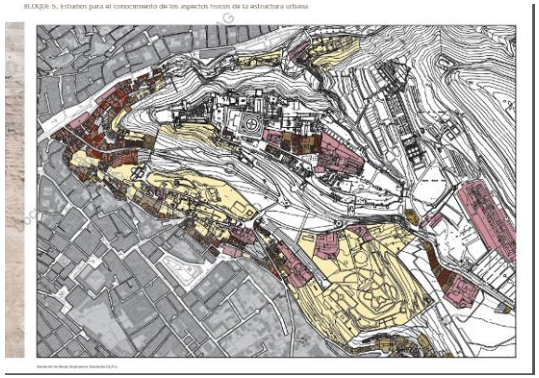
Por lo que se refiere al Catálogo, los niveles de protección que se plantean son los siguientes:

- Nivel M: Monumental
- Nivel I: Integral
- Nivel E: Estructural
- Nivel A+: Ambiental singular
- Nivel A: Ambiental.

Al margen de la conveniencia por razones de operatividad de unificar los niveles de protección, en denominación y número, con los de las otras figuras de planeamiento vigentes en la ciudad, se incluyen como novedad en este Plan los niveles de protección para hábitat de cuevas, así como la incorporación de otros Catálogos, unificándose la inclusión de cada inmueble dentro de ellos mediante un "Registro-llave":

1. Protección del Patrimonio inmueble.
2. Protección del Patrimonio de jardines.
3. Protección del Patrimonio etnológico.
4. Protección del Patrimonio industrial.
5. Protección del Patrimonio arqueológico.

La última figura de planeamiento de protección que se está tramitando es el **Plan Especial de Protección y Catálogo del Sector Alhambra**, que dirigido por el arquitecto Juan Carlos García de los Reyes ha sido promovido por el Patronato de la Alhambra y Generalife, encontrándose en la actualidad en fase de informe y aprobación por el órgano consultivo de dicho organismo.



P.E. Alhambra-Tipologías de la edificación

El nuevo Plan incluye dentro del bloque 5 "Estudios para el conocimiento de la estructura urbana" de su Memoria general un apartado E dedicado a la morfología urbana y las tipologías de la edificación, en el que se relacionan las distintas calificaciones (Residencial unifamiliar, Residencial plurifamiliar y Edificación singular) con las tipologías y subtipos, según el cuadro siguiente:

P.E. Alhambra-Subtipo Casa patio

CALIFICACIONES	TIPOLOGIAS	SUBTIPOS
RESIDENCIAL UNIFAMILAR	UNIFAMILIAR AISLADA	
	UNIFAMILAR AISLADA:CARMEN	
	UNIFAMILAR EN MANZANA CERRADA	
		1- Entre medianeras
		2- Con varias fachadas
		3- Con jardín delantero o menor
		4- Casa patio
	CUEVA	
		1- Hábitat cueva
		2- Casa cueva
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	PLURIFAMILIAR COLECTIVO	
		1- Una fachada con patio
		2- Una fachada sin patio
		3- Varias fachadas con patio
		4- Varias fachadas sin patio
		5- Casa Patio Colectiva
EDIFICACIÓN SINGULAR	EDIFICACIÓN SINGULAR RELIGIOSA	
	EDIFICACIÓN SINGULAR HOTELERA	
	EDIFICACIÓN SINGULAR CULTURAL	
	EDIFICACIÓN SINGULAR INSTITUCIONAL	

Las tipologías de la edificación se representan en la documentación gráfica, describiéndose también las características de cada una de ellas.

La ordenación pormenorizada la define el Plan Especial mediante la asignación de las distintas calificaciones (las del PGOU más la residencial en cueva y en casa cueva), y la definición de las condiciones de ordenación

(alineaciones interiores y exteriores y alturas, diferenciando las existentes de las modificadas).

Se especifica en la Normativa que el aprovechamiento subjetivo es el otorgado por el PGOU, mientras que el objetivo es el definido por el Plan Especial, lo que puede provocar discrepancias, como ya se había indicado para el Plan Albaicín-Sacromonte, que sin embargo no se pueden imputar a los Planes sino a la legislación urbanística a la que están subordinados.

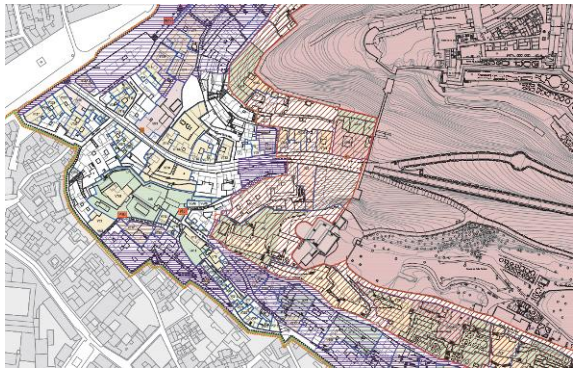
P.E. Alhambra-Ordenación física y alineaciones

P.E. Alhambra-Usos y calificación del suelo

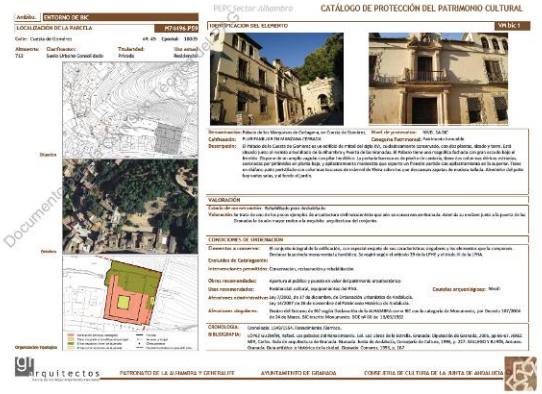
En cuanto al Catálogo, se distinguen los siguientes niveles de protección:

- Nivel 1A BIC (Monumentos y sitios históricos)
- Nivel 1B Asimilable a nivel monumental
- Nivel 2 Valor singular
- Nivel 3 Valor tipológico
- Nivel 4 Valor genérico

También se incluyen las heráldicas, los jardines, el Patrimonio Arqueológico y el Patrimonio Etnológico, así como los entornos de protección de los BIC y los elementos descatalogados.



P.E. Alhambra-Catálogo y afecciones del Patrimonio Cultural.



P.E. Alhambra-Ficha de Catálogo

Las fichas de Catálogo contienen la descripción de los elementos a conservar, las intervenciones permitidas y los usos y obras recomendados, incluyendo además un apartado específico de organización tipológica. En los casos en que un mismo inmueble pueda estar afectado por distintos Catálogos (por ejemplo, inmuebles, heráldica y jardines), están sistematizadas de forma que se incorporan tantas fichas como elementos estén incluidos en los distintos catálogos.

En resumen, a falta de un análisis más profundo, el nuevo Plan de la Alhambra parce un documento técnicamente correcto, con las reservas que se han expuesto respecto de las discrepancias entre aprovechamiento objetivo y subjetivo.

3.5. CONCLUSIONES SOBRE TIPO Y URBANISMO EN GRANADA

De la aplicación del tipo arquitectónico a las distintas figuras de planeamiento podemos deducir dos grandes tendencias:

La primera, representada por algunos de los ejemplos italianos, y aplicada también en algunos de los españoles más recientes, consistente en una aplicación del tipo a la realización de nueva arquitectura mediante una propuesta gráfica, bien mediante "fichas de proyecto" o mediante la determinación de alineaciones y volúmenes.

La segunda tendencia se materializa en la aportación de "repertorios" formales, bien de elementos constructivos, como en el "Manual" de Roma o los Planes de Salamanca y Baeza, o bien de tipos completos, como en el primer Plan Albaicín y también el Plan de Baeza. Esta tendencia se caracteriza por su apuesta por una catalogación conservacionista.

Una línea intermedia seria la representada por los Plan Albaicín de 1990 y 2008, por el Plan San Matías y por el nuevo Plan de la Alhambra, en el que el repertorio de tipos propuesto en la Normativa se acompaña de una precisa

definición grafica de alineaciones y alturas vinculantes, si bien se le puede criticar el hecho de que no exista una correlación entre las determinaciones normativas y gráficas.

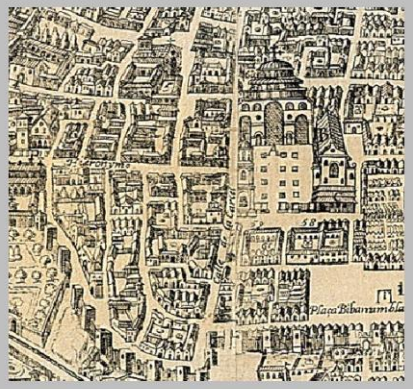
Ahora bien, de lo que carecen todas las figuras de planeamiento consultadas es de una correlación clara entre el estudio tipológico, que se realiza en la fase de información del planeamiento (aunque después se incluya en la Normativa), y los parámetros urbanísticos de ocupación de parcela, altura y edificabilidad que como hemos visto forman parte de la ordenación pormenorizada y se determinan normativamente. El Plan Centro de Granada contenía una propuesta en este sentido en el documento de Preavance, pero que en el texto definitivo ha quedado reducida a un repertorio formal-compositivo de fachadas.

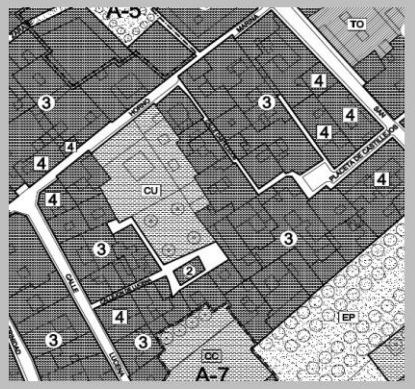
Además, nos encontramos con el problema derivado de que la legislación urbanística otorga al Plan General la facultad de asignar el aprovechamiento subjetivo, lo que puede entra en conflicto con el objetivo definido por las condiciones de ordenación de los Planes Especiales.

Este es precisamente, como se ha señalado anteriormente, el objetivo de este trabajo de investigación, que desarrollaremos a continuación.

APRENDIENDO DE LAS RUINAS: TIPO Y URBANISMO EN LA GRANADA DEL SIGLO XVI

PARTE II





ENRIQUE OLMEDO ROJAS, ARQUITECTO

UNIVERSIDAD DE GRANADA
DEPARTAMENTO DE EXPRESIÓN GRÁFICA ARQUITECTÓNICA Y EN LA INGENIERÍA

4.- ANÁLISIS MORFOLÓGICO DE PIEZAS ARQUITECTÓNICAS POR ZONAS HOMOGÉNEAS

Establecidos, en la Parte I de este trabajo, el ámbito, el objetivo, el método y los conceptos previos para su realización, y estudiado el tratamiento que ha hecho el planeamiento urbanístico del concepto de tipo, tanto en Granada como en otras ciudades, se va abordar ahora, en esta Parte II, el estudio práctico de los tipos arquitectónicos en el ámbito analizado.

Para ello, se ha seleccionado del total de casas visitadas una muestra representativa de 43 casas, distribuidas entre las distintas zonas homogéneas definidas en el Capítulo 1, que se relacionan en el Anexo 8.1 y se resumen en la tabla siguiente:

ZONA	NÚMERO
ALBAICÍN	11
SAN PEDRO-GOMÉREZ	10
REALEJO	8
SAN MATÍAS	7
MEDINA-EXTRAMUROS	7

Dentro de cada una de las zonas, se van a analizar los parámetros volumétricos de las distintas casas estudiadas, con objeto de definir las características singulares de cada tipo con las diferencias que se den en cada zona.

Debe tenerse en cuenta que, para homogeneizar el estudio, en el análisis de cada casa se ha considerado la parcela ocupada por la edificación original, excluyendo las partes dedicadas a jardines o construcciones auxiliares, o las resultantes de agregaciones.

Por otra parte, el análisis efectuado se refiere principalmente a los parámetros morfológicos-dimensionales, dejando un papel secundario a los

aspectos espaciales (de relación entre los distintos elementos) y formales (constructivos y decorativos), según los criterios que siguen, por este orden:

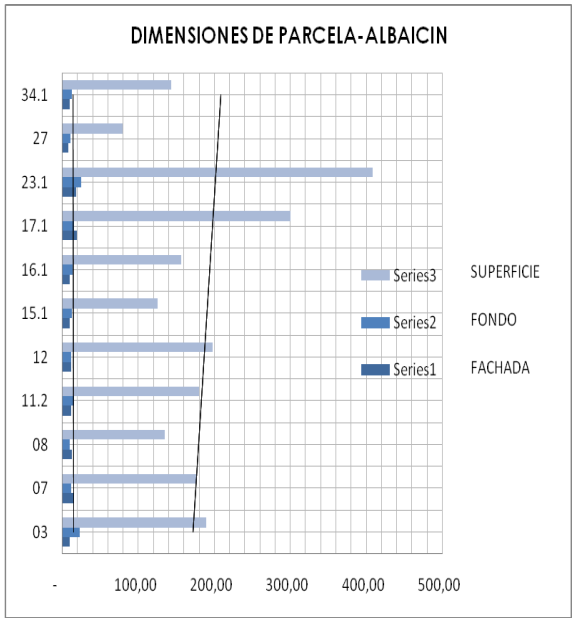
- PRIMER CRITERIO: por superficie y dimensiones de la parcela: detectando los intervalos de superficies y dimensiones (fachada y fondo) de las parcelas en los que se puedan agrupar las distintas casas estudiadas, diferenciándolas previamente por zonas homogéneas. En los casos en que se aprecien posibles agregaciones o segregaciones de las parcelas, se aplicarán las dimensiones de la parcela original.
- SEGUNDO CRITERIO: Por superficie y dimensiones del patio: determinando los intervalos de superficies y dimensiones (ancho y fondo) del patio en los que se puedan incluir las distintas casas, diferenciando asimismo por zonas homogéneas.
- TERCER CRITERIO: Cuando existan dudas en la adscripción a un tipo determinado, se analizarán los caracteres espaciales, fundamentalmente la secuencia zaguán-patio-escalera.

- CUARTO CRITERIO: Si aún no queda clara la adscripción a un tipo, se acudirá a los caracteres formales (columnas, zapatas, aleros, rejas…)

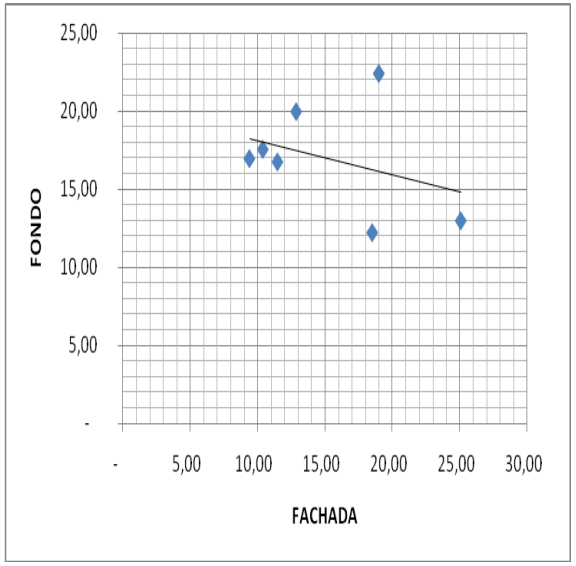
4.1. ALBAICÍN:

En el ámbito total de estudio, se da una gran variedad en la superficie de las parcelas analizadas (desde 80 a más de 1000 m2). Si estudiamos las parcelas por zonas, el Albaicín ofrece las parcelas relativamente más pequeñas (entre 80 y 400 m2, con un promedio de 190,63 m2). De las parcelas estudiadas, esta zona contiene la más pequeña, con 80 m2 (en el borde S de la zona), otras ocho con superficies inferiores a 200 m2, y sólo dos con superficie mayor de 300 m2 (la mayor, con más de 400 m2, en el borde NO). Se resumen en la tabla y gráfico adjuntos:

REFERENCIA		PARCELA		
ZONA	CASA	FACHADA	FONDO	SUP.
ALB	03	10,23	23,18	**189,75**
ALB	07	14,76	12,41	**176,78**
ALB	08	13,08	10,50	**135,76**
ALB	11.1	12,36	16,04	**180,13**
ALB	12	11,84	11,99	**198,00**
ALB	15.1	10,57	13,40	**125,83**
ALB	16.1	10,63	14,55	**157,16**
ALB	17.1	19,70	15,62	**301,09**
ALB	23.1	19,04	25,17	**408,45**
ALB	27	8,39	11,37	**80,00**
ALB	34.1	10,15	13,22	**144,00**
PROMEDIO ALBAICIN (PARCS. ORIGINALES)		12,80	15,22	**190,63**

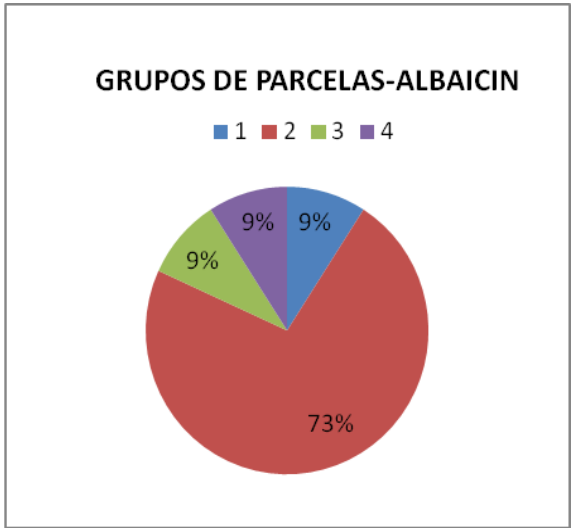


Por lo que se refiere a la proporción fachada/fondo de las distintas parcelas, la longitud de fachada se mantiene en general entre los 8 y los 14 m (a excepción de las dos parcelas mayores, que presentan 19 m de fachada). El fondo oscila entre 11 y 16 m, salvo dos parcelas que tienen 23 y 25 m. El grafico adjunto representa esta proporción.



Podemos clasificar las parcelas de esta zona de la forma siguiente:

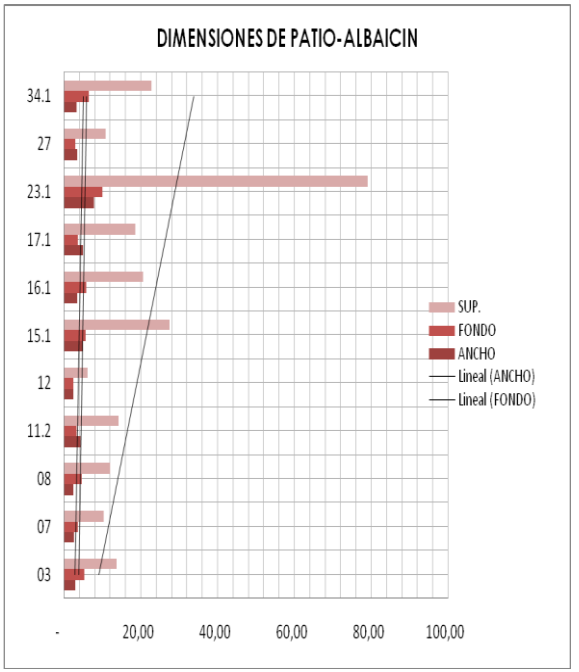
GRUPO	SUPERFICIE		FACHADA		Nº	%
	>	<=	>	<=		
1		100,00		10,00	1	9,09%
2	100,00	200,00	10,00	15,00	8	72,73%
3	200,00	300,00	15,00	20,00	1	9,09%
4	300,00	400,00	20,00		1	9,09%
					11	**100,00%**



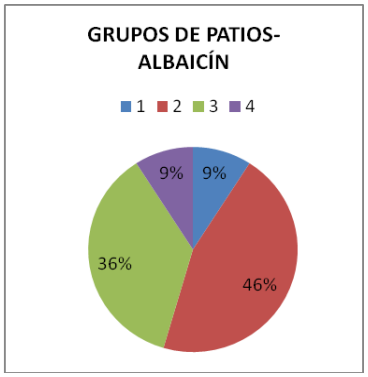
El grafico adjunto representa la proporción de los distintos grupos en el total de la muestra, resultando mayoritario el grupo de parcelas con superficie entre 100 y 200 m2 y longitud de fachada entre 10 y 15 m.

En cuanto a las dimensiones de los patios, son en esta zona bastante homogéneas, pues salvo el más grande, que tiene 79 m2 (correspondiente a la parcela mayor, de 408 m2), y el más pequeño, de 6 m2, los restantes se agrupan entre 10 y 14 m2 (cinco parcelas) y entre 18 y 27 m2 (cuatro), como se aprecia en la tabla y gráfico adjuntos:

REFERENCIA		PATIO		
ZONA	CASA	ANCHO	FONDO	SUP.
ALB	03	2,96	5,39	13,83
ALB	07	2,62	3,69	10,33
ALB	08	2,52	4,78	12,05
ALB	11.2	4,43	3,40	14,33
ALB	12	2,50	2,50	6,25
ALB	15.1	5,00	5,78	27,48
ALB	16.1	3,46	5,91	20,61
ALB	17.1	5,03	3,69	18,56
ALB	23.1	7,90	10,00	79,00
ALB	27	3,56	3,04	10,82
ALB	34.1	3,41	6,49	22,75
PROMEDIO ALB		**3,94**	**4,97**	**21,46**

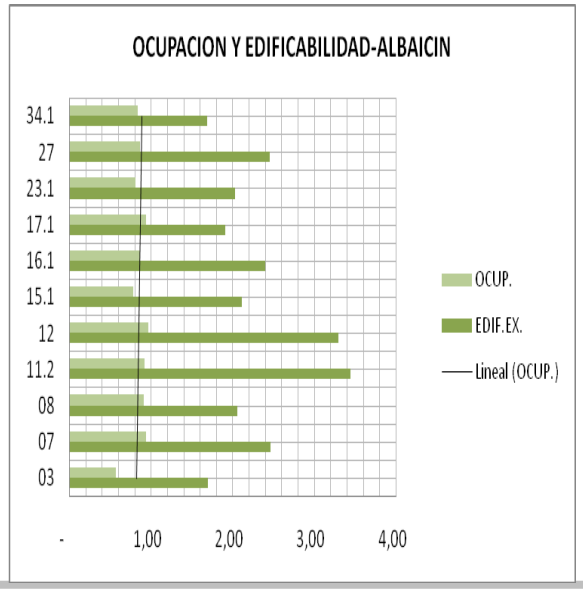


Los patios se pueden clasificar de la forma que se indica en la tabla y grafico siguientes, resultando mayoritarios los patios con superficie entre 10 y 30 m2 y dimensiones entre 2,50 y 10 m:



GRUPO	SUPERFICIE		DIMENSIONES		Nº	%
	>	<=	>	<=		
1		10,00		2,50	1	9,09%
2	10,00	15,00	2,50	5,00	5	45,45%
3	15,00	30,00	5,00	10,00	4	36,36%
4	30,00	100,00	10,00		1	9,09%
					11	**100,00%**

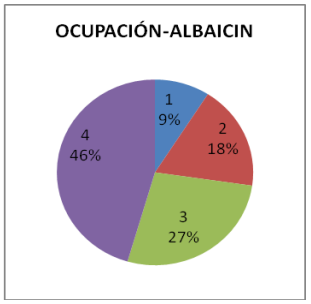
En cuanto a la ocupación de parcela y la edificabilidad, los valores obtenidos para la muestra de casas del albaicín son los siguientes:

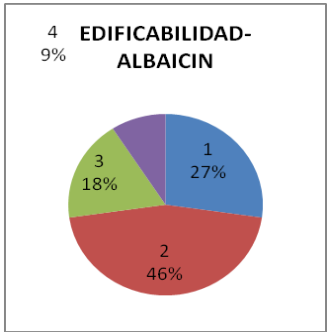


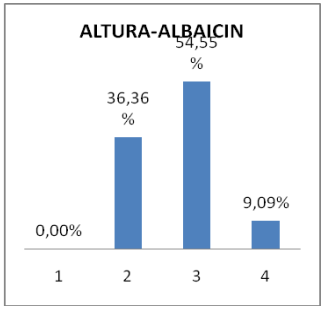
ZONA	CASA	EDIF.EX.	OCUP.
ALB	03	1,69	57,48%
ALB	07	2,46	94,16%
ALB	08	2,06	91,13%
ALB	11.2	2,26	92,04%
ALB	12	3,29	96,84%
ALB	15.1	2,11	78,16%
ALB	16.1	2,39	86,89%
ALB	17.1	1,91	93,84%
ALB	23.1	2,03	80,66%
ALB	27	2,45	86,47%
ALB	34.1	1,68	84,20%
PROMEDIO		**2,21**	**85,62%**

Se observa que la ocupación de parcela es bastante homogénea y elevada (ocho casas están por encima del 80 %, de las que cinco incluso por encima del 90). La edificabilidad está más repartida, con cinco casas entre 2,00 y 2,40 m2/m2, dos entre 2,40 y 3,20 y una con valores superiores). Por último, las alturas se reparten entre dos plantas (cuatro casas) y tres plantas (seis casas). La tabla y gráficos siguientes resumen la situación:

GRUPO	OCUPACIÓN		Nº	%	EDIFICABILIDAD		Nº	%	ALTURA		Nº	%
	>	<=			>	<=			Plantas	m		
1		60,00%	1	9,09%		2,00	3	27,27%	1		0	0,00%
2	60,00%	80,00%	2	18,18%	2,00	2,40	5	36,36%	2	5,50-7,00	4	36,36%
3	80,00%	90,00%	3	27,27%	2,40	3,20	2	18,18%	3	8,50-10,00	6	54,55%
4	90,00%		5	45,45%	3,20		1	18,18%	4	10,00	1	9,09%
			11	**100,00%**			**11**	**100,00%**			**11**	**100,00%**





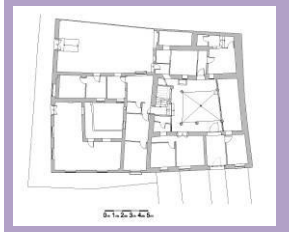
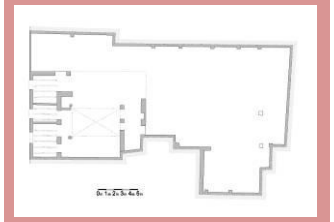
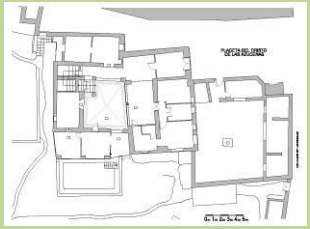
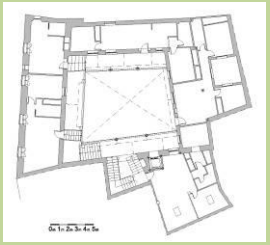


Vamos a adscribir cada casa al grupo correspondiente para cada uno de los parámetros, con objeto de atribuir a cada una de ellas una serie de parámetros, que se definirán en el Capítulo siguiente:

REFERENCIA		PARCELA	PATIO	OCUP.	EDIF.	ALTURA	TIPO FORMAL	TIPO MORFOLÓGICO
ZONA	CASA							
ALB	03	2	2	1	1	4	CPM	CASA PATIO OCUPACION ALTA
ALB	07	2	2	4	3	3	CPC	
ALB	08	2	2	4	2	2	CPM	
ALB	11.2	2	2	4	2	2	CPM	
ALB	12	2	1	4	4	3	CPC	
ALB	15.1	2	3	2	2	2	CPM	CASA PATIO OCUPACION MEDIA
ALB	16.1	2	3	3	2	3	CPM	
ALB	17.1	3	3	4	1	3	PAL	CASA PATIO COLECTIVA
ALB	23.1	4	4	2	2	3	PAL	
ALB	27	1	2	3	3	3	CPC	CASA PATIO OCUPACION MEDIA
ALB	34.1	2	3	3	1	2	CPM	

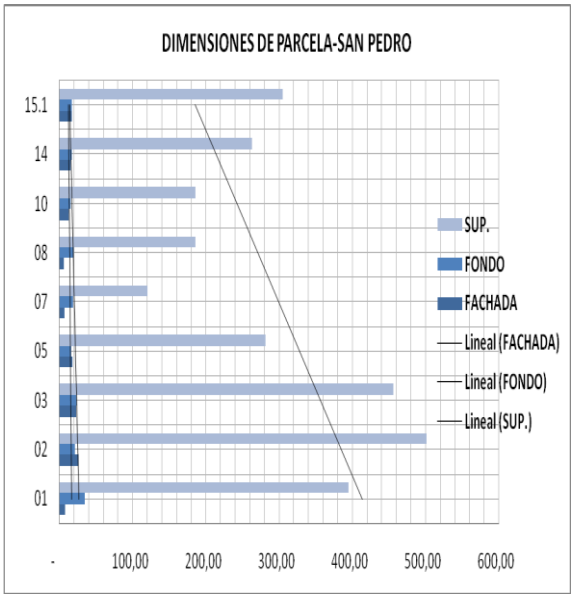
En la tabla siguiente se comparan gráficamente las casas de los distintos tipos:

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS PROPUESTOS:

CP-OA	ALB-03 PAGES, 1	ALB-07 BABOLÉ, 3	ALB-08 CENICEROS, 28	ALB-11  PL.CORREO VIEJO, 2
CP-OM	ALB-15 PARDO, 5	ALB-16  PILAR SECO, 6	ALB-34 GUATIMOCIN, 3	ALB-27 S.JUAN REYES,113
CP-CO	ALB-17  PL.CRISTO AZUCENAS,2	ALB-23  REAL DE CARTUJA, 8		

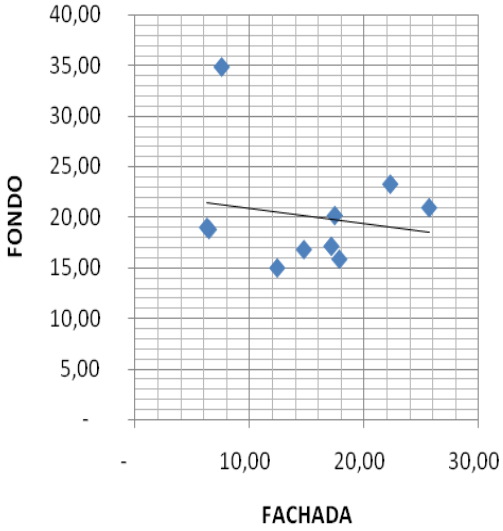
4.2. SAN PEDRO-GOMÉREZ

Las parcelas estudiadas en la zona de San Pedro-Gomérez tienen superficies entre 120 y 500 m2 (promedio 300 m2), de las que tres presentan superficies superiores a 395 m2 (correspondientes a casas palaciegas en la Carrera de Darro). De las restantes, cuatro ofrecen superficies entre 185 y 281 m2, y sólo una tiene superficie menor de 150 m2. La tabla y gráfico adjuntos resumen las dimensiones de las parcelas de esta zona:

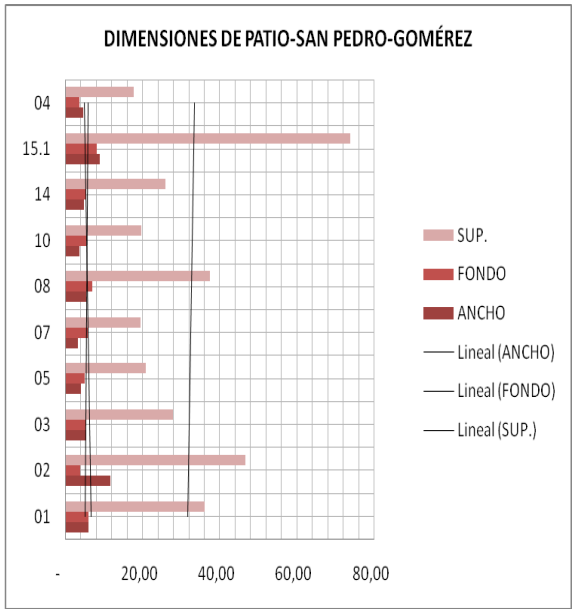


			PARCELA		
TIPO	**ZONA**	**CASA**	**FACHADA**	**FONDO**	**SUP.**
COR?	SPE	01	7,58	34,83	395,00
PAL	SPE	02	25,71	20,91	501,84
CPC	SPE	03	22,31	23,24	456,00
CPC?	SPE	05	17,86	15,82	281,25
CPC	SPE	07	6,46	18,76	120,00
CPC	SPE	08	6,30	18,96	186,00
CPC	SPE	10	12,43	14,96	185,95
CPC	SPE	14	14,76	16,77	263,00
PAL	SPE	15.1	17,16	17,10	304,93
PAL	GOM	04	17,46	20,14	318,50
	PROMEDIO SPE (PARCS.ORIGINALES)		**14,80**	**20,15**	**301,25**

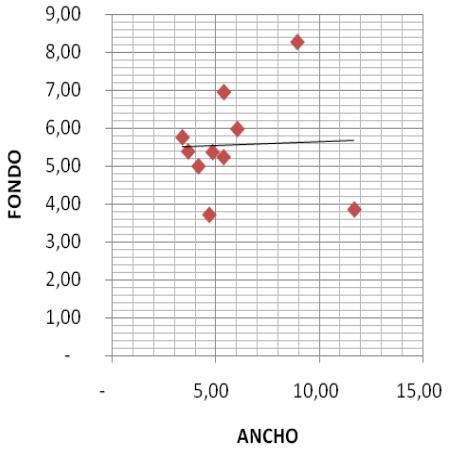
La longitud de fachada oscila entre los 6-7 m para las parcelas más pequeñas y los 22-25 para las más grandes, quedando las restantes entre los 12-17 m. Los fondos de parcela, en esta zona de manzanas relativamente regulares, están entre los 15 y los 20 m. En el gráfico adjunto se representa la relación entre fachada y fondo de las distintas parcelas estudiadas. Destaca como caso singular la denominada Casa de los Migueletes (Benalúa, 11, SPE.02), una parcela de las más grandes, que con una superficie de 395 m2 presenta una fachada de las más pequeñas, con 7,58 m, y el fondo mayor, de casi 35 m.



La superficie de los patios está comprendida entre los 17-20 m2 para los cuatro más pequeños, y los casi 74 m2 del más grande. De los restantes, dos tienen entre 26-28 m2, otros dos 36-38 m2, y los dos últimos 37 y 46 m2. La tabla y el gráfico que se insertan a continuación resumen las dimensiones de los patios de esta zona.



REFERENCIA		PATIO		
ZONA	CASA	ANCHO	FONDO	SUP.
SPE	01	6,04	5,98	36,12
SPE	02	11,68	3,86	46,73
SPE	03	5,38	5,24	27,83
SPE	05	4,17	5,00	20,85
SPE	07	3,40	5,76	19,58
SPE	08	5,39	6,95	37,46
SPE	10	3,67	5,39	19,78
SPE	14	4,85	5,37	26,04
SPE	15.1	8,93	8,27	73,85
GOM	04	4,69	3,72	17,75
PROMEDIO SPE		**5,82**	**5,55**	**32,60**

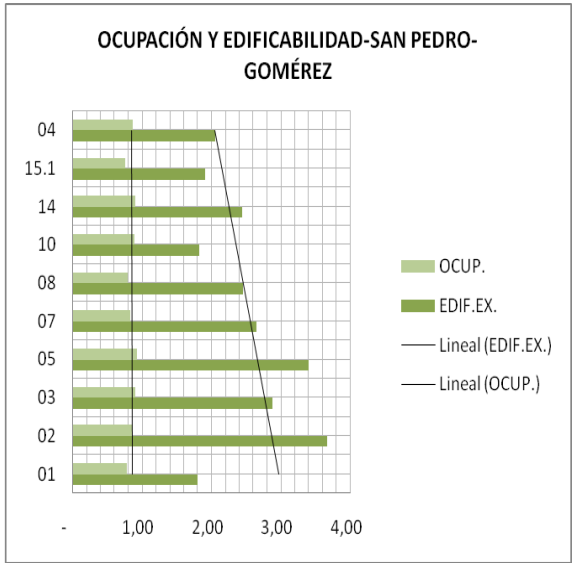


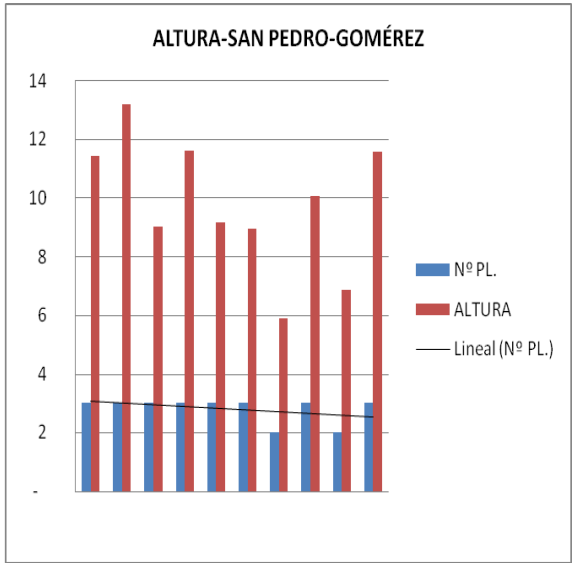
Las dimensiones de los patios de esta zona están en la casi totalidad de los casos entre los 3 y los 6 m, tanto de anchura como de fondo, salvo en los dos más grandes: en el caso de Carrera de Darro, 11 (SPE.02), que presenta una anchura de 11,68 m y un fondo de sólo 3,86 m, podría deberse a que la mitad del patio fue ocupada por edificación; y en el caso de Cuesta de la Victoria, 11 (SPE.15.1) por tratarse de un patio prácticamente cuadrado, de más de 8 m de

lado, que correspondería a una casa palaciega primero y colectiva después. El gráfico adjunto refleja las proporciones de los patios de esta zona.

En cuanto a los parámetros puramente volumétricos (ocupación de parcela, edificabilidad y altura) de las casas de esta zona, se reflejan en la tabla y gráficos siguientes:

CASA		EDIF.EX.	OCUP.	Nº PL.	ALTURA
SPE	01	1,79	78,65%	3	11,41
SPE	02	3,66	87,21%	3	13,18
SPE	03	2,87	91,05%	3	9,01
SPE	05	3,39	92,59%	3	11,58
SPE	07	2,65	83,68%	3	9,16
SPE	08	2,46	79,86%	3	8,94
SPE	10	1,83	89,36%	2	5,87
SPE	14	2,44	90,10%	3	10,04
SPE	15.1	1,91	75,78%	2	6,84
GOM	04	2,06	86,84%	3	11,56
PROMEDIO SPE		**2,51**	**85,51%**	**3**	**9,76**





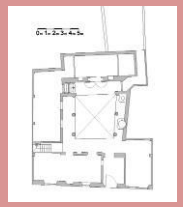
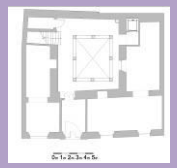
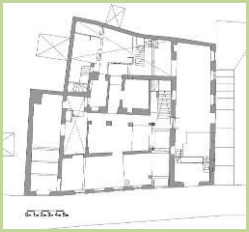
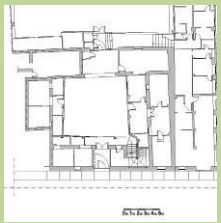
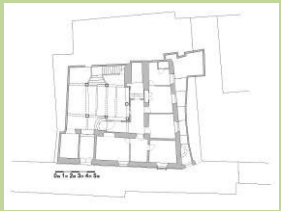
Tanto la ocupación de parcela, que oscila en esta zona entre el 75 y el 92 %, como la altura, que salvo en dos casas que presentan dos, es de tres plantas, son bastante homogéneas. La edificabilidad, en cambio, es inferior a 2 m2/m2 para tres de las casas estudiadas en esta zona, está entre 2 y 2,40 m2/m2 para otras tres, entre 2,40 y 3,20 m2/m2 sólo una, y las dos últimas ofrecen un valor superior a 3,20 m2/m2.

Los parámetros dimensionales de las casas de esta zona se pueden clasificar en los grupos que se reflejan en la tabla siguiente:

GRUPO	PARCELA				PATIO				PARAMETROS VOLUMETRICOS					
	SUPERFICIE		FACHADA		SUPERFICIE		DIMENSION MIN.		OCUPACION		EDIFICABILIDAD		ALTURA	
	>	<=	>	<=	>	<=	>	<=	>	<=	>	<=	Nº PL	m
1		125,00		10,00		20,00		4,00		60,00%		2,00	1	
2	125,00	200,00	10,00	15,00	20,00	30,00	4,00	6,00	60,00%	80,00%	2,00	2,40	2	5,50-7,00
3	200,00	300,00	15,00	20,00	30,00	40,00	6,00	8,00	80,00%	90,00%	2,40	3,20	3	8,50-10,00
4	300,00	500,00	20,00		40,00	100,00	8,00		90,00%		3,20		4	

REFERENCIA		PARCELA	PATIO	OCUP.	EDIF.	ALTURA	TIPO FORMAL	TIPO MORFOLÓGICO
ZONA	CASA							
SPE	01	4	3	2	1	3	CPC	CASA PATIO OCUPACION MEDIA
SPE	02	4	4	3	4	3	PAL	CASA PATIO COLECTIVA
SPE	03	4	3	4	3	3	PAL	
SPE	05	3	2	4	4	3	CPC	CASA PATIO OCUPACION ALTA
SPE	07	1	1	2	3	3	CPC	CASA PATIO OCUPACION MEDIA
SPE	08	2	3	2	2	3	CPC	
SPE	10	2	1	2	1	2	CPC	
SPE	14	3	2	3	2	3	CPM	
SPE	15.1	4	4	2	1	2	PAL	CASA PATIO COLECTIVA
GOM	04	4	1	3	2	3	CPC	

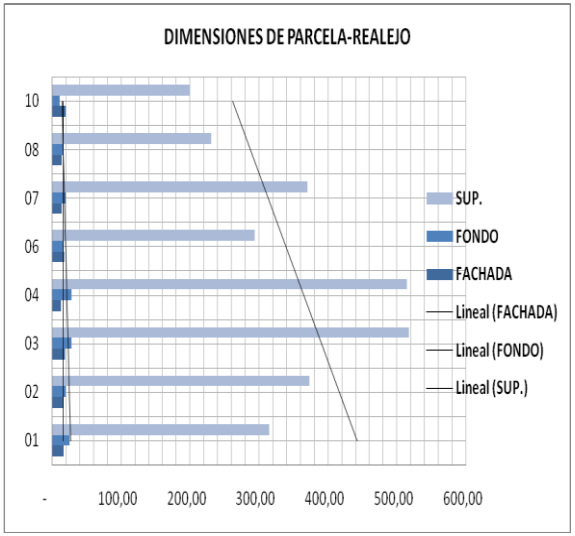
En la tabla siguiente se representan y comparan gráficamente las plantas de las casas de de los distintos tipos:

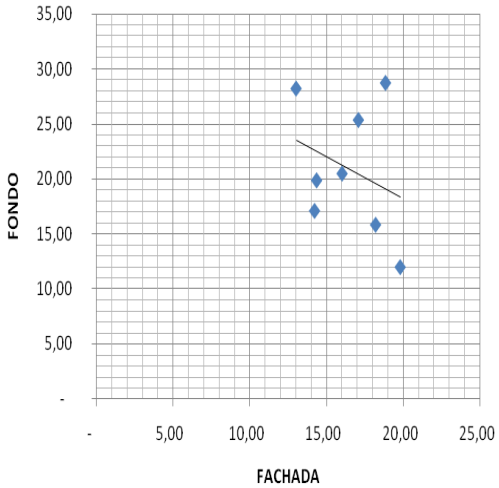
CP-OM	SPE.01 BENALUA, 11	SPE.07-08 ZAFRA, 6 y 8	SPE.10 CALLEJON GLORIA,9	SPE.14  CUESTA VICTORIA, 9
CP-OA	SPE.05  CARRERA DARRO, 25			
CP-CO	SPE.02  CARRERA DARRO,11	SPE.03 CARNERO, 4	SPE.15  CTA.VICTORIA, 11	GOM.04  SANTA ANA, 6

4.3. REALEJO

En la zona homogénea del **Realejo**, las superficies de las parcelas estudiadas oscilan entre 200 m2 y más de 500, por lo que la superficie media en esta zona es más elevada (352,35 m2). Las dos parcelas de más de 500 m2 corresponden a edificios del tipo corrala, y otras tres de más de 300 m2 contienen casas palaciegas, mientras que sólo hay en la muestra dos parcelas entre 200 y 300 m2. Se resumen a continuación los parámetros de esta zona:

REFERENCIA		PARCELA		
ZONA	CASA	FACHADA	FONDO	SUP.
REA	01	17,08	25,34	**315,21**
REA	02	16,02	20,46	**374,00**
REA	03	18,84	28,72	**518,00**
REA	04	13,03	28,21	**514,73**
REA	06	18,20	15,80	**294,00**
REA	07	14,36	19,84	**370,26**
REA	08	14,23	17,06	**231,60**
REA	10	19,80	11,94	**201,03**
PROMEDIO REALEJO		**16,45**	**20,92**	**352,35**

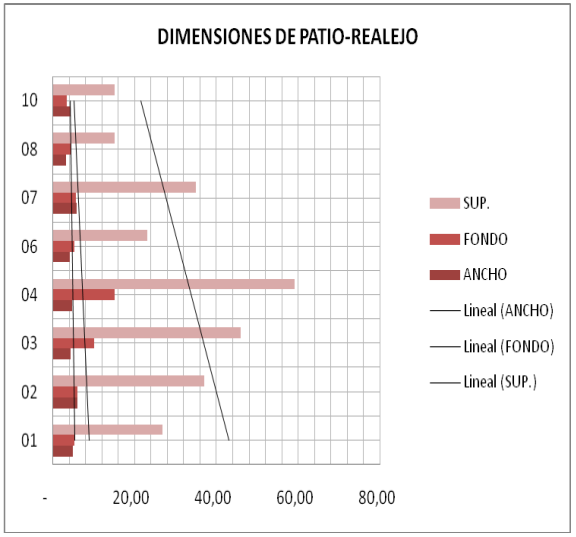


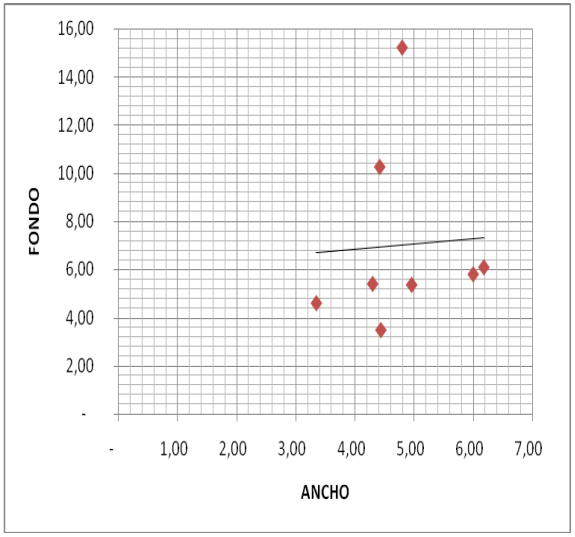


La proporción fachada-fondo es en esta zona relativamente homogénea, ya que la longitud de fachada oscila entre los 14 y los 18 m (sólo la casa REA.10, de calle Palacios y Plaza del Agua, situada en esquina, tiene una fachada cercana a los 20 m), y el fondo entre 15 y 20 m (sólo la casa de calle Palacios tiene un fondo inferior, de 12 m, y las dos corralas de calle Santiago, 5 (REA.03) y 9 (REA.04) y la casa palaciega de calle Ballesteros, 4 (REA.01) tienen fondos mayores, de 28 m las dos primeras y 25 la tercera, como se observa en el gráfico adjunto.

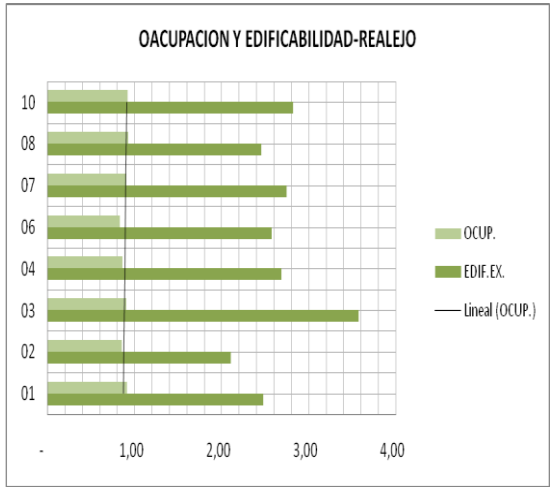
Los patios presentan unas superficies y dimensiones proporcionales a las de las parcelas correspondientes, de forma que están entre 15 y 20 m2 para las más pequeñas, con dimensión mínima entre 3 y 4 m; entre 20 y 35 m2, con dimensiones de 5 a 6 m, para las intermedias; y de 35 hasta 60 m2 para las más grandes (entre las que se incluyen las corralas), con dimensiones mínimas de 5 a 6 m y máximas de 10 a 15 m, como se refleja en la tabla y en los gráficos que se adjuntan:

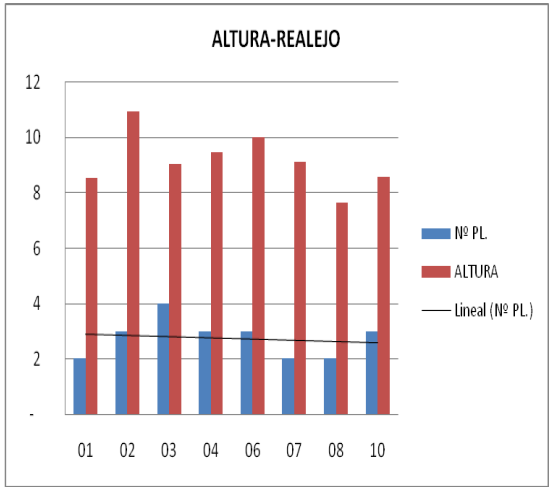
REFERENCIA		PATIO		
ZONA	CASA	ANCHO	FONDO	SUP.
REA	01	4,96	5,36	26,86
REA	02	6,18	6,09	37,20
REA	03	4,42	10,26	45,94
REA	04	4,80	15,22	59,29
REA	06	4,30	5,40	23,22
REA	07	6,00	5,80	35,13
REA	08	3,35	4,60	15,31
REA	10	4,44	3,48	15,27
PROMEDIO REA		**4,81**	**7,03**	**32,28**





La ocupación de parcela está en esta zona entre el 83 y el 93 %; y la edificabilidad existente entre 2,10 y 2,80 m2/m2, únicamente superada en una de las corralas (la de calle Santiago, 5, REA.03), con casi 3,60 m2/m2, como consecuencia de ser la única que presenta cuatro plantas de altura, que en el resto de los casos es de dos o tres plantas.





ZONA	CASA	EDIF.EX.	OCUP.	Nº PL.	ALTURA
REA	**01**	2,48	91,48%	2	8,53
REA	**02**	2,11	85,51%	3	10,91
REA	**03**	3,58	91,13%	4	9,01
REA	**04**	2,69	86,78%	3	9,45
REA	**06**	2,58	83,60%	3	10,00
REA	**07**	2,75	90,51%	2	9,11
REA	**08**	2,46	93,39%	2	7,64
REA	**10**	2,83	92,40%	3	8,57
PROMEDIO REA		**2,68**	**89,35%**	**3**	**9,15**

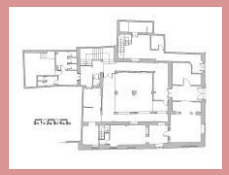
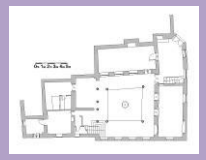
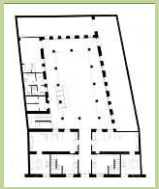
Los parámetros dimensionales de las casas de la zona del Realejo se resumen en la tabla siguiente:

GRUPO	PARCELA				PATIO				PARAMETROS VOLUMETRICOS					
	SUPERFICIE		FACHADA/FONDO		SUPERFICIE		DIMENSION MIN.		OCUPACION		EDIFICABILIDAD		ALTURA	
	>	<=	>	<=	>	<=	>	<=	>	<=	>	<=	Nº PL	m
1		200,00		12,00		15,00		3,00		60,00%		2,00	1	
2	200,00	300,00	12,00	15,00	15,00	25,00	3,00	5,00	60,00%	80,00%	2,00	2,40	2	7,5-9,00
3	300,00	400,00	15,00	20,00	25,00	35,00	5,00	6,00	80,00%	90,00%	2,40	3,20	3	8,50-9,00
4	400,00	500,00	20,00		35,00	60,00	6,00		90,00%		3,20		4	9,00

Las distintas casas de esta zona se pueden agrupar, atendiendo a sus parámetros dimensionales, de la forma siguiente:

REFERENCIA		PARCELA	PATIO	OCUP.	EDIF.	ALTURA	TIPO FORMAL	TIPO MORFOLÓGICO
ZONA	CASA							
REA	01	3	3	4	2	2	CPC	CASA PATIO OCUPACION ALTA
REA	02	3	4	3	2	3	PAL	
REA	03	4	4	4	4	4	COR	CASA PATIO COLECTIVA
REA	04	4	4	3	3	3	COR	
REA	06	2	2	3	3	3	CPC	CASA PATIO OCUPACION MEDIA
REA	07	3	3	3	3	2	PAL	
REA	08	2	1	4	2	2	CPC	CASA PATIO OCUPACION ALTA
REA	10	1	1	4	3	3	CPC	

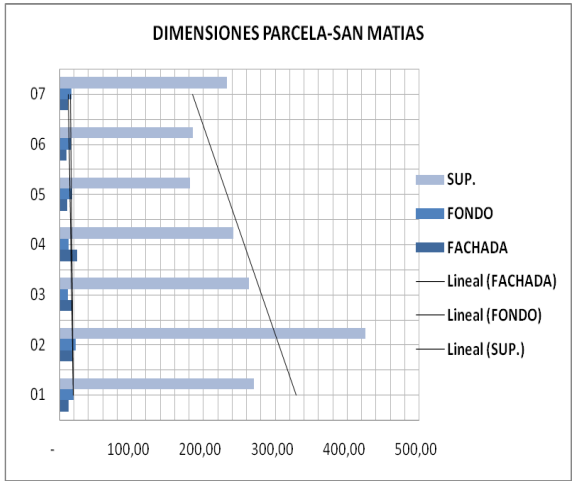
En la tabla siguiente se representan y comparan gráficamente las plantas de las casas de cada tipo de esta zona:

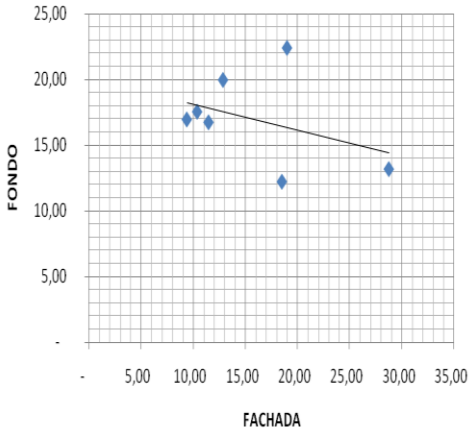
CP-OM	REA-06 HUETE, 12	REA-07  VARELA, 19-21		
CP-OA	REA-01  BALLESTEROS, 4	REA-02 BALLESTEROS, 9	REA-08 VARELA Y ROSARIO, 7	REA-10 PALACIOS Y PL. AGUA
CP-CO	REA-03  SANTIAGO, 5	REA-04 SANTIAGO, 9		

4.4. SAN MATÍAS

En la zona de San Matías, las parcelas estudiadas son, al igual que en el Albaicín, de tamaño relativamente más pequeño (entre 185 y 425 m2, con un promedio de 257 m2). La parcela más grande soporta una edificación de tipo palaciego, mientras que las restantes tienen una superficie entre 185 y 270 m2. La tabla y grafico siguientes resumen los datos numéricos de esta zona:

REFERENCIA		PARCELA		
ZONA	CASA	FACHADA	FONDO	SUP.
SMA	01	12,88	19,94	**270,54**
SMA	02	19,01	22,37	**424,99**
SMA	03	18,52	12,22	**263,00**
SMA	04	25,09	12,98	**241,16**
SMA	05	10,40	17,53	**181,00**
SMA	06	9,41	16,94	**185,85**
SMA	07	11,49	16,73	**232,28**
PROMEDIO SMA		**15,26**	**16,96**	**256,97**

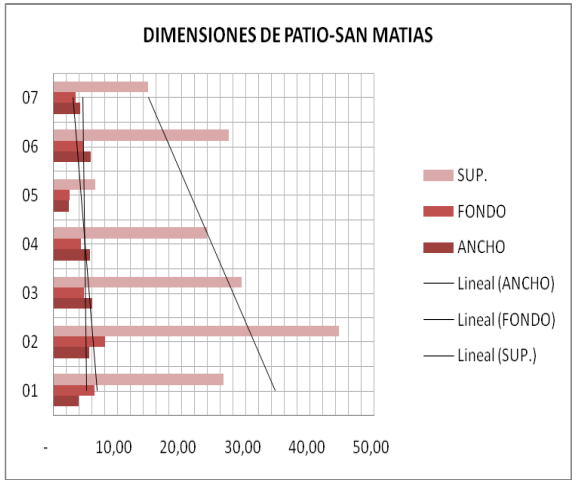


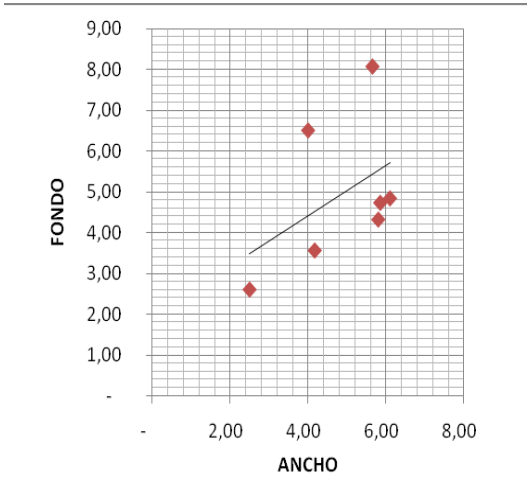


Las dimensiones de fachada oscilan entre los 9-12 m para las parcelas más pequeñas, y los 18-19 m de las más grandes. Sólo una parcela (la SMA.04, de cale Laurel de San Matías, 6) tiene una longitud de fachada mayor, de 28 m. Los fondos de parcela están entre los 12 y los 19 m, salvo una (la SMA.02, de Escudo del Carmen, 3), que tiene 22 m de fondo. El gráfico adjunto representa la proporción fachada-fondo de las parcelas de esta zona.

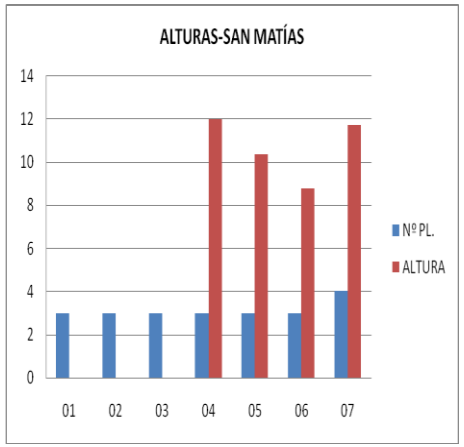
Las superficies de los patios están entre los 6 y 15 m2 de los más pequeños, y los 24-30 m2 para los restantes, salvo los 44 m2 de la parcela más grande de Escudo del Carmen, 3. Sus dimensiones oscilan entre los 4 y 6 m, salvo el patio más pequeño (el de calle Laurel de San Matías, 9, SMA.05, correspondiente a la parcela más pequeña), que tiene unas dimensiones inferiores a 3 m, y el más grande, con dimensión mayor de 8 m, correspondiente al patio y parcela más grande. La tabla y los gráficos que se insertan a continuación representan estas dimensiones:

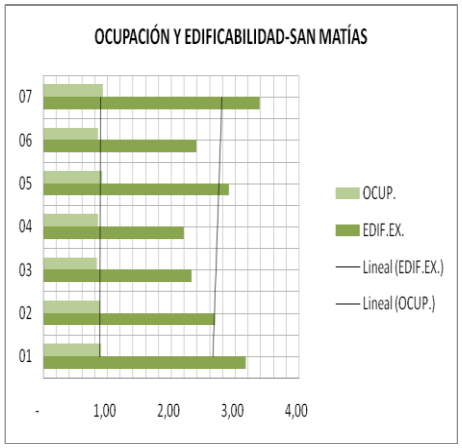
REFERENCIA		PATIO		
ZONA	CASA	ANCHO	FONDO	SUP.
SMA	01	4,00	6,51	26,48
SMA	02	5,65	8,08	44,44
SMA	03	6,10	4,84	29,39
SMA	04	5,80	4,32	23,96
SMA	05	2,50	2,60	6,52
SMA	06	5,85	4,73	27,35
SMA	07	4,17	3,56	14,78
PROMEDIO		4,87	4,95	24,70





La ocupación de parcela está en esta zona entre el 85 y el 93 %, y la edificabilidad entre 2,20 y 3,38 m2/m2; mientras que la altura es prácticamente constante, de 3 plantas, con una única casa (la SMA-07 de Navas, 1) de 4 plantas. Estos parámetros se reflejan en las tablas y gráficos siguientes:





REFERENCIA	CASA	EDIF.EX.	OCUP.	Nº PL.	ALTURA
SMA	**01**	3,16	90,21%	3	
SMA	**02**	2,69	89,54%	3	
SMA	**03**	2,32	84,18%	3	
SMA	**04**	2,20	85,69%	3	11,98
SMA	**05**	2,90	92,27%	3	10,34
SMA	**06**	2,39	85,28%	3	8,75
SMA	**07**	3,38	93,64%	4	11,68
PROMEDIO		**2,72**	**88,69%**	**3**	

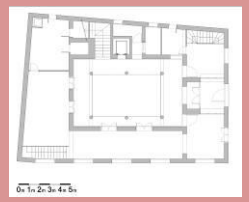
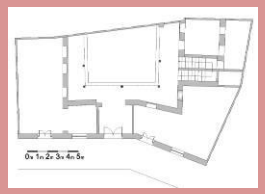
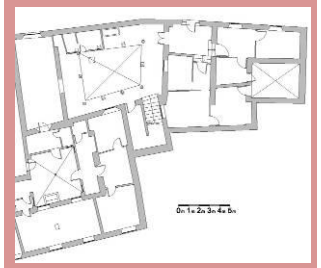
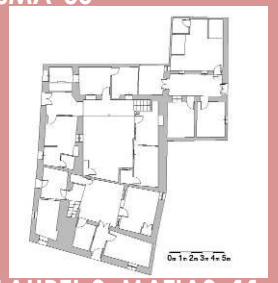
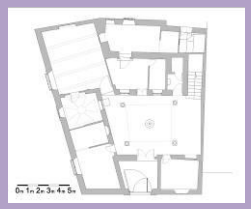
Los parámetros dimensionales de las casas de esta zona se pueden agrupar de la forma que se refleja en la tabla siguiente:

GRUPO	PARCELA				PATIO				PARAMETROS VOLUMETRICOS					
	SUPERFICIE		FACHADA/FONDO		SUPERFICIE		DIMENSION MIN.		OCUPACION		EDIFICABILIDAD		ALTURA	
	>	<=	>	<=	>	<=	>	<=	>	<=	>	<=	Nº PL	m
1		200,00		10,00		10,00		3,00		60,00%		2,00	1	
2	200,00	300,00	10,00	15,00	10,00	15,00	3,00	5,00	60,00%	80,00%	2,00	2,40	2	
3	300,00	400,00	15,00	20,00	15,00	30,00	5,00	6,00	80,00%	90,00%	2,40	3,20	3	9-12
4	400,00	500,00	20,00	25,00	30,00	50,00	6,00		90,00%		3,20		4	>12

Atendiendo a estos grupos, las distintas piezas arquitectónicas analizadas se pueden agrupar de la forma siguiente:

REFERENCIA		PARCELA	PATIO	OCUP.	EDIF.	ALTURA	TIPO FORMAL	TIPO MORFOLÓGICO
ZONA	CASA							
SMA	01	2	3	3	3	3	CPC	CASA PATIO OCUPACIÓN MEDIA
SMA	02	4	4	3	3	3	PAL	CASA PATIO COLECTIVA
SMA	03	2	3	3	2	3	CPC	CASA PATIO OCUPACIÓN MEDIA
SMA	04	2	3	3	2	3	CPC	
SMA	05	1	1	4	3	3	CPM	CASA PATIO OCUPACIÓN ALTA
SMA	06	1	3	3	2	3	CPC	CASA PATIO OCUPACIÓN MEDIA
SMA	07	2	2	4	4	4	CPC	CASA PATIO OCUPACIÓN ALTA

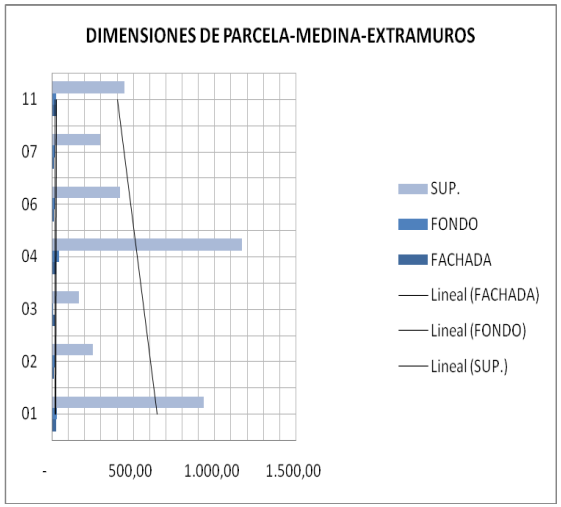
En la tabla siguiente se representan y compran gráficamente las piezas arquitectónicas adscritas a los distintos grupos:

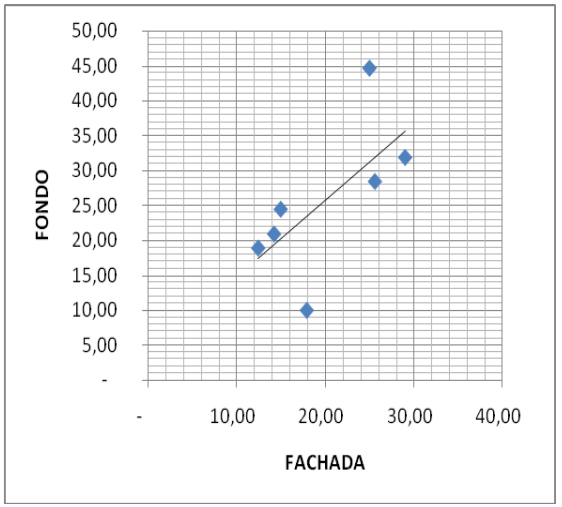
CP-OM	SMA-01  ESCUDO CARMEN, 1	SMA-03  ESCUDO CARMEN, 16	SMA-04  LAUREL SAN MATIAS, 6	SMA-06  LAUREL S. MATIAS, 11
CP-OA	SMA-05 LAUREL SAN MATIAS, 9	SMA-07  NAVAS, 1		
CP-CO				

4.5. MEDINA-EXTRAMUROS:

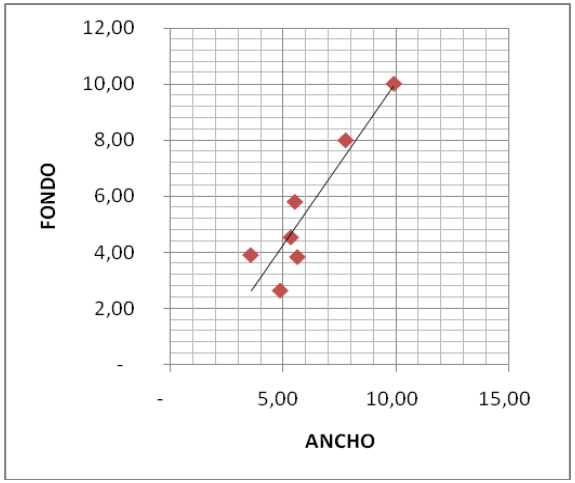
En esta zona es en la que se dan las parcelas de mayor tamaño, tanto en superficie como en longitud de fachada, con superficies incluso mayores de 1.000 m2 (media de 525 m2) y fachadas de hasta 29 m (25 m en promedio), debido a la existencia en esta zona de grandes casas palaciegas, como la casa-palacio de los Vargas (Horno de Marina, 9, MED-04) o la casa-palacio de la Música (Rector López Argüeta, 5, EXT-01), como se observa en la tabla y gráfico siguientes:

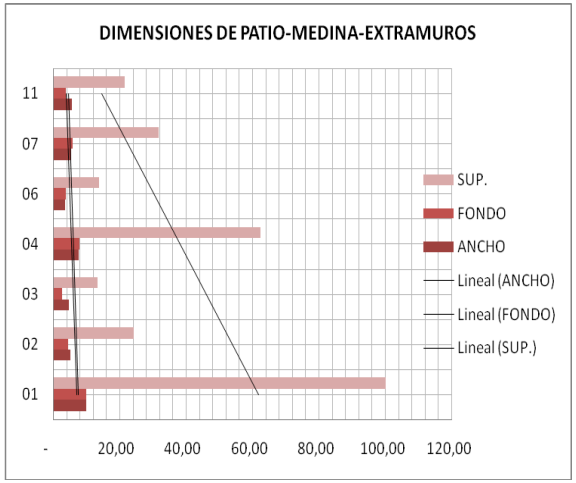
ZONA	TIPO		PARCELA		
		CASA	FACHADA	FONDO	SUP.
EXT	PAL	01	29,04	31,94	932,00
MED	CPC	02	12,38	18,96	254,22
MED	CPC	03	17,89	10,04	166,60
MED	PAL	04	25,00	44,72	1.167,30
MED	CPC	06	14,93	24,52	417,27
MED	PAL	07	14,18	20,98	295,72
MED	CPM	11	25,61	28,50	444,14
PROMEDIO-MED			**19,86**	**25,67**	**525,32**





Los patios correspondientes a estas casas palaciegas son también de grandes dimensiones (62 y 100 m2 de superficie, y 8 10 m de lado respectivamente), oscilando el resto entre los 13 m2 de superficie y 3-4 m de lado de los dos más pequeños (MED-03, Castillejos, 8 y MED-06, San Jerónimo, 12), los 21-24 m2 y 4-5 m de los intermedios (MED-11, casas moriscas de calle Santa Paula y MED-02, Horno de Marina, 9) y los 31 m2 y 5-6 m de calle Cristo de San Agustín, 4 (MED-07), como se aprecia en la tabla y gráficos siguientes:

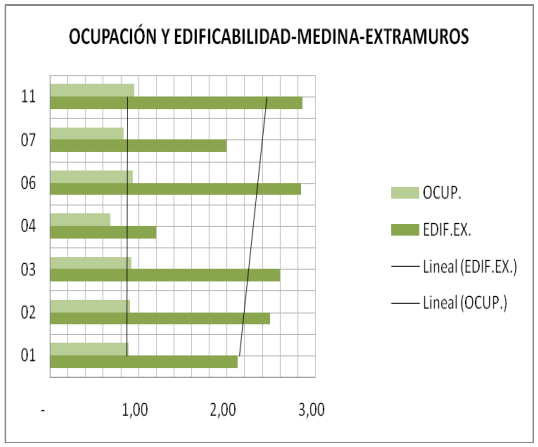


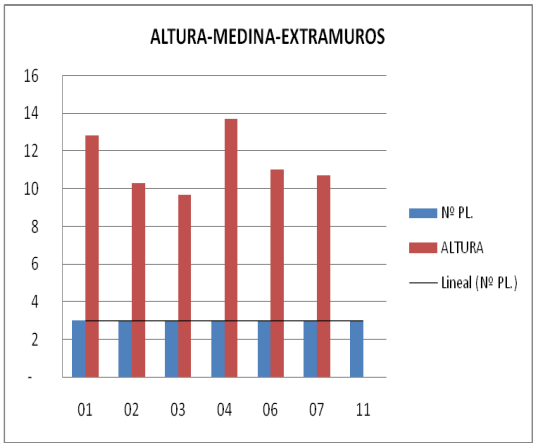


		PATIO		
ZONA	**CASA**	**ANCHO**	**FONDO**	**SUP.**
EXT	**01**	9,88	10,01	100,04
MED	**02**	5,33	4,52	24,21
MED	**03**	4,86	2,62	13,36
MED	**04**	7,75	7,99	62,46
MED	**06**	3,56	3,89	13,87
MED	**07**	5,51	5,79	31,75
MED	**11**	5,62	3,82	21,51
PROMEDIO		**6,07**	**5,52**	**38,17**

La ocupación de parcela en esta zona está entre el 89 y el 95 %; únicamente dos casas presentan valores inferiores (la de Cristo de San Agustín, MED-07, con un 83 %, y la casa-palacio de los Vargas, de Horno de Marina, 9, MED-04, que por tener jardín posterior es sólo del 62 %). La edificabilidad es en esta zona bastante baja, entre 2 y 2,85 m2/m2, con la excepción de la casa-palacio de los Vargas, que por las razones indicadas es sólo de 1,20 m2/m2. El número de plantas es de 3 plantas en todas las piezas estudiadas, con una altura entre 9 y 13 m, como se observa en la tabla y gráficos siguientes:

ZONA	CASA	EDIF.EX.	OCUP.	Nº PL.	ALTURA
EXT	01	2,12	89,27%	3	12,82
MED	02	2,49	90,48%	3	10,25
MED	03	2,61	91,98%	3	9,66
MED	04	1,20	68,04%	3	13,67
MED	06	2,84	93,88%	3	11,01
MED	07	2,00	83,28%	3	10,69
MED	11	2,85	95,16%	3	
PROMEDIO		2,30	87,44%	3	11,35





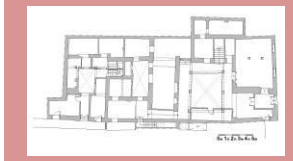
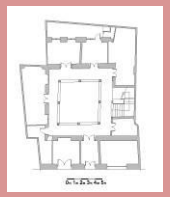
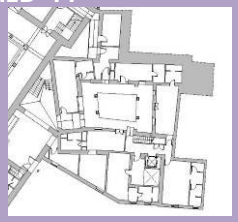
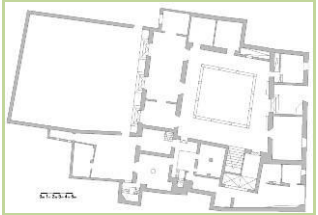
En la tabla siguiente se establecen los rangos de los distintos parámetros dimensionales de esta zona:

GRUPO	PARCELA				PATIO				PARAMETROS VOLUMETRICOS					
	SUPERFICIE		FACHADA/FONDO		SUPERFICIE		DIMENSION MIN.		OCUPACION		EDIFICABILIDAD		ALTURA	
	>	<=	>	<=	>	<=	>	<=	>	<=	>	<=	Nº PL	m
1		200,00		10,00		15,00		4,00		60,00%		2,00	1	
2	200,00	300,00	10,00	20,00	15,00	25,00	4,00	5,00	60,00%	80,00%	2,00	2,40	2	
3	300,00	500,00	20,00	25,00	25,00	35,00	5,00	6,00	80,00%	90,00%	2,40	3,20	3	9-13
4	500,00	1.200,00	25,00		35,00	100,00	6,00	10,00	90,00%		3,20		4	

Y en la siguiente se clasifican por grupos las distintas piezas arquitectónicas:

REFERENCIA		PARCELA	PATIO	OCUP.	EDIF.	ALTURA	TIPO FORMAL	TIPO MORFOLÓGICO
ZONA	CASA							
EXT	01	4	4	3	3	3	PAL	CASA PATIO COLECTIVA
MED	02	2	2	3	3	3	CPC	CASA PATIO OCUPACION MEDIA
MED	03	1	1	4	3	3	CPC	CASA PATIO OCUPACION ALTA
MED	04	4	4	2	1	3	PAL	CASA PATIO COLECTIVA
MED	06	3	1	4	3	3	CPC	CASA PATIO OCUPACION ALTA
MED	07	2	3	3	1	3	CPC	CASA PATIO OCUPACION MEDIA
MED	11	3	2	4	3	3	CPM	CASA PATIO OCUPACION ALTA

Que se representan gráfica y comparativamente en la siguiente:

CP-OM	MED-02  HORNO MARINA, 3	MED-07  CRISTO S. AGUSTIN, 4		
CP-OA	MED-03 CASTILLEJOS, 8	MED-06 SAN JERONIMO, 12	MED-11  SANTA PAULA	
CP-CO	EXT-01 CASA DE LA MUSICA	MED-04  CASA DE LOS VARGAS		

5.- TIPOS MORFOLÓGICOS DE LA ARQUITECTURA DOMÉSTICA DEL SIGLO XVI EN GRANADA

Del análisis efectuado por zonas homogéneas de las distintas piezas arquitectónicas estudiadas, se deducen tres tipos morfológicos fundamentales, que se han denominado casa-patio de ocupación media, casa patio de ocupación alta y casa-patio colectiva, con variaciones dimensionales a su vez por zonas (Albaicín-San Matías, por una parte, y San Pedro-Gomérez-Realejo-Medina-Extramuros, por otra).

Estos tipos, que se definen a continuación, se pueden agrupar en realidad en dos, que serían la casa-patio de ocupación media-alta, mayoritaria en todas las zonas, con parcelas de tamaños diversos que presentan dos subtipos en cuanto a dimensiones del patio y por tanto ocupación de parcela; y la casa-patio colectiva, que se diferencia por el mayor tamaño de la parcela y del patio. En lo que coinciden todos los tipos estudiados es, por una parte, en que se trata de edificaciones adosadas y alineadas a calle, y por otra, en la existencia de patio.

5.1. CASA-PATIO DE OCUPACIÓN MEDIA.

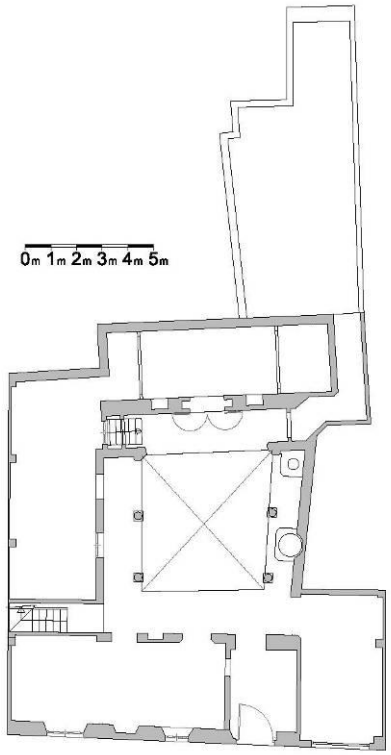
El primer tipo detectado en nuestro estudio es el que se ha denominado casa-patio de ocupación media, que es el más abundante dentro de las unidades arquitectónicas estudiadas en las zonas homogéneas San Pedro-Gomérez y San Matías, aproximándose su número a las del tipo casa-patio de ocupación alta en las restantes zonas.

Se trata de unidades arquitectónicas alineadas a calle, entre medianeras, que presentan los parámetros morfológico-dimensionales siguientes:

PARCELA:

Superficie entre 200 y 300 m2, siendo inferior a 200 m2 en la zona del Albaicín y pudiendo llegar a 400 m2 en la del Realejo.

Frente de fachada entre 10 y 15 m, aunque puede tener valores inferiores en el Albaicín, y de hasta 20 m en San Pedro-Gomérez, Realejo y Medina-Extramuros.



SPE-14-Cuesta de la Victoria, 9 – Planta – Tipo CP-OM

PATIO:

Superficie entre un mínimo de 15 m2 (que puede ser incluso inferior en la zona Homogénea del Albaicín, o ser de 20 m2 en la de San Pedro-Gomérez) y un máximo de 30 m2 (que puede llegar hasta los 35 m2 en Realejo y Medina-Extramuros, y hasta los 40 m2 en San Pedro Gomérez).

Dimensión mínima de entre 4 m (que puede ser de 3 en la zona del Realejo y de 5 en las del Albaicín y San Matías) y 6 m (que puede llegar a 8 m en San Pedro-Gomérez y a 10 m en el Albaicín.

SPE-14 – Cuesta de la Victoria, 9 – Alzado – Tipo CP-OM

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Ocupación de parcela entre el 60 y el 90 % (aunque en las zonas Albaicín, San Matías y Medina-Extramuros se sitúa entre el 80 y el 90 %).

Edificabilidad entre 2 m2/m2 y 3,20 m2/m2 (en la zona del Realejo entre 2,40 y 3,20 m2/m2)

Altura entre 2 y 3 plantas y entre 5,50 y 10 m (7,50 a 9 en el Realejo, 9 a 12 en San Matías y 9 a 13 en Medina-Extramuros).

En el cuadro siguiente se resumen los parámetros de este tipo por zonas:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PARCELA	SUPERFICIE	< 200 m2	125-300 m2	200-400 m2	175-300 m2	200-300 m2
	LONGITUD FACHADA	< 15 m	10-20 m	12-20 m	10-15 m	10-20 m
PATIO	SUPERFICIE	15-30 m2	20-40 m2	15-35 m2	15-30 m2	15-35 m2
	DIMENSIÓN MÍNIMA	5-10 m	4-8 m	3-6 m	5-6 m	4-6 m
	OCUPACIÓN %	80-90 %	60-90 %	60-90 %	80-90 %	80-90 %
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2-3,20 m2/m2	2-3,20 m2/m2	2,40-3,20 m2/m2	2-3,20 m2/m2	2-3,20 m2/m2
ALTURA	NÚMERO DE PLANTAS	2-3 pl	2-3 pl	2-3 pl	3 pl	3 pl
	m	5,50-10 m	5,50-10 m	7,50-9 m	9-12 m	9-13 m

Se trata, por tanto, de piezas arquitectónicas construidas sobre parcelas de tamaño medio, alineadas a la vía pública y entre medianeras, dotadas de un patio de medianas dimensiones, cuya superficie supone está la mayor parte de los casos entre el 10 y el 20 % de la de la parcela (es decir, que la superficie edificada ocupa entre el 80 y el 90 % de la parcela). La edificabilidad está entre 2 y 3,20 m2/m2, y la altura entre 2 y 3 plantas.

SPE-14 – Cuesta de la Victoria, 9
Detalle del patio – Tipo CP-OM

El patio, que constituye el verdadero centro de estas casas, como pieza vividera y de distribución, ventilación e iluminación de toda la vivienda, supone (al margen de otras cuestiones formales) el elemento diferenciador entre las edificaciones procedentes de los distintos tipos formales. Así, en las casas de tipo casa-patio cristiana, su proporción es próxima a la 1:1, y está rodeado en la mayoría de los casos de galerías en sus cuatro lados; mientras que en las casas del tipo casa-patio morisca, la proporción del patio es normalmente más alargada, y las galerías se sitúan normalmente en los lados menores.

5.2. CASA-PATIO DE OCUPACIÓN ALTA:

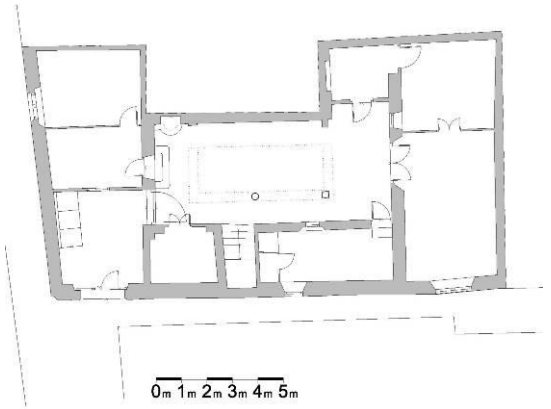
El segundo tipo morfológico estudiado es el llamado casa-patio de ocupación alta, especialmente abundante en las zonas homogéneas del Albaicín, Realejo y Medina-Extramuros, donde es el más numeroso entre las unidades arquitectónicas analizadas, y casi igualando en número al tipo precedente (casa-patio de ocupación media) en la zona de San Matías.

Sus parámetros dimensionares son los siguientes:

PARCELA:

Superficie entre 200 y 300 m2, aunque puede ser inferior a 200 m2 en la zona del Albaicín y pudiendo llegar a 400 m2 en la del Realejo e incluso a 500 m2 en la de Medina-Extramuros.

Frente de fachada entre 10 y 20 m, aunque puede tener valores inferiores en el Albaicín, y llegar hasta 25 m en la zona de Medina-Extramuros.



MED-03 – Castillejos, 8
Planta - Tipo CP-OA

PATIO:

Superficie entre un mínimo de 15 m2 (que puede ser incluso inferior en las zonas homogéneas del Albaicín y San Matías, o ser de 20 m2 en la de San Pedro-Gomérez) y un máximo de 30 m2 (que puede llegar hasta los 35 m2 en Realejo y hasta los 25 m2 en Medina-Extramuros).

MED-03 – Castillejos, 8
Sección - Tipo CP-OA

MED-03 – Castillejos, 8
Alzado - Tipo CP-OA

MED-03 – Castillejos, 8
Patio - Tipo CP-OA

Dimensión mínima de alrededor de 3 m en la zona del Realejo y San Matías, 4 m en San Pedro-Gomérez y Medina-Extramuros, y 5 m en el Albaicín.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Ocupación de parcela superior al 90 % (aunque en la zona Albaicín del Realejo se sitúa entre el 80 y el 90 %).

Edificabilidad entre un mínimo de 2 m2/m2 (en las zonas del Albaicín y Realejo) y de 2,40 m2/m2 (en las de San Matías y Medina-Extramuros), y un máximo de 3,20 m2/m2, pudiendo ser incluso superior en la zona de San Pedro-Gomérez.

Altura entre 2 y 3 plantas y entre 5,50 y 10 m, llegando a 4 plantas y 12 m en la zona de San Matías.

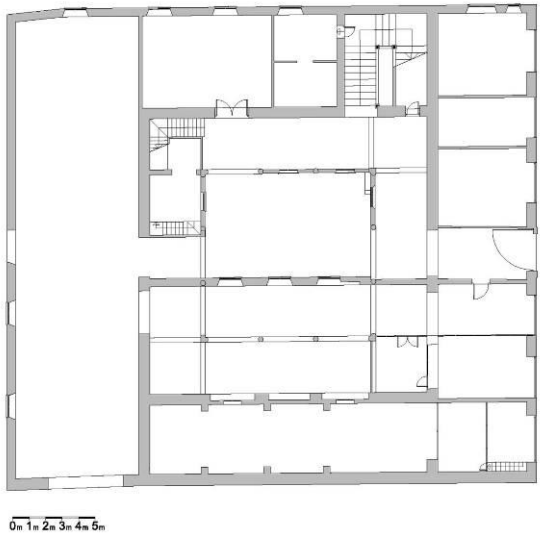
Se resumen estos parámetros en la tabla siguiente:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PARCELA	SUPERFICIE	< 200 m2	200-300 m2	200-400 m2	175-300 m2	200-500 m2
	LONGITUD FACHADA	< 15 m	15-20 m	12-20 m	10-15 m	10-25 m
PATIO	SUPERFICIE	< 15 m2	20-30 m2	15-35 m2	10-15 m2	15-25 m2
	DIMENSIÓN MÍNIMA	< 5 m	4-6 m	3-6 m2	3-5 m	4-5 m
	OCUPACIÓN %	> 90 %	> 90 %	80-90 %	>90 %	> 90 %
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2-3,20 m2/m2	> 3,20 m2/m2	2-3,20 m2/m2	2,40-3,20 m2/m2	2,40-3,20 m2/m2
ALTURA	NÚMERO DE PLANTAS	2-3 pl	3 pl	2-3 pl	3-4 pl	3 pl
	m	5,50-10 m	8,50-10 m	7,50-9 m	9-12 m	9-13 m

Este tipo morfológico es similar al anterior, en cuanto que se trata también de unidades arquitectónicas construidas sobre parcelas de tamaño medio, alineadas a vía pública y entre medianeras, con valores similares en cuanto a altura (2-3 plantas) y edificabilidad (entre 2 y 3,20 m2/m2), pero en las que la superficie del patio, que sigue siendo el elemento vertebrador de la vivienda, no supone más del 10 % de la superficie de la parcela, es decir, que la superficie edificada ocupa más del 90 % de la misma. De la misma manera que en el tipo anterior, se engloban dentro de este tipo morfológico unidades de distintos tipos formales (casa-patio cristiana y casa-patio morisca), que no se diferencian entre sí más que por la proporción y disposición de galerías de sus patios.

5.3. CASA-PATIO COLECTIVA

El último tipo morfológico detectado, denominado Casa-patio colectiva, es el menos abundante en las distintas zonas homogéneas, aunque sí tiene presencia significativa en la de San Pedro-Gomérez, especialmente en la Carrera de Darro. Este tipo sí presenta diferencias dimensionales de cierta importancia con los tipos anteriores. Sus parámetros dimensionales son los siguientes:



EXT-01- Casa de la Música – Planta – Tipo CP-CO

PARCELA:

Superficie entre un mínimo de 300 m2 (200 m2 en la zona del Albaicín), y un máximo de 500 m2 e incluso superior en la zona de Medina-Extramuros.

Frente de fachada mayor de 20 m, aunque puede tener valores entre 15 y 20 m en el Albaicín, y llegar a más de 25 m en la zona de Medina-Extramuros.

PATIO:

Superficie entre un mínimo de 35 m2 (30 m2 en las zonas homogéneas del Albaicín y San Pedro-Gomérez), y un máximo de 100 m2 (60 m2 en el Realejo).

Dimensión mínima de alrededor de entre 6 y 10 m pudiendo reducirse a 5 m en el Albaicín.

EXT-01- Casa de la Música – Sección – Tipo CP-CO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Ocupación de parcela entre el 60 y el 90 % (en la zona Albaicín, hasta el 80 %, y en la del Realejo, entre el 80 y el 90 %).

Edificabilidad entre un mínimo de 2 m2/m2 (en las zonas del Albaicín y Realejo, de 2,40 m2/m2) y un máximo de 3,20 m2/m2.

Altura entre 2 y 3 plantas y entre 5,50 y 10 m, llegando a 4 plantas en la zona del Realejo.

EXT-01- Casa de la Música – Alzado – Tipo CP-CO

Se resumen estos parámetros en la tabla siguiente:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PARCELA	SUPERFICIE	200-400 m2	300-500 m2	400-500 m2	>400 m2	> 500 m2
	LONGITUD FACHADA	15-20 m	>20 m	> 20 m	>20 m	> 25 m
PATIO	SUPERFICIE	30-100 m2	30-100 m2	35-60 m2	>40 m2	35-100 m2
	DIMENSIÓN MÍNIMA	5-10 m	6-8 m	> 6 m	> 6 m	6-10 m
	OCUPACIÓN %	60-80 %	60-90 %	80-90 %	80-90 %	60-90 %
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2,40-3,20 m2/m2	2-3,20 m2/m2	2,40-3,20 m2	2,40-3,20 m2/m2	2-3,20 m2/m2
ALTURA	NÚMERO DE PLANTAS	3 pl	2-3 pl	3-4 pl	3 pl	3 pl
	m	8,50-10 m	5,50-10,00 m	8,50-9 m	9-13 m	9-13 m

EXT-01- Casa de la Música – Patio – Tipo CP-CO

Se trata, por tanto, de parcelas de grandes dimensiones, tanto en superficie como en frente de fachada y fondo, alineadas como en los tipos anteriores a vía pública y entre medianeras, con patios que también presentan grandes dimensiones, aunque como consecuencia del gran tamaño de las parcelas los valores de ocupación de parcela y edificabilidad no difieren demasiado de los otros tipos estudiados. Incluye este tipo morfológico dos tipos formales, el de casa-patio señorial o palaciega, y el tipo corrala, del que se han detectado dos casos en el Realejo.

5.4. CARACTERES COMUNES A TODOS LOS TIPOS MORFOLÓGICOS:

Como se ha apuntado anteriormente, todos los tipos morfológicos definidos tienen algunos caracteres en común, casi todos formales, que son los siguientes:

- Se trata de unidades arquitectónicas entre medianeras y alineadas a la calle (aunque en algunos casos pueden existir jardines traseros que separen la edificación de la calle posterior).

- Todas tienen patio, no sólo como elemento distribuidor y de ventilación e iluminación de las estancias, sino como una pieza vividera más de la casa[352]. Este patio normalmente está centrado en la parcela, aunque a veces pueda estar adosado al fondo, a

[352]Como decía María Zambrano, "*El patio así es el centro de la casa en todos los sentidos. Es como una estufa que distribuye el calor y el aire. En ella siempre ha de haber un rincón al sol, siempre uno a la sombra. Por sus paredes se ve girar la luz del día y entra la noche con su misterio. Es un mirador del cielo, un lugar de contemplación y en este sentido un templo. "Templum" era allá en Babilonia el lugar desde donde se contemplaba el firmamento. Y el patio era el centro de la casa humanamente también. En él convivían todas las personas de la familia y los huéspedes acogidos a su hospitalidad. Y a él en el buen tiempo llegaban los visitantes para tratar los asuntos de la ocasión. Era a modo de "ágora" doméstica*." Aurora. Papeles del "Seminario María Zambrano", nº 3, Barcelona, 2001, pp. 142-143.

uno de los linderos o incluso a fachada. De la misma forma, puede tener galerías en dos de sus lados (en las casas del tipo formal casa-patio morisca, en los lados menores), en tres o en los cuatro (lo más normal). Estas galerías pueden apoyar en columnas de piedra (en las casas de tipo cristiano, casi siempre de orden toscano, de mármol blanco de Macael o piedra gris de Sierra Elvira), en pies derechos de madera (en las plantas superiores, y también en las bajas de las casas-patio moriscas) o en pilastras de ladrillo (también en algunas casas de tipo morisco, y en las corralas). Las balaustradas de las plantas superiores son casi siempre de madera, con balaustres torneados o cuadrados girados.

- El zaguán, elemento de comunicación entre la calle y el patio, puede estar más o menos centrado en la fachada y a eje con el patio (normalmente en las del tipo formal casa-patio cristiana), o lateral (en las procedentes del tipo casa-patio morisca).

- A la escalera se accede siempre desde el patio, y puede estar situada en cualquiera de sus cuatro lados. Normalmente presenta dos o tres tramos; puede estar cubierta por un simple alfarje, por

una armadura o incluso una bóveda de yeso. El desembarco en la planta superior puede producirse directamente, o a través de un doble arco, bien de fábrica o con una columnilla intermedia (normalmente jónica).

- La composición de la fachada puede ser más o menos ordenada y simétrica, según el eje compuesto por la portada y, en su caso, la reja o balcón principal (sobre todo en las casas de tipo cristiano, y especialmente en las señoriales y palaciegas), o con una composición de huecos más libre (en las procedentes de tipo morisco).

- La altura, como se ha visto, es en la mayor parte de los casos de tres plantas, reduciéndose en algunos a dos o aumentando a cuatro, en parte de la última planta o en forma de torreón.

- La ocupación de la edificación respecto de la parcela es, como se ha indicado, bastante elevada en general, en la mayor parte de los casos entre el 80 y el 90 %.

- No existe una correlación directa entre ocupación, altura y edificabilidad, (es decir, que si la ocupación es del 80 % y la altura de 3 plantas, la edificabilidad no es necesariamente de 2,40 m2/m2, como hacen las figuras de planeamiento al uso en sus calificaciones pormenorizadas), sino que puede ser mayor o menor, correspondiendo la diferencia a las distintas alturas, ya que éstas, como se ha observado, no siempre son uniformes, y en muchos casos existen torreones.

Analizados los caracteres que definen los distintos tipos morfológicos detectados, se planteará en el capítulo siguiente, después de las conclusiones, una propuesta de Ordenanza tipológica en algunas manzanas-ejemplo de las distintas zonas homogéneas, que permitan una sustitución tipológica de los inmuebles no protegidos con nueva arquitectura acorde con dichos caracteres.

6. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.

Establecidos los caracteres morfológicos que definen los tipos arquitectónicos detectados en el ámbito de estudio, es el momento de plantear las conclusiones de este trabajo de investigación, para terminar con las propuestas.

6.1. LA (DES)COORDINACIÓN ENTRE EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

La ciudad histórica es el resultado de la superposición a lo largo del tiempo, sobre un determinado territorio, de una trama viaria, y de una serie de edificios, de los que unos permanecen en el tiempo -los monumentos- y otros, por su propia degradación y ruina, se van sustituyendo -la trama residencial.

En el caso de Granada, como en otras ciudades de origen hispano-musulmán, se yuxtaponen además dos conceptos de ciudad, dos redes viarias sensiblemente diferentes: la trama que pervive de la ciudad musulmana, y la resultante de las transformaciones producidas en ella a partir del siglo XVI, tras la cristianización de la misma. Sin embargo, el espíritu de la ciudad, "*l'âme*" de la ciudad como decía Rossi, permanece, a pesar de esas superposiciones y sustituciones. Y ello sin que haya existido, como hemos visto, un "plan" preestablecido.

Por lo tanto, lo que da carácter a la ciudad histórica no son sólo los edificios, sino que, además del relieve y el viario, es el tipo arquitectónico, y el parcelario que lleva implícito, el tercer elemento que formaliza este carácter. El tipo arquitectónico es a la ciudad lo que los elementos constructivos son a los edificios: así, de la misma forma que las piedras deterioradas se pueden sustituir, lo que caracteriza al tipo arquitectónico es precisamente su posibilidad de sustitución sin afectar a la esencia de la ciudad. Únicamente los monumentos son insustituibles; pero no podemos otorgar la cualidad de monumento a toda la ciudad histórica.

En este sentido, se pueden precisar los **caracteres que definen el tipo arquitectónico** en la forma siguiente:

- El tipo es la estructura formal del objeto arquitectónico. Como tal, engloba espacio, estructura, forma y construcción.
- El tipo es un concepto existente "a priori", pero que puede ser deducido "a posteriori".
- El tipo es independiente de la envoltura formal, de la epidermis del edificio.
- El tipo es independiente del uso a que se destine (aunque en su origen responda a un uso determinado), y puede adaptarse a usos diferentes.
- El tipo puede evolucionar en el tiempo y en el espacio: puede adaptarse a distintos usos, técnicas constructivas y formas, manteniendo su esencia. Nace de una determinada técnica constructiva, pero puede reproducirse con otras técnicas diferentes.
- El tipo es unitario, es global; pero puede analizarse en sus elementos constitutivos, y puede sintetizarse a partir de ellos.

- El tipo depende la relación de la edificación (espacio interior) con la calle (espacio exterior) y con la ciudad. Tiene un aspecto extrínseco, de relación con su entorno (la calle y la ciudad), como parte de un conjunto superior, como una pieza de un rompecabezas, que se manifiesta en la imagen de la ciudad; y un aspecto intrínseco, de relación entre sus distintas partes, entre los espacios abiertos y cerrados, que se manifiesta en su forma interior.
- El tipo no debe confundirse con el modelo; pero sus caracteres pueden ser el germen del proyecto nuevo.
- El tipo residencial, el tipo de vivienda (la "*arquitectura silente*"), es lo que da forma a la ciudad, a la forma urbana; mientras que los monumentos, los edificios singulares (las "*emergencias arquitectónicas*[344]"), son los hitos que focalizan su desarrollo.
- Por otra parte, se pueden distinguir tres **escalas o niveles en la percepción del tipo arquitectónico**:

a) Un primer nivel, de escala "macro", sería el volumétrico, percibido por un observador que desde un punto de vista lejano contempla desde el exterior

[344] PANERAI, PHILIPPE y MANGIN, DAVID: "Proyectar la ciudad". Celeste ediciones. Madrid, 2002. (Ed. Inés Sánchez de Madariaga).

el edificio integrado en el conjunto urbano, de la manera en que podemos ver el Albaicín desde la Alhambra.

b) El segundo nivel, de escala media, sería el espacial, relativo a la percepción por el observador que recorre los espacios interiores del edificio y percibe la relación entre sus dependencias, y entre éstas y el exterior.

c) El último nivel, de escala "micro", sería el nivel formal, caracterizado por el detalle constructivo o de acabado: zapatas, molduras, solerías…serían ejemplos de este nivel de percepción del tipo arquitectónico desde un punto de vista cercano.

Sin embargo, a la hora de regular desde un punto de vista legislativo y normativo el concepto de tipo arquitectónico, se produce **descoordinación en el tratamiento que de la ciudad histórica hacen la legislación de patrimonio histórico y la urbanística**. Así, la primera define sucintamente los elementos qué la configuran, entre los que se encuentra la tipología, y remite al planeamiento urbanístico para su protección; pero la legislación urbanística ignora las peculiaridades de la ciudad histórica, y le aplica los mismos parámetros que al

resto de la ciudad, lo que al final va en contra de la protección que se pretende.

El planeamiento de la ciudad histórica, ante esta disyuntiva, opta por definir con carácter general las determinaciones a las que obliga la ley urbanística, y compensar sus carencias de protección con una extensa, y en muchas ocasiones excesiva, catalogación[345]. El planeamiento general no puede llegar a definir con precisión, en un numero más o menos amplio pero siempre limitado de calificaciones u ordenaciones pormenorizadas, la infinita variedad de situaciones que se dan en una ciudad histórica, en la que como hemos visto se superponen sobre un determinado territorio toda una serie de sucesivos desarrollos a lo largo de la Historia.

[345] En Granada, las distintas figuras de planeamiento vigente catalogan un total de 2.238 edificios; sin emabrgo, las Guías de Arquitectura de JEREZ MIR (Granada, 1996) y MARTÍN MARTÍN y TORICES ABARCA (Granada, 1998) reducen el número de edificios destacables a 292 y 261 respectivamente. La propia Administración cultural sólo reconoce 65 inmuebles con la categoría de Bienes de Interés Cultural

(fuente: http://www.juntadeandalucia.es/culturaydeporte/web/areas/bbcc/catalogo)

En nuestra ciudad, los sucesivos Planes urbanísticos han estudiado con mayor o menor acierto los tipos arquitectónicos existentes en sus distintos sectores, tratando en algunos casos de definir unas condiciones de ordenación que transmitan estos tipos a las nuevas edificaciones, pero sin embargo no han sido capaces de trasladar los caracteres que los definen a los parámetros urbanísticos de las distintas calificaciones urbanísticas, que siguen siendo las definidas por los Planes Generales vigentes en cada momento con carácter general para toda la ciudad, obligados por la Ley urbanística.

Así, los planes de 1951 y 1973 se basan en la delimitación de amplias "zonas", aunque debe decirse que al menos diferencian las zonas de ciudad histórica de las de ensanche. Por otra parte, fijan las alturas de la edificación, y por tanto la edificabilidad (o volumen) según el ancho de las calles, lo que provoca, en muchos casos, un "efecto pantalla" de las calles principales, más anchas, sobre las secundarias, más estrechas (por ejemplo, en la Gran Vía). El volumen, por tanto, es en estas calles más anchas bastante elevado, concentrándose en consecuencia las nuevas edificaciones en estas calles, lo que paradójicamente puede haber contribuido a la conservación de las

edificaciones primitivas en las zonas posteriores. Por el contrario, la zonificación de buena parte del Albaicín como "Cármenes", con un volumen muy bajo, también puede haber provocado la conservación en esta zona de la edificación tradicional.

En el Plan General de 1985 la calificación ya se hace por manzanas, pero se aplica prácticamente la misma (Manzana cerrada extensiva) a casi toda la ciudad histórica. Las alturas reguladoras se establecen también por manzanas, excluyendo de su cálculo las edificaciones construidas al amparo de los Planes anteriores, lo que provoca la aparición de numerosas medianeras vistas. Por otra parte, se determina un margen entre edificabilidad normal y máxima. Estas edificabilidades son relativamente bajas, permitiéndose mantener la edificabilidad existente en caso de rehabilitación, con el fin de fomentar el mantenimiento de la edificación, pero en la práctica esta técnica provoca en muchos casos que se rehabiliten preferentemente los edificios más recientes, con volumen mayor, en perjuicio de los tradicionales, con menor edificabilidad.

El Plan General de 2001 mantiene el criterio del Plan anterior de realizar la calificación por manzanas, pero en este caso la dominante (Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada) abarca no sólo la ciudad histórica sino también las zonas de ensanche, como el Camino de Ronda. En algunos casos se califica con usos, confundiendo así una vez más uso con tipología. La edificabilidad se establece en este Plan en función de las alturas, que son las mismas que las determinadas por el Plan de 1985, pero tienen carácter obligatorio. Estas edificabilidades, que ahora son rígidas, son también relativamente bajas, y al igual que en el caso anterior, se permite mantener la edificabilidad existente con objeto de fomentar la rehabilitación, provocándose el mismo efecto indicado antes.

El PEPRI Albaicín de 1990 es el que mejor ajusta las condiciones de ordenación propuestas, ya que recoge la situación existente, pero con una excesiva rigidez, que en algunos casos dificulta la recuperación del bien protegido que puede estar "enmascarado" por añadidos posteriores; además del problema indicado de coordinación con el aprovechamiento otorgado por el Plan General.

El Plan Especial Centro de 2002, por su parte, reproduce las calificaciones del PGOU-2001, ajustando sólo en algunos casos las alturas de las parcelas.

La tabla siguiente recoge, para una casa-muestra de cada tipo morfológico y zona, la comparación entre las condiciones otorgadas por las sucesivas figuras de planeamiento y las existentes:

PLAN	ZONA HOMOGÉNEA	ALBAICIN			SAN PEDRO-GOMÉREZ			REALEJO			SAN MATÍAS			MEDINA-EXTRAMUROS		
	PARAMETRO / CASA	ALB-15	ALB-07	ALB-23	SPE-14	SPE-05	SPE-03	REA-07	REA-02	REA-03	SMA-01	SMA-07	SMA-02	MED-07	MED-03	EXT-01
PLAN ALINEACIONES 1951	ZONA	II	II	I	I	I	I	III	III	I	V	V	V	V	V	VI
	OCUPACIÓN %	20%	20%													
	EDIFICABILIDAD m2/m2	0,50	0,50	4,00	4,00	3,00	2,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	3,00	3,00	4,00
	ALTURA nº pl	2	2	4	4	3	2	3	3	3	4	4	4	3	3	4
PLAN COMARCAL 1973	ZONA	1c	1c	1a	1a	1a	1a	2a	2a	1a	2a	2a	2a	1b	1b	1b
	OCUPACIÓN %			80%	80%	80%	80%			80%						
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2,00	2,00	3,20	3,20	2,40	1,60	3,00	3,00	2,40	3,00	3,00	3,00	2,00	2,00	4,00
	ALTURA nº pl	2	2	4	4	3	2	3	3	3	3	3	3	2	2	4
PGOU 1985	CALIFICACIÓN	MCE	VUI	MCE	MCE	MCE	MCE	MCE	MCE	MCE	MCE	MCE	MCE	MCE	MCE	MCE
	OCUPACIÓN %	80%	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	EDIFICABILIDAD m2/m2	1,5-2,5	1-1,75	1,5-2,5	1,5-2,5	1,5-2,5	1,5-2,5	2-3	2-3	2-3	2-3	2-3	2-3	2-3	2-3	2-3
	ALTURA nº pl	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	4	3	4	3	3
PGOU 2001	CALIFICACIÓN	RPMC	RUMC	RPMC	RPMC	RPMC	RPMC	RPMC	RPMC	EQ-U	RPMC	RPMC	EQ-AP	RPMC	RPMC	RPMC
	OCUPACIÓN %	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2,40	2,25	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	3,20	2,40	3,20	2,40	3,20	2,40	2,40
	ALTURA nº pl	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	4	3	4	3	3
PEPRI´S	CALIFICACIÓN							RPMC	RPMC	EQ-U	RPMC	RPMC	EQ-AP	RPMC	RPMC	RS
	OCUPACIÓN %	78,16%	94,16%	80,66%	90,10%	92,59%	91,05%	80%	80%	80%	80%	80%	80%		80%	
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2,11	2,46	2,03	2,44	3,39	2,87	2,40	2,40	3,20	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,74
	ALTURA nº pl	2	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3		3	
		PEPRI ALBAICIN						PLAN ESPECIAL CENTRO								
CONDICIONES EXISTENTES	OCUPACIÓN %	78,16%	94,16%	80,66%	90,10%	92,59%	91,05%	90,51%	85,51%	91,13%	90,21%	93,64%	89,54%	83,28%	91,98%	89,27%
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2,11	2,46	2,03	2,44	3,39	2,87	2,75	2,11	3,58	3,16	3,38	2,69	2,00	2,61	2,12
	ALTURA nº pl	2	3	3	3	3	3	2	3	4	3	4	3	3	3	3

Por lo tanto, se hace necesario, por una parte, establecer unos **criterios de catalogación** que distingan la catalogación de lo excepcional, de aquello que

por su valor, rareza, antigüedad o calidad constructiva no puede ser reproducido y merece ser conservado: estaríamos ante lo que la Legislación de Patrimonio Histórico define como "monumentos"; y la catalogación "tipológica" de aquellos elementos que le confieren carácter al "ambiente" de la ciudad y que participan de ciertas características "tipológicas": Esta sería la catalogación "urbanística", pero que, por su propio carácter tipológico, debería aplicarse a elementos "reproducibles", en cuanto gozan de caracteres comunes inherentes al tipo. No tiene sentido, por tanto, pretender, tal como hacen las figuras de planeamiento, la conservación a ultranza de estos elementos, que en muchos casos, por su escasa calidad constructiva, no pueden conservarse, y sí su catalogación (o inventario) a efectos del estudio documental de sus caracteres tipológicos de cara a su restitución.

Por otra parte, también es preciso llegar a una **definición parcela por parcela de las condiciones de la edificación, así como a una determinación de los parámetros urbanísticos** (ocupación de parcela, altura y edificabilidad), basándose en las condiciones de ordenación derivadas del tipo arquitectónico predominante, modificando la ley urbanística si es necesario para otorgar esta

posibilidad al planeamiento de protección (tal vez dedicando un capítulo específico a los planes especiales de protección de los conjuntos históricos, de forma que estos instrumentos puedan definir las calificaciones pormenorizadas y los estándares de dotaciones dentro de su ámbito). Al mismo tiempo, es necesario vincular las determinaciones del planeamiento de los conjuntos históricos con los de las ciudades en que se enclavan.

Éste último es precisamente el objetivo de este trabajo de investigación, en el que se han estudiado los caracteres tipológicos y morfológicos de una serie de unidades arquitectónicas, dentro de las distintas zonas homogéneas en que se ha dividido el ámbito de estudio -el de la ciudad de Granada en el siglo XVI-, obteniéndose los tipos morfológicos que se definen a continuación.

6.2. CARACTERES TIPO-MORFOLÓGICOS DETECTADOS

Del análisis efectuado por zonas homogéneas de las distintas piezas arquitectónicas estudiadas, se deducen tres tipos morfológicos fundamentales, que se han denominado casa-patio de ocupación media, casa patio de ocupación alta y casa-patio colectiva, con variaciones dimensionales a su vez por zonas.

Estos tipos, que se definen a continuación, se pueden agrupar en realidad en dos, que serían la casa-patio de ocupación media-alta, mayoritaria en todas las zonas, con parcelas de tamaños diversos que presentan dos subtipos en cuanto a dimensiones del patio y por tanto ocupación de parcela; y la casa-patio colectiva, que se diferencia por el mayor tamaño de la parcela y del patio. En lo que coinciden todos los tipos estudiados es, por una parte, en que se trata de edificaciones adosadas y alineadas a calle, y por otra, en la existencia de patio.

El primer tipo detectado en nuestro estudio es el que se ha denominado **casa-patio de ocupación media**, que es el más abundante dentro de las unidades arquitectónicas estudiadas en las zonas homogéneas San Pedro-Gomérez y San Matías, aproximándose su número a las del tipo casa-patio de ocupación alta en las restantes zonas. Se trata de piezas arquitectónicas construidas sobre parcelas de tamaño medio (entre 125 y 300 m2), alineadas a la vía pública y entre medianeras, dotadas de un patio de medianas dimensiones (entre 15 y 40 m2), cuya superficie supone en la mayor parte de los casos entre el 10 y el 20 % de la de la parcela (es decir, que la superficie edificada ocupa entre el 80 y el 90 % de la parcela). La edificabilidad está entre 2 y 3,20 m2/m2, y la altura entre 2 y 3 plantas.

El patio, que constituye el verdadero centro de estas casas, como pieza vividera y de distribución, ventilación e iluminación de toda la vivienda, supone (al margen de otras cuestiones formales) el elemento diferenciador entre las

edificaciones procedentes de los distintos tipos formales. Así, en las casas de tipo casa-patio cristiana, su proporción es próxima a la 1:1, y está rodeado en la mayoría de los casos de galerías en sus cuatro lados; mientras que en las casas del tipo casa-patio morisca, la proporción del patio es normalmente más alargada, y las galerías se sitúan normalmente en los lados menores.

En el cuadro siguiente se resumen por zonas los parámetros de este tipo:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PARCELA	SUPERFICIE	< 200 m2	125-300 m2	200-400 m2	175-300 m2	200-300 m2
	LONGITUD FACHADA	< 15 m	10-20 m	12-20 m	10-15 m	10-20 m
PATIO	SUPERFICIE	15-30 m2	20-40 m2	15-35 m2	15-30 m2	15-35 m2
	DIMENSIÓN MÍNIMA	5-10 m	4-8 m	3-6 m	5-6 m	4-6 m
	OCUPACIÓN %	80-90 %	60-90 %	60-90 %	80-90 %	80-90 %
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2-3,20 m2/m2	2-3,20 m2/m2	2,40-3,20 m2/m2	2-3,20 m2/m2	2-3,20 m2/m2
ALTURA	NÚMERO DE PLANTAS	2-3 pl	2-3 pl	2-3 pl	3 pl	3 pl
	m	5,50-10 m	5,50-10 m	7,50-9 m	9-12 m	9-13 m

El segundo tipo morfológico estudiado es el llamado **casa-patio de ocupación alta**, especialmente abundante en las zonas homogéneas del Albaicín, Realejo y Medina-Extramuros, donde es el más numeroso entre las unidades arquitectónicas analizadas, y casi igualando en número al tipo precedente (casa-patio de ocupación media) en la zona de San Matías.

Este tipo morfológico es similar al anterior, en cuanto que se trata también de unidades arquitectónicas construidas sobre parcelas de tamaño medio (algo mayores, entre 175 y 500 m2), alineadas a vía pública y entre medianeras, con valores similares en cuanto a altura (2-3 plantas) y edificabilidad (entre 2 y 3,20 m2/m2), pero en las que la superficie del patio (en este caso algo menor, entre 15 y 35 m2), que sigue siendo el elemento vertebrador de la vivienda, no supone más del 10 % de la superficie de la parcela, es decir, que la superficie edificada ocupa más del 90 % de la misma. De la misma manera que en el tipo anterior, se engloban dentro de este tipo morfológico unidades de distintos tipos formales (casa-patio cristiana y casa-patio morisca), que no se diferencian entre sí más que por la proporción y disposición de galerías de sus patios.

Se resumen los parámetros de este tipo en la tabla siguiente:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PARCELA	SUPERFICIE	< 200 m2	200-300 m2	200-400 m2	175-300 m2	200-500 m2
	LONGITUD FACHADA	< 15 m	15-20 m	12-20 m	10-15 m	10-25 m
PATIO	SUPERFICIE	< 15 m2	20-30 m2	15-35 m2	10-15 m2	15-25 m2
	DIMENSIÓN MÍNIMA	< 5 m	4-6 m	3-6 m2	3-5 m	4-5 m
	OCUPACIÓN %	> 90 %	> 90 %	80-90 %	>90 %	> 90 %
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2-3,20 m2/m2	> 3,20 m2/m2	2-3,20 m2/m2	2,40-3,20 m2/m2	2,40-3,20 m2/m2
ALTURA	NÚMERO DE PLANTAS	2-3 pl	3 pl	2-3 pl	3-4 pl	3 pl
	m	5,50-10 m	8,50-10 m	7,50-9 m	9-12 m	9-13 m

El último tipo morfológico detectado, denominado **Casa-patio colectiva**, es el menos abundante en las distintas zonas homogéneas, aunque sí tiene presencia significativa en la de San Pedro-Gomérez, especialmente en la

Carrera de Darro. Este tipo sí presenta diferencias dimensionales de cierta importancia con los tipos anteriores. Se trata de parcelas de grandes dimensiones (de 200 a más de 500 m2), tanto en superficie como en frente de fachada y fondo, alineadas como en los tipos anteriores a vía pública y entre medianeras, con patios que también presentan grandes dimensiones (de 30 a 100 m2), aunque como consecuencia del gran tamaño de las parcelas los valores de ocupación de parcela y edificabilidad no difieren demasiado de los otros tipos estudiados. Incluye este tipo morfológico dos tipos formales, el de casa-patio señorial o palaciega, y el tipo corrala, del que se han detectado dos casos en el Realejo. Se resumen los parámetros de este tipo en la tabla siguiente:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PARCELA	SUPERFICIE	200-400 m2	300-500 m2	400-500 m2	>400 m2	> 500 m2
	LONGITUD FACHADA	15-20 m	>20 m	> 20 m	>20 m	> 25 m
PATIO	SUPERFICIE	30-100 m2	30-100 m2	35-60 m2	>40 m2	35-100 m2
	DIMENSIÓN MÍNIMA	5-10 m	6-8 m	> 6 m	> 6 m	6-10 m
	OCUPACIÓN %	60-80 %	60-90 %	80-90 %	80-90 %	60-90 %
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2,40-3,20 m2/m2	2-3,20 m2/m2	2,40-3,20 m2	2,40-3,20 m2/m2	2-3,20 m2/m2
ALTURA	NÚMERO DE PLANTAS	3 pl	2-3 pl	3-4 pl	3 pl	3 pl
	m	8,50-10 m	5,50-10,00 m	8,50-9 m	9-13 m	9-13 m

Como se ha expuesto en el epígrafe anterior, al comparar para una serie de unidades arquitectónicas de las estudiadas la relación entre las condiciones urbanísticas otorgadas por las sucesivas figuras de planeamiento, que se han estudiado en el capítulo 3, y las resultantes de este estudio, se comprueba que ninguna de ellas refleja con precisión los parámetros con que estas edificaciones fueron concebidas

Es por ello que se propone, para las manzanas que reflejan en la documentación gráfica, una ordenanza tipológica que defina los parámetros urbanísticos para las parcelas no protegidas, de forma que se permita la sustitución de las edificaciones por otras de nueva arquitectura acordes con los tipos predominantes en su entorno, sin necesidad de caer en el mimetismo formal.

6.3. PROPUESTA DE ORDENANZA TIPOLÓGICA:

6.3.1. Ordenanza CP-OM: Casa-patio de ocupación media:

-**AMBITO DE APLICACIÓN:** Se aplica esta Ordenanza a las parcelas indicadas en la documentación gráfica, de tamaño medio, cuyas condiciones dimensionales se indican a continuación, situadas entre medianeras y alineadas a fachada, que por condiciones de forma admitan un patio de mediana superficie.

-CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

-Superficie y longitud de fachada: según el cuadro siguiente, por zonas**:**

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PARCELA	SUPERFICIE	100-150 m2	125-300 m2	250-400 m2	175-300 m2	200-300 m2
	LONGITUD FACHADA	10-15 m	10-20 m	15-20 m	10-20 m	10-15 m

-Agregaciones y segregaciones: Sólo se permiten si se demuestra fehacientemente que se trata de devolver a la parcela sus condiciones originales, entendiéndose por tales las anteriores a 1951.

-OCUPACIÓN DE PARCELA: La superficie ocupada por la proyección de la edificación respecto de la de la parcela será igual o menor al 80 %. El 20 % de superficie no ocupada por la edificación deberá destinarse necesariamente a un patio distribuidor con las dimensiones mínimas que se indican por zonas en el cuadro siguiente. El resto de la superficie libre, de existir, podrá dedicarse a otros patios de luces o ventilación:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PATIO	SUPERFICIE	15-30 m2	20-40 m2	15-35 m2	15-30 m2	15-35 m2
	DIMENSIÓN MÍNIMA	5-10 m	4-8 m	3-6 m	5-6 m	4-6 m

-EDIFICABILIDAD Y ALTURA: Los valores mínimos (aprovechamiento subjetivo o de derecho) y máximos (aprovechamiento objetivo) de la edificabilidad son los reflejados en la tabla siguiente, en función de la altura:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2-2,40 m2/m2	2-2,40 m2/m2	2,40-3,00 m2/m2	2,40-3,00 m2/m2	2-2,40 m2/m2
ALTURA	NÚMERO DE PLANTAS	2-3 pl	2-3 pl	2-3 pl	3 pl	3 pl
	m	5,50-10 m	5,50-10 m	7,50-9 m	9-12 m	9-13 m

En el caso de que la edificabilidad mínima no pueda materializarse dentro de la altura permitida, podrá materializarse en forma de torreón, adosado a las medianeras colindantes existentes, previa aprobación de un Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes.

-CONDICIONES FORMALES:

El patio deberá ser elemento distribuidor del edificio, de forma que sea paso obligado entre el zaguán, la escalera y el acceso a las distintas viviendas y/o estancias.

La fachada deberá ser plana, permitiéndose únicamente elementos volados independientes de la estructura de la edificación.

La cubierta debe ser inclinada de teja árabe, permitiéndose pequeñas superficies planas para resolución de encuentros o instalaciones (que deben quedar dentro del plano virtual de la cubierta, ocultas a la visión

desde la vía pública o vistas aéreas). Deberá terminarse con alero. Se permite la integración del espacio bajo cubierta como techo de la última planta.

-CONDICIONES DE USO:

Se permiten los usos de vivienda (unifamiliar o plurifamiliar), alojamiento colectivo (hotelero y residencial), terciario (comercial, de ocio y de oficinas), dotacional (público y privado).

6.3.2. Ordenanza CP-OA: Casa-patio de ocupación alta.

-**AMBITO DE APLICACIÓN:** Se aplica esta Ordenanza a parcelas de tamaño medio, cuyas condiciones dimensionales se indican a continuación por zonas, situadas entre medianeras y alineadas a fachada, que por condiciones de forma sólo permitan la implantación de un patio de pequeñas dimensiones:

-CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

-Superficie y longitud de fachada:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PARCELA	SUPERFICIE	125- 200 m2	200-300 m2	200-400 m2	175-250 m2	150-500 m2
	LONGITUD FACHADA	10-12 m	15-20 m	15-20 m	10-12 m	15-25 m

-Agregaciones y segregaciones: Sólo se permiten si se demuestra fehacientemente que se trata de devolver a la parcela sus condiciones originales, entendiéndose por tales las anteriores a 1951.

-OCUPACIÓN DE PARCELA: La superficie ocupada por la proyección de la edificación respecto de la de la parcela será igual o menor al 90 %. El 10 % de superficie no ocupada por la edificación deberá destinarse necesariamente a un patio distribuidor con las dimensiones mínimas que se indican por zonas en el cuadro siguiente. El resto de la superficie libre, de existir, podrá dedicarse a otros patios de luces o ventilación:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PATIO	SUPERFICIE	10-15 m2	20-30 m2	15-35 m2	10-20 m2	15-25 m2
	DIMENSIÓN MÍNIMA	3-5 m	4-6 m	3-6 m2	3-5 m	4-5 m

-EDIFICABILIDAD Y ALTURA: Los valores mínimos (aprovechamiento subjetivo o de derecho) y máximos (aprovechamiento objetivo) de la

edificabilidad son los reflejados en la tabla siguiente, en función de la altura:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2-2,40 m2/m2	3,00 m2/m2	2-3,00 m2/m2	2,40-3,00 m2/m2	2,70-3,00 m2/m2
ALTURA	NÚMERO DE PLANTAS	2-3 pl	3 pl	2-3 pl	3-4 pl	3 pl
	m	5,50-10 m	8,50-10 m	7,50-9 m	9-12 m	9-13 m

En el caso de que la edificabilidad mínima no pueda materializarse dentro de la altura permitida, podrá materializarse en forma de torreón, adosado a las medianeras colindantes existentes, previa aprobación de un Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes.

-CONDICIONES FORMALES:

El patio deberá ser elemento distribuidor del edificio, de forma que sea paso obligado entre el zaguán, la escalera y el acceso a las distintas viviendas y/o estancias.

La fachada deberá ser plana, permitiéndose únicamente elementos volados independientes de la estructura de la edificación.

La cubierta debe ser inclinada de teja árabe, permitiéndose pequeñas superficies planas para resolución de encuentros o instalaciones (que deben quedar dentro del plano virtual de la cubierta, ocultas a la visión desde la vía pública o vistas aéreas). Deberá terminarse con alero. Se permite la integración del espacio bajo cubierta como techo de la última planta.

-CONDICIONES DE USO:

Se permiten los usos de vivienda (unifamiliar o plurifamiliar), alojamiento colectivo (hotelero y residencial), terciario (comercial, de ocio y de oficinas), dotacional (público y privado).

6.3.3. Ordenanza CP-CO: Casa-patio colectiva:

-**AMBITO DE APLICACIÓN:** Se aplica esta Ordenanza a parcelas de gran tamaño, cuyas condiciones dimensionales se indican a continuación, capaces por tanto de acoger un patio también de grandes dimensiones, situadas entre medianeras y alineadas a fachada.

-CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

-Superficie y longitud de fachada:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PARCELA	SUPERFICIE	200-400 m2	300-500 m2	400-500 m2	>400 m2	> 500 m2
	LONGITUD FACHADA	15-20 m	>20 m	> 20 m	>20 m	> 25 m

-Agregaciones y segregaciones: Sólo se permiten si se demuestra fehacientemente que se trata de devolver a la parcela sus condiciones originales, entendiéndose por tales las anteriores a 1951.

-OCUPACIÓN DE PARCELA: La superficie ocupada por la proyección de la edificación respecto de la de la parcela será igual o menor al porcentaje que por zonas se indica en el cuadro siguiente. La parte de superficie no ocupada por la edificación deberá destinarse necesariamente a un patio distribuidor con las dimensiones mínimas que también se indican. El resto de la superficie libre, de existir, podrá dedicarse a otros patios de luces o ventilación:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PATIO	SUPERFICIE	30-80 m2	30-80 m2	45-60 m2	>40 m2	60-100 m2
	DIMENSIÓN MÍNIMA	5-10 m	6-8 m	> 6 m	> 6 m	6-10 m
	OCUPACIÓN %	80%	90%	90%	90%	80%

-EDIFICABILIDAD Y ALTURA: Los valores mínimos (aprovechamiento subjetivo o de derecho) y máximos (aprovechamiento objetivo) de la edificabilidad son los reflejados en la tabla siguiente, en función de la altura:

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2-2,40 m2/m2	2-3,20 m2/m2	2,70-3,60 m2	2,70-3,00 m2/m2	2-2,40 m2/m2
ALTURA	NÚMERO DE PLANTAS	3 pl	2-3 pl	3-4 pl	3 pl	3 pl
	m	8,50-10 m	5,50-10,00 m	8,50-13 m	9-13 m	9-13 m

En el caso de que la edificabilidad mínima no pueda materializarse dentro de la altura permitida, podrá materializarse en forma de torreón, adosado a las medianeras colindantes existentes, previa aprobación de un Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes.

-CONDICIONES FORMALES:

El patio deberá ser elemento distribuidor del edificio, de forma que sea paso obligado entre el zaguán, la escalera y el acceso a las distintas viviendas y/o estancias.

La fachada deberá ser plana, permitiéndose únicamente elementos volados independientes de la estructura de la edificación.

La cubierta debe ser inclinada de teja árabe, permitiéndose pequeñas superficies planas para resolución de encuentros o instalaciones (que deben quedar dentro del plano virtual de la cubierta, ocultas a la visión desde la vía pública o vistas aéreas). Deberá terminarse con alero. Se permite la integración del espacio bajo cubierta como techo de la última planta.

-CONDICIONES DE USO:

Se permiten los usos de vivienda (unifamiliar o plurifamiliar), alojamiento colectivo (hotelero y residencial), terciario (comercial, de ocio y de oficinas), dotacional (público y privado).

6.3.4. Cuadro-resumen de ordenanzas:

ORDENANZA CP-OM

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PARCELA	SUPERFICIE	100- 150 m2	125-300 m2	250-400 m2	175-300 m2	200-300 m2
	LONGITUD FACHADA	10-15 m	10-20 m	15-20 m	10-20 m	10-15 m
PATIO	SUPERFICIE	10-30 m2	20-40 m2	20-35 m2	20-30 m2	20-30 m2
	DIMENSIÓN MÍNIMA	3-6 m	4-8 m	3-6 m	5-6 m	4-6 m
	OCUPACIÓN %	80%	80%	80%	80%	80%
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2-2,40 m2/m2	2-2,40 m2/m2	2,40-3,00 m2/m2	2,40-3,00 m2/m2	2-2,40 m2/m2
ALTURA	NÚMERO DE PLANTAS	2-3 pl	2-3 pl	2-3 pl	3 pl	3 pl
	m	5,50-10 m	5,50-10 m	7,50-9 m	9-12 m	9-13 m

ORDENANZA CP-OA

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PARCELA	SUPERFICIE	125- 200 m2	200-300 m2	200-400 m2	175-250 m2	150-500 m2
	LONGITUD FACHADA	10-12 m	15-20 m	15-20 m	10-12 m	15-25 m
PATIO	SUPERFICIE	10-15 m2	20-30 m2	15-35 m2	10-20 m2	15-25 m2
	DIMENSIÓN MÍNIMA	3-5 m	4-6 m	3-6 m2	3-5 m	4-5 m
	OCUPACIÓN %	90%	90%	90%	90%	90%
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2-2,40 m2/m2	3,00 m2/m2	2-3,00 m2/m2	2,40-3,00 m2/m2	2,70-3,00 m2/m2
ALTURA	NÚMERO DE PLANTAS	2-3 pl	3 pl	2-3 pl	3-4 pl	3 pl
	m	5,50-10 m	8,50-10 m	7,50-9 m	9-12 m	9-13 m

ORDENANZA CP-CO

PARÁMETRO	ZONA	ALBAICÍN	S.PEDRO-GOMÉREZ	REALEJO	SAN MATÍAS	MEDINA-EXTRAMUROS
PARCELA	SUPERFICIE	200-400 m2	300-500 m2	400-500 m2	>400 m2	> 500 m2
	LONGITUD FACHADA	15-20 m	>20 m	> 20 m	>20 m	> 25 m
PATIO	SUPERFICIE	30-80 m2	30-80 m2	45-60 m2	>40 m2	60-100 m2
	DIMENSIÓN MÍNIMA	5-10 m	6-8 m	> 6 m	> 6 m	6-10 m
	OCUPACIÓN %	80%	90%	90%	90%	80%
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2-2,40 m2/m2	2-3,20 m2/m2	2,70-3,60 m2	2,70-3,00 m2/m2	2-2,40 m2/m2
ALTURA	NÚMERO DE PLANTAS	3 pl	2-3 pl	3-4 pl	3 pl	3 pl
	m	8,50-10 m	5,50-10,00 m	8,50-13 m	9-13 m	9-13 m

La tabla siguiente compara, para las casas-muestra señaladas anteriormente, las condiciones existentes con las propuestas, comprobándose que se aproximan bastante:

	ZONA HOMOGÉNEA	ALBAICIN			SAN PEDRO-GOMÉREZ			REALEJO			SAN MATÍAS			MEDINA-EXTRAMUROS		
	PARAMETRO / CASA	ALB-15	ALB-07	ALB-23	SPE-14	SPE-05	SPE-03	REA-07	REA-02	REA-03	SMA-01	SMA-07	SMA-02	MED-07	MED-03	EXT-01
CONDICIONES EXISTENTES	OCUPACIÓN %	78,16%	94,16%	80,66%	90,10%	92,59%	91,05%	90,51%	85,51%	91,13%	90,21%	93,64%	89,54%	83,28%	91,98%	89,27%
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2,11	2,46	2,03	2,44	3,39	2,87	2,75	2,11	3,58	3,16	3,38	2,69	2,00	2,61	2,12
	ALTURA nº pl	2	3	3	3	3	3	2	3	4	3	4	3	3	3	3
PROPUESTA	TIPO MORFOLÓGICO	CP-OM	CP-OA	CP-CO	CP-OM	CP-OA	CP-CO	CP-OM	CP-OA	CP-CO	CP-OM	CP-OA	CP-CO	CP-OM	CP-OA	CP-CO
	OCUPACIÓN %	80%	90%	80%	80%	90%	90%	80%	90%	90%	80%	90%	90%	80%	90%	80%
	EDIFICABILIDAD m2/m2	2,00	2,40	2,40	2,40	3,00	3,00	2,40	3,00	3,60	2,40	3,00	2,70	2,00	2,70	2,00
	ALTURA nº pl	2	3	3	3	3	3	2	3	4	3	4	3	3	3	3

6.4. REFLEXIÓN FINAL:

Se ha pretendido con esta propuesta de Ordenanza tipológica establecer unas normas de intervención en la ciudad histórica que, recogiendo los caracteres que han formalizado la ciudad a lo largo de la Historia, sean lo suficientemente flexibles para que permitan la implantación de una nueva arquitectura.

No obstante, ¿estaremos así limitando la libertad de actuación del arquitecto?, ¿caemos de esta forma en el "miedo a la libertad" del que hablábamos al comienzo del trabajo, en la "*nostalgia de la norma*" que señalaba MONEO?, ¿sería capaz la Arquitectura, por sí misma, sin más limitaciones que la técnica constructiva y el respeto al lugar, de crear "nuevas" ciudades históricas?

Creo que el objetivo planteado de contribuir al planeamiento urbanístico de la ciudad histórica ha sido alcanzado, y queden estos interrogantes para otras líneas de investigación.

7. BIBLIOGRAFÍA, FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y FUENTES DE LAS ILUSTRACIONES

7.1.BIBLIOGRAFÍA:

AA.VV.: "Baeza: Plan especial de protección, reforma interior y mejora urbana. Catálogo del centro histórico." Junta de Andalucía – Consejería de Obras Públicas y Transportes – Dirección General de Urbanismo. Ayuntamiento de Baeza. Sevilla, 1991.

AA.VV.: "Salamanca: Plan especial de protección y reforma interior del recinto universitario y zona histórico-artística". MOPU – Ayuntamiento de Salamanca. Salamanca, 1987.

ACALE SÁNCHEZ, FERNANDO: "Plazas y paseos de Granada: de la remodelación cristiana de los espacios musulmanes a los proyectos de jardines en el ochocientos." Universidad de Granada. Editorial Atrio. Granada, 2005.

AGUILERA, JAVIER; DE LA DEHESA, JULIO y PÉREZ MEDINA, JULIO: "Plan Especial de protección y reforma interior de Potes". Urbanismo-COAM, nº 9. Madrid, enero 1990. Pág. 72.

ALCÁZAR, GLORIA: "La protección de los cascos históricos como herramienta de diseño urbano". Urbanismo-COAM, nº 9. Madrid, enero 1990. Pág. 6.

ALONSO VELASCO, JUAN M.; TROITIÑO, MIGUEL A. y GONZÁLEZ-ADALID, ISIDORO: "Plan especial del centro histórico de Teruel". Urbanismo-COAM, nº 9. Madrid, enero 1990. Pág. 80.

ANGUITA CANTERO, RICARDO: "La ciudad construida: Control municipal y reglamentación edificatoria en la Granada del siglo XIX". Diputación de Granada. Granada, 1997.

ARGAN, GIULIO CARLO: "Sobre el concepto de tipología arquitectónica" en "Proyecto y destino", E.T.S.A.B., Barcelona, 1974.

ARGAN, GIULIO CARLO: "Tipología", en QUARONI, LUDOVICO: "Proyectar un edificio". Xarait, Madrid, 1980.

ARNHEIM, RUDOLF: "La forma visual de la arquitectura". Gustavo Gili. Barcelona, 1978.

AYMONINO, CARLO: "La formación de un moderno concepto de tipología de edificios", E.T.S.A.B., Barcelona, 1974.

BARRIOS ROZÚA, JUAN MANUEL: "Guía de la Granada desaparecida". Ed. Comares. Granada, 1999.

BARRIOS ROZÚA, JUAN MANUEL: "Granada: Historia urbana". Editorial Comares. Granada, 2002.

BERTOS GARCÍA, F., CASADO DE AMEZÚA VÁZQUEZ, J. y OLIVERAS CONTRERAS, S.: "Algunos aspectos cuantitativos" en "Sobre el planeamiento en la

comarca de Granada." Arquitectura Andalucía Oriental. Marzo de 1980. Pág. 50.

BRANDI, CESARE: "Teoría de la restauración". Alianza Editorial. Madrid, 1992.

BRUSILOVSKY, BERTA y NÚÑEZ, PIEDAD: "Plan especial de protección y reforma interior de Baeza". Urbanismo-COAM, nº 9. Madrid, enero 1990.

BRUSILOVSKY, BERTA y FRANCHINI, TERESA: "El aprovechamiento tipo. Aspectos generales y específicos de los cascos históricos". Revista de Derecho urbanístico. Nº 145. Madrid, octubre-diciembre 1995.

BUSQUETS, J.: "Rehabilitación urbana. Evolución de su contenido teórico e influencia en la práctica urbanística reciente. Algunos ejemplos" en "La reconstrucción de los centros urbanos. La experiencia europea sobre la rehabilitación de la ciudad histórica". Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria, 2002.

CALATRAVA ESCOBAR, JUAN A.: "Arquitectura y naturaleza. El mito de la cabaña primitiva en la teoría arquitectónica de la ilustración." Gazeta de Antropología, 1991, 8, artículo 09. http://handle.net/10481/13663.

CALATRAVA, JUAN y RUIZ MORALES, MARIO: "Los planos de Granada. 1500-1900". Diputación de Granada. Granada, 2005.

CAMPOS VENUTI, GIUSEPPE: Presentación a la edición castellana de CANIGGIA, GIANFRANCO: "Tipología de la edificación. Estructura del espacio antrópico". Madrid 1995.

CAMPOS VENUTTI, G.: "El nuevo Plan de Roma y las alternativas del urbanismo italiano". Ciudades 7 (2002-2003).

CANIGGIA, GIANFRANCO y MAFFEI, G.L.: "Tipología de la edificación. Estructura del espacio antrópico". Celeste Ediciones. Madrid, 1995.

CAPITEL, ANTÓN: "El tapiz de Penélope: apuntes sobre las ideas de restauración e intervención arquitectónica". Arquitectura. Nº 244. Madrid, septiembre-octubre 1983. Pág. 31.

CASADO DE AMEZÚA VÁZQUEZ, JOAQUÍN: "La unidad temática: aproximación a un modelo de intervención en la ciudad construida". Editorial Universidad de Granada. Granada, 2006.

CASARIEGO, J. y GUERRA, E.: "Protección y rehabilitación urbana en Canarias" en "La reconstrucción de los centros urbanos. La experiencia europea sobre la rehabilitación de la ciudad histórica". Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria, 2002.

CASTILLO NOGUERA, MARÍA DEL PILAR: "Arquitectura doméstica granadina en los siglos XVI, XVII y XVIII". Memoria de Licenciatura inédita. Granada, 1966.

CERVELLATI, PIER LUIGI; SCANNAVINI, ROBERTO, y DE ANGELIS, CARLO: "La nuova cultura delle citá". Edizioni scientifiche e tehniche Mondadori. Milano, 1977.

CHUECA GOITIA, FERNANDO: "Invariantes Castizos de la arquitectura española". Seminarios y Ediciones. Madrid, 1971.

CHUECA GOITIA, FERNANDO: "Breve historia del urbanismo". Alianza Editorial. Madrid, 2000.

DIAZ-Y. RECASENS, GONZALO: "Recurrencia y herencia del patio en el movimiento moderno". Consejería de Obras Públicas y Transportes-Universidad de Sevilla. Sevilla, 1992.

DURAND, J.N.L.: "Précis de leçons d'Architecture données à l'École Polytechnique". París, 1802-1805. Ed. Revisada. París, 1817-1819.

EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, JOSÉ MARÍA: "Plan General de Ordenación Urbana de Segovia, 2007". Urban, 13. 2008.

FALINI, PAOLA: "Protección, reforma y renovación urbana en Italia". Urbanismo-COAM, nº 9. Madrid, enero 1990. Pág. 25.

FALINI, P.: "Las nuevas formas del proyecto de "lo existente" en Italia" (trad. Juan Ramírez Guedes) en "La reconstrucción de los centros urbanos. La experiencia europea sobre la rehabilitación de la ciudad histórica".

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria, 2002.

FERNÁNDEZ, RUFINA: "Un programa de planeamiento de centros históricos". Urbanismo-COAM, nº 9. Madrid, enero 1990. Pág. 54.

FERNÁNDEZ AVIDAD, A.: "Metodología para la redacción de Planes Especiales de Protección. La ciudad histórica de Santa Fe de Granada". Actas del VII Congreso Internacional de Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico y Edificación. Centro Internacional para la conservación del Patrimonio. Yaiza (Lanzarote), 2004.

FERRANTI, FERRANTE: "El espíritu de las ruinas". Editorial Océano. Barcelona, 2006.

GALERA ANDREU, PEDRO ANTONIO: "Arquitectura de los siglos XVII y XVIII en Jaén". Caja general de Ahorros y Monte de Piedad de Granada. Seminario de Estudios. Granada, 1977.

GALLEGO Y BURÍN, ANTONIO. "Granada. Guía Artística e Histórica de la ciudad" Edición actualizada por GALLEGO ROCA, FRANCISCO JAVIER. Ed. Don Quijote. Granada, 1982.

GALLEGO ROCA, FRANCISCO JAVIER (Editor): "La imagen de Venecia en la cultura de la restauración arquitectónica." Editorial Universidad de Granada. Granada, 2004.

GALLEGO ROCA, FRANCISCO JAVIER (Editor): "Varsovia, memoria y restauración arquitectónica". Editorial Universidad de Granada. Granada, 2007.

GÁMIZ GORDO, A.: "Paisajes urbanos vistos desde globo. Dibujos de Guesdon sobre fotos de Clifford hacia 1853-55." EGA, nº 9, 2004.

GARCÍA BELLIDO, JAVIER: "Nuevos enfoques sobre el deber de conservación y la ruina urbanística", Revista de Derecho Urbanístico, nº 89. Madrid, 1984.

GARCÍA GRANADOS, J.A. "Vivienda y vida cotidiana en Granada (s. XVI). Entre la tradición y la ruptura", en "De la edad media al siglo XVI. Jornadas Históricas del Alto Guadalquivir". Vicente Salvatierra Cuenca y Pedro Galera Andreu, editores. Universidad de Jaén. Jaén, 2000.

GAZZOLA, LUIGI: "Architettura e tipologia". Officina Edizioni. Roma, 1987.

GÓMEZ-MORENO, MANUEL: "Guía de Granada". Edición facsímil. Universidad de Granada. Instituto Gómez-Moreno de la Fundación Rodríguez-Acosta. Granada, 1982.

HEREU, MONTANER, OLIVERAS: "Textos de Arquitectura de la Modernidad". Nerea. Madrid, 1994. Págs. 267 y ss.

ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, ÁNGEL: "Historia urbana de Granada". Diputación de Granada. Granada, 2007.

JEREZ MIR, CARLOS: "Guía de Arquitectura de Granada". Junta de Andalucía – Consejería de Cultura. Granada, 1996.

JUSTE, JULIO: "La reforma de Granada de Gallego y Burín (1938-1951). Antonio Ubago, editor. Granada, 1979.

LINAZASORO, JOSE IGNACIO: "El proyecto clásico en arquitectura". Gustavo Gili. Barcelona, 1981.

LÓPEZ FRÍAS, MARÍA JESÚS: "Las vicisitudes de los propietarios de inmuebles situados en un conjunto histórico: el deber de conservación y sus límites." Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Nº 669. Enero-febrero 2002.

LÓPEZ FRÍAS, MARÍA JESÚS: "La superposición de inmuebles: Estudio jurídico de las casas empotradas o engalabernos y de las casas a caballo". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Nº 650. Madrid, Enero-febrero 1999.

LÓPEZ FRÍAS, MARÍA JESÚS: "Una nueva reflexión sobre la singularidad jurídica de algunas propiedades inmobiliarias: especial referencia a los adarves, engalabernos y cobertizos. Cuestiones actuales y proyección de futuro". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Nº 733. Madrid, Septiembre-octubre 2012.

LÓPEZ FRÍAS, MARÍA JESÚS y OLMEDO ROJAS, ENRIQUE: "Adarves, cobertizos, engalabernos, casas de paso y otras formas singulares de propiedad en las ciudades históricas". Comunicación presentada al Congreso Internacional de Patrimonio y expresión gráfica celebrado en Granada el

20 de noviembre de 2009. Editorial Universidad de Granada (edición en CD-ROM). ISBN 13:978-84-338-5116-1. Mayo de 2010.

LÓPEZ GUZMÁN, RAFAEL: "Tradición y clasicismo en la Granada del XVI. Arquitectura civil y urbanismo". Diputación Provincial. Granada, 1987.

LÓPEZ GUZMÁN, RAFAEL (coord.): "Arquitectura doméstica en la Granada moderna". Fundación Albaicín. Granada, 2009.

LÓPEZ JAÉN, JUAN: "Los centros históricos españoles entre la realidad y la legalidad." Urbanismo-COAM. Nº 9. Enero 1990.

LYNCH, KEVIN: "La imagen de la ciudad". Ediciones Infinito. Buenos Aires, 1966.

MACHUCA, LUIS y VERDÚ, CARLOS: "Plan especial de conservación y reforma interior de Antequera". Urbanismo-COAM, nº 9. Madrid, enero 1990.

MARCONI, P.: "Estudio de historia aplicada a un manual de rehabilitación en el Ayuntamiento de Roma", en "Monumentos y proyecto: Jornadas sobre criterios de intervención en el patrimonio arquitectónico". Ministerio de Cultura. Instituto de conservación y restauración de bienes culturales.

MARTÍN HERNÁNDEZ, MANUEL J.: "La intervención en el patrimonio y el planeamiento", en "La reconstrucción de los centros urbanos. La experiencia europea sobre la rehabilitación de la ciudad histórica". Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria, 2002.

MARTÍN MARTÍN, EDUARDO y TORICES ABARCA, NICOLÁS: "Granada: Guía de Arquitectura". Delegación de Granada del COAAO. Junta de Andalucía – Consejería de Obras Públicas y Transportes – Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Granada-Sevilla, 1998.

MONEO VALLÉS, RAFAEL: "On typology". Oppositions, nº 13, 1978. Trad. Rafael Moneo.

MONEO VALLÉS, RAFAEL: Prólogo al "Compendio de lecciones de arquitectura" de J.N.L. DURAND. Xarait, Madrid, 1981.

MONESTIROLI, ANTONIO: "La arquitectura de la realidad". Ediciones del Serbal. Barcelona, 1993.

MÜNZER, JERÓNIMO: "Viaje por España y Portugal. Reino de Granada". Asociación Cultural Hispano Alemana. Granada, 1981.

NUERE MATAUCO, ENRIQUE: "Nuevo tratado de la carpintería de lo blanco y la verdadera historia de Enrique Garavato, carpintero de lo blanco y maestro del oficio". Editorial Munilla-Lería. Madrid, 2001.

OLMEDO ROJAS, ENRIQUE: -"San Matías: Planeamiento y rehabilitación en el barrio". Alzada. Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada. Núm. 88. Enero-marzo de 2007. Págs. 44 a 51.

OLMEDO ROJAS, ENRIQUE: "Proyectar para la encrucijada del pasado y el presente. ¿Son compatibles la conservación del Patrimonio y el

cumplimiento de Normativa?". Capítulo publicado dentro del libro "Trabajar en un conjunto histórico. IV Jornada sobre los riesgos laborales, la prevención y la seguridad". Editorial Universidad de Granada. 2007. Págs. 147 a 162.

ONTIVEROS ORTEGA, E.; SEBASTIÁN PARDO, E.M.; VALVERDE ESPINOSA, I.; GALLEGO ROCA, F.J.: "Estudio de los materiales de construcción de las murallas del Albayzin (Granada). Boletín del IAPH. Año nº 16, nº 66, 2008, págs .32-47.

ONTIVEROS ORTEGA, E.; VALVERDE ESPINOSA, I.; SEBASTIÁN PARDO, E.M.: "El tapial de las murallas de Granada". RE Revista de edificación, nº 26, 1997, pág. 58.

ORIHUELA UZAL, ANTONIO: "Casas y palacios nazaríes. Siglos XIII-XV". El Legado Andalusí – Lunwerg editores. Barcelona, 1996.

PANERAI, PHILIPPE y MANGIN, DAVID: "Proyectar la ciudad". Celeste ediciones. Madrid, 2002. (Ed. Inés Sánchez de Madariaga).

QUATREMÉRE DE QUINCY: Voz "Tipo" en el el "Dictionnaire historique de l'architecture", París, 1832.

ROSSI, ALDO: "La Arquitectura de la ciudad". Gustavo Gili. Barcelona, 1971.

ROSSI, ALDO: "Autobiografía científica". Gustavo Gili. Barcelona, 1998 (reedición de la edición original de 1981).

SALMERÓN ESCOBAR, P.: "Las tipologías que propone el Plan" en "Sobre el planeamiento en la comarca de Granada". Arquitectura Andalucía Oriental. Marzo 1980.

TORRES BALBÁS, LEOPOLDO: "Ciudades hispano-musulmanas". Tomo I. Ministerio de Asuntos Exteriores. Dirección General de Relaciones Culturales. Instituto Hispano Árabe. Madrid.

USTÁRROZ, ALBERTO: "La lección de las ruinas. Presencia del pensamiento griego y del pensamiento romano en la arquitectura". Prólogo de RAFAEL MONEO. Fundación Caja de Arquitectos. Barcelona, 1997.

VALERO RAMOS, ELISA: "Ocio peligroso. Introducción al proyecto de arquitectura". General de ediciones de arquitectura. Valencia, 2006.

VAN STAEVEL, JEAN PIERRE: "Casa, calle y vecindad en la documentación jurídica". En "Casas y palacios de Al-Andalus. Siglos XII y XIII". Julio Navarro Palazón, editor. El Legado Andalusí-Lunwerg editores. Granada-Barcelona, 1995.

VILLANUEVA RICO, MARÍA DEL CARMEN: "Casas, mezquitas y tiendas de los habices de las Iglesias de Granada". Instituto Hispano-Árabe de Cultura. Madrid, 1966.

VINCENT, BERNARD: "El Albaicín de Granada en el siglo XVI (1527-1587)". Publicado en "Andalucía en la Edad Moderna: Economía y sociedad". Excma. Diputación Provincial. Granada, 1985.

VIÑES MILLET, CRISTINA: "Historia urbana de Granada". CEMCI. Granada, 1999.

7.2. FIGURAS DE PLANEAMIENTO EN GRANADA:

BAJO MOLINA, RICARDO (Director): Plan General de Ordenación Urbana. Granada, 2001.

BISQUERT, ADRIANA y LÓPEZ JAÉN, JUAN: Plan Especial Albaicín. Granada, 1979.

GARCÍA DE LOS REYES, JUAN CARLOS (Director): Plan Especial de Protección y Catálogo del sector Alhambra (en tramitación).

OLMEDO COLLANTES, MIGUEL: Plan de alineaciones. Granada, 1951.

PEÑA FERNÁNDEZ, FRANCISCO (Director): Plan General municipal de Ordenación urbana. Granada, 1985.

REBUELTA CARRERE, ANDRÉS y VELASCO MAILLO, MANUEL: Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de San Matías. Delegación en Granada del COAAO. Granada, 1980.

RODRÍGUEZ-GIMENO, SANTIAGO (Director): Plan especial de protección y reforma interior del Albaicín". Granada, 1990.

RODRÍGUEZ-GIMENO, SANTIAGO (Director): Plan Especial Albaicín-Sacromonte (en tramitación).

SALMERÓN ESCOBAR, PEDRO Y FEDERICO (Directores): "Avance Plan Especial del Conjunto Histórico de Granada". Granada, 1993.

SALMERÓN ESCOBAR, PEDRO Y FEDERICO (Directores): "Plan Especial de protección y reforma interior del Área de actuación preferente de San Matías". Granada, 1994.

SALMERÓN ESCOBAR, PEDRO Y FEDERICO (Directores): "Plan especial de protección, reforma interior y catálogo del Área Centro de Granada (Preavance)". Granada, 1999.

SALMERÓN ESCOBAR, PEDRO Y FEDERICO (Directores): "Plan especial de protección, reforma interior y catálogo del Área Centro de Granada". Documento de aprobación definitiva. Granada, 2002.

SEGUÍ PÉREZ, JOSÉ (Director): Plan Especial de protección y reforma interior de la Alhambra y Alijares. Granada, 1986.

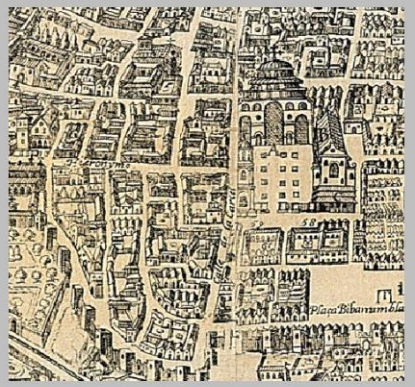
7.3. FUENTES DE LAS ILUSTRACIONES:

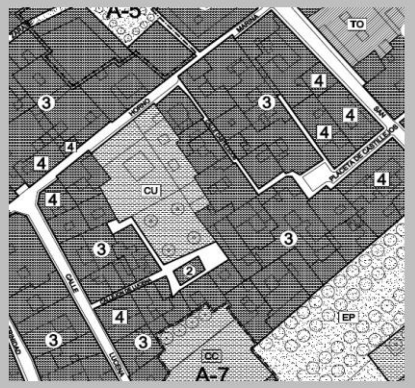
- La cartografía histórica de Granada, anterior a 1950, está tomada de CALATRAVA, JUAN y RUIZ MORALES, MARIO: "Los planos de Granada. 1500-1900". Diputación de Granada. Granada, 2005.
- Las imágenes de las figuras de planeamiento de Granada posteriores a 1950 están tomadas del archivo de la Subdirección de Planeamiento del Ayuntamiento de Granada.
- Las imágenes de figuras de planeamiento de otras ciudades están tomadas de las obras que se reflejan en las citas correspondientes.
- La documentación gráfica ha sido dibujada por Francisco Javier Castro Cámara. Los planos de las casas estudiadas están dibujados a partir de la documentación facilitada por los arquitectos que se indican en las fichas correspondientes.
- Todas las fotografías son del autor.

Se terminó de imprimir esta obra
el jueves 12 de septiembre de 2013
festividad del Dulce Nombre de María.
Laus Deo!

APRENDIENDO DE LAS RUINAS: TIPO Y URBANISMO EN LA GRANADA DEL SIGLO XVI

PARTE III. ANEXOS





ENRIQUE OLMEDO ROJAS, ARQUITECTO

UNIVERSIDAD DE GRANADA
DEPARTAMENTO DE EXPRESIÓN GRÁFICA ARQUITECTÓNICA Y EN LA INGENIERÍA

ANEXO 8: TABLAS

TABLA 8.1. RELACIÓN DE EDIFICIOS ESTUDIADOS.

ZONA HOMOGÉNEA ALBAICÍN

ZONA	TIPO F	REF	PARC.CAT.	SITUACION	DENOMINACION	ARQUITECTO
ALB	CPM	03	7655001	PLAZA ALIATAR, 1 (O PAGES, 1)	CASA DE LA DOCTRINA	PEPRI ALBAICIN (S.RODRIGUEZ-GIMEN
ALB	CPC	07	7351704	BABOLÉ, 3		FRANCISCO MAESO
ALB	CPM	08	7355005	CENICEROS, 28		EVA MOLEON
ALB	CPC	11	7150104	PLAZA DE CORREO VIEJO, 2		MANUEL PRADES
ALB	CPC	12	7055619	HORNO DE LA MERCED, 2		F.J.NAVARRO
ALB	CPM	15	7556709	PARDO, 5		PABLO IBAÑEZ
ALB	CPM	16	7354309	PILAR SECO, 6		JUAN BARCOS
ALB	CPC	17	7455090	PLTA.CRISTO DE LAS AZUCENAS, 2 Y CJON. DE LAS MONJAS	CARMEN DEL ALJIBE DEL REY	G.SANCHEZ GALDÓ/J.M.CASTILLO
ALB	PAL	23	6958124	REAL DE CARTUJA, 8		MANUEL PRADES
ALB	CPC	27	7853707	SAN JUAN DE LOS REYES, 113		J.LOPEZ DEL VALLE
ALB	CPM	34	7656403	GUATIMOCIN, 3		DAVID HARO GARCIA

ZONA HOMOGÉNEA SAN PEDRO-GOMÉREZ

ZONA	TIPO	REF	PARC.CAT.	SITUACION	DENOMINACION	ARQUITECTO
SPE	COR	01	7350013	BENALUA, 11	CASA DE LOS MIGUELETES	C.SANCHEZ-J.L.DEL VALLE
SPE	PAL	02	7450806	CARRERA DE DARRO, 11		C. MORENO ALVAREZ
SPE	PAL	03	7450213	CARNERO, 4		ENRIQUE LARIVE
SPE	CPC	05	7450206	CARRERA DE DARRO, 25		RAFAEL COMINO
SPE	CPC	07	7651010	ZAFRA, 6		J.ALBERTO MARTINEZ CAÑAS
SPE	CPC	08	7651011	ZAFRA, 8		
SPE	CPC	10	7651002	CALLEJON DE LA GLORIA, 9		T.ALVAREZ JORGE
SPE	CPM	14	7852502	CUESTA DE LA VICTORIA, 9		CARLOS SANCHEZ
SPE	PAL	15	7852501	CUESTA DE LA VICTORIA, 11		MANUEL PRADES
GOM	CPC	04	7449629	SANTA ANA, 4		JOSE Mª OLMEDO ESPIGARES

ZONA HOMOGÉNEA: REALEJO

ZONA	TIPO	REF	PARC.CAT.	SITUACION	DENOMINACION	ARQUITECTO
REA	PAL	01	7246707	BALLESTEROS, 4	PALACIO CONDES CASTILLEJO	A.MARTIN MUÑOZ
REA	PAL	02	7245110	BALLESTEROS, 9		DIEGO GARZON
REA	COR	03	7445418	SANTIAGO, 5	CORRALA DE SANTIAGO	CARLOS SANCHEZ
REA	COR	04	7445417	SANTIAGO, 9		ANGEL VALLECILLO
REA	CPC	06	7644601	HUETE, 12	CASA MIGUELETES	GABRIEL RODRIGUEZ
REA	PAL	07	7245106	VARELA, 19-21		A. DELGADO/S.ALGARRA
REA	CPC	08	7145407	VARELA Y ROSARIO, 7		MANUEL PRADES
REA	CPC	10	7244205	PALACIOS Y PLAZA DEL AGUA		J. DE LA ROSA

ZONA HOMOGÉNEA: SAN MATÍAS

ZONA	TIPO	REF	PARC.CAT.	SITUACION	DENOMINACION	ARQUITECTO
SMA	PAL	01	7146301	ESCUDO DEL CARMEN, 1	HOTEL POSADA DE PEREGRINOS	A.G.BUENO/C.SANCHEZ
SMA	PAL	02	7146401	ESCUDO DEL CARMEN, 3	CASA DE REY SOLER	SERV.ARQ./P.F.SALMERON
SMA	CPC	03	7146116	ESCUDO DEL CARMEN, 16		R.COUREL/P.YF.SALMERON
SMA	CPC	04	7146701	ESC.CARMEN Y LAUREL SAN MATIAS,6		P.F.SALMERON/J.GALLEGO
SMA	CPM	05	7146507	LAUREL DE SAN MATIAS, 9		CARLOS SANCHEZ
SMA	PAL	06	7146508	LAUREL DE SAN MATIAS, 11	NARANJO DE SAN MATIAS Y JAZMI	C.QUINTANILLA/P.F.SALMERON
SMA	CPC	07	7145609	NAVAS, 1	HOTEL PALACIO DE LOS NAVAS	

ZONA HOMOGÉNEA: MEDINA-EXTRAMUROS

ZONA	TIPO	REF	PARC.CAT.	SITUACION	DENOMINACION	ARQUITECTO
EXT	PAL	01	6351006	RECTOR LOPEZ ARGUETA, 5	CASA DE LA MUSICA	J.G.GIRALDA-F.VALLEJO
MED	CPC	02	6849112	HORNO DE MARINA,3		MANUEL PRADES
MED	CPC	03	6849111	CASTILLEJOS, 8		A.L.ESPINAR
MED	PAL	04	6849637	HORNO DE MARINA, 9	PALACIO DE LOS VARGAS	VARIOS
MED	CPC	06	6850413	SAN JERONIMO, 12		A.R.MNEZ.DEL VALLE
MED	PAL	07	6949012	CRISTO DE SAN AGUSTIN, 4		C.RUSILLO/
MED	CPM	11	6951806	GRAN VIA, 31	SANTA PAULA (CASAS MORISCAS)	JORGE SUSO

TABLA 8.2. RESUMEN DE CARACTERES MORFOLÓGICOS

ANEXO 8.2. TABLAS-RESUMEN - ZONA HOMOGÉNEA ALBAICÍN

REFERENCIA			PARAMETROS VOLUMETRICOS											
			PARCELA			PATIO			SUP. CONST.			ALTURA		
TIPO	ZONA	CASA	FACHADA	FONDO	SUP.	ANCHO	FONDO	SUP.	SUP.CONST.	EDIF.EX.	OCUP.	Nº PL.	ALTURA	TORREON
CPC	ALB	07	14,76	12,41	176,78	2,62	3,69	10,33	435,00	2,46	94,16%	3	9,30	N
CPC	ALB	11.2	12,36	16,04	180,13	4,43	3,4	14,33	406,32	2,26	92,04%	2	7,14	S
CPC	ALB	12	11,84	11,99	198,00	2,50	2,50	6,25	652,00	3,29	96,84%	3	9,86	S
CPC	ALB	17.1	19,7	15,62	301,09	5,03	3,69	18,5607	574,44	1,91	93,84%	3	8,53	
CPC	ALB	27	8,39	11,37	80,00	3,56	3,04	10,82	196,00	2,45	86,47%	3	8,54	N
CPM	ALB	03	10,23	23,18	189,75	2,96	5,39	13,83	321,00	1,69	57,48%	4	10,09	
CPM	ALB	08	13,08	10,50	135,76	2,52	4,78	12,05	279,62	2,06	91,13%	2	5,50	S
CPM	ALB	15.1	10,57	13,4	125,83	5	5,78	27,48	265,00	2,11	78,16%	2	6,33	S
CPM	ALB	16.1	10,63	14,55	157,16	3,46	5,91	20,61	376,26	2,39	86,89%	3	8,67	N
CPM	ALB	34.1	10,15	13,22	144	3,41	6,49	22,75	242,5	1,68	84,20%	2	5,99	N
PAL	ALB	23.1	19,04	25,17	408,4512	7,90	10,00	79,00	828,35	2,03	80,66%	3	10,13	N

PARAMETROS ESPACIALES						PARÁMETROS FORMALES									
						FACHADA				PATIO			ESCALERA		
PATIO	GALERIA	ZAGUAN	ESCALERA	ORIENTACION	OBS.	PORTADA	BALCON	REJAS	ALERO	COLUMNAS	ZAPATAS	BALAUSTRADAS	TRAMOS	TECHUMBRE	DESEMBARCO
C	4	D	I												
C	4	D	I		parcs-la 2ª del										
C	3	D	I	N	Irregular-muralla										
					casa (1) anexo										
I	2	D	P	N											
I	2	D	A	N	Patio post.	S	N	S	Canecillos	Pilastras	Acanto	Cuadradas		Bóvedas	
C	1	R	A-I	S	Unida parc. C	N	N	N	Pico gorrión		Acanto	Cuadradas	1		
D	1		I	E	casa (1) y										
					morisca(1)+an										
					casa patio(1) y										

ZONA HOMOGÉNEA SAN PEDRO GOMÉREZ

REFERENCIA			PARAMETROS VOLUMETRICOS											
			PARCELA			PATIO			SUP. CONST.			ALTURA		
TIPO	ZONA	CASA	FACHADA	FONDO	SUP.	ANCHO	FONDO	SUP.	SUP.CONST.	EDIF.EX.	OCUP.	Nº PL.	ALTURA	TORREON
COR	SPE	01	7,58	34,83	395,00	6,04	5,98	36,12	709,00	1,79	78,65%	3	11,41	S
CPC	SPE	05	17,86	15,82	281,25	4,17	5,00	20,85	953,40	3,39	92,59%	3	11,58	S
CPC	SPE	07	6,46	18,76	120,00	3,40	5,76	19,58	318,00	2,65	83,68%	3	9,16	S
CPC	SPE	08	6,30	18,96	186,00	5,39	6,95	37,46	457,00	2,46	79,86%	3	8,94	N
CPC	SPE	10	12,43	14,96	185,95	3,67	5,39	19,78	340,00	1,83	89,36%	2	5,87	S
CPC	SPE	14	14,76	16,77	263,00	4,85	5,37	26,04	641,00	2,44	90,10%	3	10,04	S
PAL	SPE	15.1	17,16	17,10	304,93	8,93	8,27	73,85	581,73	1,91	75,78%	2	6,84	N
PAL	SPE	02	25,71	20,91	501,84	11,68	3,86	46,73	1.837,00	3,66	87,21%	3	13,18	S (2)
CPC	SPE	03	22,31	23,24	456,00	5,38	5,24	27,83	1.310,00	2,87	91,05%	3	9,01	S

PARAMETROS ESPACIALES						PARÁMETROS FORMALES									
						FACHADA				PATIO			ESCALERA		
PATIO	GALERIA	ZAGUAN	ESCALERA	ORIENTACION	OBS.	PORTADA	BALCON	REJAS	ALERO	COLUMNAS	ZAPATAS	BALAUSTRADAS	TRAMOS	TECHUMBRE	DESEMBARCO
C	3	D	P	SO											
P	4	L-I	P-I	N		S	S	S	Modillones	Toscanas	Manieristas		2	N	
C	3	D	P	O	Casas conectadas										
C	3	D	P-D	O											
C	4	D	A-D		Engalaberno										
D	4	D	A-I	N	dida crujía dcha?										
C	3	D	A-D	N	Agregación										
A	3	L-D	P-D	S	ıo-Patio modifi	S (2)	S	S	ıecillos-modillo	Corintias	:os rebajados		3		Columna centra
C	4	D	I		Sótano				Canecillos	Toscanas	Labradas	Torneadas	3		Arcos

ZONA HOMOGÉNEA REALEJO

REFERENCIA			PARAMETROS VOLUMETRICOS											
ZONA	TIPO	CASA	PARCELA			PATIO			SUP. CONST.			ALTURA		
			FACHADA	FONDO	SUP.	ANCHO	FONDO	SUP.	SUP.CONST.	EDIF.EX.	OCUP.	Nº PL.	ALTURA	TORREON
REA	PAL	01	17,08	25,34	315,21	4,96	5,36	26,86	782,70	2,48	91,48%	2	8,53	S
REA	PAL	02	16,02	20,46	374,00	6,18	6,09	37,20	789,00	2,11	66,66%	3	10,91	N
REA	PAL	07	14,36	19,84	370,26	6,00	5,80	35,13	1.018,81	2,75	90,51%	2	9,11	S
REA	COR	03	18,84	28,72	518,00	4,42	10,26	45,94	1.852,00	3,58	91,13%	4	9,01	N
REA	COR	04	13,03	28,21	514,73	4,80	15,22	59,29	1.385,93	2,69	86,78%	3	9,45	N
REA		05												
REA		06	18,20	15,80	294,00	4,30	5,40	23,22	757,71	2,58	83,60%	3	10,00	S
REA	CPC	08	14,23	17,06	231,60	3,35	4,60	15,31	570,00	2,46	93,39%	2	7,64	S
REA	CPC	10	19,80	11,94	201,03	4,44	3,48	15,27	568,00	2,83	92,40%	3	8,57	S

PARAMETROS ESPACIALES						PARÁMETROS FORMALES									
						FACHADA				PATIO			ESCALERA		
PATIO	GALERIAS	ZAGUAN	ESCALERA	ORIENTACION	OBS.	PORTADA	BALCON	REJAS	ALERO	COLUMNAS	ZAPATAS	BALAUSTRADAS	TRAMOS	BOVEDA	DESEMBARCO
I	4	D	P-I	SO	Sótano-Engalc	(en ángulc	S	S	Modillones	Toscanas			3	Casetones	
C	4	D	I			S	S	S	Fábrica	Toscanas	Sin labrar		2		
C	4	D	P-D			S	S	S	Modillones	Toscanas	Acanto		3	Nervios yeso	
C	4	D	I			N	S	S		Pilastras	Antropom	Madera	2		
D	2	D	I	SE		N	S	S	Canecillos	Pilastras	Sin labrar	Madera	2		
C	3	L-I	A-D			N	S	N	Canecillos	Toscanas	Acanto		2		
C	3	D	P-D			N	S	S	Canecillos						
C-I	3	D	P-D			N	S	S	Canecillos				2		

ANEXO 8.2. TABLAS-RESUMEN - ZONA HOMOGÉNEA SAN MATÍAS

REFERENCIA			PARAMETROS VOLUMETRICOS											
ZONA	TIPO	CASA	PARCELA			PATIO			SUP. CONST.			ALTURA		
			FACHADA	FONDO	SUP.	ANCHO	FONDO	SUP.	SUP.CONST.	EDIF.EX.	OCUP.	Nº PL.	ALTURA	TORREON
SMA	PAL	01	12,88	19,94	270,54	4,00	6,51	26,48	1.091,00	4,03	90,21%	3		S
SMA	PAL	06	9,41	16,94	185,85	5,85	4,73	27,35	445,00	2,39	85,28%	3	8,75	N
SMA		02	19,01	22,37	424,99	5,65	8,08	44,44	1.141,65	2,69	89,54%	3		S(2)
SMA		03	18,52	12,22	263,00	6,10	4,84	29,39	609,00	2,32	84,18%	3		S
SMA		04	25,09	12,98	241,16	6,18	4,92	30,41	556,56	2,31	76,93%	3		N
SMA	CPC	07	11,49	16,73	232,28	4,17	3,56	14,78	785,00	3,38	93,64%	4	11,68	S

PARAMETROS ESPACIALES						PARÁMETROS FORMALES									
						FACHADA				PATIO			ESCALERA		
PATIO	GALERIAS	ZAGUAN	ESCALERA	ORIENTACION	OBS.	PORTADA	BALCON	REJAS	ALERO	COLUMNAS	ZAPATAS	BALAUSTRADAS	TRAMOS	TECHUMBRE	DESEMBARCO
C	4	D	D		Sótano aboveda	S	S	S	Pico de gorrión	Toscanas	Labradas		3		
D	3	L-I	P-I	S		N	S	S					2		
C	4	D	D		Sótano aboveda	S (2)	S	S	Modillones	Toscanas	Acanto	Madera	3		Doble arco
P	3	L-I	A-I	NO		S	S	S		Toscanas	Acanto	Torneadas	3		Doble vano
A-D	4	R-I	P-D	E		S	S	S		Toscanas	Acanto		2	Bóveda arista	Doble arco
D	4	D	P-D	O		S	S	S	Modillones	Toscanas	nto/antropomorfas		3	Armadura	Doble arco

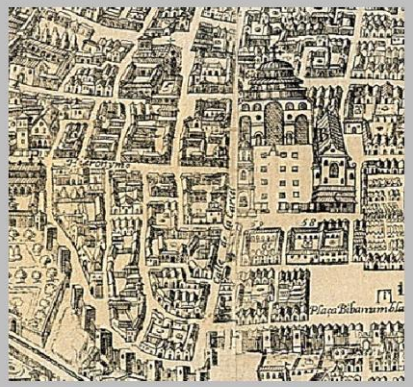
ZONA HOMOGÉNEA MEDINA-EXTRAMUROS

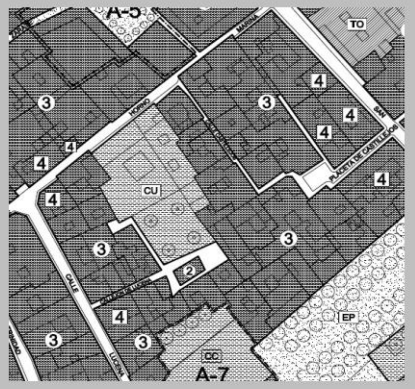
REFERENCIA			PARAMETROS VOLUMETRICOS											
ZONA	TIPO	CASA	PARCELA			PATIO			SUP. CONST.			ALTURA		
			FACHADA	FONDO	SUP.	ANCHO	FONDO	SUP.	SUP.CONST.	EDIF.EX.	OCUP.	Nº PL.	ALTURA	TORREON
EXT	PAL	01	29,04	31,94	932,00	9,88	10,01	100,04	1.980,00	2,12	89,27%	3	12,82	S (2)
MED		02	11,60	24,72	307,00	4,04	3,44	13,69	754,00	2,46	91,32%	3		N
MED	CPC	03	17,89	10,04	166,60	4,86	2,62	13,36	434,08	2,61	91,98%	3	9,66	S
MED	CPC	06	14,93	24,52	417,27	3,56	3,89	13,87	1.185,62	2,84	93,88%	3	11,01	S
MED	PAL	04	25,00	44,72	1.167,30	7,75	7,99	62,46	1.402,00	1,20	68,04%	3	13,67	N
MED	PAL	07	14,18	20,98	295,72	5,51	5,79	31,75	590,30	2,00	83,28%	3	10,69	N
MED	CPM	11	25,61	28,50	444,14	5,62	3,82	21,51	1.267,89	2,85	95,16%	3		

PARAMETROS ESPACIALES						PARÁMETROS FORMALES									
						FACHADA				PATIO			ESCALERA		
PATIO	GALERIAS	ZAGUAN	ESCALERA	ORIENTACION	OBS.	PORTADA	BALCON	REJAS	ALERO	COLUMNAS	ZAPATAS	BALAUSTRADAS	TRAMOS	TECHUMBRE	DESEMBARCO
C	4	D	D			S	S	N	Canecillos	Toscanas	N (arcos)	Piedra	3	Bóveda	Doble arco
P	3	A	A-D	E	Sótano	S	S	S	Canecillos	Toscanas	as/antropo	Torneadas	3		
C		D	P			N	S	N	Canecillos	Toscanas			3		
C	4	D	I		Sótano-jardín	S	S	S	Modillones	Toscanas	Arcos		2	Cúpula	
C	4	D	D		Engalaberno	N	S	N	Canecillos			Torneadas	3	Bóveda	

ANEXO 9: FICHAS

APRENDIENDO DE LAS RUINAS: TIPO Y URBANISMO EN LA GRANADA DEL SIGLO XVI



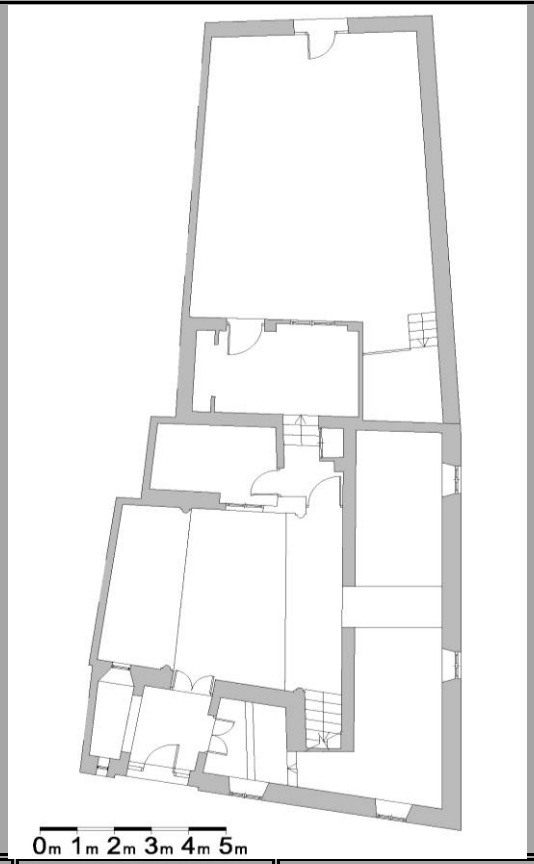


ENRIQUE OLMEDO ROJAS, ARQUITECTO

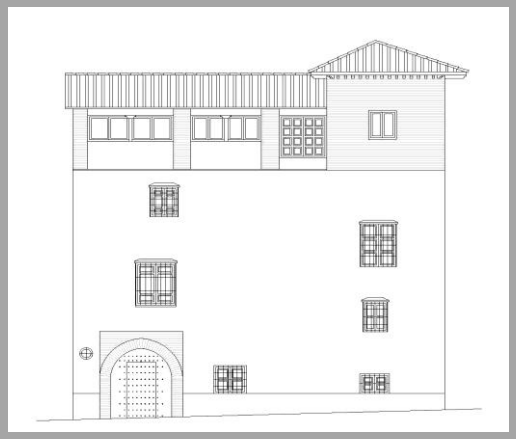
UNIVERSIDAD DE GRANADA
DEPARTAMENTO DE EXPRESIÓN GRÁFICA ARQUITECTÓNICA Y EN LA INGENIERÍA

REF. CATASTRAL	7655001	SITUACIÓN	PAGES, 1	ALB	03
TIPO FORMAL	CPM	DENOMINACIÓN	CASA DE LA DOCTRINA	CP-OA	

PLANTA



ALZADO

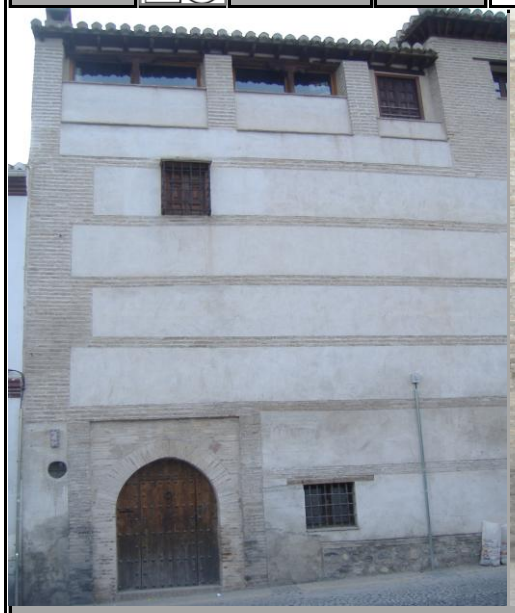


PARCELA		PATIO		SUP. CONST.		ALTURA	
FACHADA	10,23	ANCHO	2,96	TOTAL	321,00	Nº PLANTAS	4
FONDO	23,18	FONDO	5,39	EDIF. EX.	1,69	ALTURA m	10,09
SUPERFICIE	189,75	SUPERFICIE	13,83	OCUP.	57,48%	TORREÓN	S
PATIO	I	FACHADA		PATIO		ESCALERA	A-D
GALERIAS	2	PORTADA	S	COLUMNAS	Pilastras	TRAMOS	
ZAGUAN	D	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	Acanto	TECHUMBRE	Bóvedas
ORIENTACION	N	ALERO	Canecillos	BALAUSTRADAS	Cuadrados	DESEMBARCO	

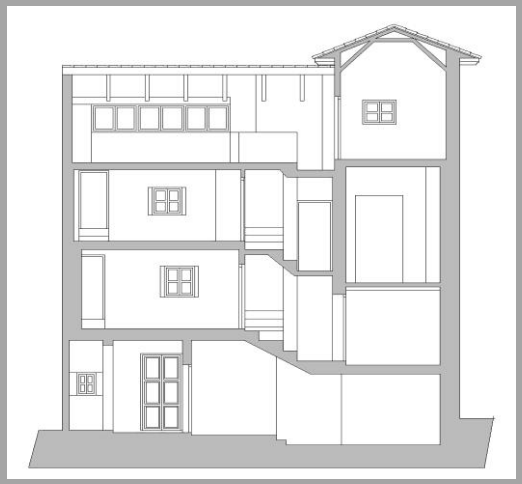
SITUACIÓN

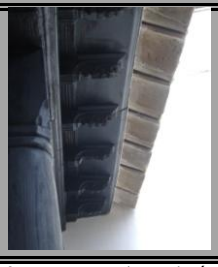
PA

03		ALB	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	8.2.12
		CP-OA	ARQTO.	ENRIQUE DELGADO MOYA	CALIF.	RUMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE



SECCIÓN



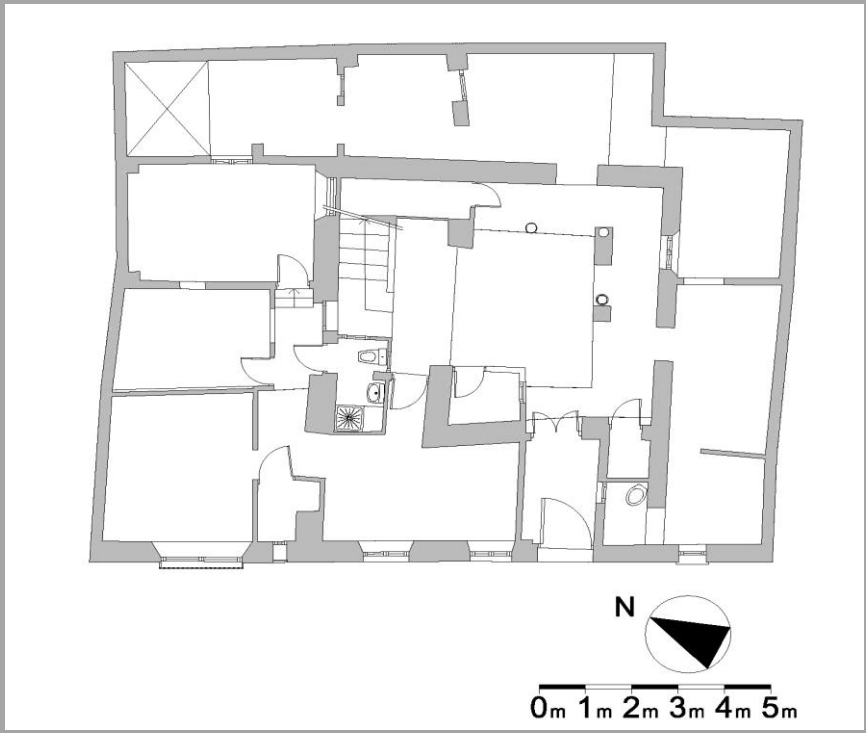


DESCRIPCIÓN: Cuenta con un patio posterior. Se conserva la galería oeste.

BIBLIOGRAFÍA: LÓPEZ GUZMÁN, RAFAEL: Tradición y clasicismo en la Granada del XVI. Arquitectura civil y urbanismo. Pág. 648.

REF. CATASTRAL	7351704	SITUACIÓN	BABOLÉ, 3	ALB	07
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OA	

PLANTA

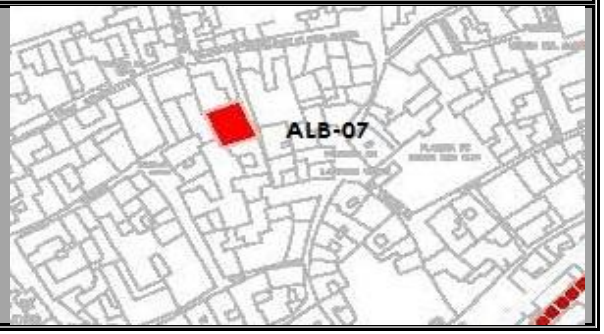


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	14,76	TOTAL	435,00	Nº PL.	3,00	GALERIAS	2,00
FONDO	12,41	EDIF.EX.	2,46	ALTURA TOTAL	9,30	ZAGUÁN	L
SUPERFICIE	176,78	OCUP.	94,16%	TORREON	N	ORIENTACION	N
PATIO		FACHADA		PATIO		ESCALERA	I
ANCHO	2,62	PORTADA	N	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	1
FONDO	3,69	BALCON/REJA	S	ZAPATAS		BÓVEDA	
SUPERFICIE	10,33	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

1



07		ALB	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	5.2.23
		CP-OA	ARQTO.	FRANCISCO MAESO LÓPEZ	CALIF.	RUMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FOTOGRAFÍAS

SECCIÓN

DETALLES

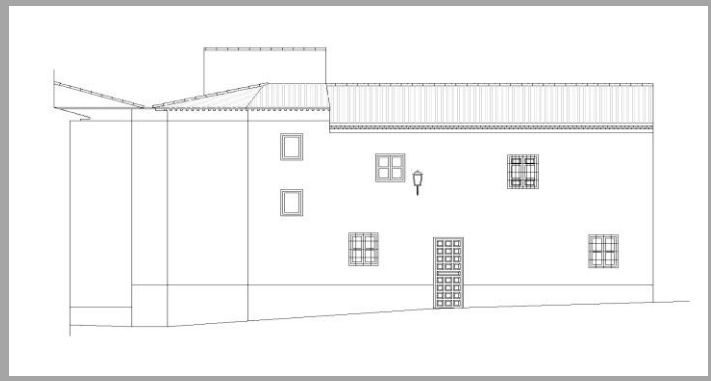
DESCRIPCIÓN:

BIBLIOGRAFÍA: LÓPEZ GUZMÁN, R.: Tradición y clasicismo…", pág. 368.

REF. CATASTRAL	7355005	SITUACIÓN	CENICEROS, 28	ALB	08
TIPO FORMAL	CPM	DENOMINACIÓN		CP-OA	

PLANTA

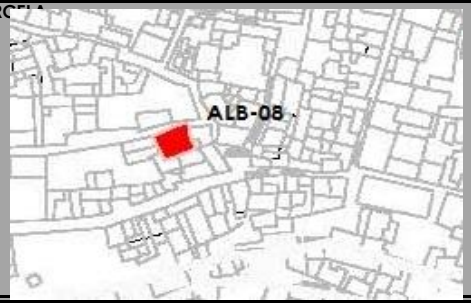
ALZADO



PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	13,08	TOTAL	279,62	Nº PL.	2,00	GALERIAS	1
FONDO	10,50	EDIF.EX.	2,06	ALTURA TOTAL	5,50	ZAGUÁN	R
SUPERFICIE	135,76	OCUP.	91,13%	TORREON	S	ORIENTACION	S
PATIO		FACHADA		PATIO		ESCALERA	A-I
ANCHO	2,52	PORTADA	N	COLUMNAS		TRAMOS	1
FONDO	4,78	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	Acanto	BÓVEDA	
SUPERFICIE	12,05	ALERO	Canecillos	BALAUSTRADAS	Cuadrado	DESEMBARCO	

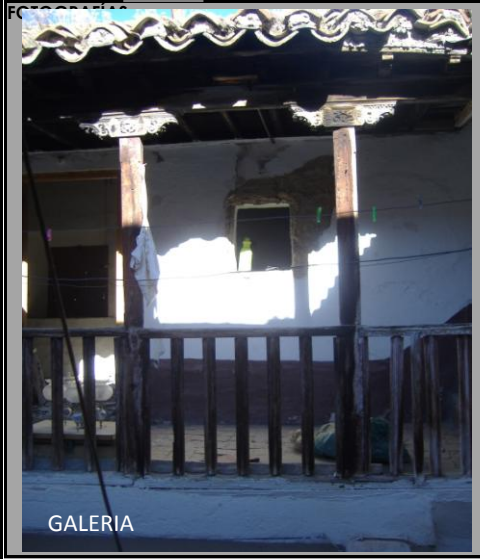
SITUACIÓN

PARCELA

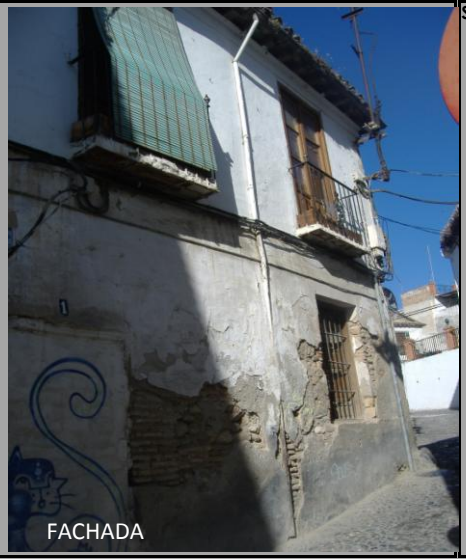


08		ALB	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	8.2.22
		CP-OA	ARQTO.	EVA MOLEÓN PÁIZ	CALIF.	RUMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FOTOGRAFÍAS



GALERIA



FACHADA

SECCIÓN

DETALLES

ZAPATA

REJA CARCELERA

DETALLES

GALERÍA

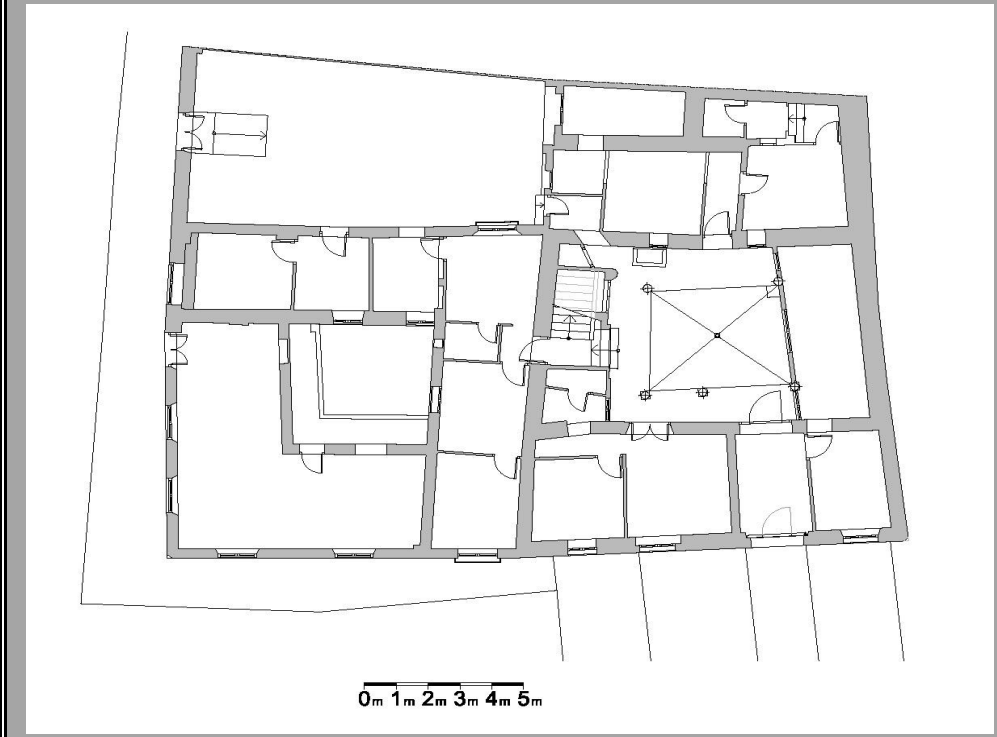
ARMADURA

DESCRIPCIÓN: Casa unida a la parcela colindante. Fachada con ordenación irregular de huecos. 2 plantas de altura. Rejas (una carcelera de forja) y balcones. Alero de canecillos. Se ha recuperado el acceso original por el lateral izquierdo, mediante zaguán en recodo. Escalera en el lateral izquierdo, ocupando prcialmente la galería. De la casa original se conserva la crujía de fachada y el pórtico del patio, con pilastras en planta baja y pies derechos con zapatas de acanto en planta primera. Baranda de balaustres cuadrados. Alero de canecillos lobulados. Alfarje de un solo orden de vigas gramiladas. Armadura en primera planta.

BIBLIOGRAFÍA: LÓPEZ GUZMÁN, R: "Tradición y clasicismo…", pág, 340.

REF. CATASTRAL	7150104	SITUACIÓN	PLAZA DE CORREO VIEJO, 2	ALB	11
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OA	

PLANTA

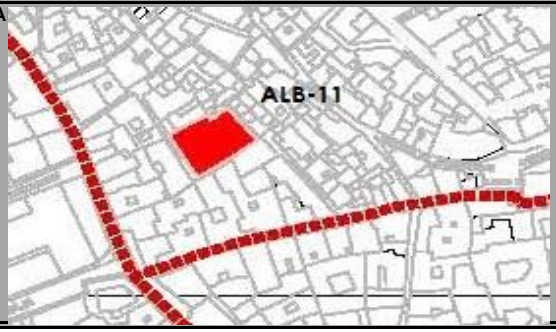


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	12,36	TOTAL	406,32	Nº PL.	2	GALERIAS	4
FONDO	16,04	EDIF.EX.	2,26	ALTURA TOTAL	7,14	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	180,13	OCUP.	92,04%	TORREON	S	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	I
ANCHO	4,43	PORTADA		COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	3,40	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	14,33	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS	TORNEADAS	DESEMBARCO	

SITUACIÓN

PA



11		ALB	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	5.1.6
		CP-OA	ARQTO.	MANUEL PRADES VAZQUEZ	CALIF.	RPMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FOTOGRAFÍA

SECCIÓN

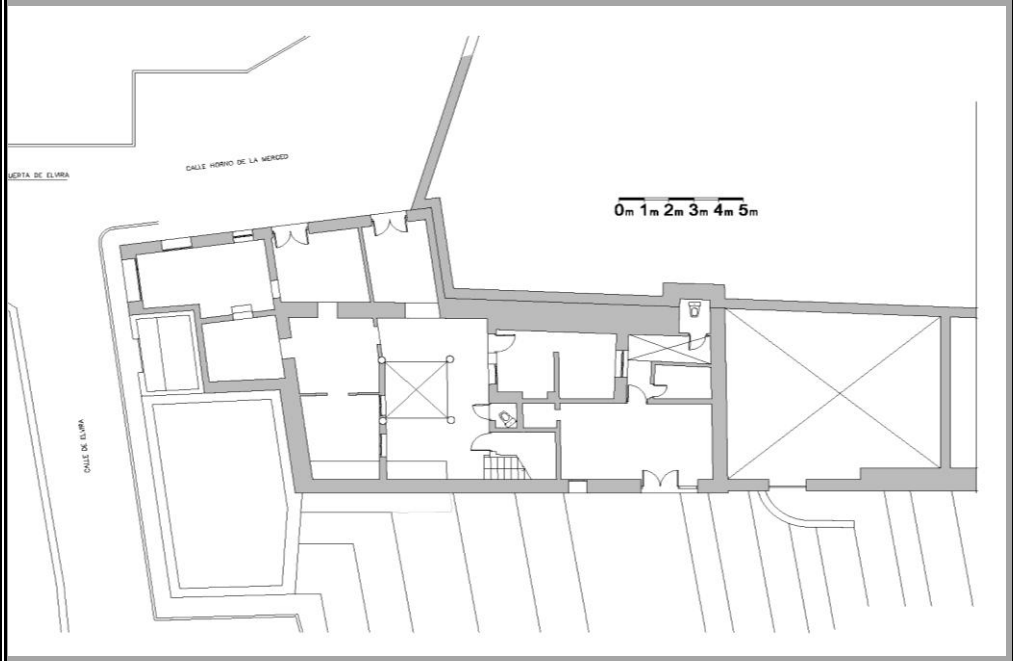
DETALLES

DESCRIPCIÓN: Constituida por la agregación de dos parcelas.

BIBLIOGRAFÍA: LÓPEZ GUZMÁN, R: "Tradición y clasicismo…", pág, 487.

REF. CATASTRAL	7055619	SITUACIÓN	HORNO DE LA MERCED, 2	ALB	12
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OA	

PLANTA

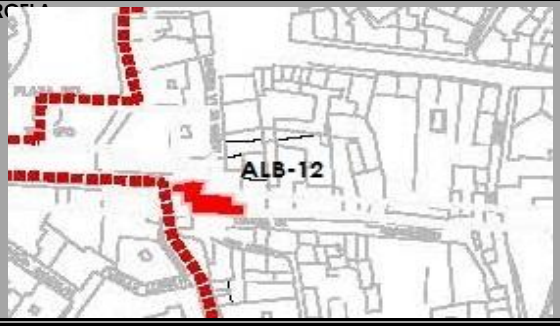


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	11,84	TOTAL	652,00	Nº PL.	3	GALERIAS	3
FONDO	11,99	EDIF.EX.	3,29	ALTURA TOTAL	9,86	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	198,00	OCUP.	96,84%	TORREON	S	ORIENTACION	I
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P-I
ANCHO	2,50	PORTADA	N	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	
FONDO	2,50	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	CARTELA	BÓVEDA	
SUPERFICIE	6,25	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

PARCELA



12		ALB	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	7.1.11
		CP-OA	ARQTO.	FRANCISCO JAVIER NAVARRO SUÁREZ	CALIF.	RUMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

SECCIÓN

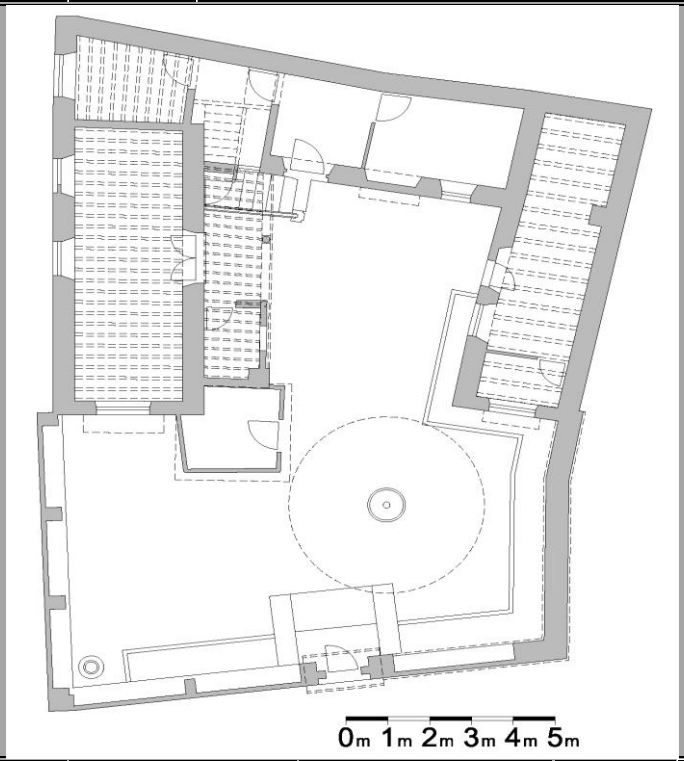
DETALLES

DESCRIPCIÓN: Apoya sobre un lienzo de muralla en su fachada posterior a Cuesta de Abarqueros.

BIBLIOGRAFÍA: LÓPEZ GUZMÁN, R: "Tradición y clasicismo…", pág, 488.

REF. CATASTRAL	7556709	SITUACIÓN	PARDO, 5	ALB	15
TIPO FORMAL	CPM	DENOMINACIÓN		CP-OM	

PLANTA

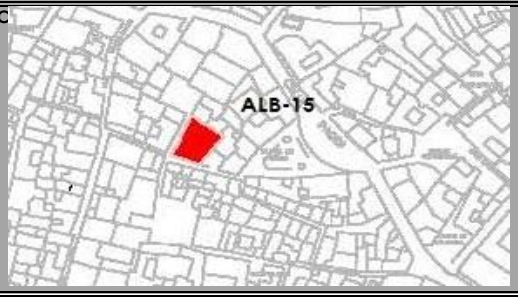


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	D
FACHADA	10,57	TOTAL	265,00	Nº PL.	2	GALERIAS	1
FONDO	13,40	EDIF.EX.	2,11	ALTURA TOTAL	6,33	ZAGUÁN	
SUPERFICIE	125,83	OCUP.	78,16%	TORREON	S	ORIENTACION	E
PATIO		FACHADA		PATIO		ESCALERA	
ANCHO	5,00	PORTADA		COLUMNAS	PILASTRAS	TRAMOS	
FONDO	5,78	BALCON/REJA		ZAPATAS		BÓVEDA	I
SUPERFICIE	27,48	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS	CUADRADAS	DESEMBARCO	

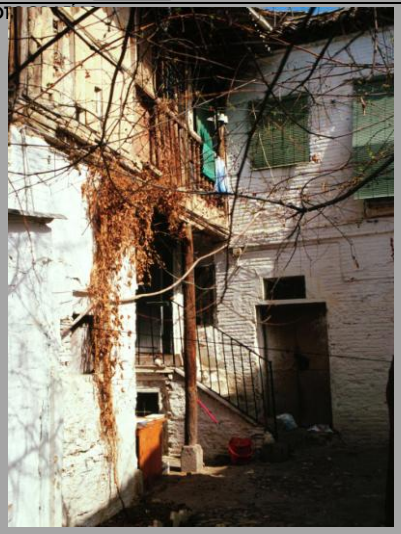
SITUACIÓN

PARC



15		ALB	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICÍN	NIV.PRO.	1	FICHA	8.2.12
		CP-OM	ARQTO.	PABLO IBÁÑEZ SÁNCHEZ	CALIF.	RPMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FOT



SECCIÓN

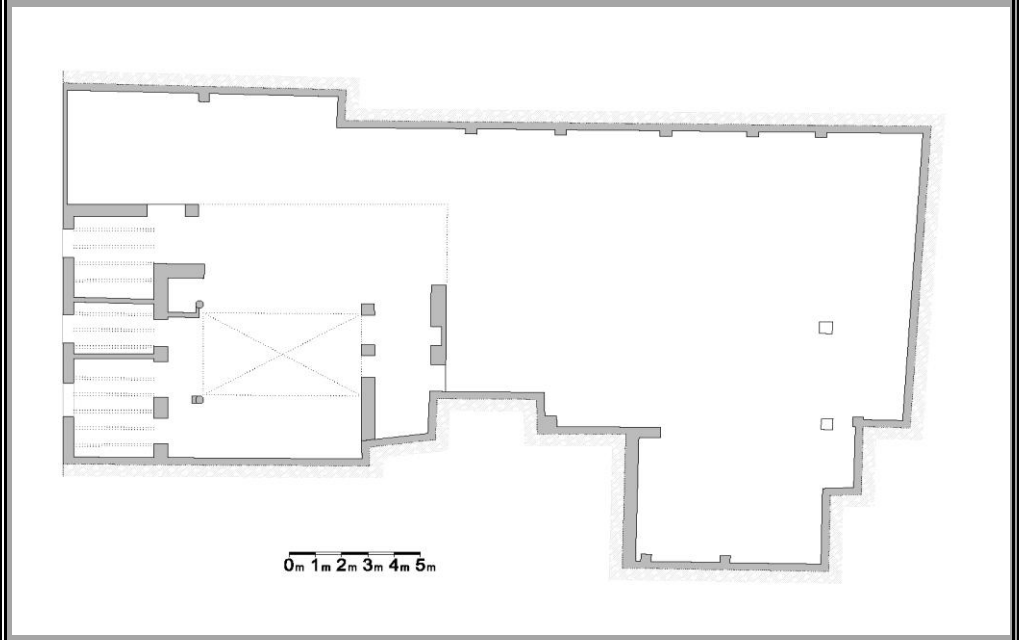
DI

DESCRIPCIÓN: Edificio recientemente rehabilitado. Cuenta con jardín delantero.

BIBLIOGRAFÍA: LÓPEZ GUZMÁN, R: "Tradición y clasicismo…", pág, 346.

REF. CATASTRAL	7354309	SITUACIÓN	PILAR SECO, 6	ALB	16
TIPO FORMAL	CPM	DENOMINACIÓN		CP-OM	

PLANTA



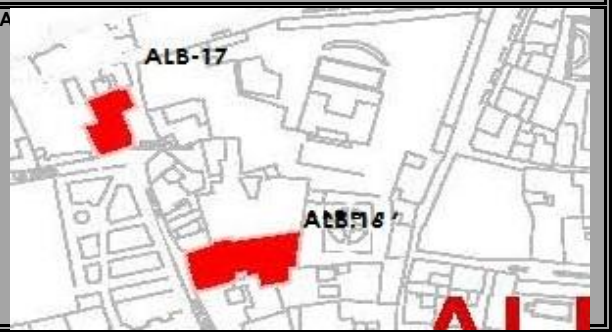
ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	10,63	TOTAL	376,26	Nº PL.	3	GALERIAS	2
FONDO	14,55	EDIF.EX.	2,39	ALTURA TOTAL	8,67	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	157,16	OCUP.	87%	TORREON	N	ORIENTACION	

PATIO		FACHADA		PATIO		ESCALERA	
ANCHO	3,46	PORTADA		COLUMNAS	PILASTRAS	TRAMOS	
FONDO	5,91	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	BÓVEDA	
SUPERFICIE	20,61	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS	TORNEADAS	DESEMBARCO	

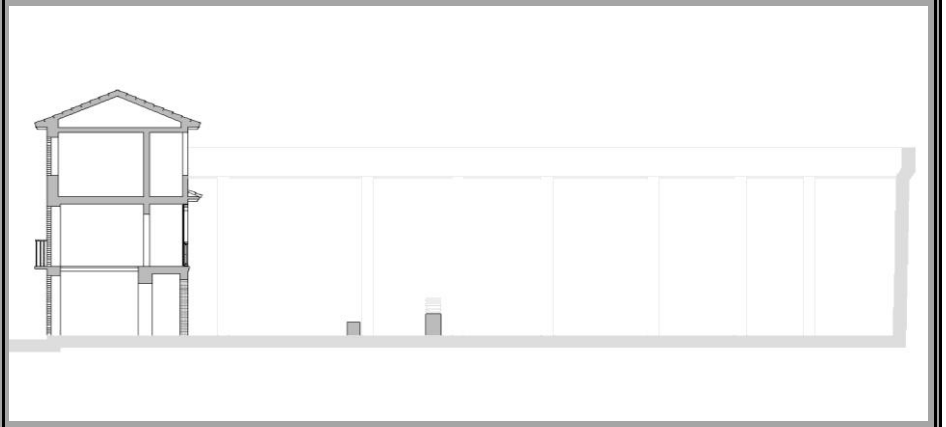
SITUACIÓN

PA



16		ALB	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	4	FICHA	5.2.3
		CP-OM	ARQTO.	JUAN BARCOS MURCIA	CALIF.	RUAL	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

SECCIÓN

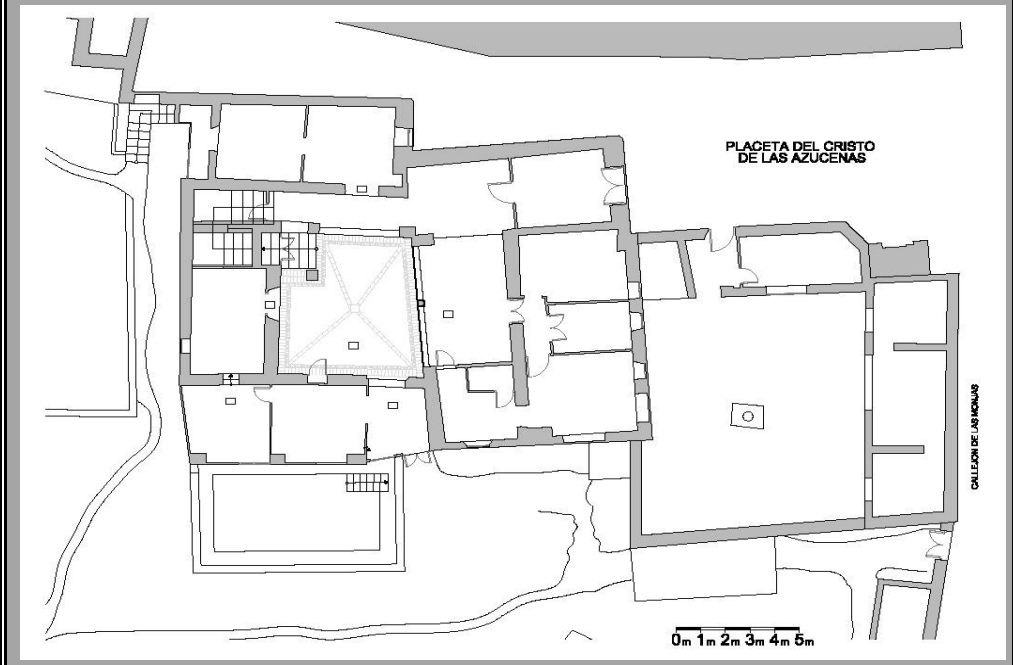


DESCRIPCIÓN: Edificación incluida en una parcela más grande. Se conserva la galería oeste de una casa morisca.

BIBLIOGRAFÍA:

REF. CATASTRAL	7455090	SITUACIÓN	PLAZA DEL CRISTO DE LAS AZUCENAS	ALB	17
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN	CARMEN DEL ALJIBE DEL REY	CP-CO	

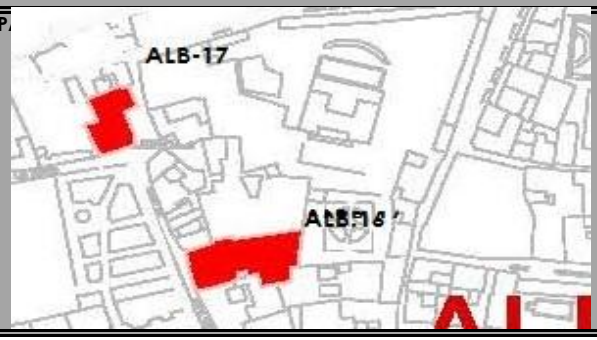
PLANTA



ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	19,70	TOTAL	574,44	Nº PL.	2	GALERIAS	2
FONDO	15,62	EDIF.EX.	1,91	ALTURA TOTAL	8,53	ZAGUÁN	LD
SUPERFICIE	301,09	OCUP.	93,84%	TORREON	S	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	PD
ANCHO	5,03	PORTADA		COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	2
FONDO	3,69	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	BÓVEDA	
SUPERFICIE	18,56	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS	CUADRADAS	DESEMBARCO	

SITUACIÓN

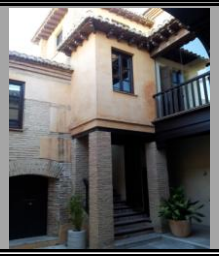


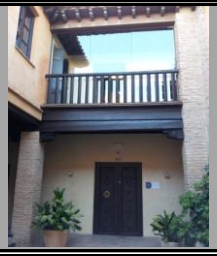
17		ALB	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	8.2.22
		CP-CO	ARQTO.	JOSE MIGUEL CASTILLO MARTINEZ	CALIF.	EQUIP.	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

F

SECCIÓN

DETA





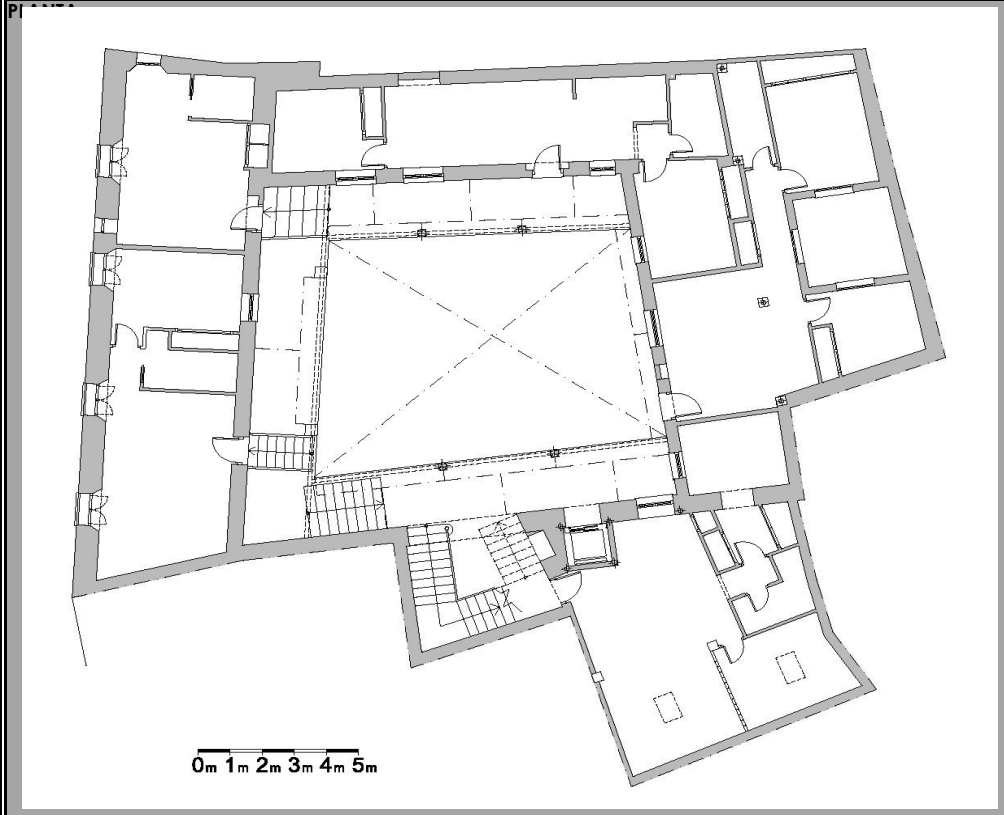
DETALLES

DESCRIPCIÓN: Constituida por la agregación de dos edificaciones, cuenta con jardín posterior.

BIBLIOGRAFÍA: LÓPEZ GUZMÁN, R: "Tradición y clasicismo…", pág, 353

REF. CATASTRAL	6958124	SITUACIÓN	REAL DE CARTUJA, 8	ALB	23
TIPO FORMAL	PAL	DENOMINACIÓN		CP-CO	

PLANTA



ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	19,04	TOTAL	828,35	Nº PL.	3	GALERIAS	3
FONDO	25,17	EDIF.EX.	2,03	ALTURA TOTAL	10,13	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	408,45	OCUP.	80,66%	TORREON	N	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	D
ANCHO	7,90	PORTADA		COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	10,00	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	BÓVEDA	I
SUPERFICIE	79,00	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS	CUADRADAS	DESEMBARCO	

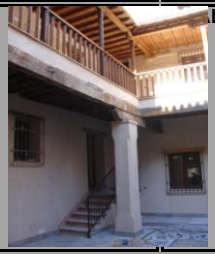
SITUACIÓN

PA

23		ALB	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	4	FICHA	8.1.2
		CP-CO	ARQTO.	MANUEL PRADES VÁZQUEZ	CALIF.	RPMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

S

DET



LLES

DESCRIPCIÓN:

BIBLIOGRAFÍA:

REF. CATASTRAL	7853707	SITUACIÓN	SAN JUAN DE LOS REYES, 113	ALB	27
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OM	

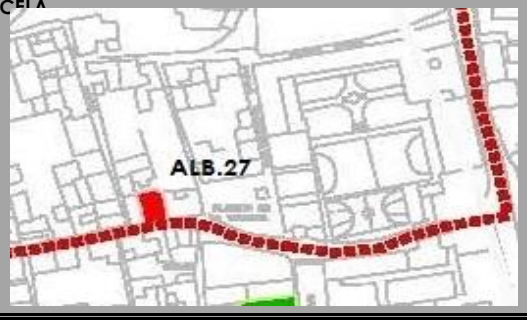
PLANTA

ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	I
FACHADA	8,39	TOTAL	196,00	Nº PL.	3	GALERIAS	2
FONDO	11,37	EDIF.EX.	2,45	ALTURA TOTAL	8,54	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	80,00	OCUP.	86,47%	TORREON	N	ORIENTACION	O
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P-I
ANCHO	3,56	PORTADA		COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	2
FONDO	3,04	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	LOBULADAS	BÓVEDA	
SUPERFICIE	10,82	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

PARCELA



27		ALB	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	4.3.9
		CP-OM	ARQTO.	JOSEFA LÓPEZ DEL VALLE	CALIF.	RUAIS	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FC

SECCIÓN

D

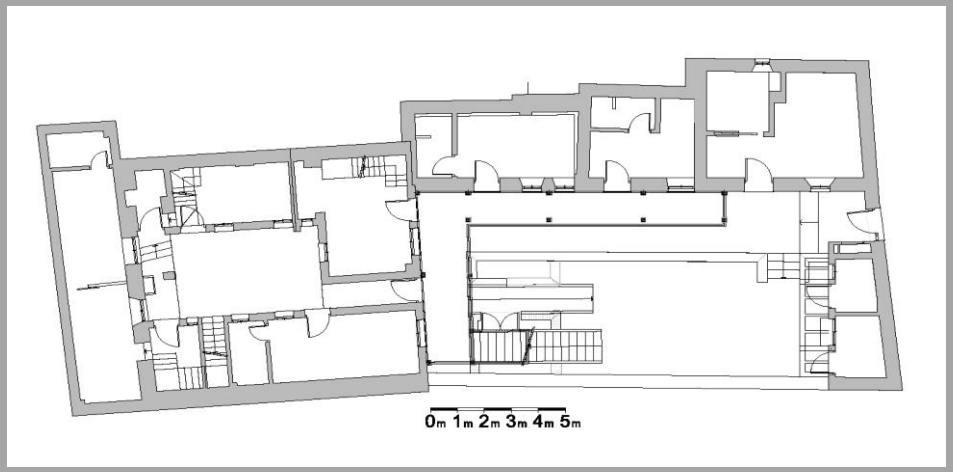
DETALLES

DESCRIPCIÓN:

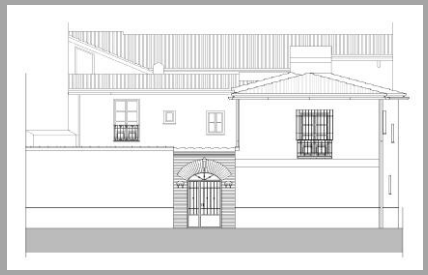
BIBLIOGRAFÍA: LÓPEZ GUZMÁN, R: "Tradición y clasicismo…", pág, 383.

REF. CATASTRAL	7656403	SITUACIÓN	GUATIMOCÍN, 3	ALB	34
TIPO FORMAL	CPM	DENOMINACIÓN		CP-OM	

PLANTA



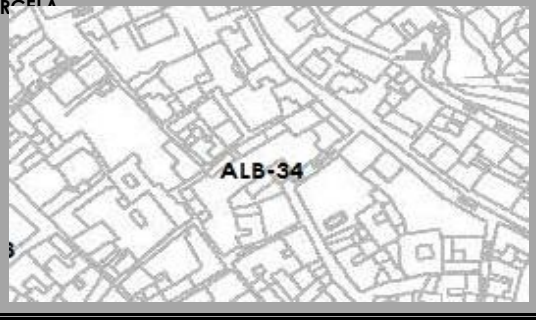
ALZADO



PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	10,15	TOTAL	242,50	Nº PL.	2	GALERIAS	1
FONDO	13,22	EDIF.EX.	1,68	ALTURA TOTAL	5,99	ZAGUÁN	L-I
SUPERFICIE	144,00	OCUP.	84,20%	TORREON	N	ORIENTACION	
PATIO		FACHADA		PATIO		ESCALERA	
ANCHO	3,41	PORTADA		COLUMNAS		TRAMOS	
FONDO	6,49	BALCON/REJA		ZAPATAS		BÓVEDA	
SUPERFICIE	22,75	ALERO		BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

PARCELA



34		ALB	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	4	FICHA	8.3.25
		CP-OM	ARQTO.	DAVID HARO GARCÍA	CALIF.	RUMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FOTO

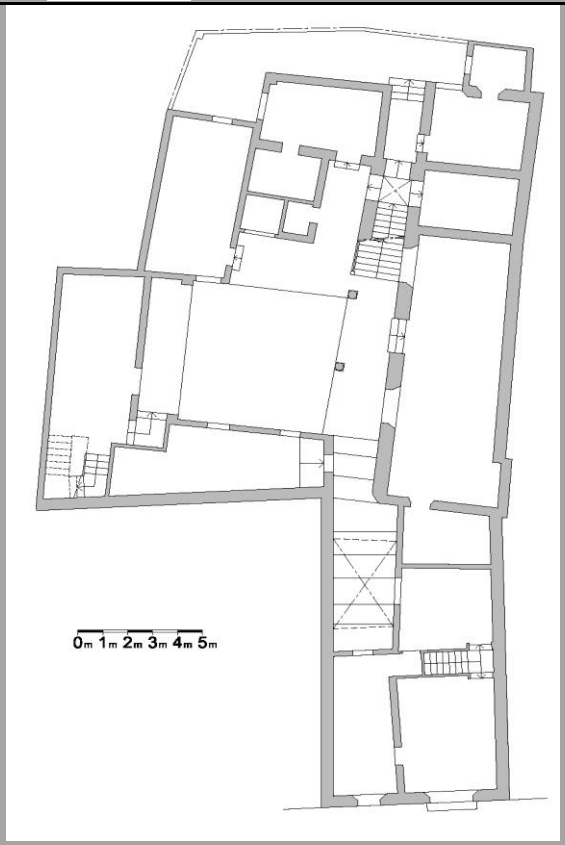
SECCIÓN

DESCRIPCIÓN: Constituida por la agregación de dos parcelas, tal vez la delantera fuera un adarve. Recientemente rehabilitada.

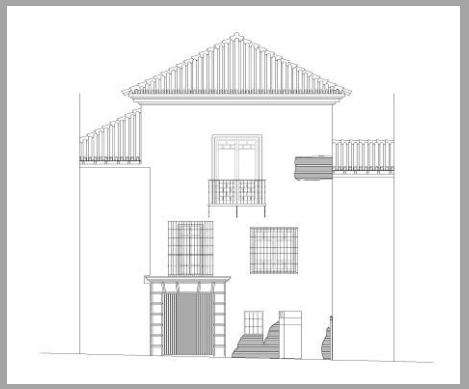
BIBLIOGRAFÍA:

REF. CATASTRAL	7350013	SITUACIÓN	BENALÚA, 11	SPE	01
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN	CASA DE LOS MIGUELETES	CP-OM	

PLANTA



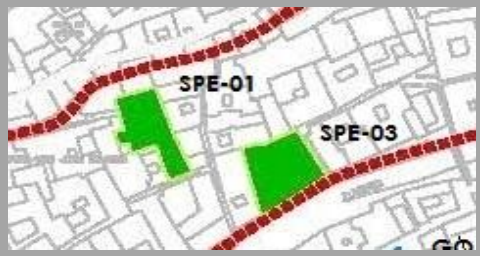
ALZADO



PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	7,58	TOTAL	709,00	Nº PL.	3	GALERIAS	3
FONDO	34,83	EDIF.EX.	1,79	ALTURA TOTAL	11,41	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	395,00	OCUP.	78,65%	TORREON	S	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P
ANCHO	6,04	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	2
FONDO	5,98	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	TECHUMBRE	BOVEDA
SUPERFICIE	36,12	ALERO	MODILLONES	BALAUSTRADAS	TORNEADAS	DESEMBARCO	ARCO

SITUACIÓN

PARCELA



01	SPE	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	4.2.20
	CP-OM	ARQTO.	CARLOS SÁNCHEZ GÓMEZ-J.LÓPEZ DEL VALLE	CALIF.	RPMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FO

SECCIÓN

DI

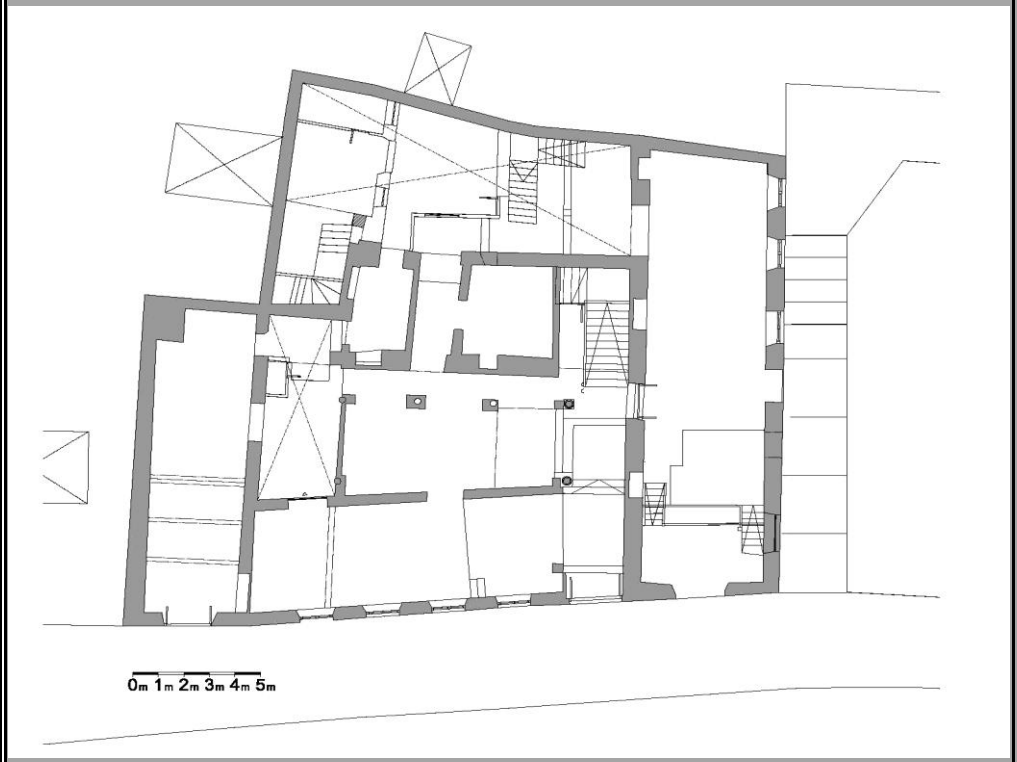
DETALLES

DESCRIPCIÓN: La parte delantera de la edificación puede proceder de la ocupación de un antiuoi adarve.

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMÁN, R. Tradición y clasicismo…pág. 409.

REF. CATASTRAL	7450806	SITUACIÓN	CARRERA DE DARRO, 11	SPE	02
TIPO FORMAL	PAL	DENOMINACIÓN		CP-CO	

PLANTA

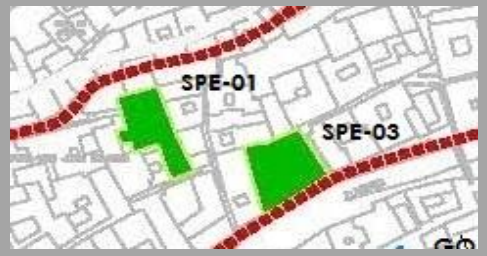


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	A
FACHADA	25,71	TOTAL	1.837,00	Nº PL.	3	GALERIAS	3
FONDO	20,91	EDIF.EX.	3,66	ALTURA TOTAL	13,18	ZAGUÁN	L-D
SUPERFICIE	501,84	OCUP.	87,21%	TORREON	S (2)	ORIENTACION	S
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P-D
ANCHO	11,68	PORTADA	S (2)	COLUMNAS	CORINTIAS	TRAMOS	3
FONDO	3,86	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ARCOS	BÓVEDA	
SUPERFICIE	46,73	ALERO	CAN-MOD	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	MAINEL

SITUACIÓN

PARCELA

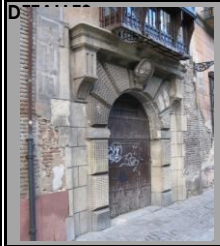


02		SPE	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	4.2.19
		CP-CO	ARQTO.	CARMEN MORENO ÁLVAREZ	CALIF.	RPMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FOTOGRA

SECCIÓN

D

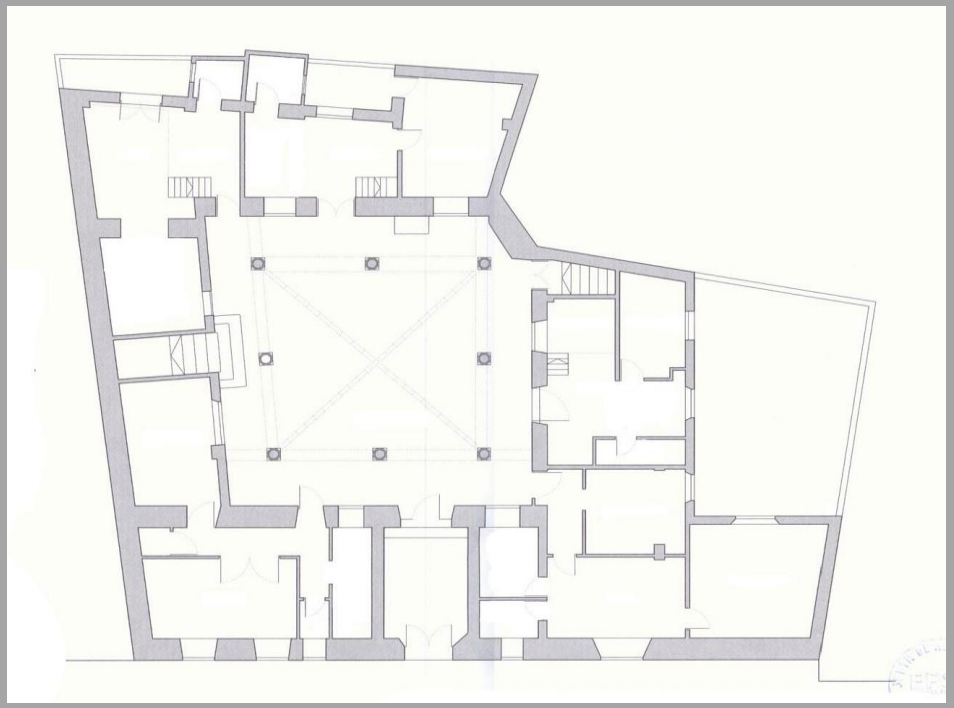


DESCRIPCIÓN: La parte delantera del patio ha sido ocupada por edificación.

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMÁN, R. Tradición y clasicismo…pág. 413.

REF. CATASTRAL	7450213	SITUACIÓN	CARNERO, 4	SPE	03
TIPO FORMAL	PAL	DENOMINACIÓN		CP-CO	

PLANTA

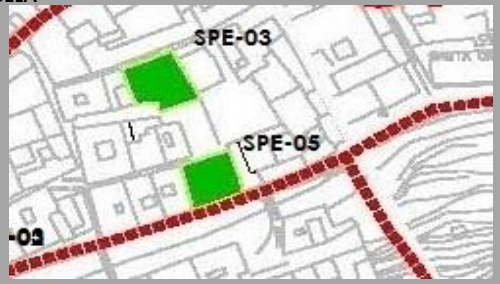


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	22,31	TOTAL	1.310,00	Nº PL.	3	GALERIAS	4
FONDO	23,24	EDIF.EX.	2,87	ALTURA TOTAL	9,01	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	456,00	OCUP.	91,05%	TORREON	S	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	I
ANCHO	5,38	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	5,24	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	LABRADAS	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	27,83	ALERO		BALAUSTRADAS	TORNEADAS	DESEMBARCO	ARCOS

SITUACIÓN

PARCELA



03		SPE	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	4.4.2
		CP-CO	ARQTO.	ENRIQUE LARIVE	CALIF.	RPMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FOTOGRAFÍAS

SEC

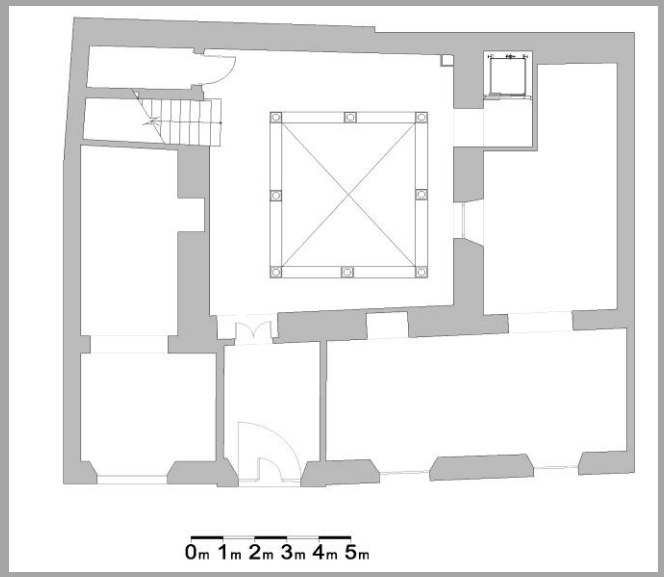
DETALLES

DESCRIPCIÓN:

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMÁN, R. Tradición y clasicismo…pág. 397.

REF. CATASTRAL	7450206	SITUACIÓN	CARRERA DE DARRO, 25	SPE	05
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OA	

PLANTA

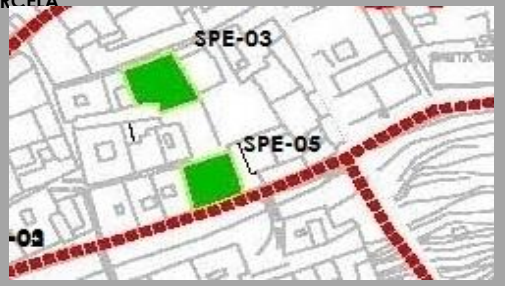


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	P
FACHADA	17,86	TOTAL	953,40	Nº PL.	3	GALERIAS	4
FONDO	15,82	EDIF.EX.	3,39	ALTURA TOTAL	11,58	ZAGUÁN	L-I
SUPERFICIE	281,25	OCUP.	92,59%	TORREON	S	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P-I
ANCHO	4,17	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	2
FONDO	5,00	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	MANIERISTAS	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	20,85	ALERO	MODILLONES	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

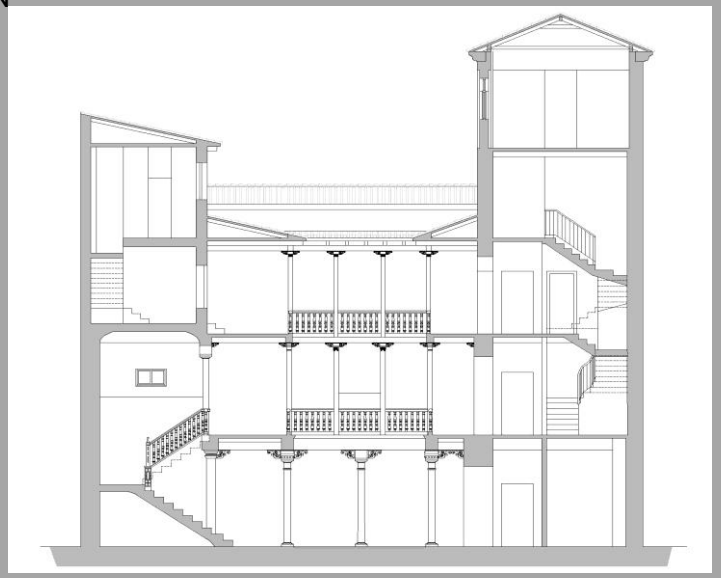
PARCELA



		FECHA		**PLMTO.**	P.E.ALBAICIN	**NIV.PRO.**	2	**FICHA**	4.4.2
		ARQTO.	RAFAEL COMINO	**CALIF.**	RPMC	**ALTURA**	EXISTENTE	**EDIF.**	EXISTENTE

FOTOG

SECCIÓN



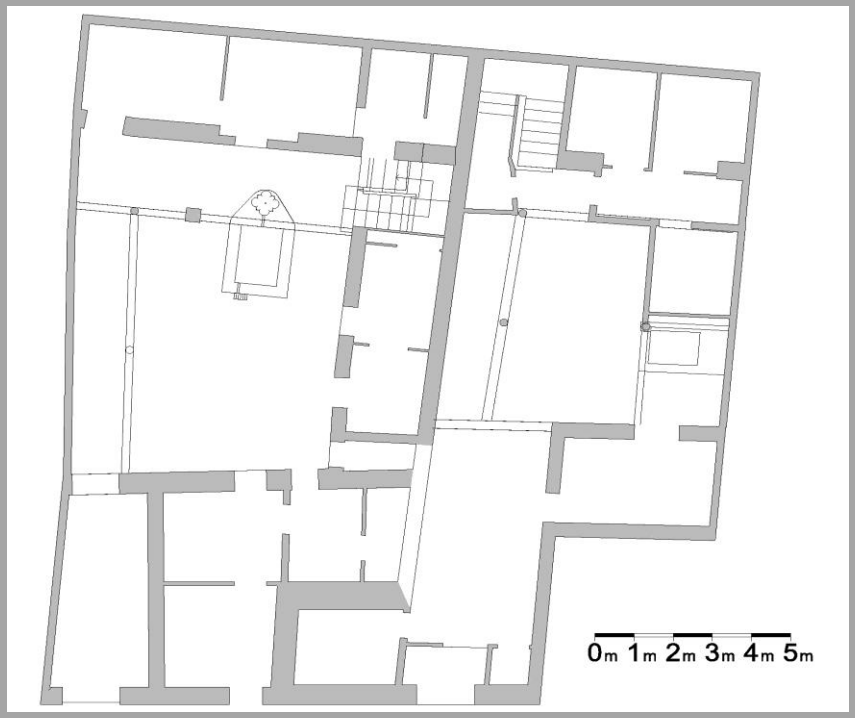
DETALLES

DESCRIPCIÓN:

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMÁN, R. Tradición y clasicismo…pág. 414.

REF. CATASTRAL	7651010	SITUACIÓN	ZAFRA, 6	SPE	07
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OM	

PLANTA

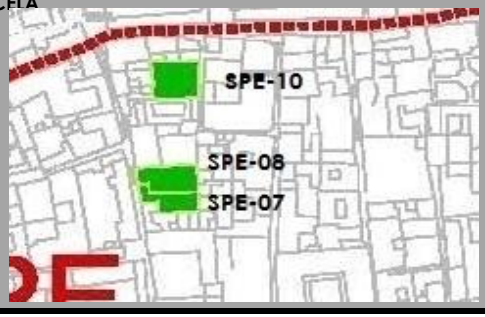


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	6,46	TOTAL	318,00	Nº PL.	3	GALERIAS	3
FONDO	18,76	EDIF.EX.	2,65	ALTURA TOTAL	9,16	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	120,00	OCUP.	83,68%	TORREON	S	ORIENTACION	P
PATIO		FACHADA		PATIO		ESCALERA	
ANCHO	3,40	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	
FONDO	5,76	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACARTONADAS	BÓVEDA	
SUPERFICIE	19,58	ALERO	CANES	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

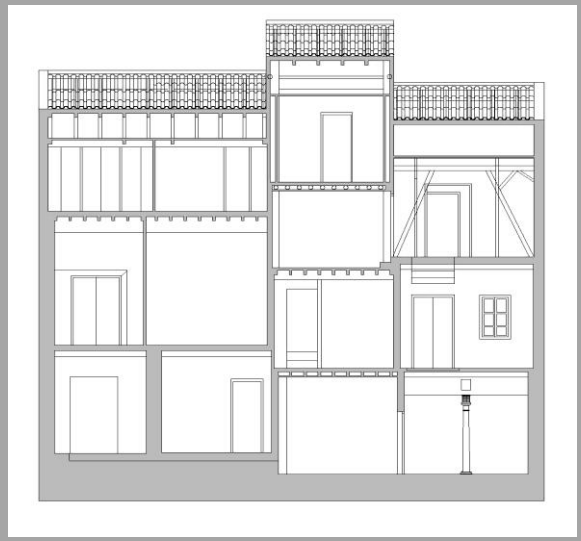
PARCELA



07	SPE	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	4.4.20
	CP-OM	ARQTO.	JOSE ALBERTO MARTINEZ CAÑAS	CALIF.	RPMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FOTOGRAFÍAS

SECCIÓN



DETALLES

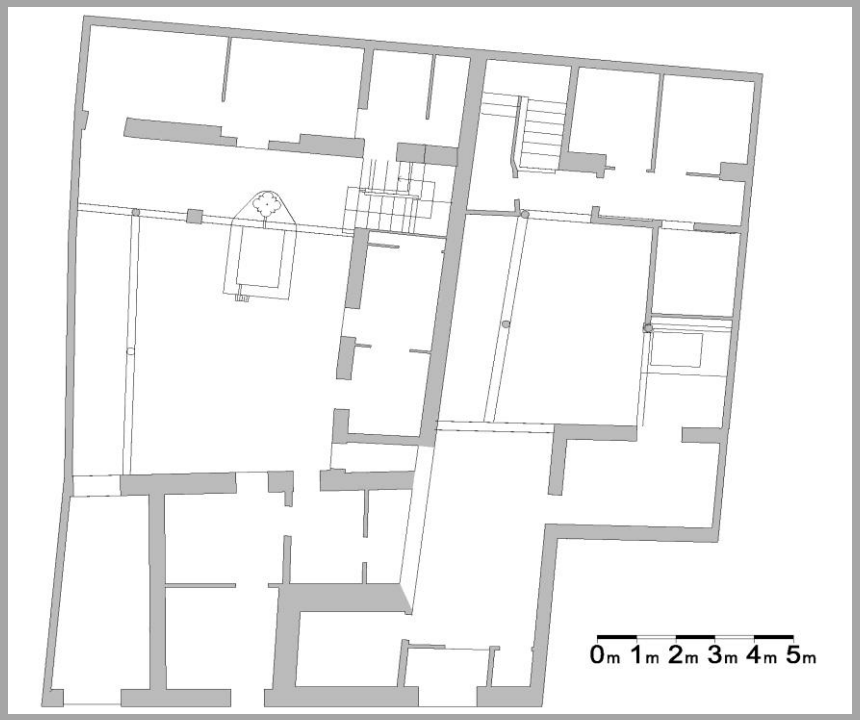
DETALLES

DESCRIPCIÓN: Estas dos casas forman un conjunto por estar conectadas interiormente, aunque, por ocupar parcelas catastrales diferenciadas, se analizan sus caracteres morfológicos en fichas independientes .

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMÁN, R. Tradición y clasicismo…pág. 395.

REF. CATASTRAL	7651011	SITUACIÓN	ZAFRA, 8	SPE	08
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OM	

PLANTA

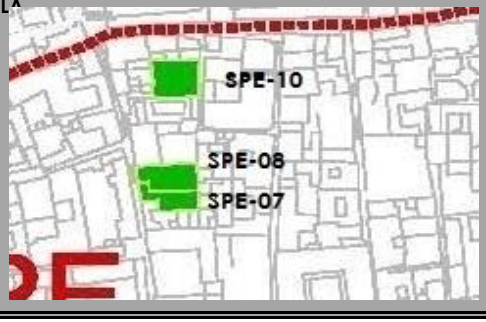


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	6,46	TOTAL	318,00	Nº PL.	3	GALERIAS	3
FONDO	18,76	EDIF.EX.	2,65	ALTURA TOTAL	9,16	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	120,00	OCUP.	83,68%	TORREON	S	ORIENTACION	P
PATIO		FACHADA		PATIO		ESCALERA	
ANCHO	3,40	PORTADA		COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	5,76	BALCON/REJA		ZAPATAS	ACARTONADAS	BÓVEDA	
SUPERFICIE	19,58	ALERO		BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

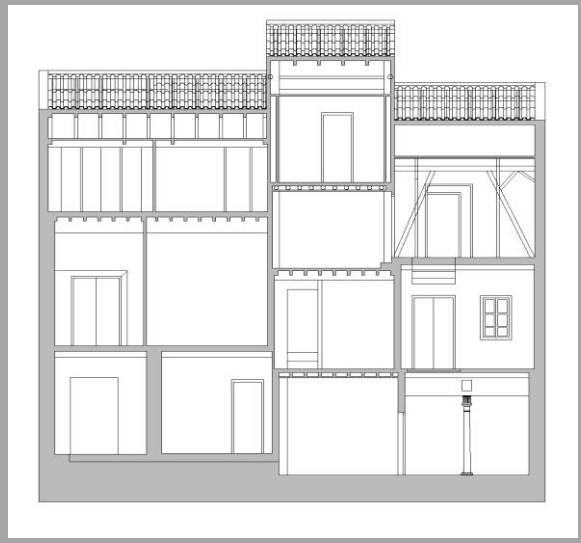
PARCELA



08	SPE	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	4.4.20
	CP-OM	ARQTO.	JOSE ALBERTO MARTINEZ CAÑAS	CALIF.	RPMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FOTOGRAFIAS

SECCION



DETALLES

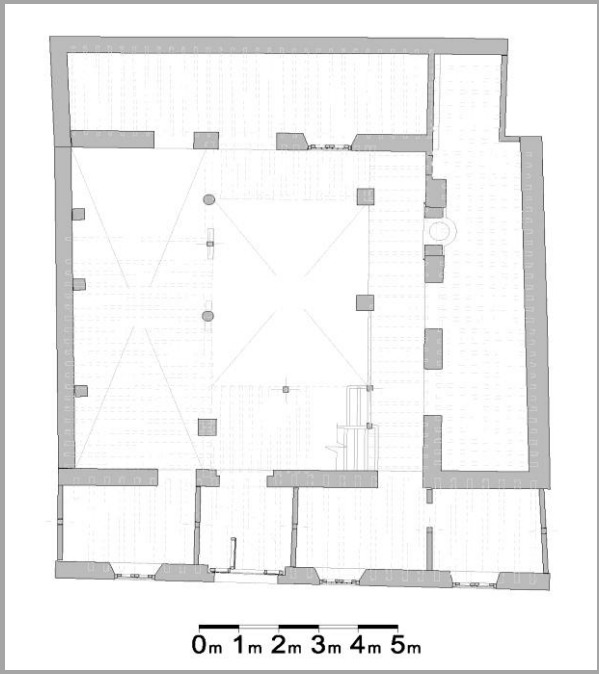
DETALLES

DESCRIPCIÓN: Estas dos casas forman un conjunto por estar conectadas interiormente, aunque, por ocupar parcelas catastrales diferenciadas, se analizan sus caracteres morfológicos en fichas independientes .

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMÁN, R. Tradición y clasicismo…pág. 396.

REF. CATASTRAL	7651002	SITUACIÓN	CALLEJÓN DE LA GLORIA, 9	SPE	10
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OM	

PLANTA

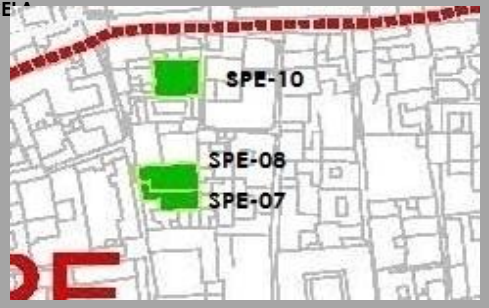


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	12,43	TOTAL	340,00	Nº PL.	2	GALERIAS	4
FONDO	14,96	EDIF.EX.	1,83	ALTURA TOTAL	5,87	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	185,95	OCUP.	89,36%	TORREON	S	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	A-D
ANCHO	3,67	PORTADA		COLUMNAS	PILASTRAS	TRAMOS	2
FONDO	5,39	BALCON/REJA		ZAPATAS	ACARTELADAS	BÓVEDA	
SUPERFICIE	19,78	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

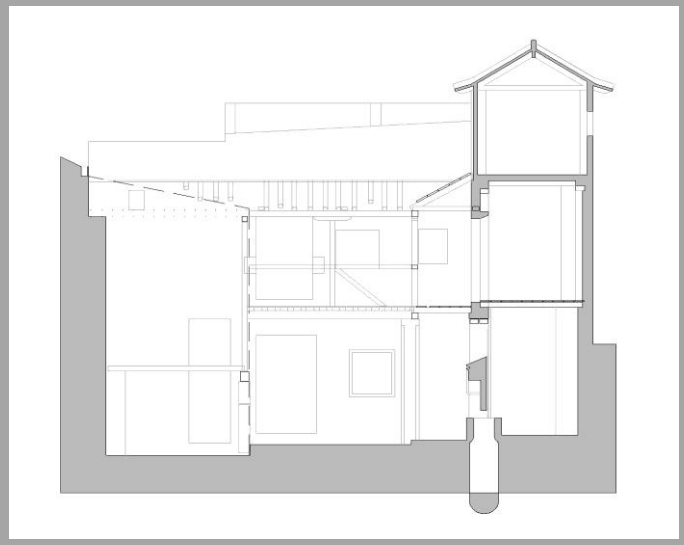
PARCELA



10		SPE	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICÍN	NIV.PRO.	2	FICHA	4.4.20
		CP-OM	ARQTO.	TOMÁSÁLVAREZ JORGE	CALIF.	RPMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FOTOGRAFÍAS

SECCIÓN



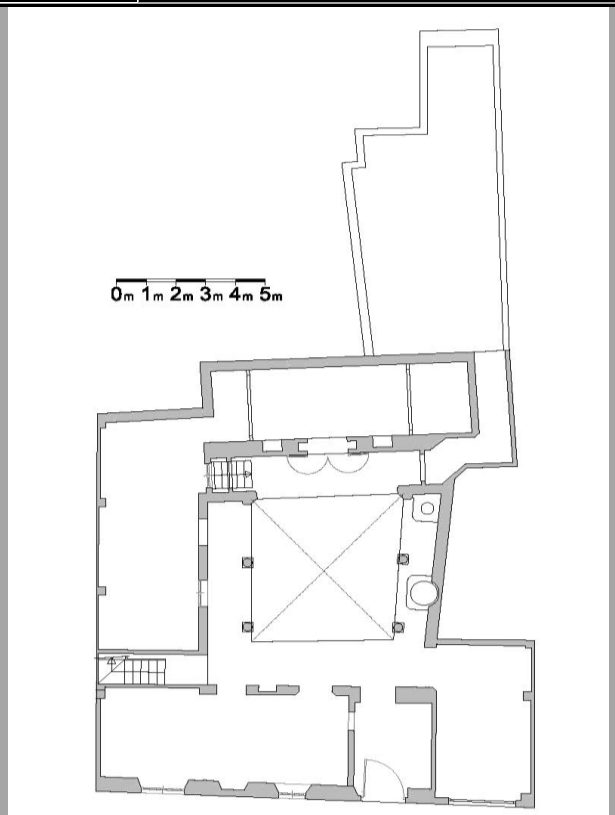
D

DESCRIPCIÓN: Casa engalabernada (por debajo) con la colindante de San Juan de los Reyes.

BIBLIOGRAFÍA:

REF. CATASTRAL	7852502	SITUACIÓN	CUESTA DE LA VICTORIA, 9	SPE	14
TIPO FORMAL	CPM	DENOMINACIÓN	HOTEL CASA MORISCA	CP-OM	

PLANTA

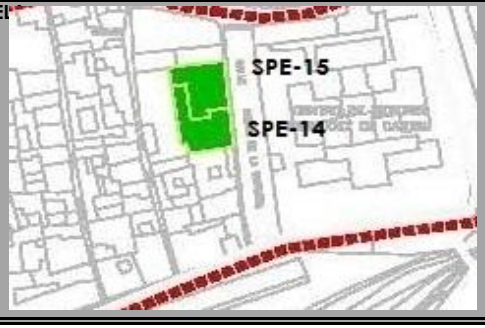


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	D
FACHADA	14,76	TOTAL	641,00	Nº PL.	3	GALERIAS	4
FONDO	16,77	EDIF.EX.	2,44	ALTURA TOTAL	10,04	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	263,00	OCUP.	90,10%	TORREON	S	ORIENTACION	N
PATIO		FACHADA		PATIO		ESCALERA	I
ANCHO	4,85	PORTADA		COLUMNAS	PILASTRAS	TRAMOS	
FONDO	5,37	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	VARIAS	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	26,04	ALERO		BALAUSTRADAS	TORNEADAS	DESEMBARCO	

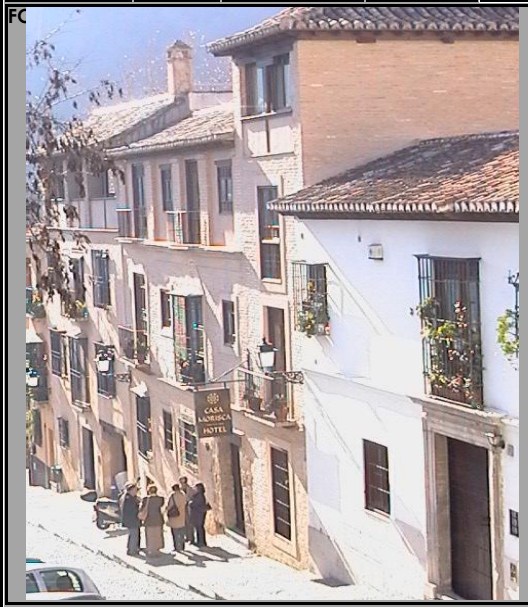
SITUACIÓN

PARCEL

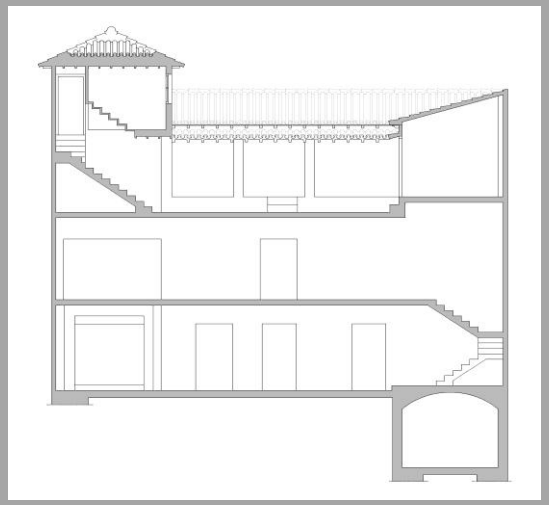


14	SPE	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	4.3.17
	CP-OM	ARQTO.	CARLOS SÁNCHEZ GÓMEZ	CALIF.	RPMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FC



SECCIÓN

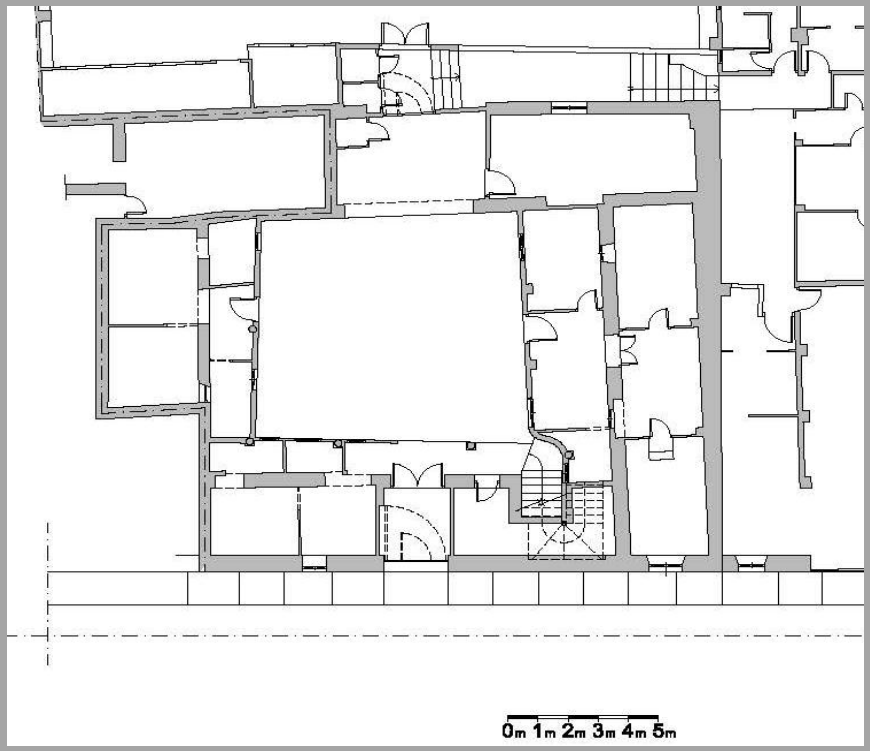


DESCRIPCIÓN: Casa-patio cristiana desarrollada a partir de la crujía del fondo perteneciente a una casa-patio morisca.

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMÁN, R. Tradición y clasicismo…pág. 384.

REF. CATASTRAL	7852501	SITUACIÓN	CUESTA DE LA VICTORIA, 11	SPE	15
TIPO FORMAL	PAL	DENOMINACIÓN		CP-CO	

PLANTA

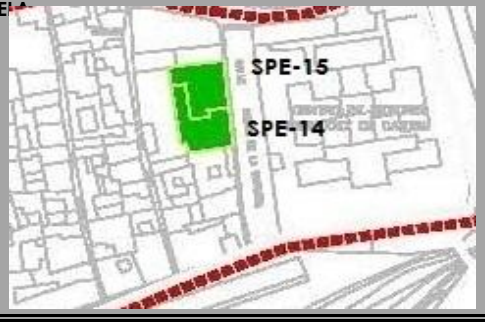


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	17,16	TOTAL	581,73	Nº PL.	2	GALERIAS	3
FONDO	17,10	EDIF.EX.	1,91	ALTURA TOTAL	6,84	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	304,93	OCUP.	75,78%	TORREON	N	ORIENTACION	N
PATIO		FACHADA		PATIO		ESCALERA	A-D
ANCHO	8,93	PORTADA	S	COLUMNAS	DORICAS	TRAMOS	3
FONDO	8,27	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	73,85	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	DOBLE ARCO

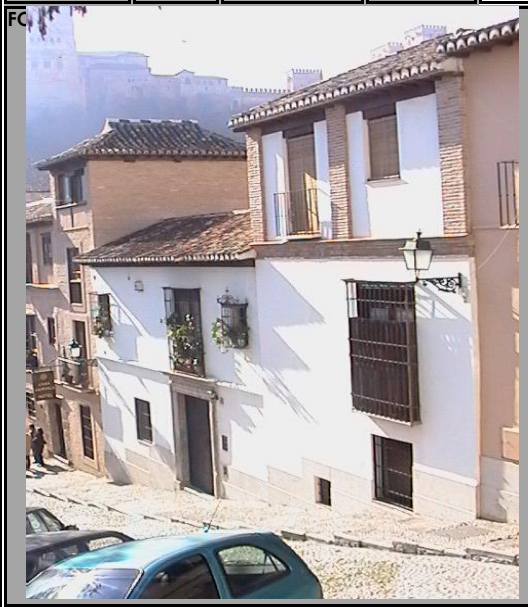
SITUACIÓN

PARCELA



15	SPE	FECHA		PLMTO.	P.E.ALBAICIN	NIV.PRO.	2	FICHA	4.3.17
	CP-CO	ARQTO.	MANUEL PRADES VÁZQUEZ	CALIF.	RPMC	ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FC



SECCIÓN

D

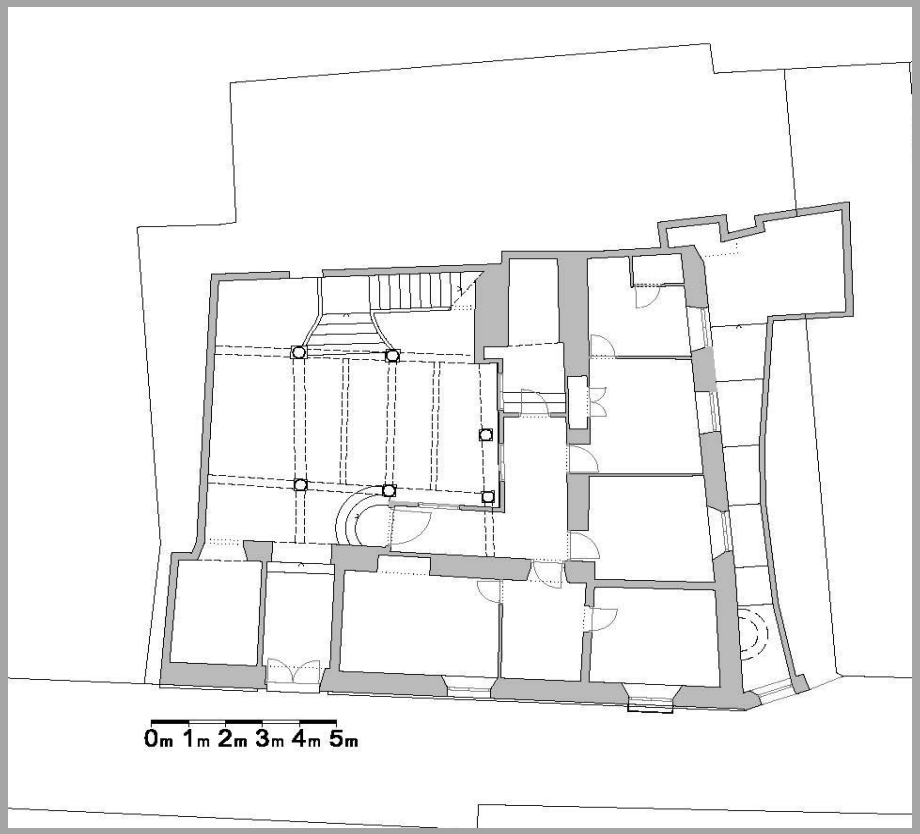
DETALLES

DESCRIPCIÓN: La edificación forma parte de un conjunto, resultado de agregación de varias parcelas, incluyendo jardín trasero. Portada interior de yeso.

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMÁN, R. Tradición y clasicismo…pág. 385.

REF. CATASTRAL	7449629	SITUACIÓN	SANTA ANA, 4	GOM	04
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-CO	

PLANTA

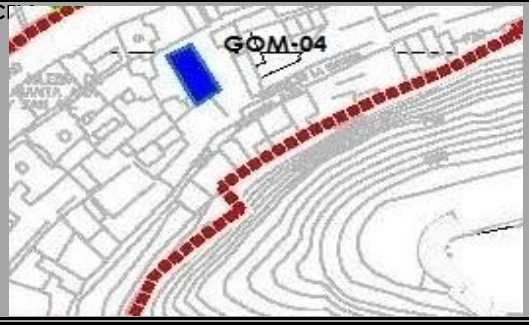


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	I
FACHADA	17,46	TOTAL		Nº PL.	3	GALERIAS	4
FONDO	20,14	EDIF.EX.	2,06	ALTURA TOTAL	11,56	ZAGUÁN	L-I
SUPERFICIE	318,50	OCUP.	86,84%	TORREON		ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P
ANCHO	4,69	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	3,72	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ARCOS	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	17,75	ALERO		BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

PARCE



04	GOM	FECHA		PLMTO.	P.E.ALHAMBRA	NIV.PRO.	ARQUITECTÓNICA	FICHA	
	CP-CO	ARQTO.	J.M.OLMEDO ESPIGARES-J.M. VÁZQUEZ	CALIF.		ALTURA	EXISTENTE	EDIF.	EXISTENTE

FOTO

SECCIÓN

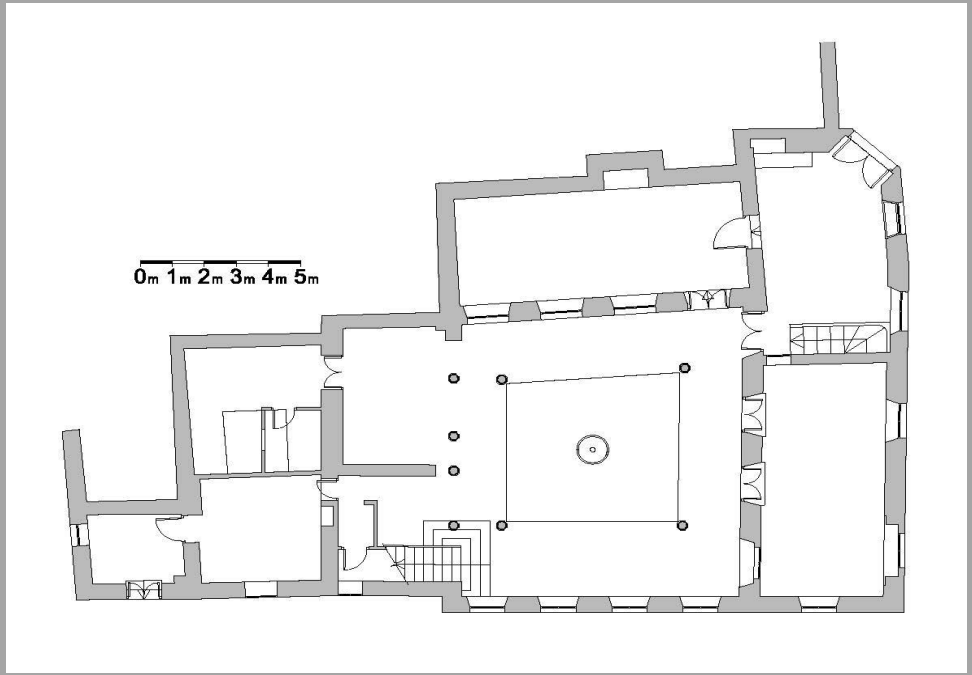
D

DESCRIPCIÓN: Cuenta con jardín trasero elevado.

BIBLIOGRAFÍA:

REF. CATASTRAL	7246707	SITUACIÓN	BALLESTEROS, 4	REA	01
TIPO FORMAL	PAL	DENOMINACIÓN	PALACIO DE LOS CONDES DE CASTILLEJO	CP-OA	

PLANTA

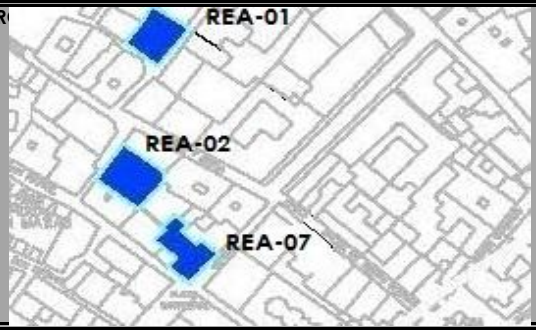


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	I
FACHADA	17,08	TOTAL	782,70	Nº PL.	2	GALERIAS	4
FONDO	25,34	EDIF.EX.	2,48	ALTURA TOTAL	8,53	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	315,21	OCUP.	91,48%	TORREON	S	ORIENTACION	SO
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P-I
ANCHO	4,96	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	5,36	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	TECHUMBRE	CASETONES
SUPERFICIE	26,86	ALERO	MODILLONES	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

PAR



01	REA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2,00	FICHA	08.075
	CP-OA	ARQTO.	ANTONIO MARTIN MUÑOZ	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

FOTOGRAFÍA

SECCIÓN

DE

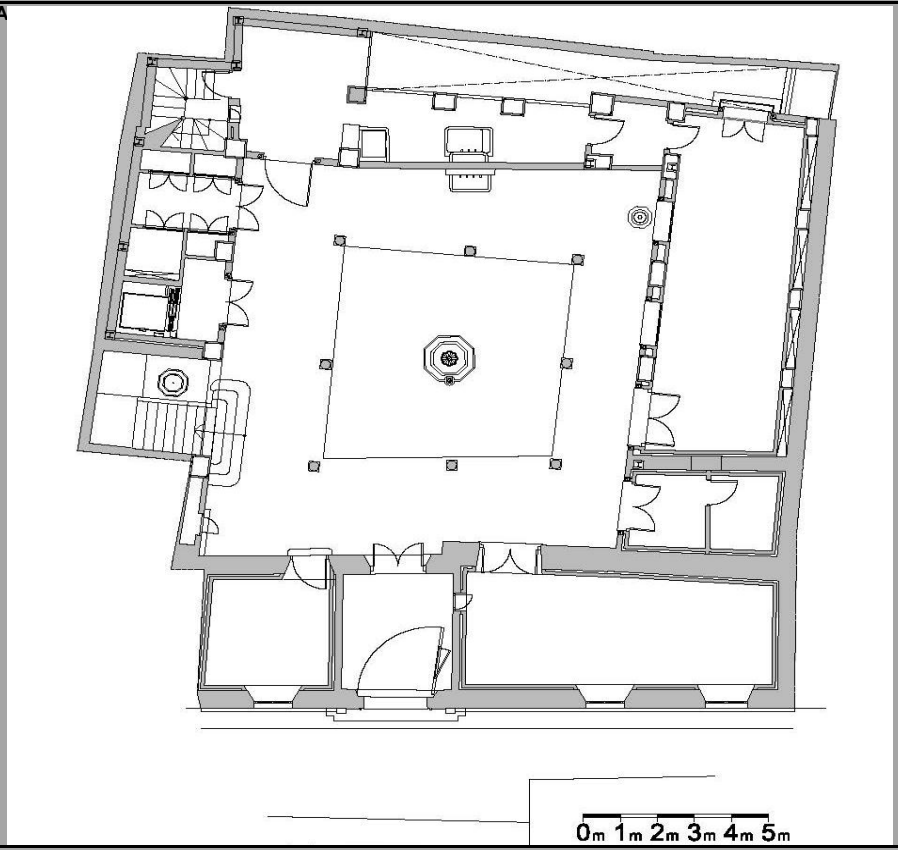
DET

DESCRIPCIÓN: Parcialmente engalabernada con la colindante a nivel de planta primera. Patio cubierto en planta primera.

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMAN, R: Tradición y clasicismo… pág. 450

REF. CATASTRAL	7245110	SITUACIÓN	BALLESTEROS, 9	REA	02
TIPO FORMAL	PAL	DENOMINACIÓN		CP-OA	

PLANTA

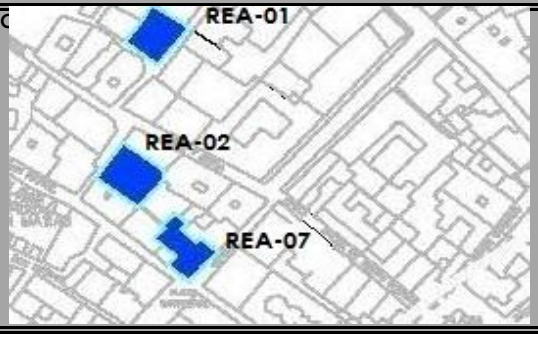


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	16,02	TOTAL	789,00	Nº PL.	3	GALERIAS	4
FONDO	20,46	EDIF.EX.	2,11	ALTURA TOTAL	10,91	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	374,00	OCUP.	66,66%	TORREON	N	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	I
ANCHO	6,18	PORTADA		COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	2
FONDO	6,09	BALCON/REJA		ZAPATAS	SIN LABRAR	TECHUMBRE	BOVEDA
SUPERFICIE	37,2	ALERO		BALAUSTRADAS	TORNEADAS	DESEMBARCO	

SITUACIÓN

PARC

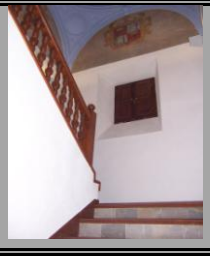


02	REA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2	FICHA	08.103
	CP-OA	ARQTO.	DIEGO GARZÓN	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

FOTOGRAF

SECCIÓN

DETA



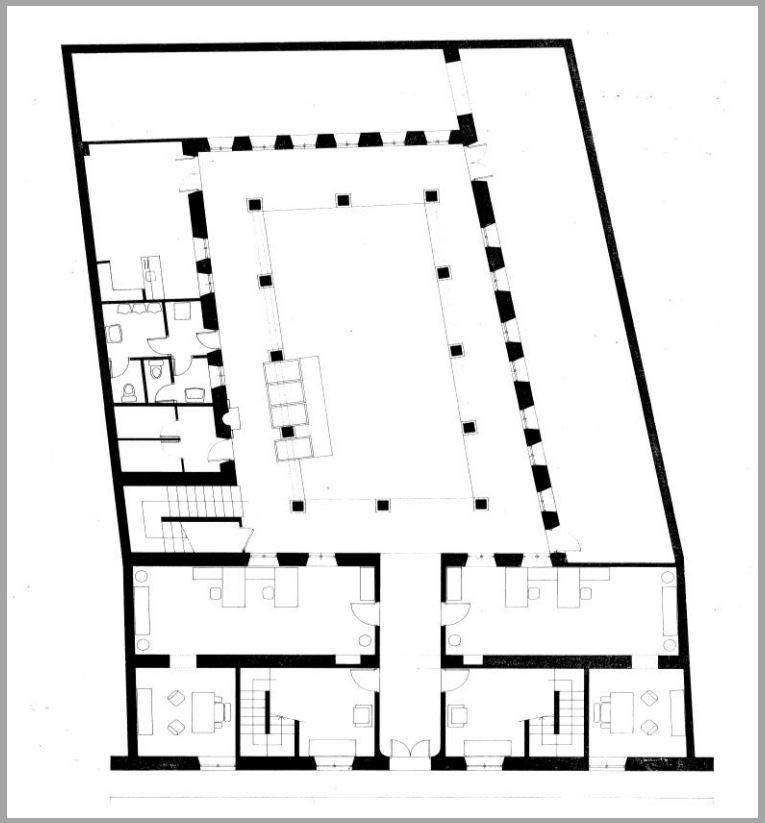
DETALLES

DESCRIPCIÓN:

BIBLIOGRAFÍA:

REF. CATASTRAL	7445418	SITUACIÓN	SANTIAGO, 5	REA	03
TIPO FORMAL	COR	DENOMINACIÓN	CORRALA DE SANTIAGO	CP-CO	

PLANTA

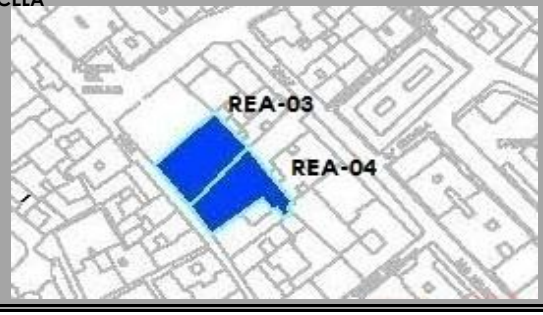


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	18,84	TOTAL	1.852,00	Nº PL.	4	GALERIAS	4
FONDO	28,72	EDIF.EX.	3,58	ALTURA TOTAL	9,01	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	518,00	OCUP.	91,13%	TORREON	N	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	I
ANCHO	4,42	PORTADA	N	COLUMNAS	PILASTRAS	TRAMOS	2
FONDO	10,26	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ANTROPORMORFAS	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	45,94	ALERO		BALAUSTRADAS	CUADRADAS	DESEMBARCO	

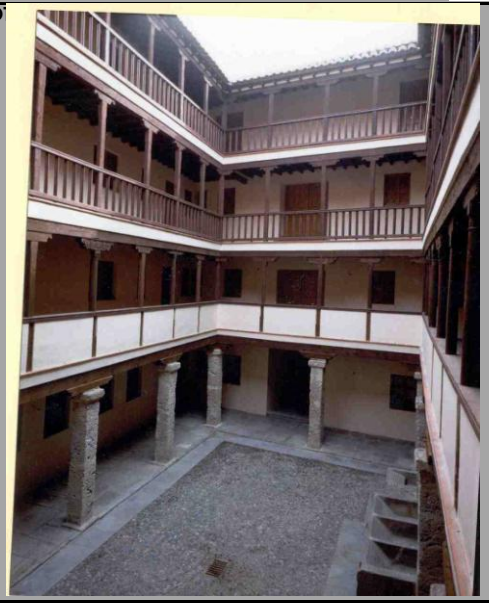
SITUACIÓN

PARCELA

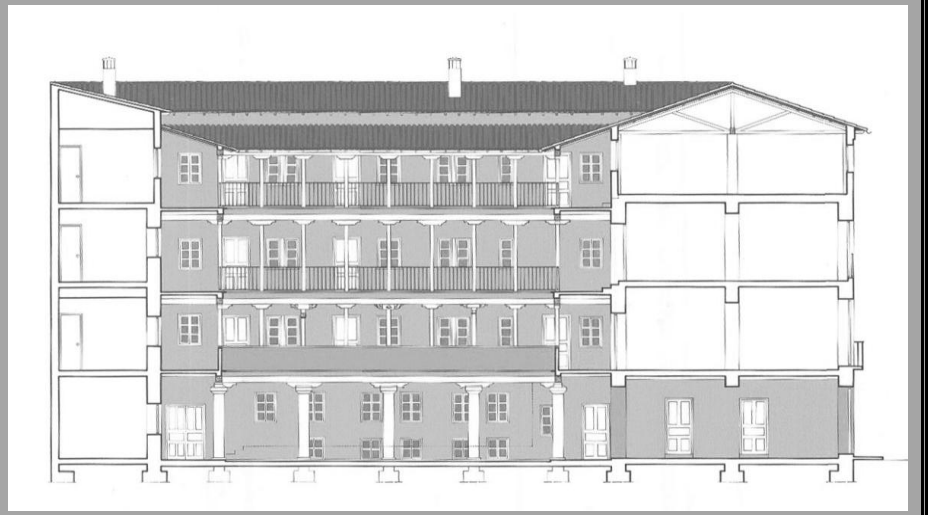


03	REA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2	FICHA	10.019
	CP-CO	ARQTO.	CARLOS SANCHEZ GOMEZ	CALIF.	EQUIP.UN.	ALTURA	4	EDIF.	3,20

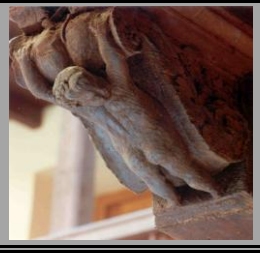
FO



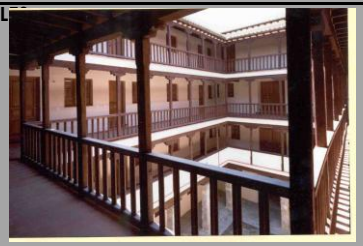
SECCION

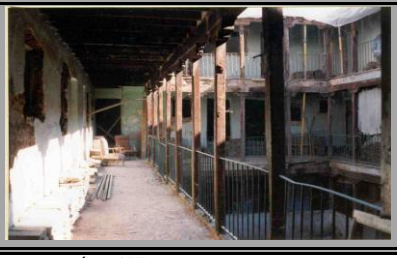


DET



DETALL



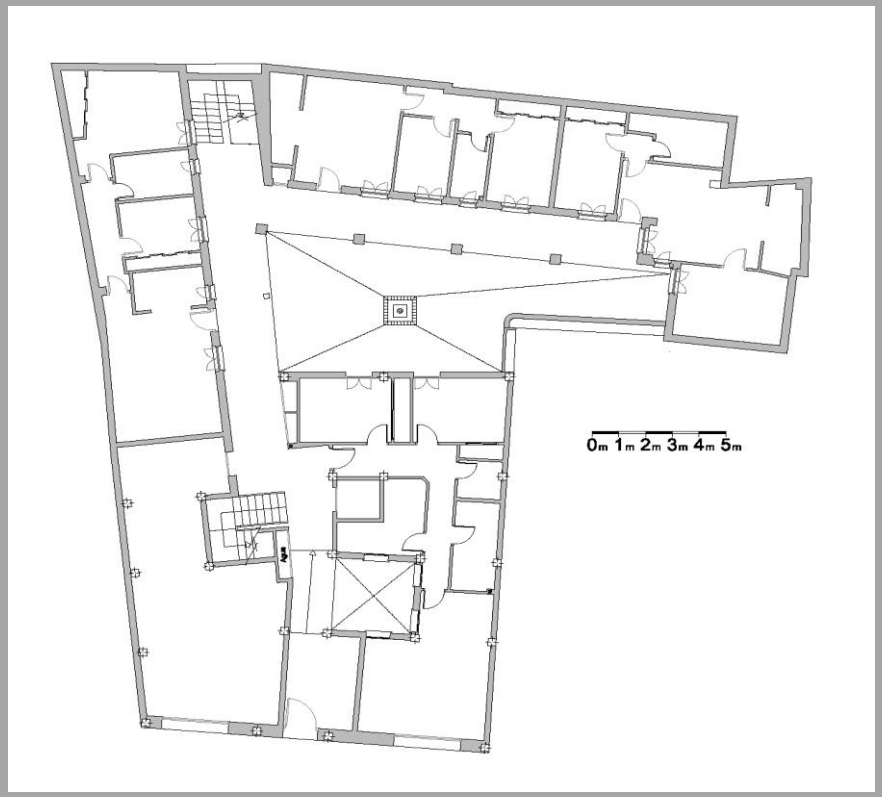


DESCRIPCIÓN:

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMAN, R: Tradición y clasicismo… pág. 457

REF. CATASTRAL	7445417	SITUACIÓN	SANTIAGO, 9	REA	04
TIPO FORMAL	COR	DENOMINACIÓN		CP-CO	

PLANTA

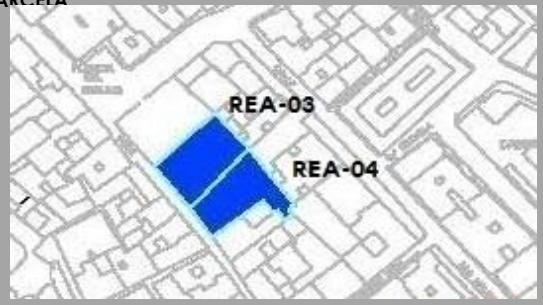


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	D
FACHADA	13,03	TOTAL	1.385,93	Nº PL.	3	GALERIAS	2
FONDO	28,21	EDIF.EX.	2,69	ALTURA TOTAL	9,45	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	514,73	OCUP.	86,78%	TORREON	N	ORIENTACION	SE
PATIO		FACHADA		PATIO		ESCALERA	I
ANCHO	4,80	PORTADA	SITUACIÓN	COLUMNAS	PILASTRAS	TRAMOS	2
FONDO	15,22	BALCON/REJA	SITUACIÓN	ZAPATAS	SIN LABRAR	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	59,29	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS	CUADRADAS	DESEMBARCO	

SITUACIÓN

PARCELA



04		REA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	3	FICHA	10.020
		CP-CO	ARQTO.	ANGEL VALLECILLO CAPILLA	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

F

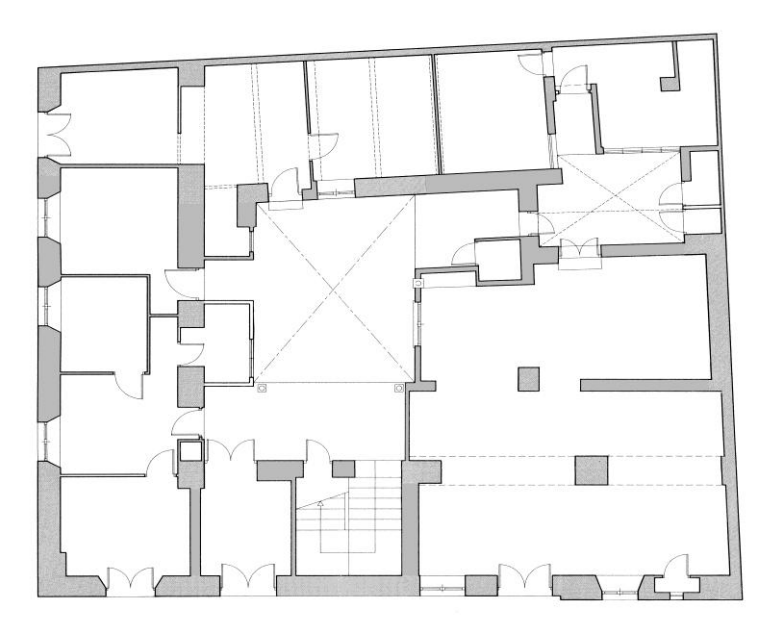
SECCIÓN

DESCRIPCIÓN:

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMAN, R: Tradición y clasicismo… pág. 450

REF. CATASTRAL	7644601	SITUACIÓN	HUETE, 12	REA	06
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN	CASA DE LOS MIGUELETES	CP-OM	

PLANTA

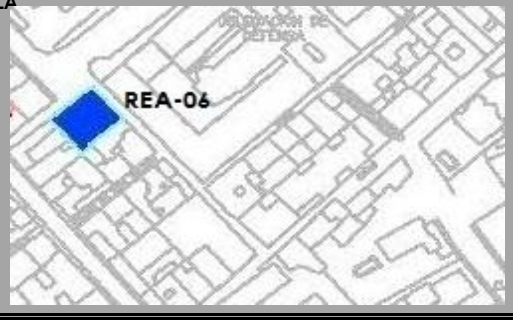


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	18,20	TOTAL	757,71	Nº PL.	3	GALERIAS	3
FONDO	15,80	EDIF.EX.	2,58	ALTURA TOTAL	10,00	ZAGUÁN	L-I
SUPERFICIE	294,00	OCUP.	83,60%	TORREON	N	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	A-D
ANCHO	4,30	PORTADA	N	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	2
FONDO	5,40	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	23,22	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

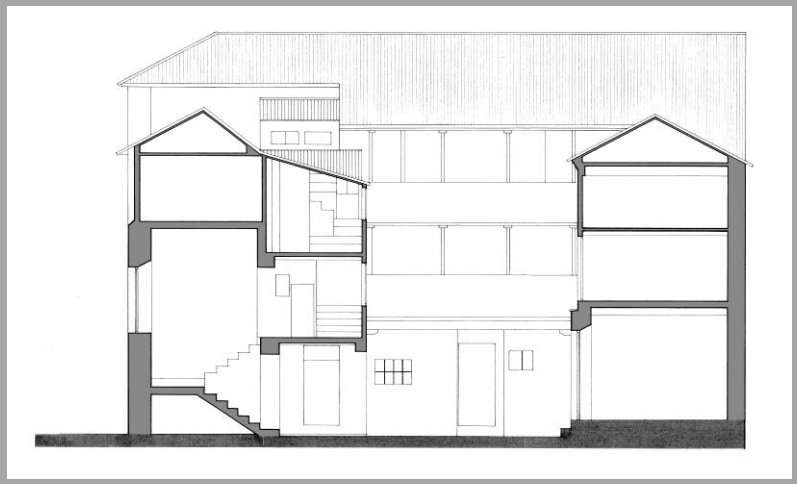
PARCELA



06		REA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	4	FICHA	11.039
		CP-OM	ARQTO.	GABRIEL RODRIGUEZ	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

FO

SECCIÓN



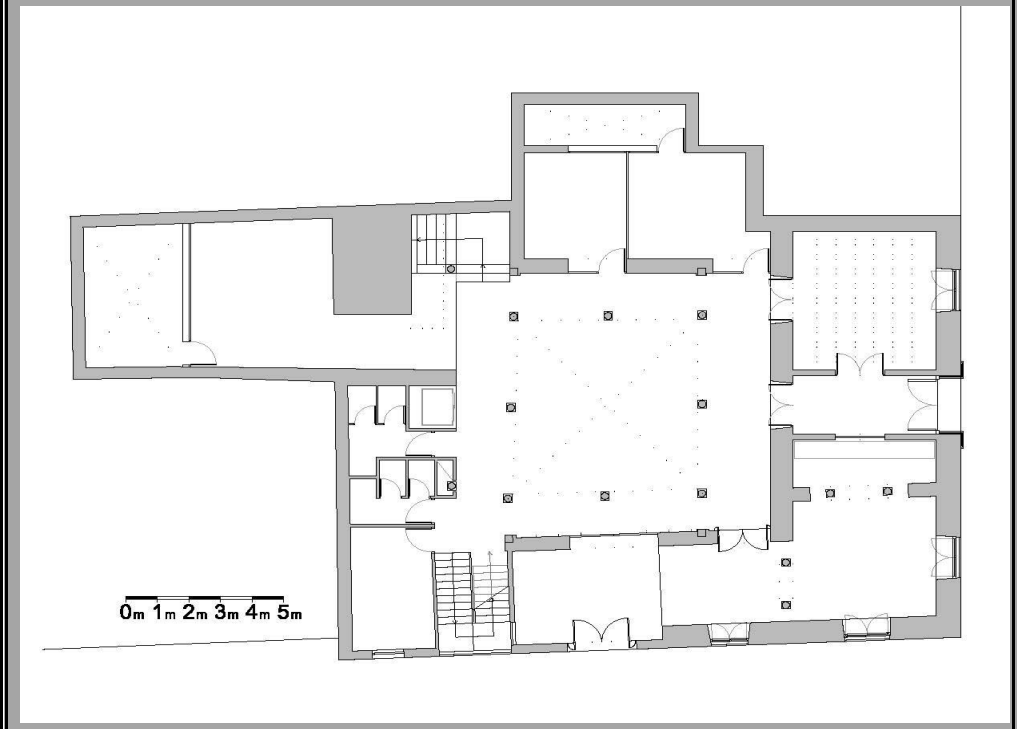
DETA

DESCRIPCIÓN: Edificación totalmente sustituida.

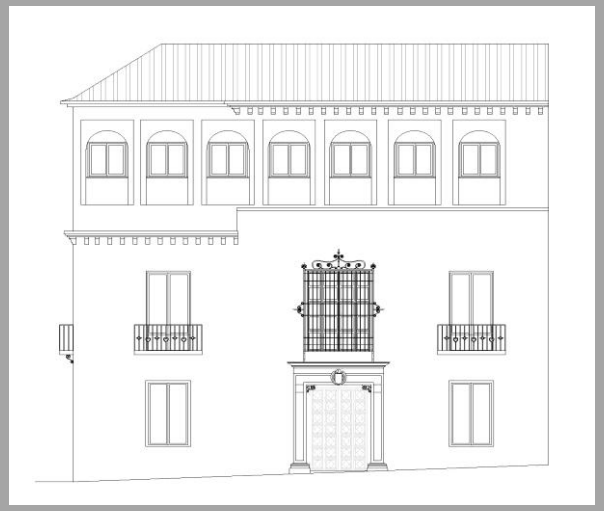
BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMAN, R: Tradición y clasicismo… pág. 458 (Citada como Campo del Príncipe, 12)

REF. CATASTRAL	7245106	SITUACIÓN	VARELA 19-21	REA	07
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OM	

PLANTA



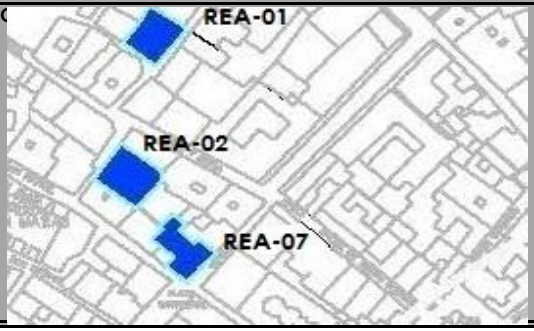
ALZADO



PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	14,36	TOTAL	1.018,81	Nº PL.	2	GALERIAS	4
FONDO	19,84	EDIF.EX.	2,75	ALTURA TOTAL	9,11	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	370,26	OCUP.	90,51%	TORREON	S	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P-D
ANCHO	6,00	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	5,80	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	TECHUMBRE	BOVEDA
SUPERFICIE	35,13	ALERO	MODILLONES	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

PARC

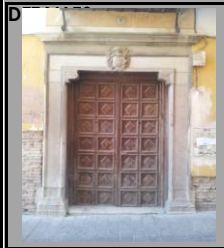


07	REA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	3	FICHA	08.100
	CP-OM	ARQTO.	ANGEL DELGADO YOLDI	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

FOTOGRAFÍAS

SECCIÓN

DETALLES

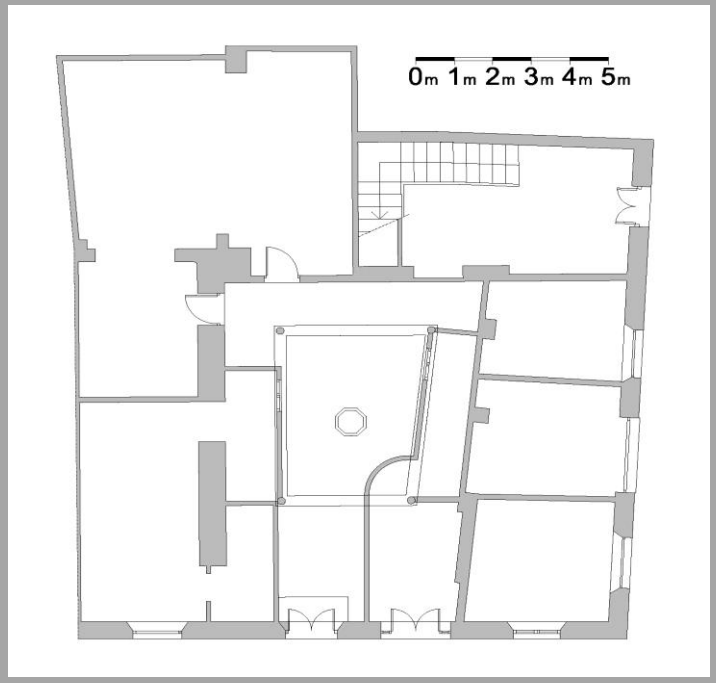


DESCRIPCIÓN: Recientemente le ha sido agregada la parcela colindante de calle San Rafael.

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMAN, R: Tradición y clasicismo… pág. 452

REF. CATASTRAL	7145407	SITUACIÓN	VARELA Y ROSARIO, 7	REA	08
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OA	

PLANTA

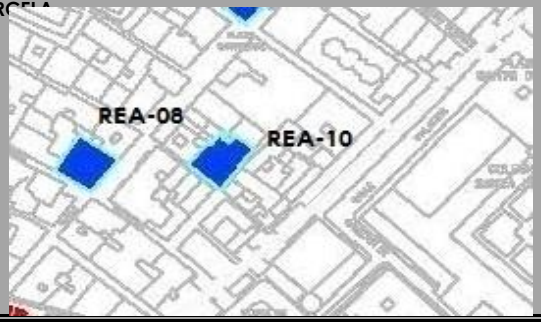


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	14,23	TOTAL	570,00	Nº PL.	2	GALERIAS	3
FONDO	17,06	EDIF.EX.	2,46	ALTURA TOTAL	7,64	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	231,60	OCUP.	93,39%	TORREON	S	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P-D
ANCHO	3,35	PORTADA	N	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	
FONDO	4,60	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	15,31	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS	TORNEADAS	DESEMBARCO	

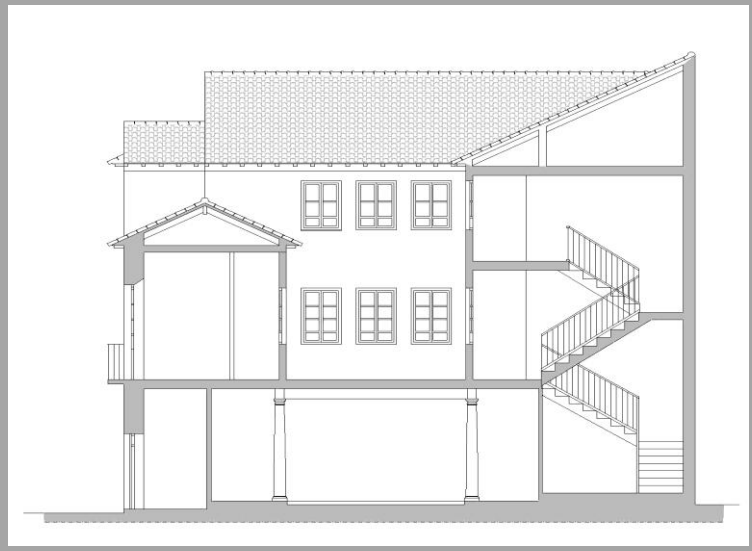
SITUACIÓN

PARCELA



08	REA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	3	FICHA	08.126
	CP-OA	ARQTO.	MANUEL PRADES VÁZQUEZ	CALIF.	RPMC	ALTURA	2	EDIF.	1,60

SECCIÓN

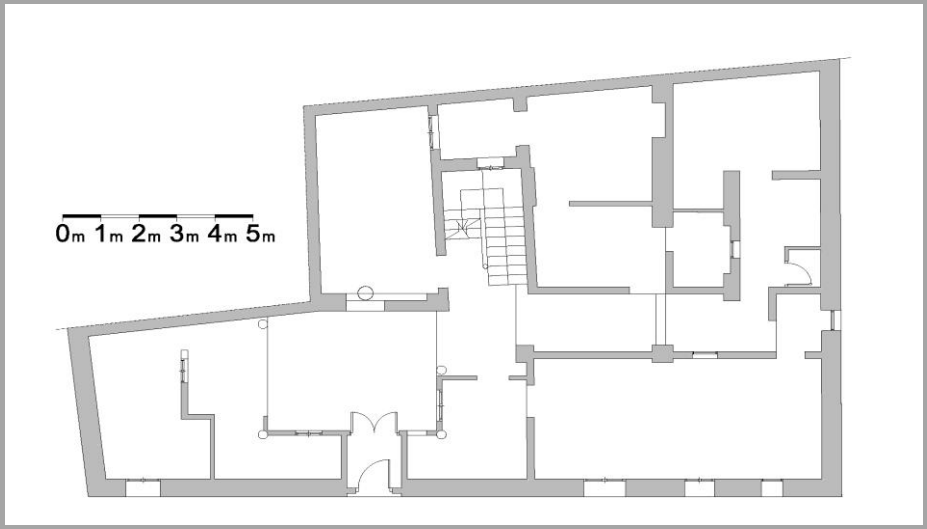


DESCRIPCIÓN:

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMAN, R: Tradición y clasicismo… pág. 450

REF. CATASTRAL	7244205	SITUACIÓN	PALACIOS Y PLAZA DEL AGUA	REA	10
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN	CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES	CP-0A	

PLANTA

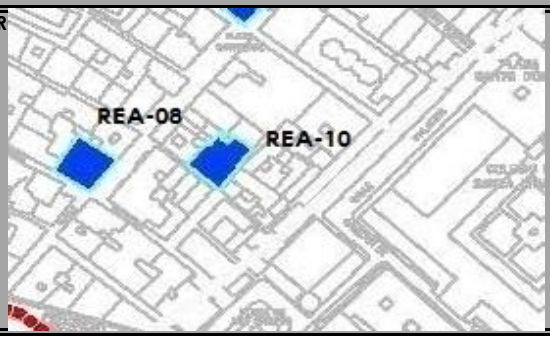


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C-I
FACHADA	19,80	TOTAL	568,00	Nº PL.	3	GALERIAS	3
FONDO	11,94	EDIF.EX.	2,83	ALTURA TOTAL	8,57	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	201,03	OCUP.	92,40%	TORREON	S	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P-D
ANCHO	4,44	PORTADA		COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	2
FONDO	3,48	BALCON/REJA	S	ZAPATAS		TECHUMBRE	
SUPERFICIE	15,27	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

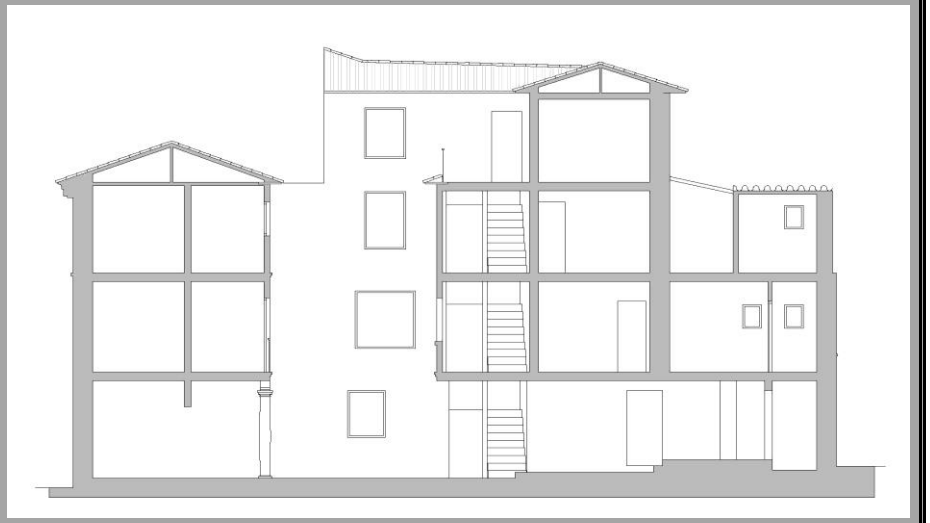
SITUACIÓN

PAR

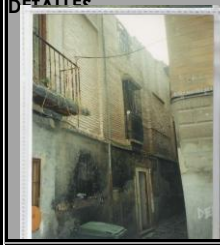


10	REA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2	FICHA	08.132
	CP-0A	ARQTO.	JACOBO DE LA ROSA HERRERA	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

SECCION



DETALLES



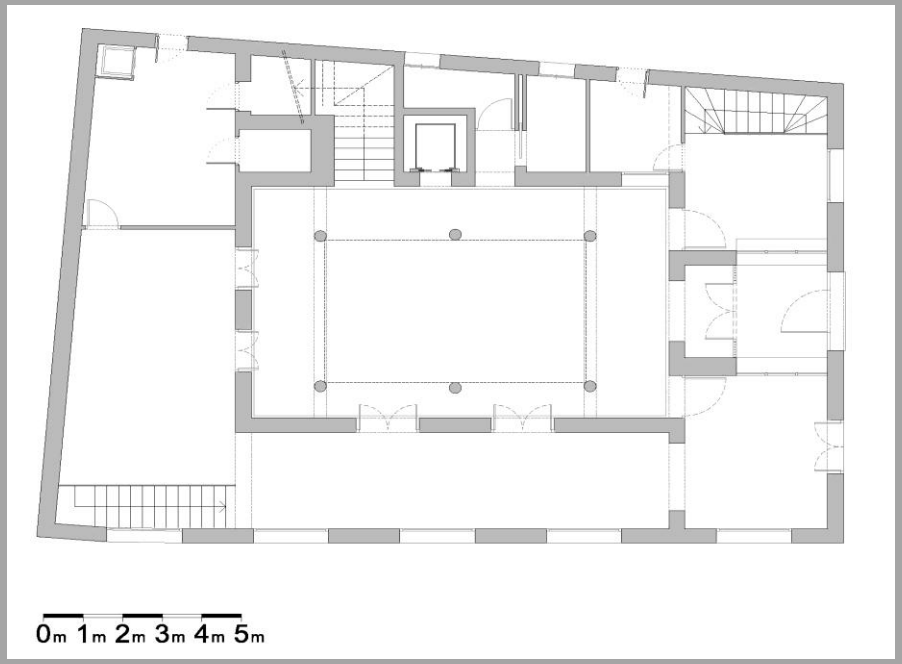
DETALLES

DESCRIPCIÓN:

BIBLIOGRAFÍA:

REF. CATASTRAL	7146301	SITUACIÓN	ESCUDO DEL CARMEN, 1	SMA	01
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN	HOTEL POSADA DE PEREGRINOS	CP-OM	

PLANTA

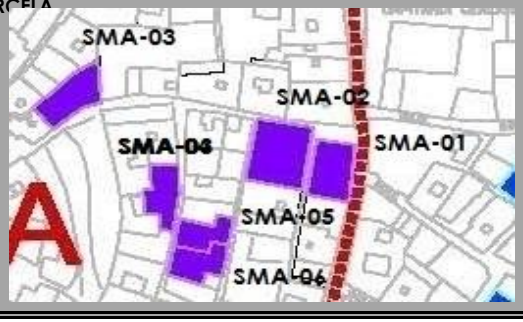


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	12,88	TOTAL	1.091,00	Nº PL.	3	GALERIAS	4
FONDO	19,94	EDIF.EX.	4,03	ALTURA TOTAL		ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	270,54	OCUP.	90,21%	TORREON	S	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	D
ANCHO	4,00	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	6,51	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	LABRADAS	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	26,48	ALERO	PICO GORRION	BALAUSTRADAS	TORNEADAS	DESEMBARCO	ARCO

SITUACIÓN

PARCELA



01		SMA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2	FICHA	08.053
		CP-OM	ARQTO.	A.GARCIA BUENO/CARLOS SANCHEZ	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

FOTOGRA

SECCION

DE

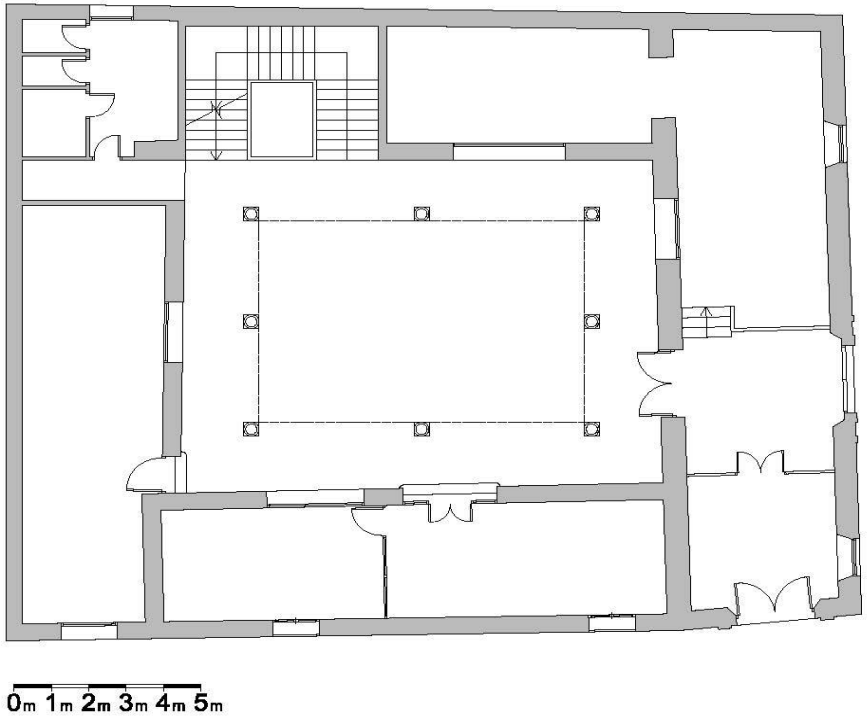
DETALLES

DESCRIPCIÓN:

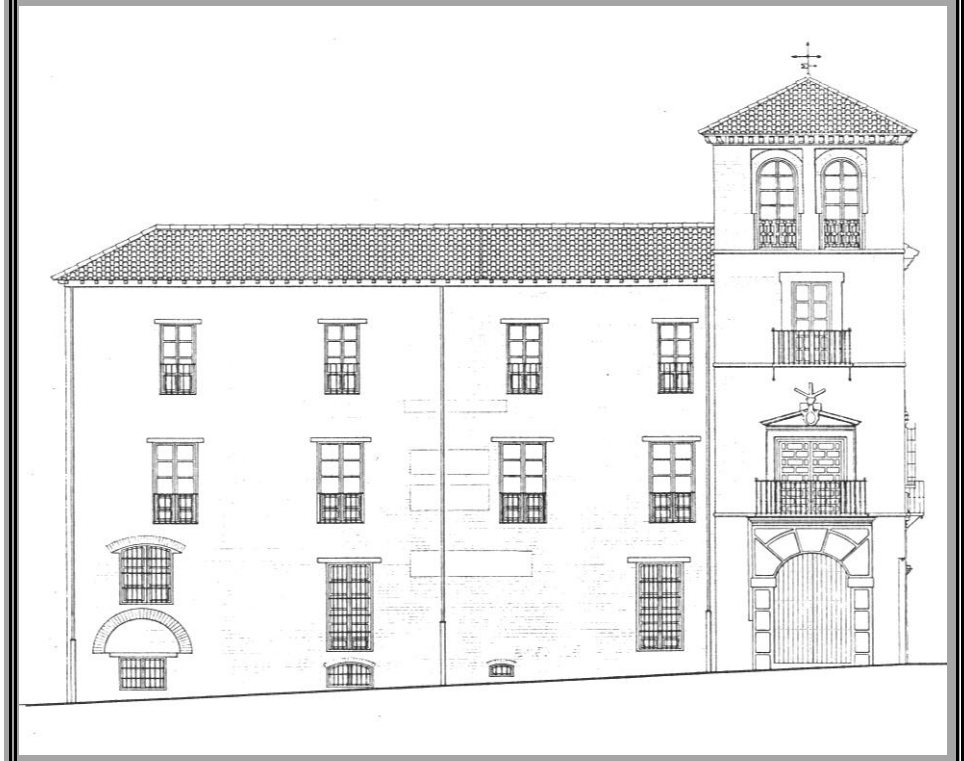
BIBLIOGRAFÍA:

REF. CATASTRAL	7146401	SITUACIÓN	ESCUDO DEL CARMEN, 3	SMA	02
TIPO FORMAL	PAL	DENOMINACIÓN	CASA DE REY SOLER	CP-CO	

PLANTA



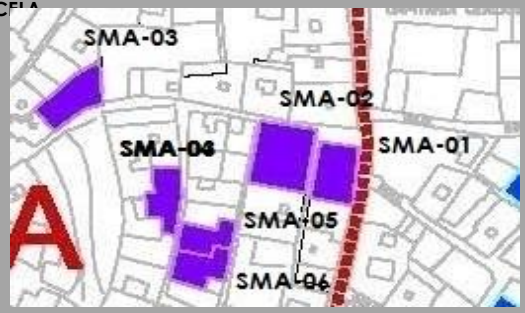
ALZADO



PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA			
FACHADA	19,01	TOTAL	1.141,65	Nº PL.	3	PATIO	C
FONDO	22,37	EDIF.EX.	2,69	ALTURA TOTAL		GALERIAS	4
SUPERFICIE	424,99	OCUP.	89,54%	TORREON	S (2)	ZAGUÁN	D
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ORIENTACION	
ANCHO	5,65	PORTADA	S (2)	COLUMNAS	TOSCANAS	ESCALERA	D
FONDO	8,08	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	TRAMOS	3
SUPERFICIE	44,44	ALERO	MODILLONES	BALAUSTRADAS	CUADRADAS	TECHUMBRE	
						DESEMBARCO	DOBLE ARCO

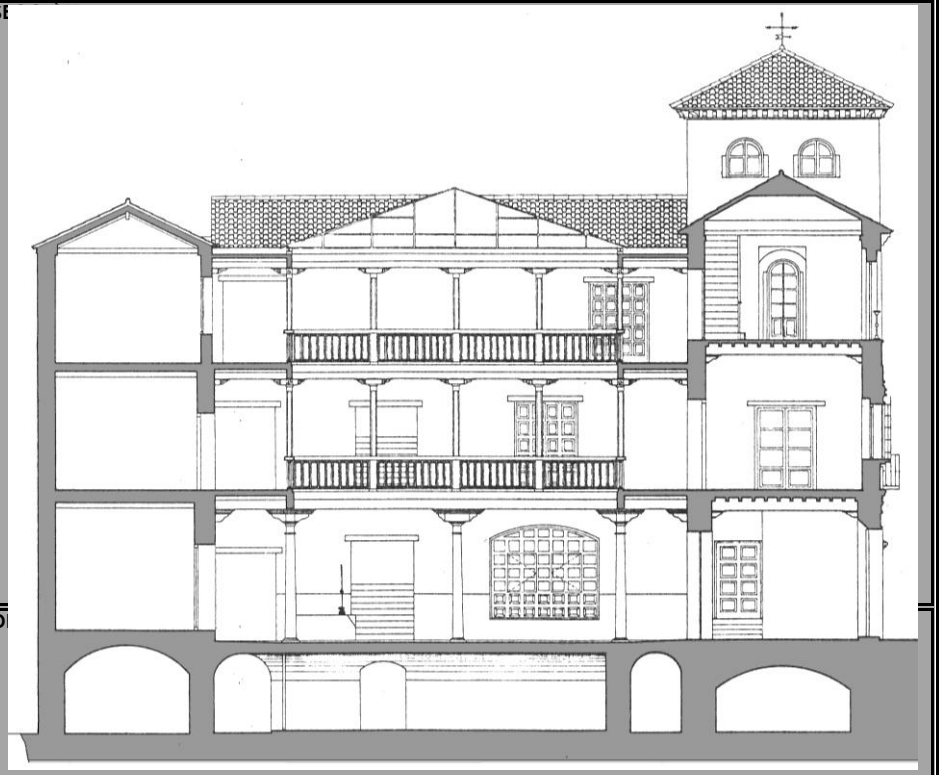
SITUACIÓN

PARCELA



02		SMA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2	FICHA	08.051
		CP-CO	ARQTO.	M.MARTIN MONTERO (SERVICIO ARQUITECTURA)	CALIF.	EQUIP.	ALTURA	3	EDIF.	2,40

SE



DETALLES

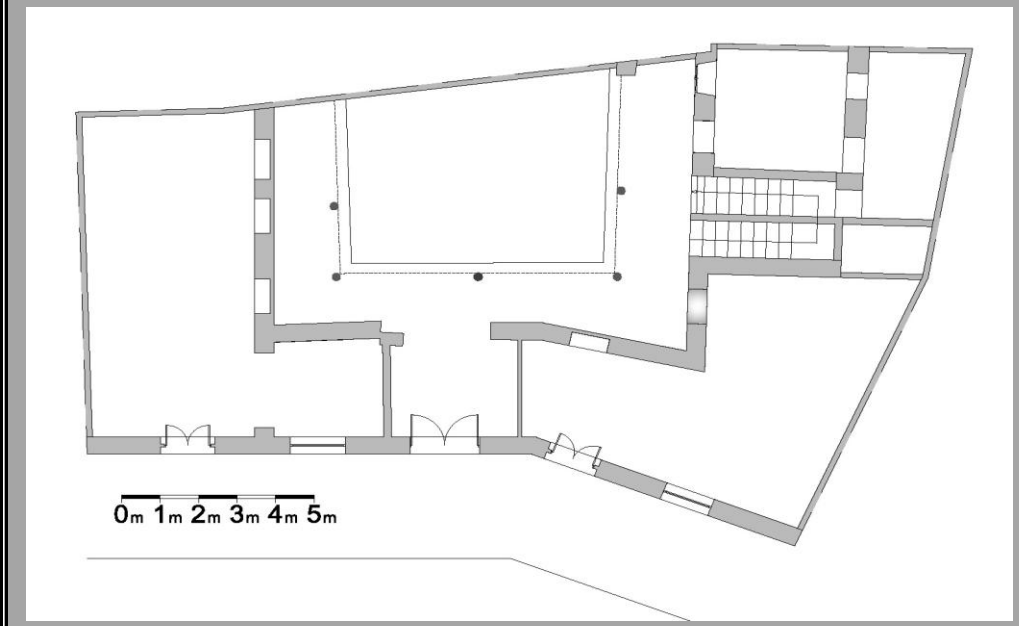
D

DESCRIPCIÓN: Está agregada en fecha reciente cn la parcela posteriior.

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMAN, R.: Tradición y clasicismo…pág. 477.

REF. CATASTRAL	7146116	SITUACIÓN	ESCUDO DEL CARMEN, 16	SMA	03
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OM	

PLANTA

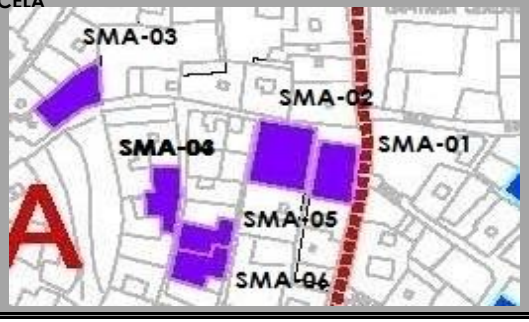


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	P
FACHADA	18,52	TOTAL	609,00	Nº PL.	3	GALERIAS	3
FONDO	12,22	EDIF.EX.	2,32	ALTURA TOTAL		ZAGUÁN	L-I
SUPERFICIE	263,00	OCUP.	84,18%	TORREON	S	ORIENTACION	NO
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	A-I
ANCHO	6,10	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	4,84	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	29,39	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS	TORNEADAS	DESEMBARCO	DOBLE VANO

SITUACIÓN

PARCELA



03	SMA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2	FICHA	08.033
	CP-OM	ARQTO.	ROGELIO COUREL BUELTA	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

FOTOGRAFIAS

SECCIÓN

DETALLES

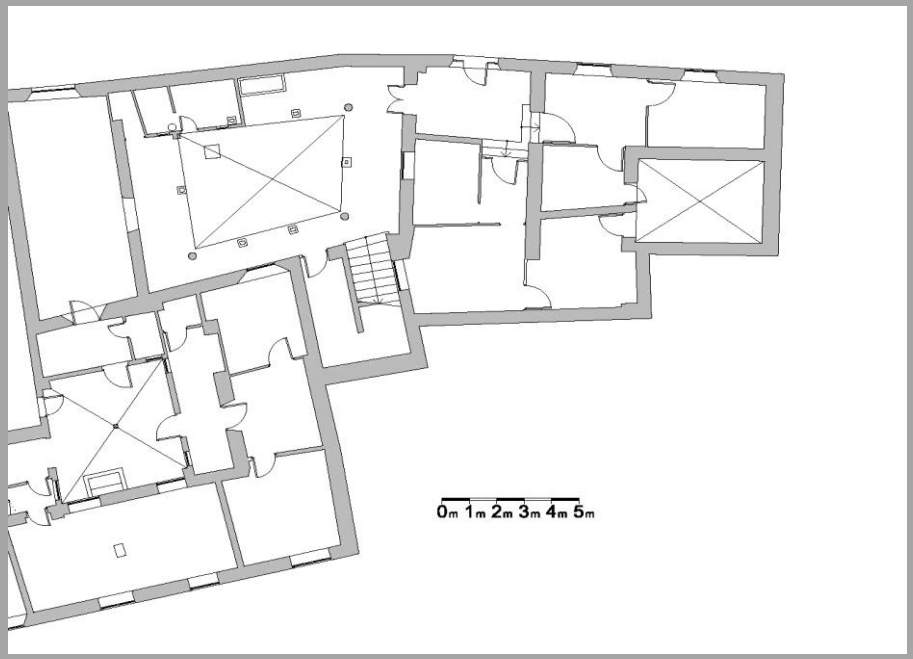
DETALLES

DESCRIPCIÓN:

BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMAN, R.: Tradición y clasicismo…pág. 478.

REF. CATASTRAL	7146701	SITUACIÓN	LAUREL DE SAN MATÍAS, 6 Y ESCUDO DEL CARMEN	SMA	04
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OM	

PLANTA

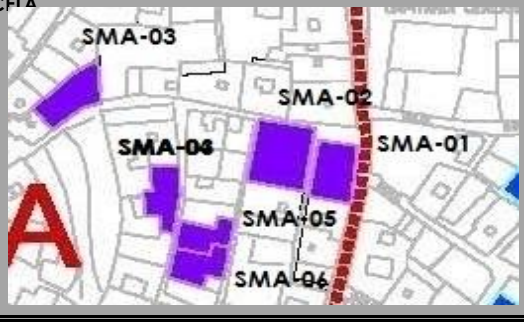


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	A-D
FACHADA	25,09	TOTAL	556,56	Nº PL.	3	GALERIAS	4
FONDO	12,98	EDIF.EX.	2,31	ALTURA TOTAL	11,98	ZAGUÁN	R-I
SUPERFICIE	241,16	OCUP.	76,93%	TORREON	N	ORIENTACION	E
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P-D
ANCHO	6,18	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	2
FONDO	4,92	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	TECHUMBRE	BOVEDA
SUPERFICIE	30,41	ALERO		BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	DOBLE ARCO

SITUACIÓN

PARCELA

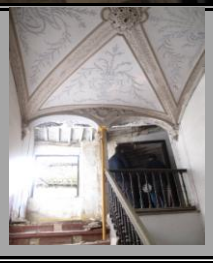


04	SMA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2	FICHA	08.046
	CP-OM	ARQTO.	FRANCISCO JAVIER GALLEGO ROCA	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

FC

SECCIÓN

DE



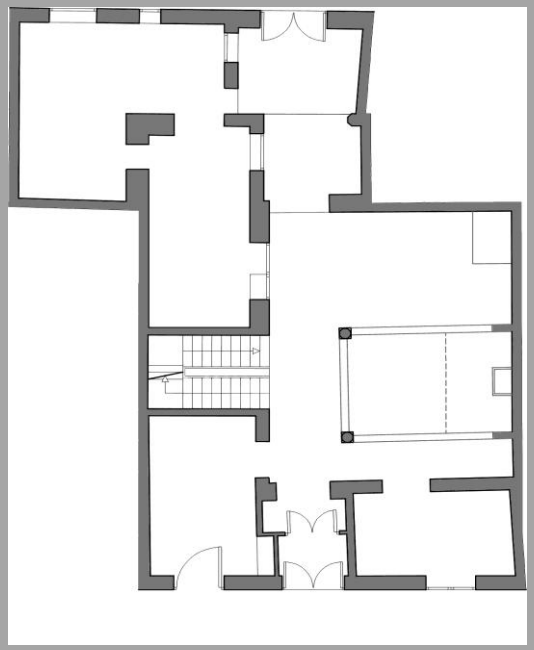
DETALLES

DESCRIPCIÓN: Está agregada con la parcela colindante de c/ Escudo del Carmen.

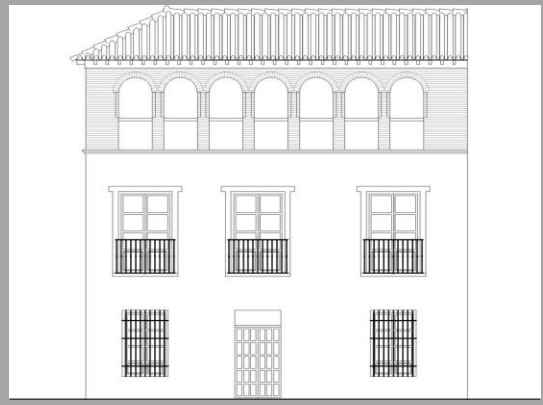
BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMAN, R.: Tradición y clasicismo…pág. 475.

REF. CATASTRAL	7146507	SITUACIÓN	LAUREL DE SAN MATÍAS, 9	SMA	05
TIPO FORMAL	CPM	DENOMINACIÓN		CP-OA	

PLANTA



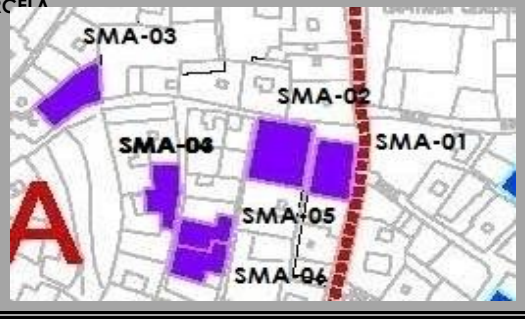
ALZADO



PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	L-D
FACHADA	10,40	TOTAL	524,90	Nº PL.	3	GALERIAS	3
FONDO	17,53	EDIF.EX.	2,90	ALTURA TOTAL	10,34	ZAGUÁN	L-I
SUPERFICIE	181,00	OCUP.	92,27%	TORREON		ORIENTACION	O
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	L-I
ANCHO	2,50	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	2
FONDO	2,60	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	6,52	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

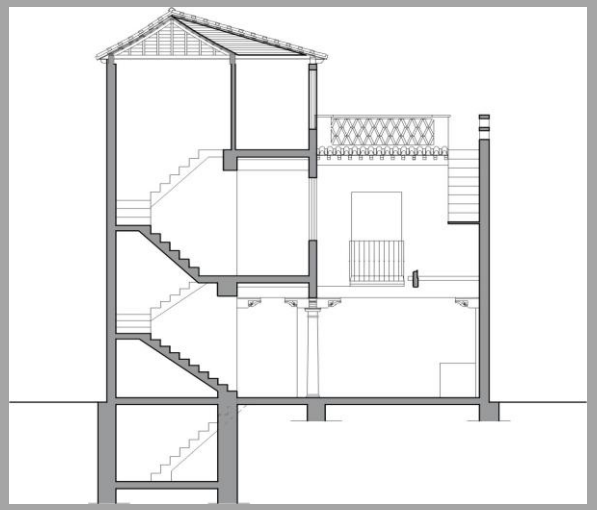
PARCELA



05	SMA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2	FICHA	08.049
	CP-OA	ARQTO.	CARLOS SÁNCHEZ GÓMEZ	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

F

SECCIÓN



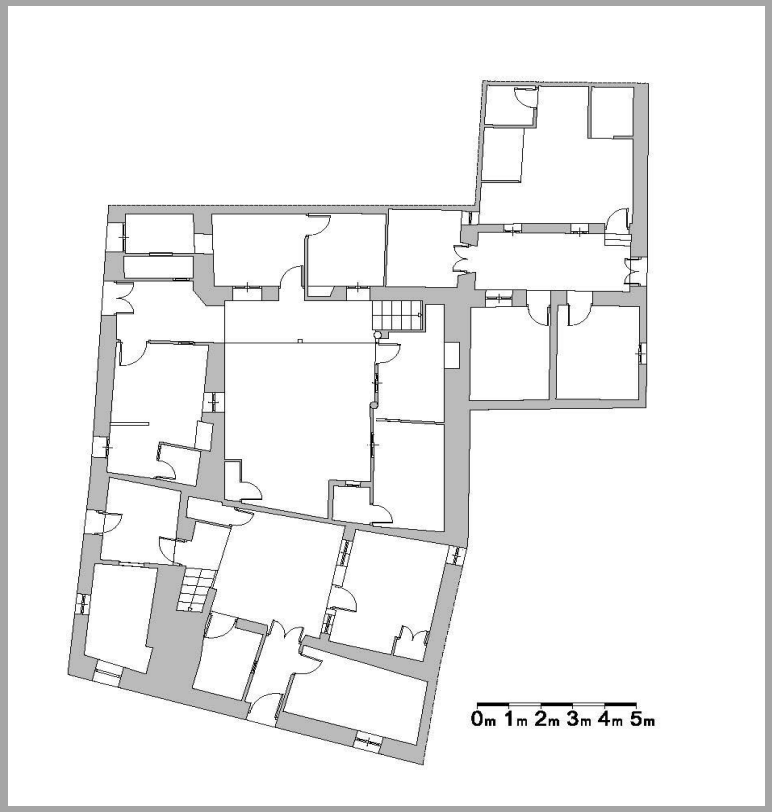
D LLES

DESCRIPCIÓN:

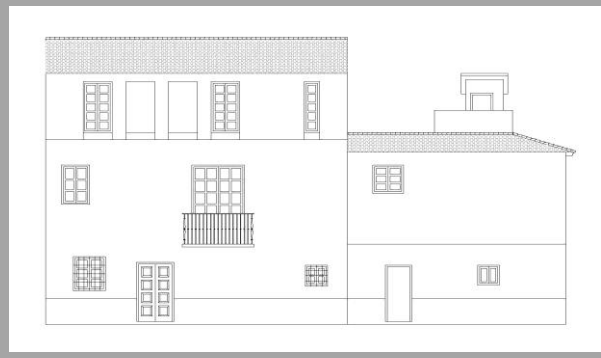
BIBLIOGRAFÍA:

REF. CATASTRAL	7146508	SITUACIÓN	LAUREL DE SAN MATIAS, 11	SMA	06
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OM	

PLANTA



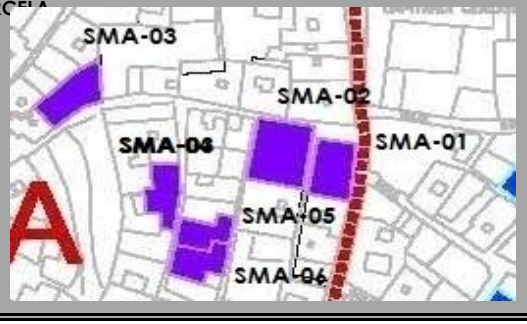
ALZADO



PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	L-D
FACHADA	9,41	TOTAL	445,00	Nº PL.	3	GALERIAS	3
FONDO	16,94	EDIF.EX.	2,39	ALTURA TOTAL	8,75	ZAGUÁN	L-I
SUPERFICIE	185,85	OCUP.	85,28%	TORREON	N	ORIENTACION	O
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P-I
ANCHO	5,85	PORTADA	N	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	2
FONDO	4,73	BALCON/REJA	SITUACIÓN	ZAPATAS	SIN LABRAR	TECHUMBRE	BOVEDA
SUPERFICIE	27,35	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS	CUADRADAS	DESEMBARCO	

SITUACIÓN

PARCELA



06	SMA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2	FICHA	08.050
	CP-OM	ARQTO.	CARLOS QUINTANILLA MOREU	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

FOTO

SECCIÓN

DE

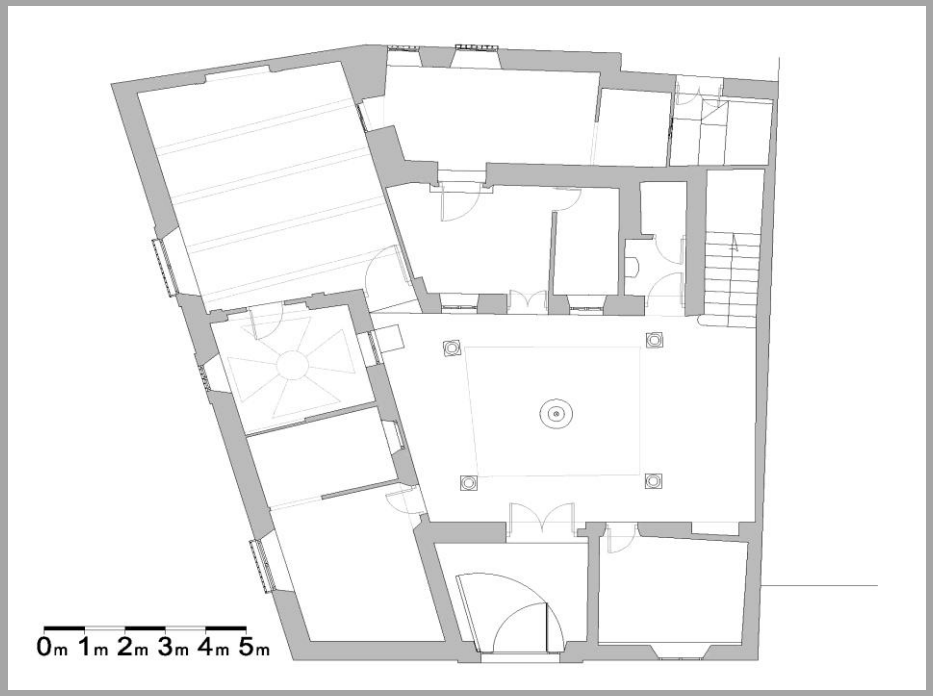
DETALLES

DESCRIPCIÓN:

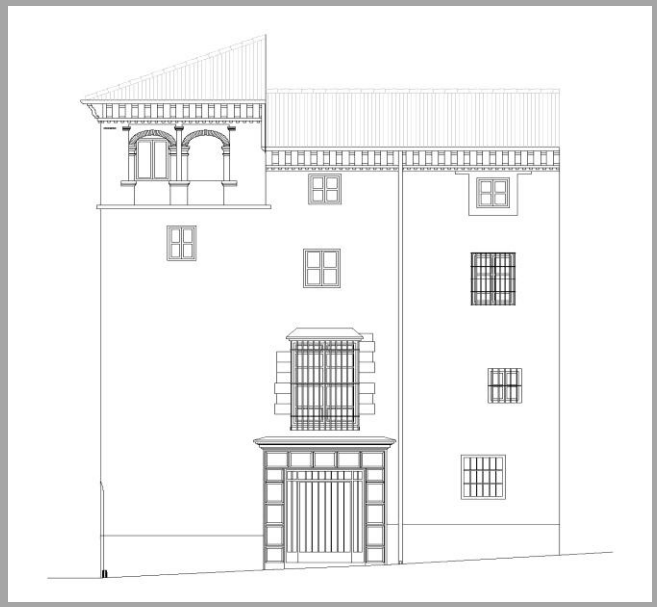
BIBLIOGRAFÍA: LOPEZ GUZMAN, R.: Tradición y clasicismo…pág. 476.

REF. CATASTRAL	7145609	SITUACIÓN	NAVAS, 1	SMA	07
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN	HOTEL PALACIO DE LOS NAVAS	CP-OA	

PLANTA



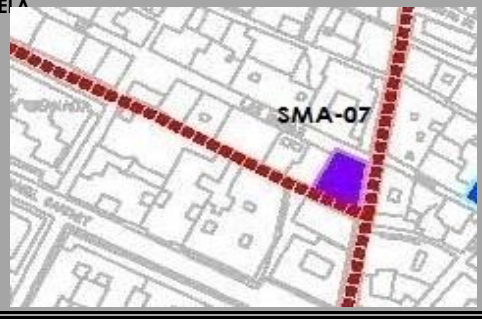
ALZADO



PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	L-D
FACHADA	11,49	TOTAL	785,00	Nº PL.	4	GALERIAS	4
FONDO	16,73	EDIF.EX.	3,38	ALTURA TOTAL	11,68	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	232,28	OCUP.	93,64%	TORREON	S	ORIENTACION	O
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P-D
ANCHO	4,17	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	3,56	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	TECHUMBRE	ARMADURA
SUPERFICIE	14,78	ALERO	MODILLONES	BALAUSTRADAS	TORNEADAS	DESEMBARCO	DOBLE ARCO

SITUACIÓN

PARCELA

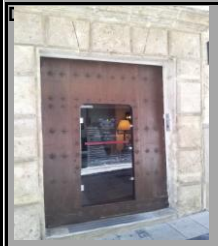


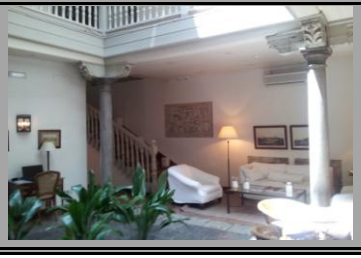
07	SMA	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2	FICHA	08.072
	CP-OA	ARQTO.		CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

FOTOGRAFIAS

SECCIÓN

D





DETALLES

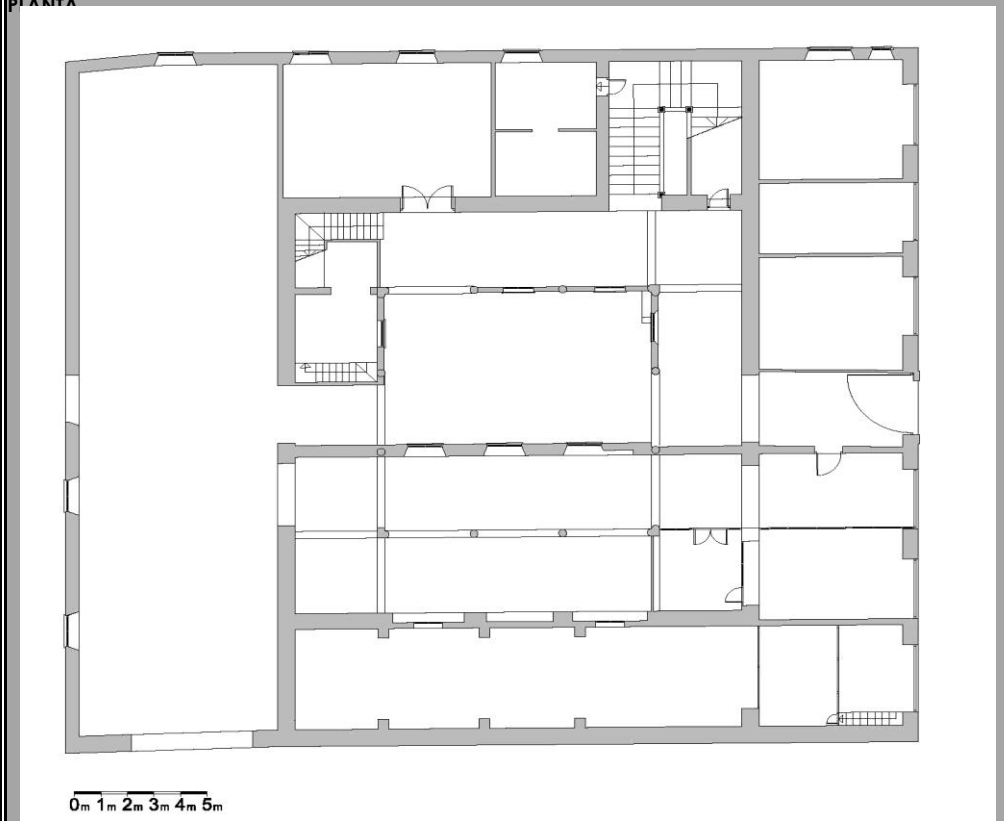
DESCRIPCIÓN:

BIBLIOGRAFÍA: LÓPEZ GUZMÁN, R: Tradición y clasicismo…pág. 483.

REF. CATASTRAL	6351006	SITUACIÓN	RECTOR LÓPEZ ARGÜETA, 5	EXT
TIPO FORMAL	PAL	DENOMINACIÓN	CASA DE LA MÚSICA	CP-CO

01

PLANTA



ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	29,04	TOTAL	1.980,00	Nº PL.	3	GALERIAS	4
FONDO	31,94	EDIF.EX.	2,12	ALTURA TOTAL	12,82	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	932,00	OCUP.	89,27%	TORREON	S (2)	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	D
ANCHO	9,88	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	10,01	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ARCOS	TECHUMBRE	BOVEDA
SUPERFICIE	100,04	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS	PIEDRA	DESEMBARCO	DOBLE ARCO

SITUACIÓN

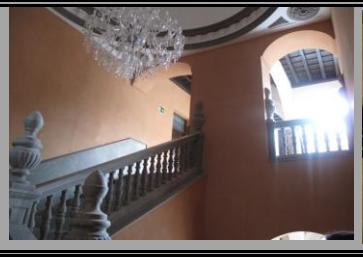
PARCELA

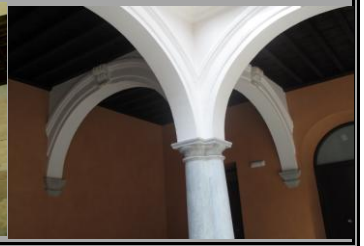
01		EXT	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	1	FICHA	02.050
		CP-CO	ARQTO.	JUAN GARCÍA GIRALDA-FERNANDO VALLEJO	CALIF.	RES.SING.	ALTURA	3	EDIF.	2,74

FOTOGRAFÍAS

SECCIÓN

DETALLES



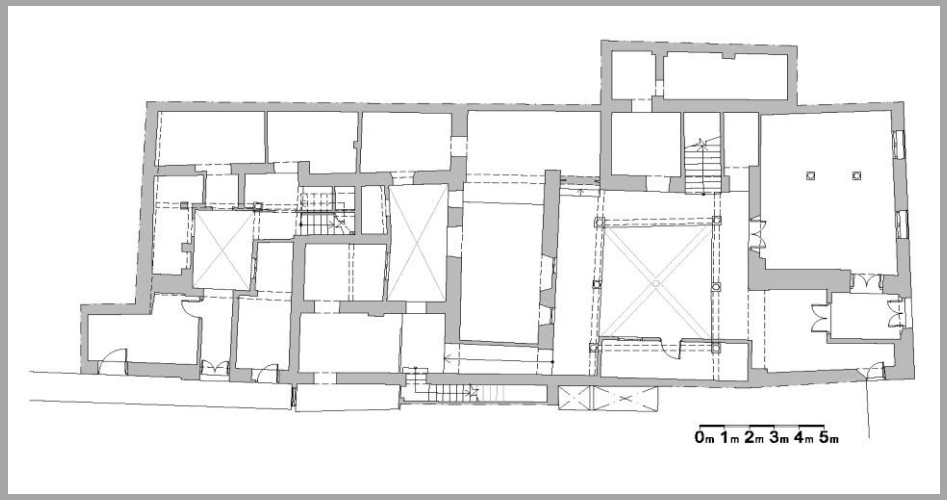


DESCRIPCIÓN:

BIBLIOGRAFÍA:

REF. CATASTRAL	6849112	SITUACIÓN	HORNO DE MARINA, 3	MED	02
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OM	

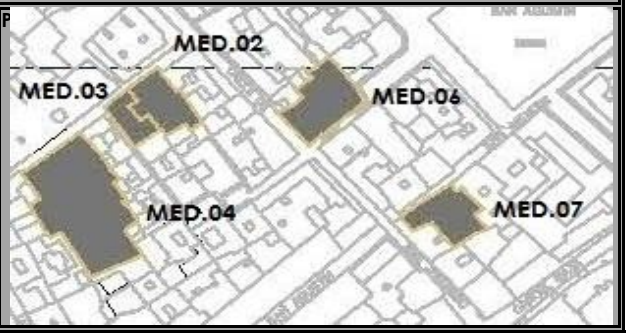
PLANTA



ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	L-I
FACHADA	11,60	TOTAL	754,00	Nº PL.	3	GALERIAS	4
FONDO	24,72	EDIF.EX.	2,46	ALTURA TOTAL	10,25	ZAGUÁN	L-I
SUPERFICIE	307,00	OCUP.	91,32%	TORREON	N	ORIENTACION	O
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	L-D
ANCHO	4,04	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	3,44	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ACANTO	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	13,69	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN



02	MED	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2	FICHA	04.080
	CP-OM	ARQTO.	MANUEL PRADES VÁZQUEZ	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

F

SECCIÓN

D

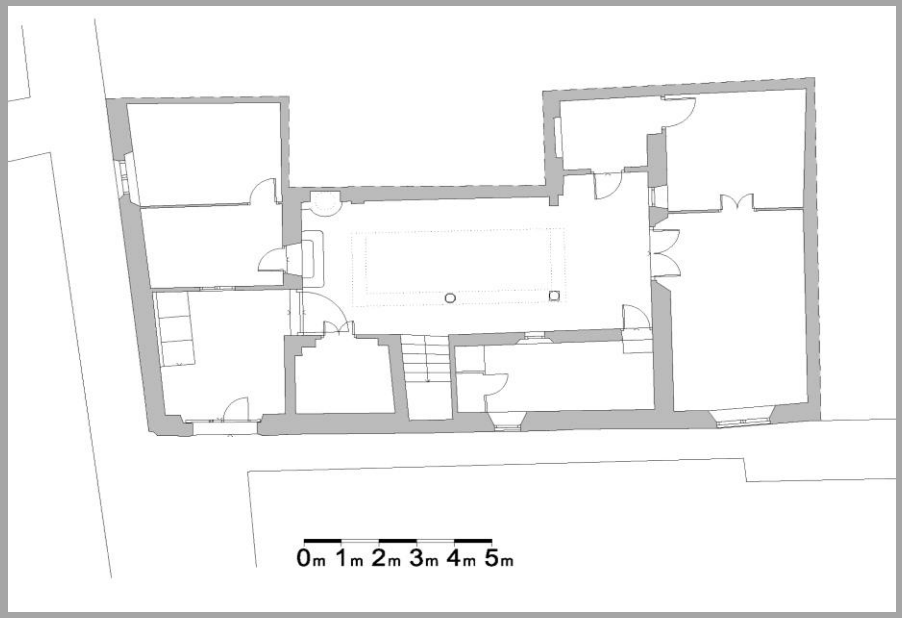
A

DESCRIPCIÓN: Está agregada con la parcela posterior, a la que se accedería por un adarve.

BIBLIOGRAFÍA:

REF. CATASTRAL	6849111	SITUACIÓN	CASTILLEJOS, 8	MED	03
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OA	

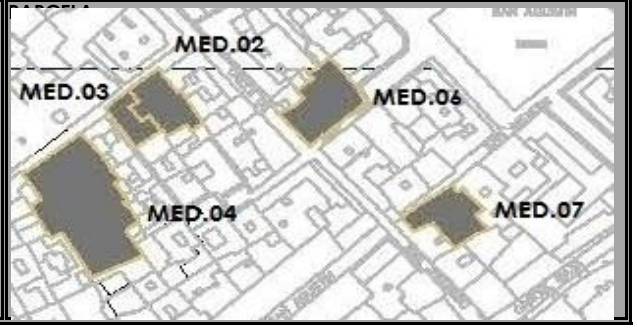
PLANTA



ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	P
FACHADA	17,89	TOTAL	434,08	Nº PL.	3	GALERIAS	3
FONDO	10,04	EDIF.EX.	2,61	ALTURA TOTAL	9,66	ZAGUÁN	A-I
SUPERFICIE	166,60	OCUP.	91,98%	TORREON	S	ORIENTACION	E
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	A-D
ANCHO	4,86	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	2,62	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ANTROPOMORFAS	TECHUMBRE	
SUPERFICIE	13,36	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN



03		MED	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2	FICHA	04.079
		CP-OA	ARQTO.	ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

FOTOGRAFÍA

SECCIÓN

DETALLE

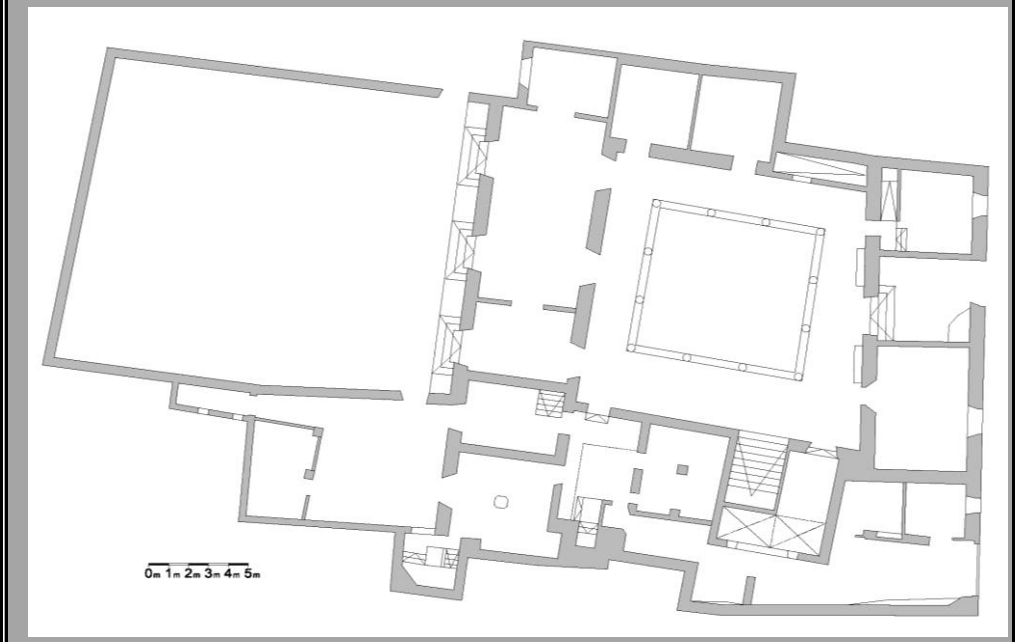
DETALLE

DESCRIPCIÓN:

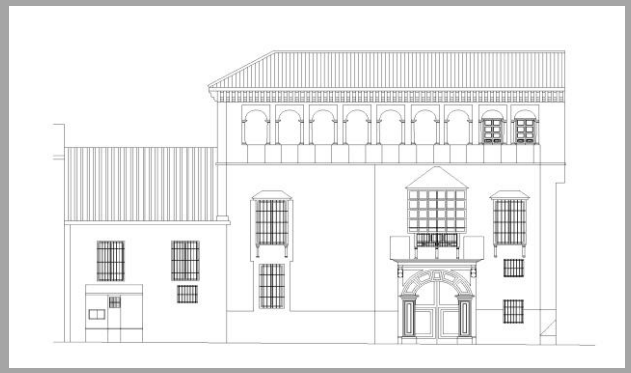
BIBLIOGRAFÍA: LÓPEZ GUZMÁN, RAFAEL: Tradición y clasicismo…pág. 509.

REF. CATASTRAL	6849637	SITUACIÓN	HORNO DE MARINA, 9	MED	04
TIPO FORMAL	PAL	DENOMINACIÓN	PALACIO DE LOS VARGAS	CP-CO	

PLANTA



ALZADO

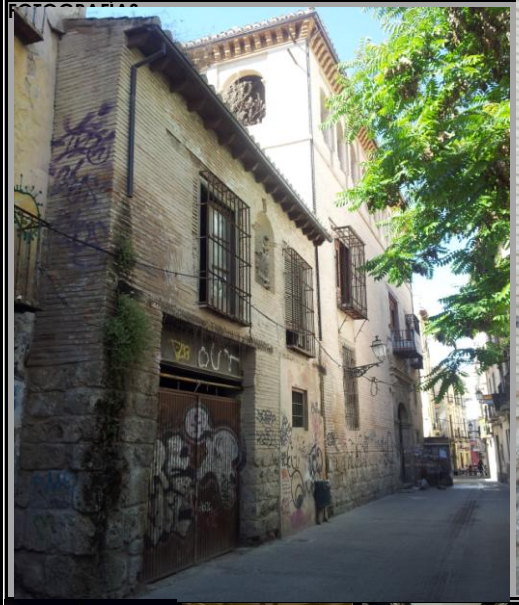


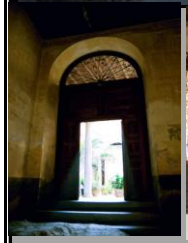
PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	25,00	TOTAL	1.402,00	Nº PL.	3	GALERIAS	4
FONDO	44,72	EDIF.EX.	1,20	ALTURA TOTAL	13,67	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	1167,30	OCUP.	68,04%	TORREON	N	ORIENTACION	
PATIO		FACHADA		PATIO		ESCALERA	I
ANCHO	7,75	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	2
FONDO	7,99	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ARCOS	TECHUMBRE	CUPULA
SUPERFICIE	62,46	ALERO	MODILLONES	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	DOBLE VANO

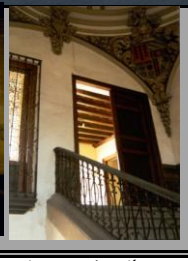
SITUACIÓN

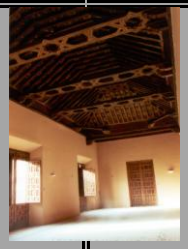
04		MED	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	1	FICHA	04.071
		CP-CO	ARQTO.	VARIOS	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

FOTOGRAFÍAS









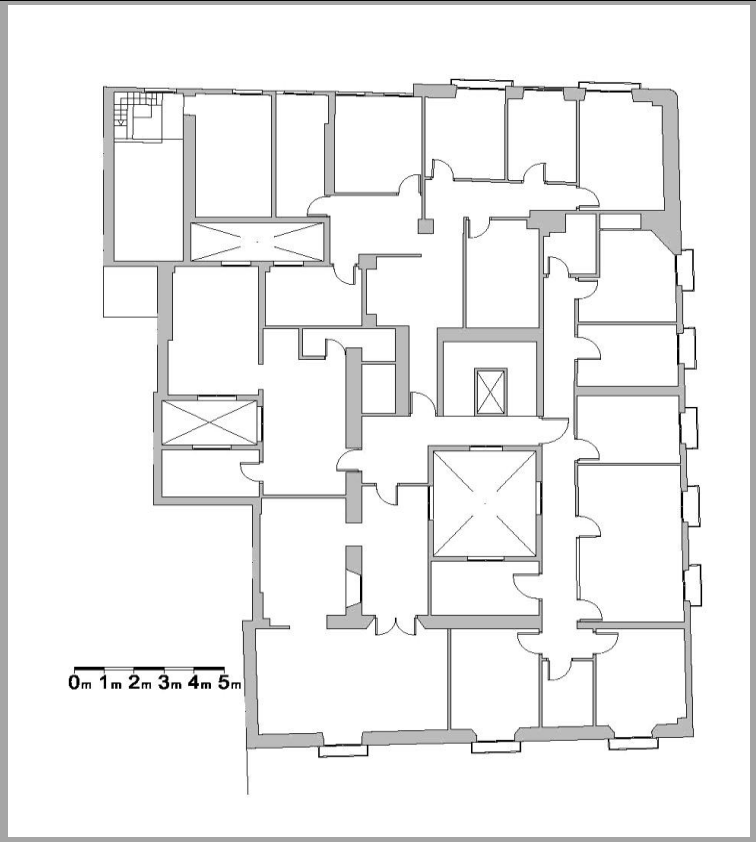
SECCIÓN

DESCRIPCIÓN: Cuenta con jardín posterior.

BIBLIOGRAFÍA: LÓPEZ GUZMÁN, RAFAEL: Tradición y clasicismo…pág. 509.

REF. CATASTRAL	6850413	SITUACIÓN	SAN JERÓNIMO, 12	MED	06
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OA	

PLANTA



ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	14,93	TOTAL	1.185,62	Nº PL.	3	GALERIAS	
FONDO	24,52	EDIF.EX.	2,84	ALTURA TOTAL	11,01	ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	417,27	OCUP.	93,88%	TORREON	S	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	P
ANCHO	3,56	PORTADA	S	COLUMNAS	TOSCANAS	TRAMOS	3
FONDO	3,89	BALCON/REJA	S	ZAPATAS		TECHUMBRE	
SUPERFICIE	13,87	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS		DESEMBARCO	

SITUACIÓN

PARCELA

06	MED	FECHA		PLMTO.	p.e.CENTRO	NIV.PRO.	3,00	FICHA	04.046
	CP-OA	ARQTO.	ANGEL RAMON MARTINEZ DEL VALLE	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

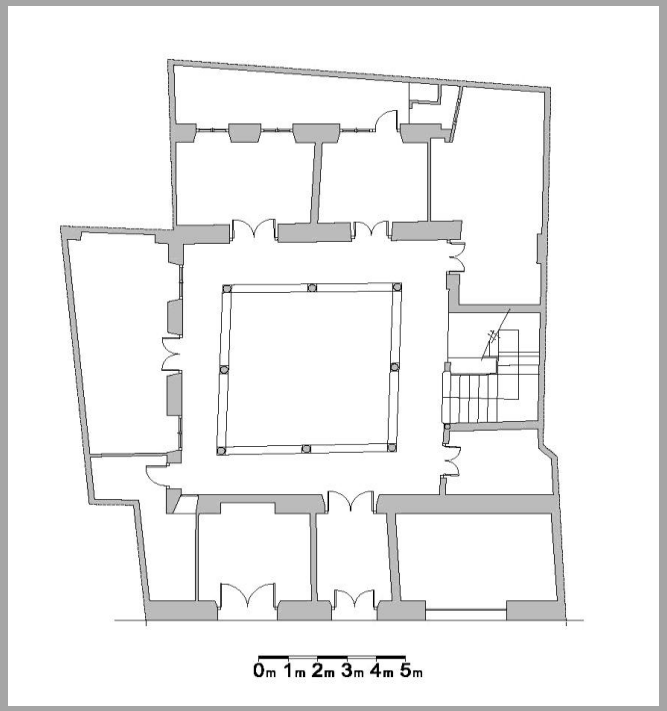
SECCIÓN

DESCRIPCIÓN:

BIBLIOGRAFÍA: LÓPEZ GUZMÁN, R.: Tradición y clasicismo…pág. 501.

REF. CATASTRAL	6949012	SITUACIÓN	CRISTO DE SAN AGUSTÍN, 4	MED	07
TIPO FORMAL	CPC	DENOMINACIÓN		CP-OM	

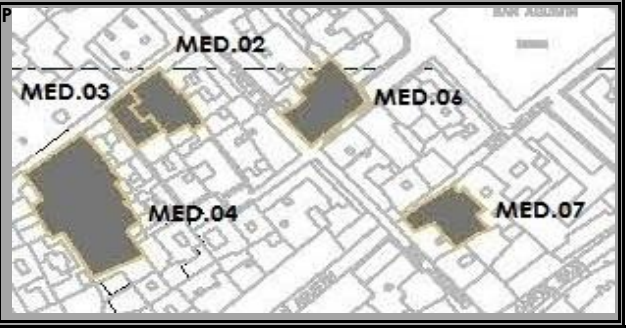
PLANTA



ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	14,18	TOTAL		Nº PL.	3	GALERIAS	4
FONDO	20,98	EDIF.EX.	2,00	ALTURA TOTAL		ZAGUÁN	D
SUPERFICIE	295,72	OCUP.	83,28%	TORREON		ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	L-D
ANCHO	5,51	PORTADA	S	COLUMNAS	CORINTIAS	TRAMOS	3
FONDO	5,79	BALCON/REJA	S	ZAPATAS	ANTROPOMORFAS	TECHUMBRE	BOVEDA
SUPERFICIE	31,75	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS	TORNEADAS	DESEMBARCO	

SITUACIÓN



07	MED	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	2	FICHA	04.096
	CP-OM	ARQTO.	CRISTOBAL RUSSILLO RAMIRO	CALIF.	RPMC	ALTURA	3	EDIF.	2,40

FOTOGRAFIAS

SECCION

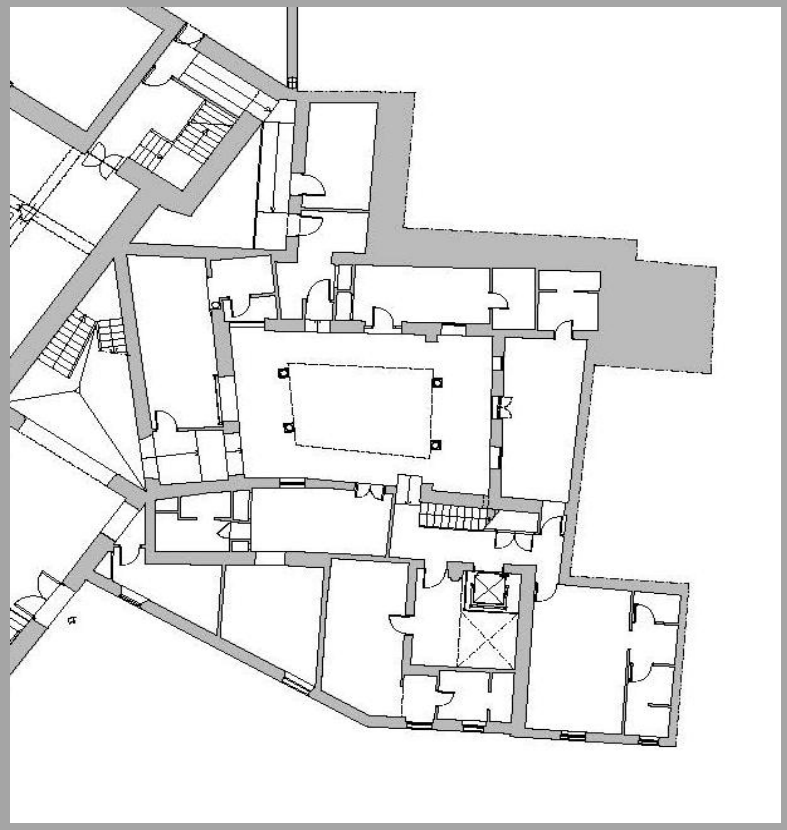
DETALLE

DESCRIPCIÓN: Engalabernada con la colindante a nivel de planta primera. Integrada en Area de Intervención

BIBLIOGRAFÍA:

REF. CATASTRAL	6951806	SITUACIÓN	GRAN VÍA, 33-SANTA PAULA	MED	11
TIPO FORMAL	CPM	DENOMINACIÓN	CONVENTO DE SANTA PAULA (CASAS MORISCAS)	CP-OA	

PLANTA

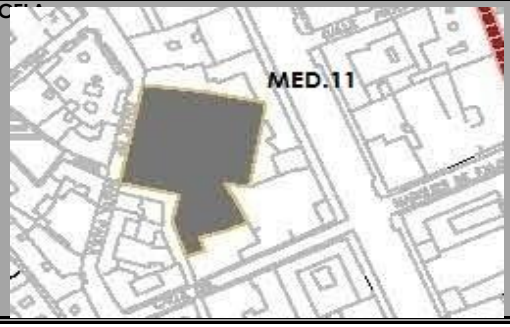


ALZADO

PARCELA		SUP. CONST.		ALTURA		PATIO	C
FACHADA	25,61	TOTAL	1.267,89	Nº PL.	3	GALERIAS	4
FONDO	28,50	EDIF.EX.	2,85	ALTURA TOTAL		ZAGUÁN	
SUPERFICIE	444,14	OCUP.	95,16%	TORREON	N	ORIENTACION	
PATIO		**FACHADA**		**PATIO**		ESCALERA	
ANCHO	5,62	PORTADA	N	COLUMNAS	PILASTRAS	TRAMOS	
FONDO	3,82	BALCON/REJA	N	ZAPATAS		TECHUMBRE	
SUPERFICIE	21,51	ALERO	CANECILLOS	BALAUSTRADAS	CUADRADAS	DESEMBARCO	

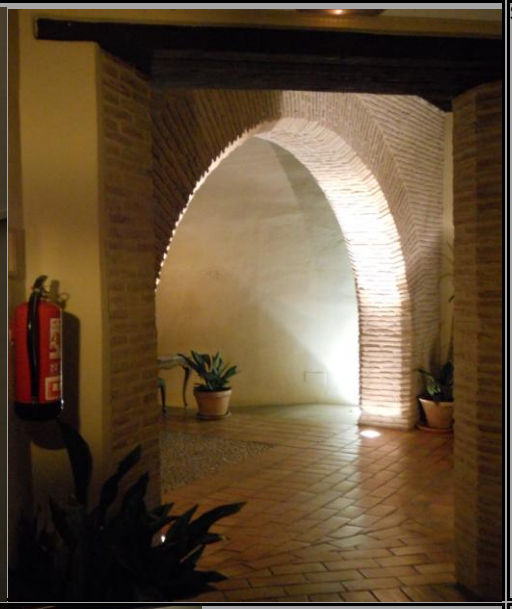
SITUACIÓN

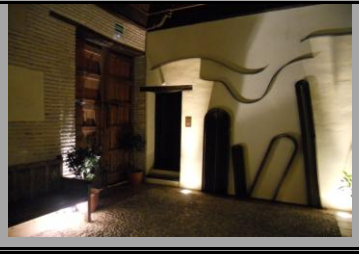
PARCELA



11	MED	FECHA		PLMTO.	P.E.CENTRO	NIV.PRO.	1	FICHA	03.040
	CP-OA	ARQTO.	JORGE SUSO FERNÁNDEZ-FÍGARES	CALIF.	RES.SING.	ALTURA	4	EDIF.	3,20

FOTOGRAFÍA





SECCIÓN

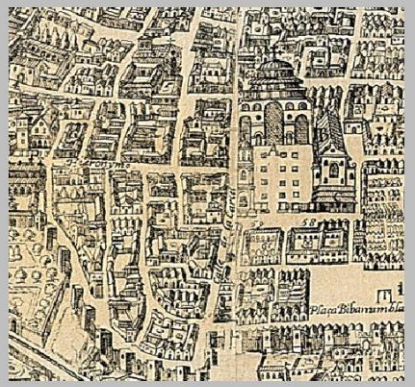
DETALLES

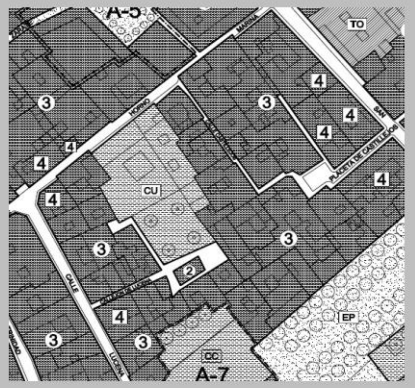
DESCRIPCIÓN: Integrada en la parcela del Convento de Santa Paula

BIBLIOGRAFÍA:

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

APRENDIENDO DE LAS RUINAS: TIPO Y URBANISMO EN LA GRANADA DEL SIGLO XVI





ENRIQUE OLMEDO ROJAS, ARQUITECTO

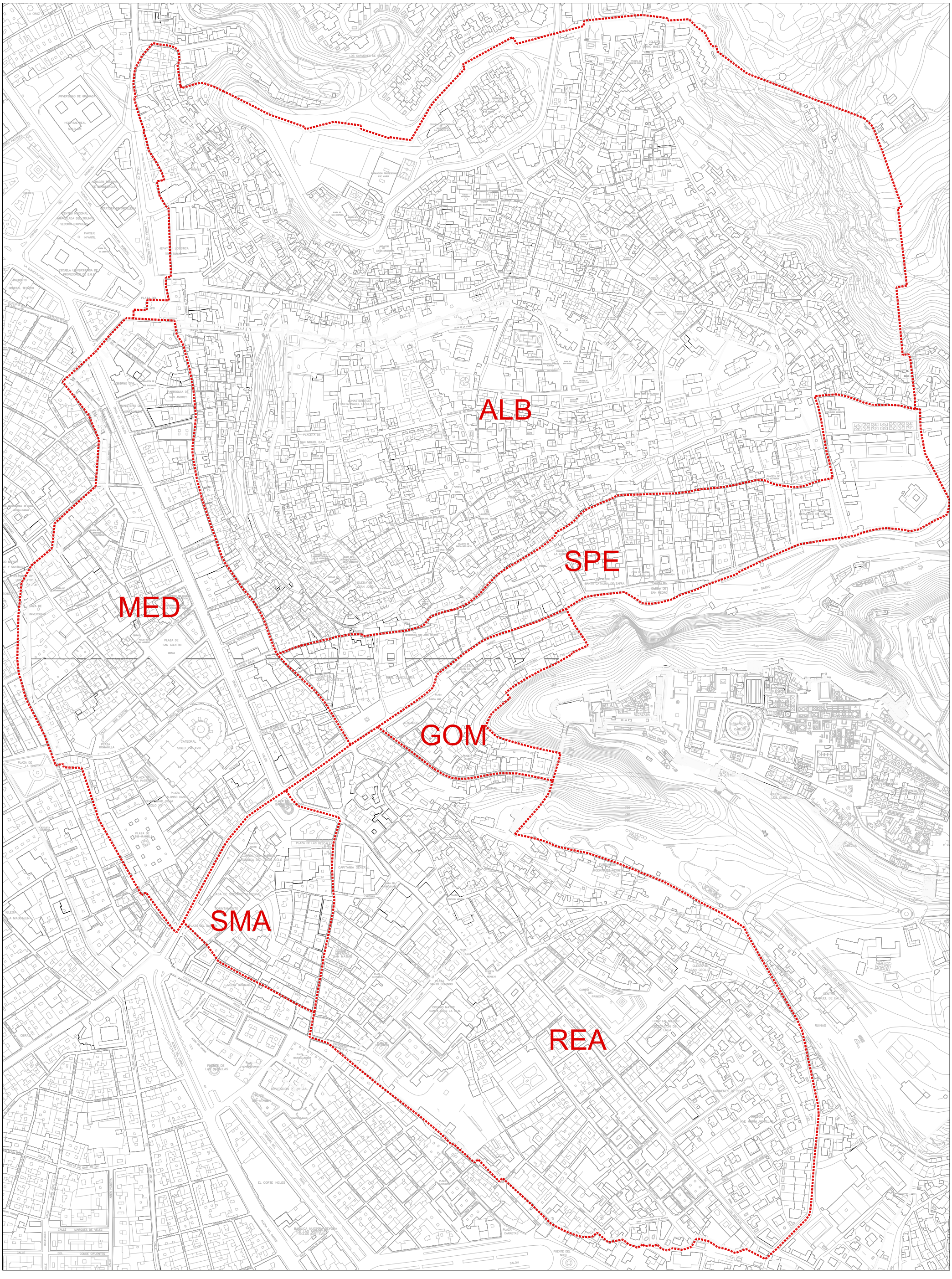
UNIVERSIDAD DE GRANADA
DEPARTAMENTO DE EXPRESIÓN GRÁFICA ARQUITECTÓNICA Y EN LA INGENIERÍA

APRENDIENDO DE LAS RUINAS: TIPO Y URBANISMO EN LA GRANADA DEL SIGLO XVI

ÁMBITO DEL ESTUDIO Y ZONAS HOMOGÉNEAS

10.01

1/5000



APRENDIENDO DE LAS RUINAS: TIPO Y URBANISMO EN LA GRANADA DEL SIGLO XVI

SITUACIÓN DE EDIFICIOS ESTUDIADOS

10.02

1/5000

ALB-23
ALB-15
ALB-08
ALB-01
ALB-12
ALB-17
ALB-16
ALB
ALB-07
SPE-10
SPE-15
SPE-14
SPE-08
SPE-07
ALB-34
ALB-07
SPE
MED-11
SPE-03
SPE-05
MED
ALB-11
SPE-01
SPE-02
MED-02
MED-03
MED-06
GOM-04
MED-04
MED-07
GOM
SMA-03
SMA-02
SMA-04
SMA-01
REA-01
SMA
SMA-05
SMA-06
REA-02
REA-07
SMA-07
REA-08
REA-10
REA-03
REA-04
REA
REA-06

APRENDIENDO DE LAS RUINAS: TIPO Y URBANISMO EN LA GRANADA DEL SIGLO XVI

PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE TIPOS MORFOLÓGICOS-ZONA HOMOGÉNEA SAN PEDRO

REA-02

REA-03

REA-04

REA-07

JESUS Y MARIA

CALLE

PANADERAS DE SAN CECILIO

CECILIA

C/ ESCUELA

VARELA

PLAZA CAÑAVERAL

SANTIAGO

SOR CRISTINA MESA

C/

LEYENDA DE COLORES

CP-OA — EDIFICACION — PATIO

CP-OM — EDIFICACION — PATIO

CP-CO — EDIFICACION — PATIO

OTROS — EDIFICACION — PATIO

1/500

10.03

APRENDIENDO DE LAS RUINAS: TIPO Y URBANISMO EN LA GRANADA DEL SIGLO XVI

PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE TIPOS MORFOLÓGICOS-ZONA HOMOGÉNEA REALEJO

1/500

10.04

LEYENDA DE COLORES

CP-OA

CP-OM

CP-CO

OTROS

EDIFICACION

PATIO

CALLE ANCHA DE LA VICTORIA

CALLE GUMIEL

PLACETA DE LA VICTORIA

CALLE PUENTE DE ESPINOSA

CALLE PUENTE DE CABRERA

CUESTA DE SANTA INES

CALLE SANTA INES

PLAZA SANTA INES

CALLE CARNERO

CALLE LA CONCEPCION

PLACETA DE LA CONCEPCION

STE-14

STE-15

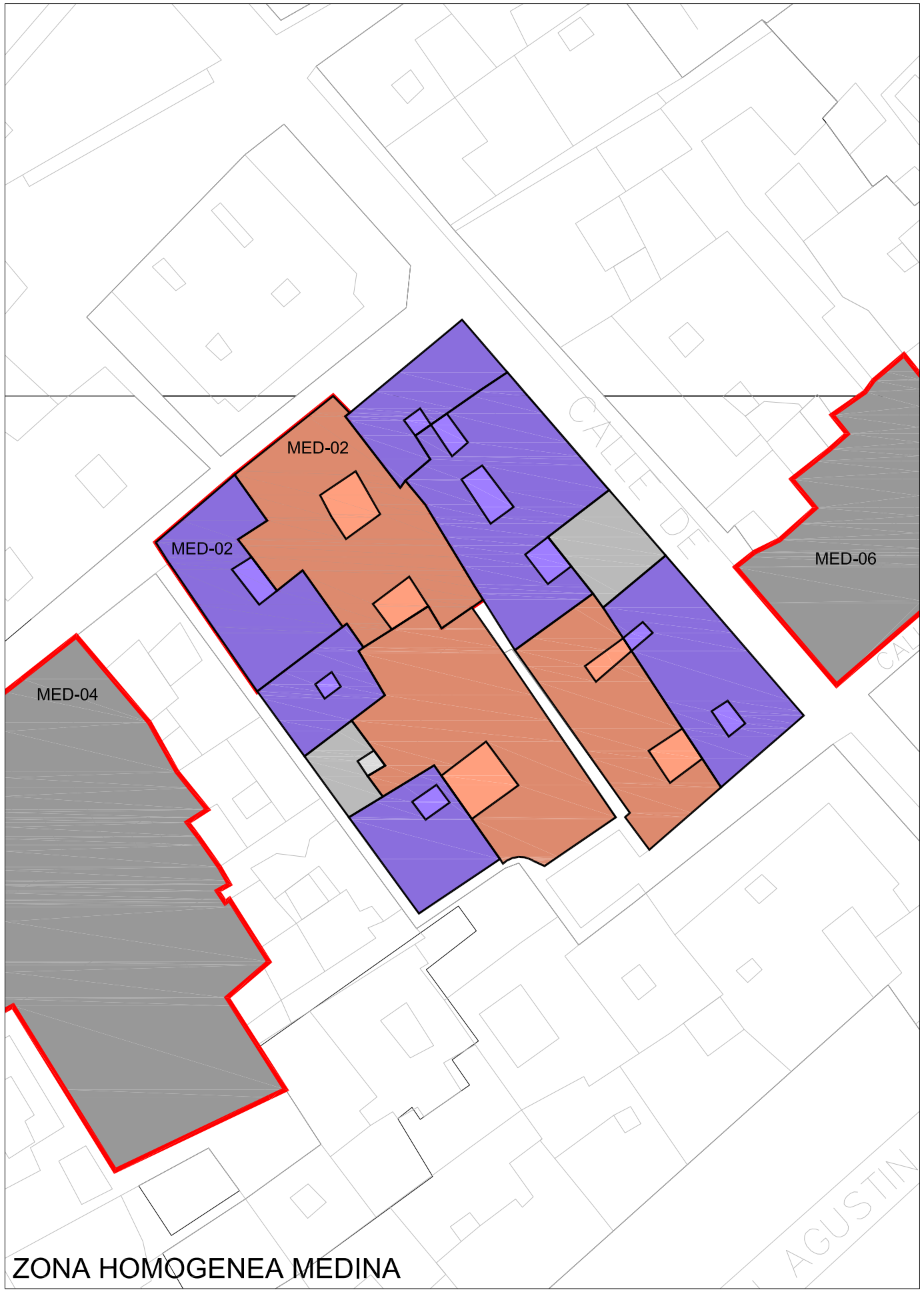
SPE-05

SPE-03

APRENDIENDO DE LAS RUINAS: TIPO Y URBANISMO EN LA GRANADA DEL SIGLO XVI

PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE TIPOS MORFOLÓGICOS-ZONA HOMOGÉNEA SAN MATÍAS-MEDINA

ZONA HOMOGENEA SAN MATÍAS



ZONA HOMOGENEA MEDINA

LEYENDA DE COLORES	EDIFICACION	PATIO
CP-OA		
CP-OM		
CP-CO		
OTROS		

1/500

10.05