

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

25 ABR 2014

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

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

15 NOV. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

REG.MPAL.Nº

312

REG.AUT.Nº



ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO DE RECUPERACIÓN DE UNA ANTIGUA CASA DEL SIGLO XVI
PARA HOTEL SINGULAR, c/ Carrera del Darro nº 11, Albayzín, Granada
Octubre 2013

Carmen Moreno Álvarez, arquitecto

Greyhound Inversiones S.L., propietarios



ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO DE RECUPERACIÓN DE UNA ANTIGUA CASA DEL SIGLO XVI
PARA HOTEL SINGULAR, c/ Carrera del Darro nº 11, Albayzín, Granada
Octubre 2013
Carmen Moreno Álvarez, arquitecto
Greyhound Inversiones S.L., propietarios



INDICE

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
2. NORMATIVA APLICABLE
3. DESCRIPCIÓN DE LOS ERRORES CARTOGRAFICOS DEL PEPRI
4. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA VOLUMETRÍA
5. ESTADO DEL PROCEDIMIENTO
6. PROPUESTA DE VOLUMETRÍA Y EDIFICABILIDAD
7. RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO 1. DOCUMENTOS

ANEXO 2. PLANIMETRÍA

ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO DE RECUPERACIÓN DE UNA ANTIGUA CASA DEL SIGLO XVI
PARA HOTEL SINGULAR, c/ Carrera del Darro nº 11, Albayzín, Granada

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este ESTUDIO DE DETALLE tiene por objetivo:

- A. CORREGIR ERRORES EN LAS ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES especificadas en la base cartográfica del PEPRI Albayzín para la edificación situada en la calle Carrera del Darro nº11, ya que no se ajustan a la realidad existente.
- B. SOLICITAR LA ALINEACIÓN DE MEDIANERAS y PROPUESTA DE CUBIERTAS en los cuerpos traseros de la edificación, en función de lo dispuesto en los Artículos III.2 "Categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial", punto 3.1 a 3.8, Artículo III.4 "Altura de la edificación" y Artículo III.8 "Ocupación, punto 3, del PEPRI Albayzín.

El ESTUDIO DE DETALLE se realiza tras recibir Informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Licencias (Servicio Casco Histórico) de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias del Ayuntamiento de Granada (Expediente Información Urbanística 9/2013) con fecha 4 de octubre de 2013, sobre CONSULTA SOBRE VIABILIDAD DE PROPUESTA VOLUMÉTRICA presentada con fecha 12 de febrero de 2013, en el que se especifica que: *"la propuesta no es viable por no estar ajustada al Plan Especial de aplicación. No obstante se informa que, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle y en aplicación del art. 15 de la LOUA (Ley 7/2002) pueden adaptarse algunas determinaciones del planeamiento, tales como las alineaciones y la ordenación de volúmenes"*.

Está redactado por Carmen Moreno Álvarez, arquitecto colegiada nº 4296 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con DNI: 44.273.629-D y domicilio en c/ Pintor Zuloaga nº 7, 3ºD, 18005 Granada.

2. NORMATIVA APLICABLE

PEPRI Albayzín

Según el Artículo I.6 "Significado y alcance de los grafismos", Apartado 4 de la normativa urbanística del PEPRI Albayzín en vigor, se especifica:

Art. I.6. apartado 4: "Errores en la base cartográfica del Plan Especial"

Como dispone el artículo N 1.1.3.a 3ª del PGOU de Granada, la base cartográfica del planeamiento refleja la realidad urbanística del área de actuación en el momento en el que esa base fue redactada. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan. Por ello, en el caso de que existiesen errores materiales en la base cartográfica del Plan Especial, una vez comprobada por los servicios técnicos municipales la discrepancia entre el documento gráfico de la citada base y la realidad, y habiendo confirmado fehacientemente que esta realidad no se haya fundamentado en actuación ilegal, deberá procederse de acuerdo con las siguientes reglas:

(...)

- b) en las restantes circunstancias se dará primacía a la situación fáctica sobre lo que refleje la base cartográfica del planeamiento, pudiendo no obstante la propiedad de

los terrenos afectados: o bien acogerse directamente a las determinaciones del Plan Especial; o mediante la formulación de un Estudio de Detalle acomodar las citadas determinaciones a la situación real.

LOUA (Ley 7/2002)

Artículo 15. Estudios de detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico. Órgano MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO. Publicado en BOE núm. 221 de 15 de Septiembre de 1978.

Capítulo VI. De los estudios de detalle

Artículo 65

(...)

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS ERRORES CARTOGRAFICOS DEL PEPRI

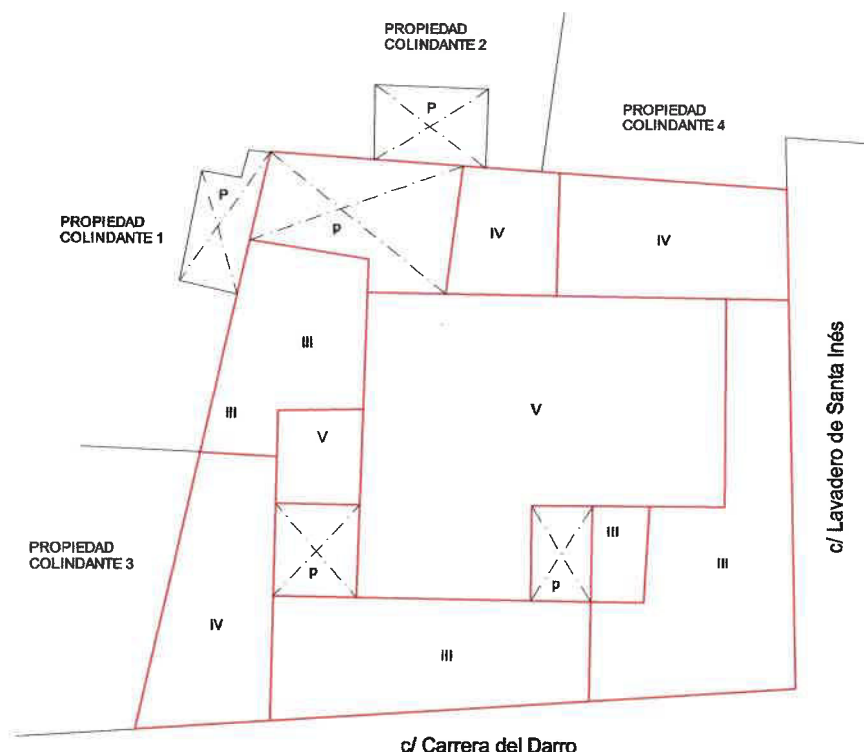
En el plano del PEPRI Albayzín vigente aparece una representación del edificio que no corresponde con la situación real, tanto en lo que se refiere a la forma del perímetro de la edificación como a las alturas de los volúmenes y ubicación de patios existentes. En concreto, existen dos volúmenes de menor altura en la zona trasera que en el plano del PEPRI aparecen representados como un patio, y desajustes en la representación de los volúmenes reales del edificio y sus alturas.

PLANO PEPRI

Escala 1/300

Superficie construida: **1.764,26m²**

asignada según el PEPRI



PLANO REAL

Escala 1/300

Superficie construida: **1.683,47m²**

En la edificación actual existen 3 cuerpos engalabernados (a, b y c) correspondientes a otras propiedades colindantes.

Las superficies son:

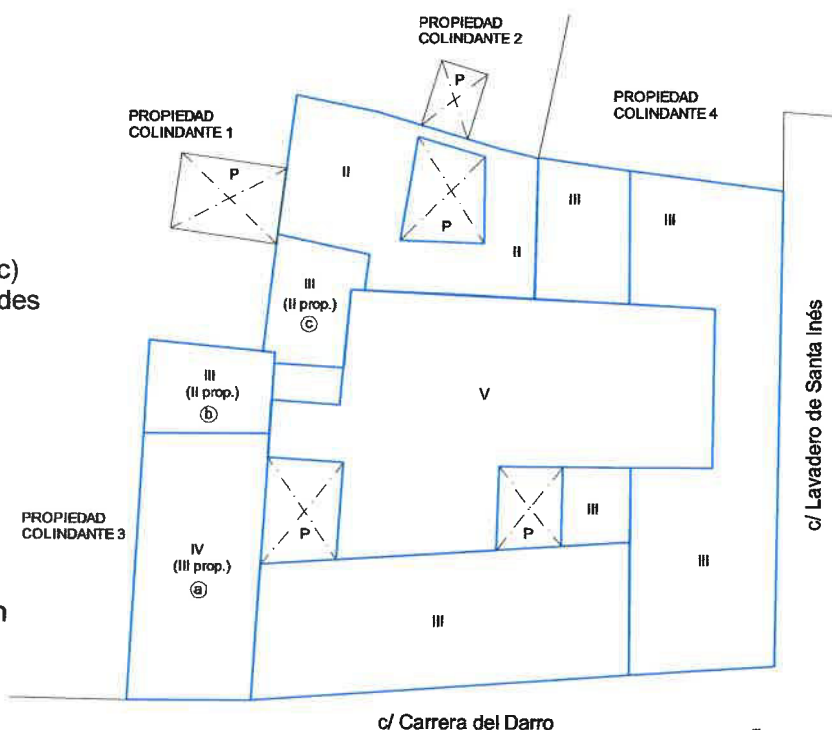
a = 70,16m²

b = 17,4m²

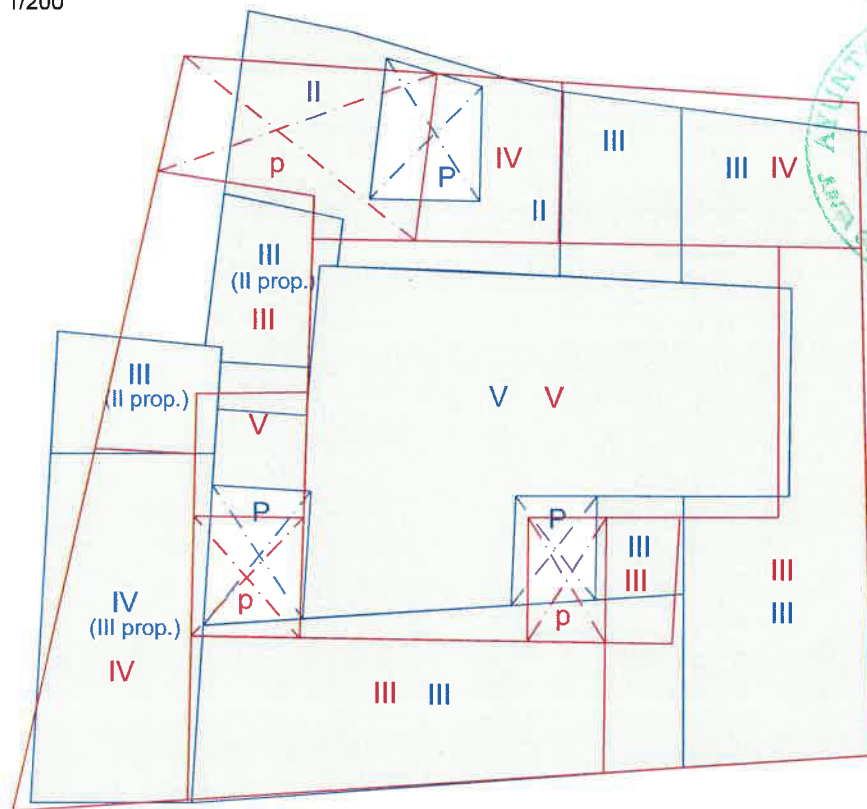
c = 16,19m² x 2plantas = 32,38m²

Total = 119,94m²

Por tanto, la superficie Construida real de la edificación existente es = **1.563,53m²**

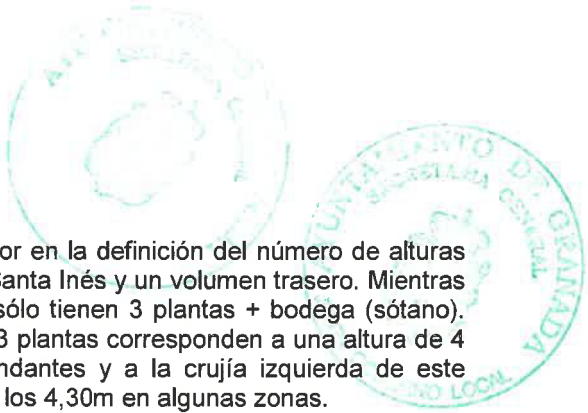


SUPERPOSICIÓN: PLANO PEPRI + PLANO REAL
Escala 1/200



La falta de correspondencia entre el plano del PEPRI y el levantamiento real de la edificación en cuanto a los volúmenes más bajos de la zona trasera puede tener su origen en la forma de obtención de los datos a partir de imágenes aéreas. En estas imágenes las sombras de los aleros (que en esta edificación son prominentes) pueden generar confusiones en lo que al perímetro se refiere. Por esta razón los cuerpos de menor altura situados en la parte trasera de la edificación, pueden haber sido confundidos con un patio al ocultarse tras la sombra arrojada del cuerpo principal.



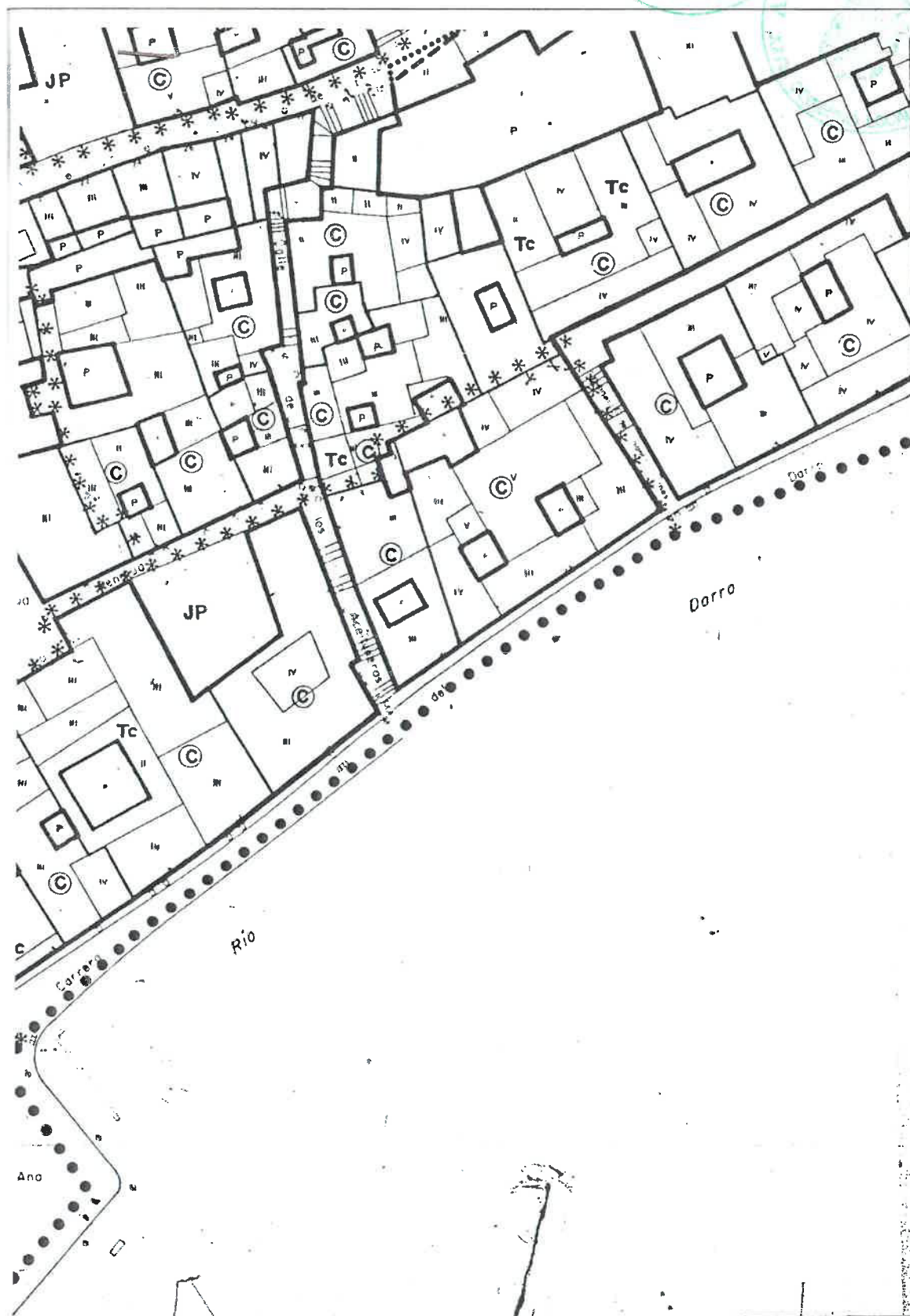


Respecto al resto de volúmenes aparece un error en la definición del número de alturas en la crujía con fachada a la calle Lavadero de Santa Inés y un volumen trasero. Mientras que el PEPRI les asigna 4 alturas en realidad sólo tienen 3 plantas + bodega (sótano). Este error puede deberse a que en realidad las 3 plantas corresponden a una altura de 4 plantas respecto al resto de edificaciones colindantes y a la crujía izquierda de este edificio, pues la altura libre entre forjados supera los 4,30m en algunas zonas.

De la misma manera, los volúmenes con 2 plantas de altura de la zona trasera en el edificio real tienen una altura equivalente a 3 plantas tal y como se puede ver en las secciones del levantamiento actual.

A continuación se adjunta el plano del PEPRI que se encuentra en la base cartográfica del planeamiento:

PLANO DE ALINEACIONES Y VOLÚMENES DEL PEPRI ALBAYZÍN



4. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA VOLUMETRÍA

El inmueble está situado en la calle Carrera del Darro nº 11, en el ámbito del Barrio del Albayzín, Granada (Ref. Catastral: 7450806VG4175A0001XT) Es una construcción del siglo XVI está catalogada en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albayzín como:

NIVEL DE PROTECCIÓN: 3 (Estructural. Edificación singular)

GRADO: 1 (Fachada, zaguán, patio, escalera, jardín/huerto, salas nobles con ornamentación)

Para justificar la volumetría presentada en este Estudio de Detalle (no coincidente con la cartografía del PEPRI), existen una serie de documentos aprobados por los órganos de gestión competentes en cada caso, en los que se recoge amplia documentación sobre las alineaciones, volúmenes y patios de la edificación en su estado inicial. Estos documentos son:

- **I. DELEGACIÓN DE CULTURA. CONSULTA DE VIABILIDAD PARA INTERVENCIÓN Y CAMBIO DE USO RESIDENCIAL COLECTIVO A HOTELERO Y ANTEPROYECTO DE RECUPERACIÓN DE UNA ANTIGUA CASA DEL SIGLO XVI PARA HOTEL SINGULAR** (Expediente: C-10-11)
Fecha de presentación: 27 de enero 2011
INFORME FAVORABLE de la Delegación de Cultura con fecha 30 septiembre 2011
- **II. PLANEAMIENTO. INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI ALBAYZÍN PARA AMPLIACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE USO y ANTEPROYECTO** (Expediente: 13.593/11)
Fecha de presentación: 9 de noviembre de 2011
APROBACIÓN: Acuerdo Plenario el 19 de octubre de 2012.
APROBACIÓN DEFINITIVA publicada en el BOP 225 de 22/11/12.
- **III. CONSERVACIÓN Y RUINAS.** De forma paralela a la tramitación en Planeamiento comienza el Expediente: 16746 / 09 en la Unidad de Conservación y Ruinas del Ayuntamiento.
RESOLUCIÓN FAVORABLE. Con fecha 10 de mayo de 2012 la Unidad de Conservación y Ruinas remite la resolución favorable de la Delegación de Cultura de fecha 13 de abril de 2012 para acometer el PROYECTO DE DEMOLICIÓN PARCIAL de los cuerpos traseros.
Cierre del expediente: 4 de septiembre de 2012
- **IV. DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS Y DELEGACIÓN DE CULTURA. CONSULTA PREVIA SOBRE VOLUMETRÍA Y ALINEACIONES DE PROYECTO DE RECUPERACIÓN DE UNA ANTIGUA CASA DEL SIGLO XVI PARA HOTEL SINGULAR y PROYECTO BÁSICO DE RECUPERACIÓN (MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Y PLANIMETRÍA)** Expediente Dirección General de Licencias (Casco Histórico): 9 / 2013. Expediente Delegación de Cultura de Granada: AV-006 / 13 BC-LRM / fcm
Fecha de presentación: 12 de febrero de 2013
INFORME FAVORABLE de la Delegación de Cultura con fecha 8 mayo de 2013
INFORME de Licencias con fecha 30 de septiembre de 2013 sobre la necesidad de realizar un Estudio de Detalle



A continuación se describen los documentos presentados hasta la fecha en el Ayuntamiento de Granada y en la Delegación en Granada de la Consejería de Cultura que incluyen la volumetría real de la edificación (por orden cronológico):

I. DELEGACIÓN DE CULTURA

CONSULTA DE VIABILIDAD PARA INTERVENCIÓN Y CAMBIO DE USO RESIDENCIAL COLECTIVO A HOTELERO Y ANTEPROYECTO DE RECUPERACIÓN DE UNA ANTIGUA CASA DEL SIGLO XVI PARA HOTEL SINGULAR (Expediente: C-10-11)

Con fecha 27 de enero de 2011 se presenta en la Delegación de Cultura de Granada esta Consulta de viabilidad para el cambio de uso y Anteproyecto.

La conclusión del informe de esta Delegación emitido el 30 de septiembre de 2011 es “FAVORABLE al Anteproyecto presentado (...) considerándose la propuesta viable en sus pretensiones básicas. Se deberá tramitar la modificación puntual del PEPRI Albayzín a través del Ayuntamiento para permitir el cambio de uso al inmueble”. (Ver informe completo en Anexo 1. Documento 1)

El Anteproyecto presentado recupera íntegramente la volumetría del edificio existente sin modificar el perímetro de ninguno de los cuerpos construidos.

II. PLANEAMIENTO

INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI ALBAYZÍN PARA AMPLIACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE USO Y ANTEPROYECTO (Expediente: 13.593/11)

Con fecha 9 de noviembre de 2011 se presenta en la Gerencia de Urbanismo Documento de INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI ALBAYZÍN PARA AMPLIACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE USO Y ANTEPROYECTO DE RECUPERACIÓN de dicho inmueble, junto con copia en papel de Estudio Histórico Constructivo realizado, y copia digital en CD del Estudio de Patologías y Estudio Geotécnico.

El 19 de octubre de 2012 se firma el Acuerdo Plenario por el que se aprueba definitivamente la Innovación puntual del PEPRI ALBAYZÍN para cambio de uso a “Residencial Singular (alojamiento hotelero)” en esta edificación cuya aprobación definitiva ha sido publicada en el BOP 225 de 22/11/12. (Ver informe completo en Anexo 1. Documento 2)

El documento técnico presentado incluye ANTEPROYECTO DE RECUPERACIÓN con propuesta de ocupación y definición de volumetría igual a la existente. El Anteproyecto realizado es el mismo documento informado favorablemente por la Delegación de Cultura de Granada con fecha 30 de septiembre de 2011, que reproduce la volumetría del edificio existente.

La realización del Anteproyecto para la petición del cambio de uso fue una exigencia de la Delegación de Cultura que pidió vincular la concesión de este cambio de uso a una propuesta arquitectónica desarrollada a nivel de Anteproyecto que, aunque no fuera vinculante para el posterior desarrollo del proyecto, sí garantizaba el planteamiento volumétrico general del edificio. La intención era asociar el cambio de uso a una propuesta de ocupación y definición de volumetría (la del Anteproyecto) que respetaba los parámetros de la edificación existente.



En la planimetría del **Estudio Histórico** anexo a la Innovación se establece que estos cuerpos traseros existían desde antes de 1899, llegando a tener transformaciones de su distribución interior posteriores a 1940. En el Estudio de Patologías se especifica su mala calidad constructiva y estado semirruinoso.

En el periodo de exposición pública (3 meses) de la Innovación no hubo ninguna alegación referente al cambio de uso ni a la propuesta volumétrica.

III. CONSERVACIÓN Y RUINAS

Expediente: 16746 / 09

De forma paralela a la tramitación en Planeamiento comienza el Expediente: 16746 / 09 en la Unidad de Conservación y Ruinas del Ayuntamiento.

A petición de los Servicios Técnicos de la Unidad de Conservación y Ruinas de este Ayuntamiento, se redacta INFORME DE ANTECEDENTES sobre las gestiones y acuerdos realizados hasta la fecha, con el fin de aclarar los motivos que han llevado a la presentación de un Proyecto de Demolición Parcial sobre la edificación en lugar de realizar las actuaciones de conservación solicitadas por el Servicio de Protección de la Edificación en Notificación emitida con fecha 17 de diciembre de 2010 para este expediente. Este Informe se presenta en el registro del Ayuntamiento con fecha 7 de septiembre de 2011, y de él se extraen los siguientes párrafos:

RESUMEN DE ANTECEDENTES

1. NOTIFICACIÓN de 17 de diciembre de 2010

"La Subdirección de Arquitectura del Servicio de Protección de la Edificación de la Unidad de Conservación y Ruinas del Ayuntamiento de Granada emite con esta fecha una Notificación en la que se requieren una serie de medidas urgentes de conservación a ejecutar sobre el inmueble "para garantizar la seguridad colectiva". (...)

2. NOTIFICACIÓN de 12 de enero de 2011

"La Subdirección de Arquitectura del Servicio de Protección de la Edificación de la Unidad de Conservación y Ruinas del Ayuntamiento de Granada remite la resolución de la Delegación de Cultura en la que se AUTORIZAN las medidas propuestas por la Unidad de Conservación y Ruinas en la notificación de 17 de diciembre de 2010. Que además de autorizar estas medidas se requieren otra serie de actuaciones añadidas que requieren una intervención mayor sobre la edificación existente, tales como sustituir elementos sueltos en cubiertas, o reponer las zonas de mortero desprendidas de la fachada así como sus pinturas decorativas.

En esta notificación también se indica *"Si como resultado de las pertinentes revisiones se deduce la necesaria rehabilitación del inmueble, aportar proyecto previamente a la misma".*

En INSTANCIA presentada con fecha 18 de marzo de 2011 se expone que la propiedad está de acuerdo con las medidas de conservación requeridas en el inmueble e incluso tiene intención de rehabilitar la edificación completamente de manera inmediata, para lo cuál ya había presentado con fecha 26 de enero de 2011 en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía una CONSULTA DE VIABILIDAD PARA INTERVENCIÓN Y CAMBIO DE USO RESIDENCIAL COLECTIVO A HOTELERO así como un ANTEPROYECTO DE RECUPERACIÓN de la edificación". (...)

3. NOTIFICACIÓN de 23 de marzo de 2011

"La Subdirección de Arquitectura del Servicio de Protección de la Edificación de la Unidad de Conservación y Ruinas del Ayuntamiento de Granada remite Acuerdo de Comisión Ejecutiva de la Gerencia con un informe técnico sobre el estado de la edificación y las patologías encontradas en sus paramentos exteriores y cubiertas. En dicha notificación se requiere la ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS ORDENADAS y el PAGO DE LAS TASAS de tramitación del expediente.

Respecto a esta notificación se mantuvo una reunión en las oficinas de la Gerencia de Urbanismo con Teresa Albea, técnico perteneciente en este tiempo a la Subdirección mencionada, y con ella se acordó realizar una VISITA AL INMUEBLE para poder inspeccionar el interior de la edificación antes de adoptar las medidas de conservación propuestas. Esta visita se realiza con fecha 4 de abril de 2011 junto con un técnico representante del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial de Cultura de Granada.

En el transcurso de esta visita, se descubre que una parte de la edificación se encuentra en malas condiciones, encontrándose uno de los forjados parcialmente hundido y a punto de desplomarse. Este forjado no corresponde a las plantas del perímetro de la edificación principal, sino a unos cuerpos añadidos que se encuentran situados en el patio trasero existente junto a una medianera. En el ANTEPROYECTO presentado en la Delegación de Cultura, se propone reconstruir estos cuerpos traseros respetando su volumetría y forma en planta, ya que no presentan ningún valor arquitectónico y están realizados con malas soluciones constructivas y una deficiente calidad en los materiales, lo que hace inviable su recuperación.

Al finalizar esta visita, se llega a un acuerdo verbal entre el técnico de la Delegación de Cultura y la técnico de la Gerencia de Urbanismo en el que se establece como PRIORITARIA una ACTUACIÓN DE DEMOLICIÓN PARCIAL sobre estos cuerpos traseros para evitar el derrumbamiento no controlado y posibles consecuencias negativas para el inmueble y las edificaciones más inmediatas, supeditada siempre al INFORME FAVORABLE respecto al Anteproyecto de la Delegación de Cultura (en tramitación) que determinará las actuaciones que se puedan realizar en función del proyecto". (...)

Con fecha 10 de mayo de 2012 la Unidad de Conservación y Ruinas remite la resolución FAVORABLE de la Delegación de Cultura de fecha 13 de abril de 2012 para acometer el PROYECTO DE DEMOLICIÓN PARCIAL de los cuerpos traseros de la edificación presentado el 25 de noviembre de 2011 en esta Delegación y en el Ayuntamiento. (Ver informe completo en Anexo 1. Documento 3)

Tras la ejecución de las obras se presenta el 5 de julio de 2012 INFORME FINAL DE OBRA Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA VISADOS.

En notificación recibida el 4 de septiembre de 2012 se cierra este expediente. (Ver informe completo en Anexo 1. Documento 4)

En toda la documentación aportada para el proyecto de demolición, así como en el informe final de obra existe documentación gráfica y fotográfica sobre los cuerpos traseros demolidos que en la cartografía del PEPRI aparecen representados como un patio. Así mismo, los técnicos de la Unidad de Conservación y Ruinas, Teresa Albea y Juan Carlos Guerrero, tienen documentación fotográfica propia resultado de las visitas realizadas al inmueble durante todo este proceso.

La demolición y posterior reconstrucción de estos cuerpos traseros se plantea dentro del marco de actuaciones permitidas por la normativa actual vigente según la catalogación de esta edificación en el Plan Especial de Protección y Reforma

Interior en el Albayzín: NIVEL DE PROTECCIÓN: 3 (Estructural. Edificación singular) GRADO: 1 (Fachada, zaguán, patio, escalera, jardín/huerto, salas nobles con ornamentación)

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Granada (PGOU) las actuaciones permitidas son:

“NIVEL 3. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 11.2.10.1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.- El Nivel 3, de protección estructural, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edificios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad.

2.- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 3, protección estructural, en la documentación gráfica de este PGOU de Granada.

Artículo 11.2.10.2.- Condiciones particulares de la edificación.

1.- Los edificios comprendidos en este Nivel 3, de protección estructural, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa de este PGOU de Granada.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

Se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio o partes del mismo originarias protegidas.

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

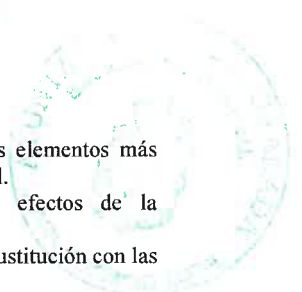
Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2.- Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 3, de protección estructural, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3.- En las obras de reforma mayor, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

4.- La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.

- 
- 
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
 - d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
 - e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
 - f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
 - g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

Artículo 7.1.2.- Tipos de obras de edificación

1.- A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a) Obras sobre edificios existentes

a.1. Obras de conservación y mantenimiento

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial e interior.

Son obras que afectan parcialmente a los edificios existentes, incluyéndose dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores e pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

a.3. Obras de rehabilitación

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más actualizada), las que afectan a la redistribución espacial del edificio, siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica, y en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos. Igualmente se incluyen las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble. También se considerarán dentro de las obras de rehabilitación las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes de los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.

a.5. Obras de ampliación

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales.

Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el presente PGOU.

a.6. Obras de acondicionamiento.

Son aquellas obras de reforma menor, que afectan exclusivamente a los elementos privativos de locales y/o parte de viviendas con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales y/o de uso.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las promovidas individualizadamente para mejorar las condiciones de habitabilidad de pisos, partes de viviendas unifamiliares, locales, y que pueden afectar a la redistribución interior de tales dependencias, así como las propias de acondicionamiento de fachadas de locales en plantas bajas.

Para que estas obras sean posibles deberá quedar asegurado en todo caso la seguridad y estabilidad del inmueble donde se encuentran incluidas las dependencias objeto de reforma.”

Normativa según el **Plan Especial de Protección y Reforma Interior en el Albayzín** permite:

“NIVEL 3. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. GRADO 1

Título II. Condiciones de Intervención. Sección 2ª.

Artículo III.35. Tipos de Intervención y compatibilidad con los niveles y grados de protección asignados

Según cuadro adjunto en este artículo para el NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL las obras permitidas son de RESTAURACIÓN Y REFORMA.

Artículo III.37. Restauración

1. Se entiende por restauración arquitectónica las obras sobre elementos unitarios declarados monumentos locales, provinciales y aquellos otros que sin haberse producido dicha declaración, poseen valores significativos para ser incluidos en esta categoría.

Estas obras constituyen con los citados en el artículo anterior, el grado máximo de conservación y estarán orientados a consolidar lo existente, repristinando el estado original de la edificación y en su caso de los espacios libres, jardines y huertos, etc.

2. La restauración supondrá:

- Conservación de la totalidad de las partes originales
- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, añadidos y contradictorios con la edificación de acuerdo con lo previsto en el Art. 39.3 de L.P.H.E.
- Restitución de los elementos alterados o de los originales suprimidos (tanto estructurales, como constructivos u ornamentales), evitando todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad.
- Consolidación de los elementos estructurales con sustitución de las partes no recuperables.
- Sustitución y/o recuperación de instalaciones con ajuste a las condiciones originales de la edificación.

Artículo III.38. Reforma

1. Se entiende por reforma las obras orientadas a la conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad, a la mejora y adecuación de las condiciones de habitabilidad y utilización de la edificación y los aspectos libres (jardines, huertos) que contribuyan al mantenimiento del carácter propio del edificio, su estructura y la forma del tipo edificatorio.

Cuando la obra afecte a elementos comunes (zaguanes, patios, escaleras, etc.) estos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales, como en los acabados y decoración.

2. La Reforma podrá suponer:

- Adecuación de la tabiquería de distribución con aprovechamiento y, en su caso, reparación, de la carpintería, solados y pavimentos originales; sin que se afecte los elementos decorativos, pinturas, molduras, etc., que configuran ámbitos cuyo significado pueda desfigurar la definición del tipo edificatorio o su valor histórico.
- Adecuación de patios interiores y fachadas posteriores o interiores de parcela, con adaptación de huecos abiertos a los mismos con respeto a los mecanismos de composición del edificio y del conjunto en el que se integre (extremo que deberá ser justificado) y a los elementos de especial valor en la definición de la estructura y forma del tipo edificatorio.

Todo ello salvo prohibición expresa singularizada en el presente Plan Especial para algún elemento o edificio específico.

- Sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en mal estado.
- Supresión de elementos arquitectónicos o volumétricos impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas (Art. 39.3 L.P.H.E) Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por reforma.
- Sustitución, recuperación o implantación de instalaciones, garantizando su ajuste a las condiciones originales del tipo edificatorio, con integración de los elementos de ventilación y evacuación de humos en las cubiertas.
- Implantación de elementos de comunicación vertical, como escaleras o ascensores, en el interior de la edificación o en patios sin significado estructurante de la edificación, siempre que tales intervenciones no destruyan los valores históricos o la estructura y forma del tipo edificatorio, ni trasciendan a los elementos de composición volumétrica del edificio apreciables desde el espacio exterior en la forma en la que éste se concibe en la presente Normativa.
- Apertura de huecos de paso de luz o ventilación en muros estructurales interiores, siempre que se justifique el mantenimiento de las características que contribuyen a la definición del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.
- Adaptación de huecos de planta baja en fachadas exteriores, siempre que ello no suponga destrucción de elementos de valor del ornato de la edificación o desfiguración de sus mecanismos de composición. Tal intervención podrá permitirse en los edificios señalados en forma expresa en este Plan Especial y con ajuste a las siguientes limitaciones:
 - Los huecos mantendrán los ejes de simetría originales del edificio o sus mecanismos de composición.
 - La altura de los dinteles deberá guardar relación con la de los huecos existentes en la planta.
 - La solera de los huecos en planta baja podrá descender al nivel del portal de la edificación.
 - El elemento de cerramiento y su carpintería se situará en el interior del hueco a una distancia del paramento de fachada no inferior a la de las carpinterías de los huecos de fachada existentes menos profundos, ni alcanzar una profundidad superior a la del muro de fachada menos 10cm.
 - Se podrá permitir la modificación o apertura de patios interiores que no afecten a la estructura cuando los existentes tengan dimensiones notoriamente inferiores a los mínimos establecidos por las Ordenanzas Municipales de la Edificación o la Normativa de protección oficial siempre que en la Normativa del Catálogo del Plan Especial no se indique nada en contrario.”

IV. DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS Y DELEGACIÓN DE CULTURA

CONSULTA PREVIA SOBRE VOLUMETRÍA Y ALINEACIONES DE PROYECTO DE RECUPERACIÓN DE UNA ANTIGUA CASA DEL SIGLO XVI PARA HOTEL SINGULAR Y PROYECTO BÁSICO DE RECUPERACIÓN (MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Y PLANIMETRÍA)

Expediente Dirección General de Licencias (Casco Histórico): 9 / 2013

Expediente Delegación de Cultura de Granada: AV-006 / 13 BC-LRM / fcm

La CONSULTA SOBRE VIABILIDAD DE PROPUESTA VOLUMÉTRICA fue presentada al Ayuntamiento el 3 de enero de 2013 a petición del servicio técnico de Licencias tras detectar un error en la base cartográfica del PEPRI respecto a la definición volumétrica de la edificación existente en c/ Carrera del Darro nº11. Tras varias reuniones con los servicios técnicos de Licencias para estudiar este documento, se solicita la presentación de DOCUMENTACIÓN ANEXA a dicha solicitud con los planos de desarrollo del PROYECTO BÁSICO DE RECUPERACIÓN de la edificación, a fin de considerar la propuesta volumétrica a partir de una propuesta arquitectónica definida y justificada. Esta DOCUMENTACIÓN ANEXA A SOLICITUD

DE CONSULTA SOBRE VOLUMETRÍA Y ALINEACIONES de PROYECTO BÁSICO se presenta con fecha 12 de febrero de 2013 tanto en el Ayuntamiento como en la Delegación de Cultura incluye una propuesta que recupera íntegramente la volumetría del edificio existente sin modificar el perímetro de ninguno de los cuerpos construidos.

La planimetría presentada junto a esta consulta desarrolla el Anteproyecto presentado junto con la Innovación hasta un nivel de Proyecto Básico, manteniendo en todo momento las alineaciones y volumetrías. En este caso, se propone también el aumento de altura de los cuerpos traseros para proporcionar una alineación de medianeras respecto a las edificaciones colindantes sin aumentar la edificabilidad. Este aspecto se justifica en el apartado "Propuesta de volumetría y edificabilidad" del presente Estudio de Detalle.

En Informe realizado por la Delegación de Cultura con fecha 8 de mayo de 2013 sobre este documento se especifica:

(...) "A modo de resumen, se propone informar favorablemente, considerando que el planteamiento general de recuperación del inmueble es compatible con las obras permitidas para su grado y nivel de catalogación y ser una actuación coherente y valiosa desde el prisma arquitectónico". (Ver informe completo en Anexo 1. Documento 5)

No se recibe notificación del los Servicios Técnicos de la Dirección General de Licencias (Servicio Casco Histórico) sobre la CONSULTA SOBRE VIABILIDAD DE PROPUESTA VOLUMÉTRICA presentada hasta fecha 4 de octubre de 2013. En dicha notificación se comenta: "la propuesta no es viable por no estar ajustada al Plan Especial de aplicación. No obstante se informa que, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle y en aplicación del art. 15 de la LOUA (Ley 7/2002) pueden adaptarse algunas determinaciones del planeamiento, tales como las alineaciones y la ordenación de volúmenes". (Ver informe completo en Anexo 1. Documento 6)

Para terminar, se considera importante destacar:

1. Que todos los documentos presentados siempre han ido acompañados por los planos de la normativa urbanística aplicable y su planimetría correspondiente (PEPRI y PGOU). También han incluido un amplio dossier fotográfico en el que se podían ver diferentes perspectivas de la edificación existente: fotografías aéreas, imágenes desde el exterior y de los espacios y patios interiores, así como de los volúmenes traseros en estado de ruina, que pueden constatar el estado real de la edificación al inicio del proyecto, la volumetría existente y las alturas.

2. Durante este largo y heterogéneo proceso que comenzó el 27 de enero de 2011, y en cualquiera de los informes realizados tanto por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Granada como por los de la Delegación de Cultura nunca se ha dejado constancia de que existiera irregularidad alguna en la documentación planimétrica elaborada respecto a la edificación existente (de la que también se han aportado levantamientos del estado inicial), ni se ha informado sobre desajustes respecto a la cartografía del planeamiento vigente.

5. ESTADO DEL PROCEDIMIENTO

En la actualidad el proyecto presentado en enero de 2011 y que ha sido adjuntado en la Innovación y en las diferentes consultas realizadas sin incorporar cambios en su configuración volumétrica externa, se encuentra a la espera de aprobación de este Estudio de Detalle que corrija los errores de la base cartográfica del PEPRI, detectados tras la consulta de volumetría presentada con fecha 12 de febrero de 2013.

La intención de la propiedad, es tramitar lo antes posible este Estudio de Detalle para poder obtener LICENCIA DE OBRAS con la presentación del Proyecto Básico.

El delicado estado del edificio se agrava en tanto no se ejecuta el proyecto de rehabilitación integral previsto. Por ello es determinante la gestión de estos documentos con la mayor brevedad para poder comenzar con la recuperación del inmueble.

Siendo responsable de los retrasos la misma administración y siendo los errores a subsanar también achacables a la redacción del PEPRI vigente debería en justicia este Ayuntamiento resolver este trámite en el menor tiempo posible.

6. PROPUESTA DE VOLUMETRÍA Y EDIFICABILIDAD

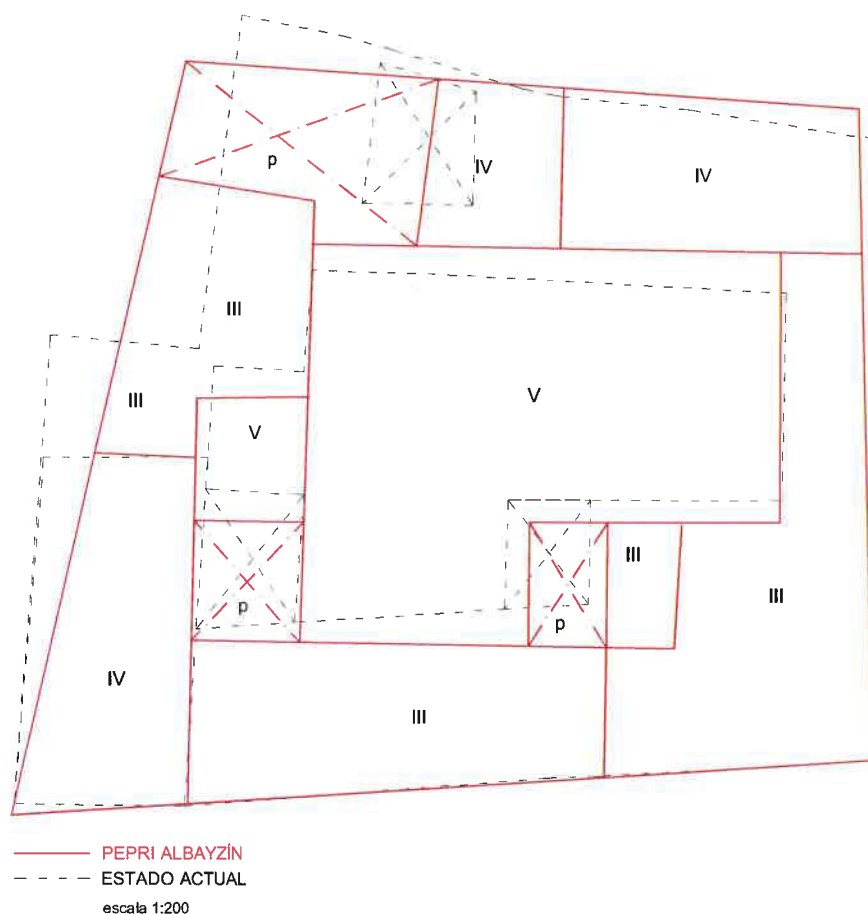
Este Estudio de Detalle tiene como objetivo:

- Corregir errores en las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes
- Solicitar la alineación de medianeras en dos de los cuerpos traseros de la edificación y propuesta de cubiertas

6.1 CORREGIR ERRORES EN LAS ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

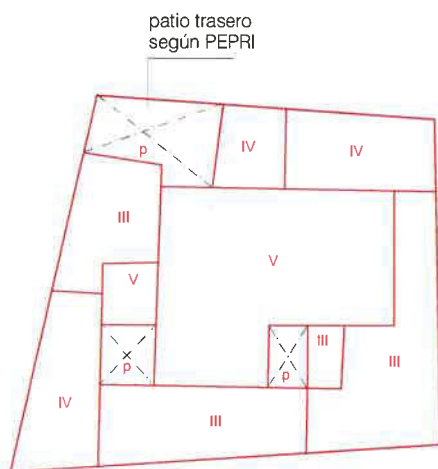
Tras estudiar detenidamente la geometría en planta definida en el PEPRI Albayzín y la geometría real del edificio, se observan diferencias en la base cartográfica del PEPRI Albayzín para la edificación situada en la calle Carrera del Darro nº11, ya que no se ajustan a la realidad existente.

- a. No hay una correspondencia en el perímetro definido de la edificación. En el siguiente plano se pueden observar estas diferencias de manera gráfica:

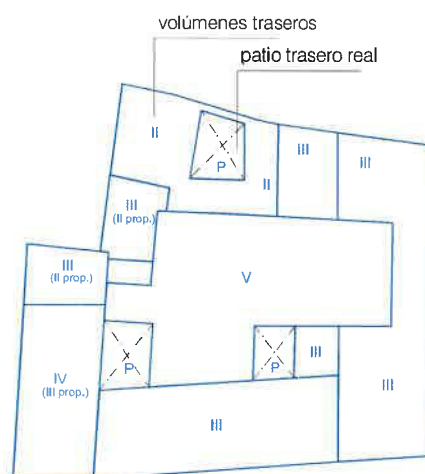


Aprovechamiento según plano de alineaciones y alturas del PEPRI Albayzín = 1.764,26m²

- b. En el plano del PEPRI Albayzín se define en la parte trasera de la edificación un patio abierto inexistente. En realidad, el edificio presenta en esta zona un pequeño patio trasero y volúmenes construidos de 2 y 3 plantas de altura. Estos volúmenes están documentados en los planos de levantamiento del estado inicial del edificio incluidos en el documento de Innovación y Anteproyecto. Así mismo quedaron registrados fotográficamente en visita realizada a la propiedad por la Unidad de Conservación y Ruinas de esta Gerencia de Urbanismo con los técnicos Teresa Albea (el 4 de abril de 2011) y posteriormente José Carlos Guerrero (el 28 de junio de 2011) Resultado de estas visitas fue la presentación de un Proyecto de Demolición Parcial de estos cuerpos por el peligro que suponía su grave estado de deterioro. Dicho proyecto fue aprobado por la Unidad de Conservación y Ruinas y la Delegación de Cultura, y se ejecutó en los meses de mayo y junio de 2012, teniendo Certificado Final de Obra de 5 de julio de 2012.



PLANO SEGÚN PEPRI. Escala 1/400



PLANO ESTADO REAL. Escala 1/400

IMAGEN DEL ESTADO REAL DE LA ZONA TRASERA DE LA EDIFICACIÓN CON LOS CUERPOS EDIFICADOS EN TORNO A UN PEQUEÑO PATIO

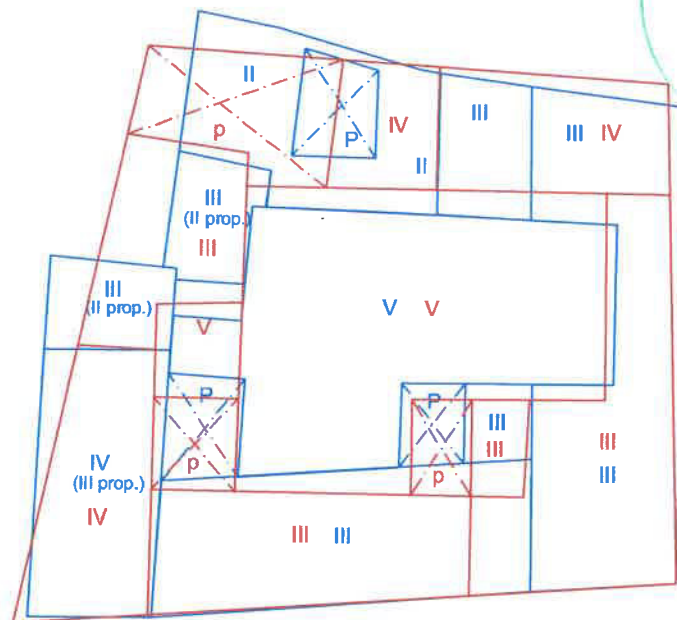


VISTA DE LA ZONA TRASERA CON EL PATIO Y LOS VOLUMENES JUNTO A LAS MEDIANERAS DE LAS PROPIEDADES COLINDANTES

Para obtener el aprovechamiento real que corresponde a la edificación, se ha superpuesto el trazado en planta del plano del PEPRI Albayzín (en rojo) con el trazado en planta real, asignándole las alturas indicadas en el PEPRI y la ubicación de los patios:

SUPERPOSICIÓN: PLANO PEPRI + PLANO REAL

Escala 1/300



Para el cálculo del aprovechamiento se asignan las alturas establecidas en el PEPRI (en rojo) al perímetro real de la edificación (en azul)

Aprovechamiento obtenido: 1.717,37m²

a = 70,16m²

b = 17,4m²

c = 16,19m² x 2plantas = 32,38m²

Total = 119,94m²

Aprovechamiento real que corresponde a la edificación:

1.717,37m² – 119,94m²= 1.597,43m²

6.2 ALINEACIÓN DE MEDIANERAS COLINDANTES Y PROPUESTA DE CUBIERTAS

Siguiendo la disposición de la edificación actual y en base a proyecto adjunto presentado, se solicita la alineación de medianeras en dos de los cuerpos traseros de la edificación, en función de lo dispuesto en los Artículos III.2 “Categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial”, punto 3.1 a 3.8, Artículo III.4 “Altura de la edificación” y Artículo III.8 “Ocupación, punto 3, del PEPRI Albayzín.

La propuesta incluida en este Estudio de Detalle (igual a la del Anteproyecto presentado en el documento de la INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI ALBAYZÍN PARA AMPLIACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE USO) incluye la ocupación de la zona trasera de la edificación con los volúmenes tal y como se encontraban en la edificación existente.

En ningún caso, el proyecto supera los valores de aprovechamiento asignados por el PEPRI para la edificación, ni respecto a la cartografía vigente del plan, ni respecto al levantamiento del estado real de la edificación con la asignación de alturas del PEPRI. El proyecto se sitúa siempre por debajo de los valores máximos que establece el aprovechamiento del PEPRI.

El proyecto cumple las especificaciones normativas establecidas La LOUA (Ley 7/2002), Artículo 15; en el PEPRI Albayzín Artículo I.6 "Significado y alcance de los grafismos", Apartado 4; y en el Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) en lo referente a aumento de volumetrías, cambios de alineaciones y alturas.

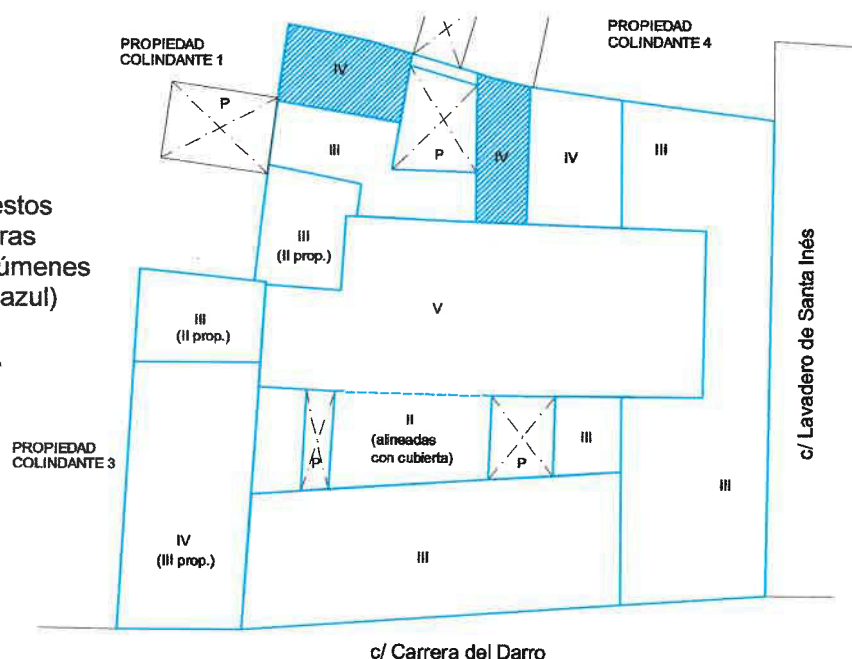
El proyecto no modifica las condiciones de la edificación existente en cuanto a volumetría y alineaciones en planta.

PROYECTO
Escala 1/300

Superficie construida
proyecto = **1.562,4m²**

Superficie volúmenes propuestos
para alineación con medianeras
colindantes: 26m² (estos volúmenes
se indican con trama rayada azul)

**SUPERFICIE CONSTRUIDA
TOTAL: 1588,4m²**



1.588,4m² es menor que 1.597,43m² aprovechamiento real que corresponde a la edificación (según el plano real de alineaciones y las alturas establecidas en el plano del PEPRI)

Se propone así el aumento de altura de una planta en dos cuerpos de la zona trasera ya que, incluso contando con ellos, no se supera el aprovechamiento correspondiente según el plano de alineaciones y alturas del PEPRI Albayzín. La elevación de estos cuerpos permite cubrir las medianeras de las edificaciones colindantes 1 y 2. En el caso de la edificación colindante 1, ya se ha producido esa alineación respecto a la medianera en el proyecto reciente de rehabilitación que se ha llevado a cabo, lo cual se puede observar en las imágenes incluidas en las páginas 14 y 17 de este Estudio de Detalle.



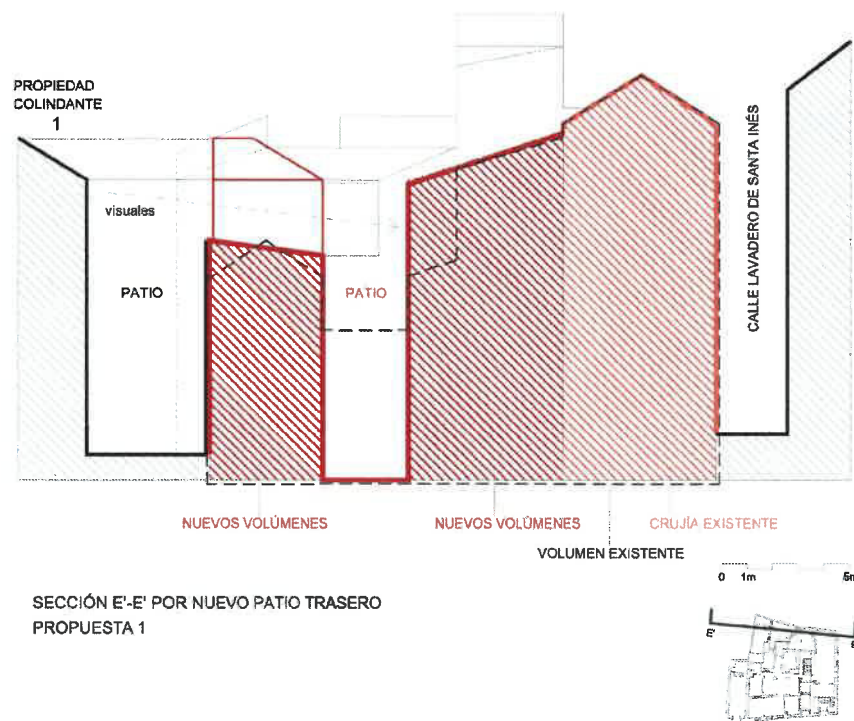
VISTA ACTUAL DE LA MEDIANERA DE LA EDIFICACIÓN COLINDANTE 1 y 2



VISTA ACTUAL DE LA MEDIANERA 2 CON RESTOS DE REVOCO DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE ANTES DE LA DEMOLICIÓN PARCIAL

En estos muros medianeros existen además restos de haber existido con anterioridad cuerpos edificados que han alcanzado esta altura, tal y como se muestra en las imágenes.

La altura en sección se igualaría a la del cuerpo colindante añadiendo una planta con una superficie construida de 12,9m², tal y como se muestra en el siguiente esquema:





ESTADO INICIAL DEL EDIFICIO Y PROPUESTA VOLUMÉTRICA DE ALINEACIÓN EN CONTINUIDAD CON EL VOLUMEN EXISTENTE PARA CUBRIR LA MEDIANERA COLINDANTE 2. PROPUESTA DE PATIO TRASERO.

La superficie construida de la propuesta no supera el aprovechamiento permitido, tal y como se ha especificado en los datos de superficies anteriores, ya que el proyecto contempla la liberación de espacios interiores como el patio central de la edificación original que actualmente se encuentra construido o el vaciado del patio trasero que se encontraba cubierto (ver planos del proyecto en Anexo Planimetría). En realidad, se trata de plantear una redistribución volumétrica del aprovechamiento correspondiente en la zona trasera de la edificación.

Las modificaciones que se proponen NO SUPERAN el 30% de la superficie de ocupación de la parcela en cumplimiento con el Artículo III.2. "Categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial" del PEPRI Albayzín (B.O.P. nº180) que en el punto 3.8 dice:

"(...) El Ayuntamiento podrá autorizar ajustes de menor entidad de las alineaciones interiores y altura de la edificación no sujeta a protección o de la catalogada en las categorías que permitan los tipos de intervención 5, 6 y 7 definidos en el Art. III.35 de esta normativa para conseguir mejoras en la integración de la nueva edificación o en su funcionalidad pero siempre que éstas no afecten a más del 30% de la ocupación prevista por el Plan Especial, se garantice el cumplimiento objetivo de los criterios enunciados en este artículo (extremo que deberá ser objeto de análisis razonado en las propuestas) y no se supere ni la ocupación de parcela ni la altura máxima del área de intervención (...)"

Estos reajustes en la volumetría de los cuerpos nuevos del proyecto se han propuesto de acuerdo a los objetivos expuestos en dicho Artículo III.2. "Categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial" del PEPRI Albayzín en lo que respecta a la finalidad de las alineaciones exteriores y alturas de los nuevos volúmenes edificadas, para garantizar los siguientes resultados:

"3.1. Que la edificación cuente con unas condiciones compositivas higiénicas y funcionales adecuadas de acuerdo con la normativa de aplicación."

3.2. Que sea posible la incorporación de elementos esenciales de definición del tipo de edificio que se considere más adecuado (...)

3.3. Una forma de ocupación de la parcela que responda a las características de ocupación del tipo o tipos de edificios potenciales en el área donde se actúe.

3.4. Una relación con las propiedades (parcelas y edificios) inmediatos que resuelva sus demandas de contigüidad (evitando medianeras vistas improcedentes o no tratadas), aprovechando las posibilidades de mejoras de la ventilación o la iluminación de patios o fachadas de las edificaciones colindantes, haciendo coincidir patios o retranqueos, etc., dando una adecuada respuesta compositiva a lo preexistente con volúmenes y líneas de edificación coordinadas, evitando abrumar los jardines y la privacidad.

3.5. Una adecuada relación con los restantes edificios y espacios que componen y que comparten la misma manzana (...)

3.7. Una armónica integración en el tejido de tal manera que la actuación quede coordinada en los términos expuestos en 3.5., no sólo con su unidad morfológica sino también con las unidades colindantes o vinculadas sin que por su causa se incurra en alguno de los vicios puestos de manifiesto en los apartados anteriores o siguiente, y que por su mediación se alcancen beneficios como los que se citan en los dichos apartados (...)"

La altura final de la nueva edificación propuesta en el proyecto cumple también con el Artículo III.4 "Altura de la edificación" de PEPRI Albayzín respecto a la altura máxima:

"(...) En cualquier caso, la altura máxima de la edificación estará sometida a las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas para las situaciones específicas de protección, prevaleciendo el criterio de ajuste con los paños de cubierta y línea de cornisa de los colindantes (...)"

Por tanto, y en base al Artículo III.8 "Ocupación" punto 3 del PEPRI Albayzín:

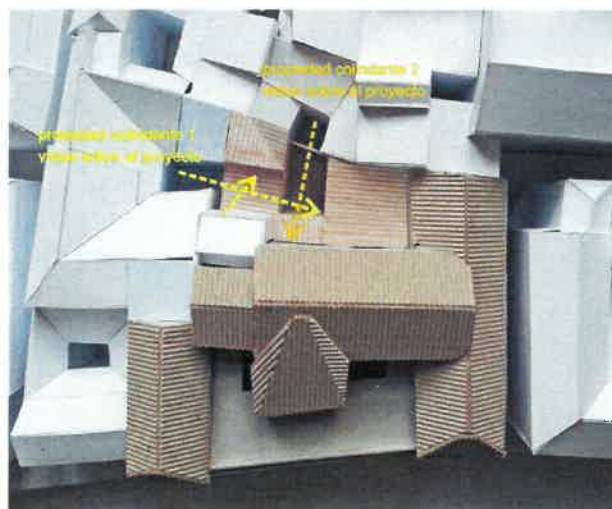
"El Ayuntamiento como resultado de la aplicación de los casos y condiciones previstos en el Art.III.6 autorizará las modificaciones correspondientes de la ocupación prevista en el Plan Especial, debiendo garantizar en todo caso el cumplimiento de las reglas que para el ajuste de las alineaciones interiores se establecen en el Art.III.2 y el de los demás preceptos concurrentes de esta Normativa."

En resumen, el proyecto propone alinear dos de los cuerpos reconstruidos en la zona trasera del edificio con las medianeras de las edificaciones colindantes considerando que:

- el aumento de una planta de altura en dos de estos volúmenes no supera el aprovechamiento correspondiente según el plano de alineaciones y alturas del PEPRI Albayzín.
- La elevación de estos cuerpos permite cubrir las medianeras y cumplen con los criterios establecidos en el Artículo III.2. "Categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial" del PEPRI Albayzín. Mejoran las condiciones higiénicas y visuales del ámbito y establecen una relación adecuada con los edificios colindantes, beneficiando las condiciones acústicas, de aislamiento térmico y de privacidad de este entorno.
- Las modificaciones que se proponen no superan el 30% de la superficie de ocupación de la parcela.

Por otra parte, se propone resolver las cubiertas de los cuerpos de la zona trasera con cubiertas inclinadas de teja cerámica árabe incluyendo una parte de ellas, las más bajas, con cubierta plana.

La propuesta de cubierta plana se realiza con la intención de introducir vegetación en la zona trasera del edificio que permita una mayor privacidad respecto a las edificaciones colindantes. Estas edificaciones colindantes, de mayor altura, presentan huecos y patios abiertos directamente sobre los nuevos volúmenes traseros. Al tratarse todos ellos de edificios destinados a uso hotelero, se entiende que la privacidad de las habitaciones es prioritaria, por lo que se propone insertar una barrera vegetal que ayude a configurar un ámbito más íntimo y privado tanto respecto al proyecto como a las propiedades colindantes. Además se construye de esta manera un escenario más privado sobre las cubiertas colindantes.



La introducción de terrazas planas en esta zona pretende incorporar también la vegetación al proyecto como parte de la configuración del paisaje más típico del Albayzín. La imagen de las casas con jardín (cármenes) o la de la vegetación asomando sobre tapias y terrazas forma parte del paisaje tradicional del barrio. Por ello se plantea utilizar este recurso en la zona trasera de la edificación y solucionar el actual problema de servidumbre de vistas entre propiedades diferentes.



VISTA DEL BARRIO DEL ALBAYZÍN EN LA QUE SE APRECIA LA VEGETACIÓN SOBRESALIENDO ENTRE LAS CUBIERTAS DE TEJA

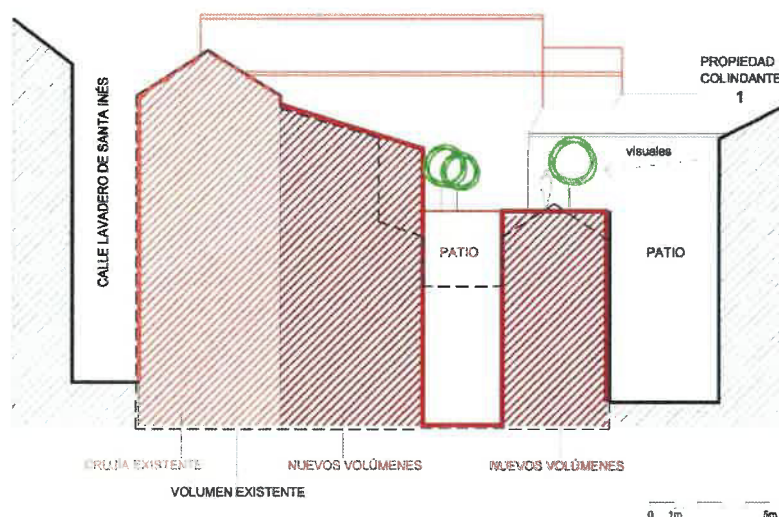


PROPUESTA DE CUBIERTAS CON JARDÍN EN LA ZONA TRASERA DEL PROYECTO

La propuesta de esta solución combinada de cubiertas de teja y cubiertas planas en los volúmenes traseros cumple sobradamente con los criterios de definición de la edificación del PEPRÍ Albayzín (Art.III.2) respecto a la garantía de unas condiciones compositivas higiénicas y funcionales adecuadas, la incorporación de elementos que ayuden a definir la tipología del edificio, la mejora de la relación entre propiedades evitando medianeras vistas improcedentes y mejorando la privacidad del ámbito, así como produciendo una armónica integración en el tejido y beneficiando con ello tanto a la propiedad en proyecto como a las colindantes.

Las cubiertas planas propuestas no son visibles desde ningún punto exterior y quedan inscritas dentro del ámbito del patio trasero a un nivel inferior al de las edificaciones colindantes. Se mejora la calidad del ámbito trasero construyendo un escenario más agradable al que asomarse.

Así mismo, se permite la accesibilidad a uno de los cuerpos traseros que se propone elevar, ya que en esta planta existe un espacio engalabernado que impide la comunicación directa. Para llegar hasta este cuerpo trasero desde la suite 8 es necesario disponer de este espacio de cubierta plana ajardinada (ver documentación gráfica adjunta)



SECCIÓN E-E POR NUEVO PATIO TRASERO
PROPUESTA 1



Según el Artículo III.42 "Intervención genérica", punto 3 "Cubiertas", apartado b):

"Se admitirá cubrir pequeños espacios con cubierta plana, con un máximo del 10 % de la superficie total de cubierta, para resolver encuentros o irregularidades de la parcela que no se manifiesten en fachada. Previo informe favorable de la Comisión de Seguimiento podrán autorizarse las terrazas formadas por el retranqueo del ático, y así mismo soluciones con proporción de cubierta plana hasta un 15 % de la superficie total. En tales casos se utilizarán materiales con las mismas tonalidades y texturas que las autorizadas para los planos de fachada y cubierta".

La superficie de cubierta del proyecto es de 532,44m².

La superficie de la terraza plana existente es de 60,6m², lo que supone un 11% de la superficie total de cubierta. Existe además una superficie plana en la cubierta de uno de los galavernos de 4,1m², que corresponde al 0,7% de la superficie de cubierta total de la edificación.

La superficie de las cubiertas ajardinadas propuestas en los volúmenes traseros es de 16,3m², un 3% de la superficie total de cubierta del proyecto.

Sumando las superficies de todas las zonas de cubierta plana (existentes y propuestas) no superan el 15% de la superficie total de cubierta permitido por la normativa.

La planta de cubierta del proyecto queda de la siguiente manera:



PROYECTO. PLANTA CUBIERTA
E:1/300

En ANEXO DE PLANIMETRÍA se adjunta el proyecto desarrollado en base a las cuestiones expuestas, a partir de la volumetría de la edificación existente, y se incluye la alineación de los volúmenes traseros respecto a las medianeras colindantes, así como la zona de cubierta ajardinada, justificadas a partir de las necesidades de la propuesta arquitectónica.

7. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se adjunta la ficha de resumen ejecutivo conforme al Art. 19.3 de la LOUA (añadido en la Ley 2/2012) con los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan o instrumento de planeamiento que se comprensible por la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo a los establecido en el Artículo 6.1 y que deberá expresar en todo caso:

- a. La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el Artículo 27.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA

1. Se corrijan los errores de la cartografía del PEPRI y se ajusten a la realidad de la edificación existente, en base a lo establecido en:

- Artículo 15 "Estudios de detalle" de la LOUA (Ley 7/2002)
- Artículo I.6 "Significado y alcance de los grafismos", Apartado 4 "Errores en la base cartográfica del Plan Especial" de la normativa urbanística del PEPRI Albayzín en vigor
- Capítulo VI. "De los estudios de detalle" del Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana: Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico. Órgano MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO. Publicado en BOE núm. 221 de 15 de Septiembre de 1978.

2. Se permita la alineación a medianeras colindantes de los cuerpos traseros y se acepte la propuesta de cubiertas presentada en el proyecto de arquitectura anexo a este Estudio de Detalle, según lo dispuesto en:

- Artículo III.2 "Categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial", punto 3.1 a 3.8, del PEPRI Albayzín
- Artículo III.4 "Altura de la edificación", del PEPRI Albayzín
- Artículo III.8 "Ocupación, punto 3, del PEPRI Albayzín
- Artículo III.42 "Intervención genérica", punto 3 "Cubiertas", apartado b)

En Granada, 22 de octubre de 2013

Fdo. Carmen Moreno Álvarez
Arquitecto



ANEXO 1
DOCUMENTOS



DOCUMENTO 1

INFORME FAVORABLE DE LA DELEGACIÓN DE CULTURA DE GRANADA
(30 de septiembre de 2011)

01

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Provincial de Granada

D^a Carmen Moreno Álvarez
C/ Pintor Zuloaga, 7 - 3^oD
18005 - Granada

Fecha: Granada, 3 de octubre de 2011
Su referencia:
Nuestra referencia: BC-AGB/rtr
Asunto: Consulta de viabilidad para intervención y cambio
de uso residencial colectivo a hotelero en C/ Carrera del
Darro, 11. Granada, a instancia de GREYHOUND S.L.
Expediente: C-010-11



En relación al asunto de referencia, le comunico que la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico (como órgano de apoyo y asesoramiento de esta Delegación Provincial) en su reunión de fecha **08/09/2011** ha emitido informe, de cuyo certificado se adjunta copia.

EL JEFE DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Fdo.: Antonio García Bascón

DOCUMENTO 1

INFORME FAVORABLE DE LA DELEGACIÓN DE CULTURA DE GRANADA
(30 de septiembre de 2011)

02

NTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Provincial de Granada

D^a. ANA M^a SÁNCHEZ MARTÍNEZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

CERTIFICO:

Que la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, en sesión ordinaria de fecha 8 de septiembre de dos mil once, emitió el siguiente informe:

- Expediente: **C-10-11.**

Asunto: Consulta de viabilidad para intervención y cambio de uso residencial colectivo a hotelero en Calle Carrera del Darro, n° 11, GRANADA.

Interesado/a: GREYHOUND, S.L.

Emplazamiento: Calle Carrera del Darro, n° 11

Localidad: Granada.

Acuerdo:

Antecedentes

Se trata de un inmueble incluido en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Albalcín del Conjunto Histórico de Granada. Cuenta con un nivel de protección 3, grado 1, estructural.

Se halla además en el entorno automático de protección del BIC, iglesia de Santa Ana, de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14, 2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Actuación

Se pretende la adecuación de la edificación para su uso como establecimiento hotelero, devolviendo los espacios loteados a su dimensión original.

Entre las intervenciones propuestas se cita en el documento:

1. recuperar la posición central del patio original de la casa y reconstruir en planta baja el patio peristilado a partir de las columnas existentes.
2. mantener el patio trasero junto a la medianera
3. redefinir el perímetro original de la casa en su fachada trasera recuperando este límite como muro de carga.
4. recuperar la estructura de muros de carga existente que define los perímetros de las distintas adiciones que se han ido realizando a lo largo del tiempo.
5. establecer un único nivel de suelo de la planta baja en la mayor parte del área para facilitar la accesibilidad e interconexión de espacios.
6. aumentar la longitud de los huecos de planta baja en la fachada principal para alinearse con la nueva cota del suelo interior.
7. abrir los huecos de la fachada lateral que estén tapiados tanto interior como exteriormente.
8. alteración de los huecos del cuerpo de remate en la cubierta para adaptarse a las nuevas necesidades de distribución interior.
9. restauración de la pinturas de fachada principal
10. mantener los niveles interiores de las distintas plantas y entreplantas de la edificación, alterando tan sólo los pertenecientes a los cuerpos añadidos junto al patio trasero.
11. mantener la posición de la escalera principal de la edificación actual y convertirla en un elemento protagonista en planta baja.

DOCUMENTO 1

INFORME FAVORABLE DE LA DELEGACIÓN DE CULTURA DE GRANADA
(30 de septiembre de 2011)

03

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Provincial de Granada

12. construir una nueva escalera singular de acceso y recepción del hotel en la misma posición que la escalera secundaria que existe actualmente tras la escalera principal.
13. recuperar las tres puertas de acceso de la fachada principal y la puerta de entrada de la fachada lateral.
14. conservar y reconstruir los alfarjes y armaduras de madera de gran valor arquitectónico.

Informe.

Se trata de un inmueble con un nivel de protección 3-1 que determina como elementos de interés:

- fachada
- zaguán
- patio
- escalera
- jardín/huerto
- salas nobles con ornamentación

A grandes rasgos la propuesta es respetuosa con los elementos de interés estando encaminada a la puesta en valor del inmueble.

Conclusion.

FAVORABLE el anteproyecto presentado en esta administración el 27 de enero de 2011 junto con la documentación complementaria/modificada registrada en esta Delegación el 18 de julio de 2011, considerándose la propuesta viable en sus pretensiones básicas.

Se deberá tramitar la modificación puntual del PEPRI Albaicín a través del Ayuntamiento para permitir el cambio de uso al inmueble.

Se recuerda igualmente que posteriormente a esta tramitación urbanística el proyecto de edificación para intervención o rehabilitación del inmueble deberá contar con autorización previa o resolución de esta administración, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones u observaciones:

- Aunque se intenta recuperar la posición central del patio, al mantener la volumetría en la planta ático no se libera para su lectura a vista de pájaro. El proyecto de edificación que se tramite tras la modificación puntual de planeamiento para permitir el cambio de uso será objeto de análisis en este extremo.
- Igualmente serán objeto de valoración las modificaciones en huecos en muros de carga interiores y su consideración a estudio de estructuras emergentes en su caso.
- En cualquier caso las cubiertas del patio trasero se resolverán con paños inclinados de teja cerámica curva tipo árabe.

Y para que conste y surta los efectos que son propios, expido el presente en Granada a 30 de septiembre de dos mil once.

VºBº

EL PRESIDENTE

Fdo.: Pedro Benzal Molero



DOCUMENTO 2

ACUERDO PLENARIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN DEL PEPRI ALBAYZÍN

01



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Expte. nº- 13.593/11

Asunto: Innovación del PEPRI ALBAICÍN, en Carrera del Darro, 11.

NOTIFICACIÓN ACUERDO PLENARIO

Por la presente comunico a Vd., que el Pleno Municipal en sesión celebrada el pasado día veintiocho de septiembre de dos mil doce, adoptó entre otros acuerdos el de aprobación definitiva de la innovación puntual referenciada arriba, que literalmente dice: "Se presenta a Pleno expediente núm. 13.593/11 de la Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias, sobre Innovación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Albaicín en Carrera del Darro nº 11, promovido por la Entidad Greyhound Inversiones, S.L., y redactada por la Arquitecta D^a. Carmen Moreno Alvarez.

En el expediente obra informe del Jefe del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio, de fecha 12 de septiembre de 2.012, visado por la Subdirectora y el Secretario de la Concejalía, por delegación, y conformado por el Director de Urbanismo, donde se hace constar que:

1º.- La Innovación puntual de referencia, cuyo objetivo es el cambio de uso de residencial colectivo a uso alojamiento hotelero para la edificación situada en Carrera del Darro nº 11, fue aprobada inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de noviembre de 2011, y una vez cumplimentado el trámite de información pública mediante su publicación en el BOP nº.- 120 de fecha 25-6-2012; diario "Granada Hoy" el día 20-06-12; Tablón de anuncios municipal desde el 14 de junio de 2012, hasta el 14 de julio de 2012, y notificación personal a los interesados, se aprobó provisionalmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de mayo de 2012.

2º.- La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Granada, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2012, emitió informe favorable, en su expte. nº 4474, al documento de Innovación.

3º.- Por otro lado, con fecha 24 de julio de 2012, se recibe en el Registro General del Ayuntamiento de Granada, informe favorable de la Consejería competente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio (Rfa. Urbanismo 9084 IEF/OPV), sobre la Innovación Puntual del PEPRI Albaicín en Carrera del Darro nº 11.

Durante el transcurso del debate se producen las siguientes intervenciones: .../...

Tras ello se somete a votación el expediente, obteniéndose el siguiente resultado:

- 15 votos a favor emitidos por los Corporativos presentes del Grupo Popular, Sres./Sras.: D. José Torres Hurtado, Dña. Isabel María Nieto Pérez, D. Fernando Arcadio Egea Fernández-Montesinos, D. Juan Antonio Mérida Velasco, D. Juan Antonio Fuentes Gálvez, D. Juan Manuel García Montero, Dña. María Telesfora Ruiz Rodríguez, D. Ruyman Francisco Ledesma Palomino, D. Vicente Aguilera Lupiáñez, Dña. María Francés Barrientos, D. Antonio Jesús Granados García, Dña. María Rocío Díaz Jiménez, D. Jorge Saavedra Requena, D. Juan Francisco Gutiérrez Martínez y D. Eduardo Caracuel Romero.

- 10 votos en contra emitidos por los 8 Corporativos del Grupo Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Cuenca Rodríguez, Dña. María Escudero Sánchez, D. José María Rueda Gómez, Dña. María Raquel Ruz Peis, D. Baldomero Oliver León, Dña. Ana María Muñoz Arquelladas, D. Miguel Ángel Fernández Madrid y Dña. Jemima Sánchez Iborra y los 2 Corporativos de I.U.-L.V.-C.A., Sr./Sra.: D. Francisco Puenteadura Anilo y Dña. María Teresa Molina Navarro.

- 1 abstención emitida por la Corporativa de UPyD, Dña. María Teresa Olalla Olmo.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo y Obras, de fecha 18 de septiembre de 2.012, a tenor de lo establecido en el artículo 32.1.3ª y 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -

DOCUMENTO 2

ACUERDO PLENARIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN DEL PEPRI ALBAYZÍN

02



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

LOUA- (BOJA nº 154, de 31/12/02); en ejercicio de las competencias atribuidas en el apartado i) del artículo 123.1 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, creado por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, (BOE nº 301 de 17/12/03), y en idénticos términos el artículo 16.1º.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. nº. 150 de fecha 06/08/2012), el Ayuntamiento Pleno, en base a propuesta del Coordinador General, conformada por la Concejala Delegada, acuerda por mayoría (15 votos a favor, 10 votos en contra y 1 abstención):

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Innovación puntual del Plan Especial de Protección, Reforma Interior Albaicín en Carrera del Darro nº 11, para cambio de uso de residencial colectivo a "Residencial singular" (alojamiento hotelero), según documento técnico redactado por el Arquitecto D^a. Carmen Moreno Álvarez.

SEGUNDO.- Remitir el Certificado del acuerdo de aprobación definitiva y el Documento técnico completo definitivamente aprobado, para que se proceda a su depósito tanto en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, como el de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA y 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

TERCERO.- Una vez cumplimentado el punto anterior mediante su depósito, y se haya emitido la correspondiente Certificación Registral en el plazo de 10 días, según se recoge en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, se procederá a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, de la forma prevista en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril y, artículos 40.3 y 41.1 de la LOUA."

Contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente del recibí de la presente notificación ante el Pleno Municipal; o bien directamente el Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo con sede en Granada, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al recibí de la presente notificación.

En el caso de interponerse el Recurso de Reposición con carácter potestativo, no se podrá interponer el Recurso Contencioso Administrativo, sino hasta la resolución expresa o presunta del mismo. No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso o medio de impugnación que considere conveniente."

Granada, 19 de octubre de 2012..

LA SECRETARIA GENERAL, p.d.,
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO,

Fdo. Jacobo de la Rosa Herrera.



Sr. D. Carmen Moreno Álvarez, en repr. de GREYHOUND INVERSIONES, S.L.
C/ Pintor Zuloaga, nº 7-3ºD. 18005- GRANADA

DOCUMENTO 3

INFORME FAVORABLE AL PROYECTO DE DEMOLICIÓN PARCIAL

01

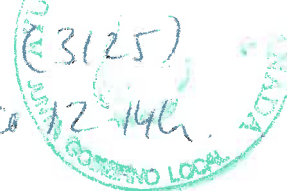


GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

NOTIFICADO 23 MAY -12.

958 809950 (3125)

DEMOLICIÓN PÚBLICA 12-146.



**SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
SERVICIO DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
UNIDAD DE CONSERVACIÓN Y RUINAS**

Destinatario: Dña. Carmen Moreno Álvarez, en representación de Greyhound Inversiones, S. L.

Domicilio: C/ Pintor Zuloaga, 7 - 3º D - Granada

Fecha recibí (3 folios):

Firma interesado:

D.N.I.:

Nombre:

Expediente: 16746/09

Emplazamiento: C/ Carrera del Darro, nº 11

Adjunto le remito, para su conocimiento y efectos, resolución de la Delegación de Cultura de fecha 13 de abril de 2012 sobre el emplazamiento arriba referenciado.

Granada, 10 de mayo de 2012
LA SECRETARÍA GENERAL, P. D.
EL SUBDIRECTOR DE ARQUITECTURA

Fdo.: Carlos Aguirre Cobo

DOCUMENTO 3

INFORME FAVORABLE AL PROYECTO DE DEMOLICIÓN PARCIAL

02

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Provincial de Granada

Formulario de entrada y salida con campos para: Nº Registro, FECHA, HORA, ENTRADA y SALIDA.

Excmo. Ayuntamiento de Granada
Servicio de Protección de la Edificación
Unidad de Conservación y Ruinas
Gran Capitán, 22 - 24
18002 Granada

Fecha: 16 de abril de 2012
S/Ref: 16749/09
N/Ref: BBCC - AGB/ASM
Asunto: BC.02.515/10 Traslado Resolución
C/ Carrera del Darro, nº 11
GRANADA

00127070004908

Cumpliendo con lo ordenado por el Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Granada, le notifico que la resolución dictada por el mismo, cuyo contenido integro se transcribe:

"RESOLUCION DEL SR. DELEGADO PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA EN GRANADA DE 13 DE ABRIL DE 2012.

A) ANTECEDENTES:

1.- Con fecha 5 de marzo de 2012 se recibe en la Delegación Provincial escrito de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras del Ayuntamiento de Granada, remitiendo acuerdo de la Comisión Ejecutiva de fecha 17 de enero de 2012, en el que ordena a la propiedad del inmueble situado en Carrera del Darro, nº 11 ejecutar las medidas urgentes que se indican.

2.- Estas actuaciones se tramitan en el expediente B.C.02.515/10 en el que consta Resolución de la Ilma. Sra. Directora General de Bienes Culturales de fecha 12 de enero de 2011, por la que se autorizan las medidas propuestas en el Decreto de fecha 17 de diciembre de 2010, así como las demás actuaciones que se indican respecto a las cubiertas y reposición de la fachada.

3.- Con fecha 07-12-11 se dicta Resolución del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Cultura por la que se autoriza el proyecto de demolición con visado telemático del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada de 27 de mayo de 2011. Dicho proyecto de tramita con el número de expediente 3968.

4.- Con fecha 4 de abril de 2012 por la Unidad Técnica del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico se emite el siguiente informe:

"Recibido expediente (16746/09) por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, del Ayuntamiento de Granada, referente a la edificación arriba indicada, indicando las deficiencias y medidas necesarias para conservar las condiciones de salubridad y seguridad. "Se reitera a la propiedad la adopción de las medidas pendientes de la orden anterior, puesto que presentan una

DOCUMENTO 3

INFORME FAVORABLE AL PROYECTO DE DEMOLICIÓN PARCIAL

03

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Dirección General de Patrimonio Histórico

evolución negativa, al no corregirlas. Actualmente el inmueble ha perdido con el tiempo su estructura y estanqueidad, y existiendo peligro para la seguridad pública."

El inmueble se encuentra en la Calle Carrera del Darro nº 11 y está catalogado como Bien de Interés Cultural nº 1, en entorno de la Iglesia de Santa Ana, por el PEPRI Albaicín de Granada.

Girada visita al inmueble, se comprueba que efectivamente el deterioro ha aumentado a lo largo de los años, por lo que se recomienda reparar y no ejecutar las órdenes de ejecución anteriores. Se estiman adecuadas las medidas propuestas por la Comisión Ejecutiva de la Gerencia en Acuerdo de fecha 17 de enero de 2012, referentes a demolición de la zona trasera colapsada, retirada y limpieza de escombros en patio de luces hasta garantizar la normal evacuación y drenaje de aguas pluviales, reparando el saneamiento enterrado para asegurar el vertido a la red de alcantarillado. Apeo y reparación de tramo de escalera hasta que se inicien las obras de rehabilitación integral. Reparación de elementos leñosos en cubierta, hasta acometer su rehabilitación. Cierre de la envolvente para recuperar la estanqueidad y evitar ocupación ilegal. Recolocación de tejas, reparación de canales y bajantes. Impermeabilización de cubierta plana transitable, incluso protección de la misma, en tanto se inician las anteriores obras de Rehabilitación Integral. (Se adjuntan fotografías).

Se tomarán en todo momento las medidas de seguridad y protecciones necesarias para las personas y bienes, y en la vía pública; siempre que éstas medidas estén encaminadas al mantenimiento en su estado actual, utilizando las técnicas y materiales adecuados y reponiéndose elementos y materiales afectados, bajo Dirección Técnica cualificada y de acuerdo a la legislación aplicable, al PGOU de Granada y el PEPRI Albaicín de Granada, así como ficha de catálogo".

B) FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1º.- El inmueble situado en la Carrera del Darro, nº 11 de Granada se encuentra catalogado con un nivel 3 grado 1 por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín de Granada. Es una edificación que se encuentra incluida en el entorno del BIC Iglesia de Santa Ana, declarada Monumento por Decreto de fecha 3/06/1931 y publicado en la Gaceta de 04/06/1931.

2º.- De conformidad con el art. 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía "Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción."

3º.- La competencia para resolver fue delegada en este órgano mediante Resolución de 15 de julio de 2008 (BOJA nº 156 de 6 de agosto) de la Dirección General de Bienes Culturales por la que se delegan a las Delegaciones Provinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico, y por tanto se considera dictada por el Director General de Bienes Culturales.

4º.- El art. 89.5 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común establece que la aceptación de informes o dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen al texto de la misma.



DOCUMENTO 3

INFORME FAVORABLE AL PROYECTO DE DEMOLICIÓN PARCIAL

04

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Provincial de Granada

En consecuencia visto el expediente y el informe antes citado, y en uso de las competencias que tengo atribuidas:

RESUELVO:

Autorizar las medidas propuestas en el Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de fecha 17 de enero de 2012 en el inmueble sito en Carrera del Darro, nº 11.

Se tomarán en todo momento las medidas de seguridad y protecciones necesarias para las personas y bienes, y en la vía pública: siempre que éstas medidas estén encaminadas al mantenimiento en su estado actual, utilizando las técnicas y materiales adecuados y reponiéndose elementos y materiales afectados, bajo Dirección Técnica cualificada y de acuerdo a la legislación aplicable, al PGOU de Granada y el PEPRI Albaicín de Granada, así como ficha de catálogo.

EL DELEGADO PROVINCIAL Fdo.: Pedro Benzal Molero".

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Cultura, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo dispuesto en el art.48.2 y con los requisitos establecidos en los arts. 107, 110, 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. No obstante, se podrá interponer cualquier otro Recurso o reclamación que considere procedente.

Todo lo cual le traslado a los efectos oportunos.

EL JEFE DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Fdo. Antonio García Bescon



DOCUMENTO 4

CIERRE EXPEDIENTE CONSERVACIÓN Y RUINAS

01

NOTIFICADO 13-568-12



958 809950 (3125)

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ÁREA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
SERVICIO DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
UNIDAD DE CONSERVACIÓN Y RUINAS

Destinatario: D. Carmen Moreno Álvarez, en representación de
Greyhound Inversiones, S. L.
Domicilio: C/ Pintor Zuloaga, 7 - 3º D Granada - 661426159
Fecha recibí (2 páginas): Firma interesado:
D.N.I.:
Nombre:

Expediente: 16746/09

Emplazamiento: C/ Carrera del Darro, nº 11

NOTIFICACIÓN

La Sra. Concejala-Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias del Ayuntamiento de Granada, en relación con el expediente arriba reseñado, con fecha diecisiete de julio de dos mil doce, ha tenido a bien dictar el siguiente DECRETO:

Considerando el Dictamen favorable de la Ponencia Técnica de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias de fecha 17/07/12 y el Informe Jurídico del Técnico de Administración General de fecha 10/07/12, en el cual se indica:

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172 y 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el Funcionario que suscribe eleva el siguiente informe-propuesta:

Con fecha 6 DE JULIO de 2012, se emite informe por el Arquitecto Técnico Municipal, en el sentido siguiente:

En relación con la visita girada por los Servicios Técnicos a la dirección arriba referenciada el 5/02/11, a los efectos de comprobar la ejecución de las obras ordenadas, se emite el siguiente INFORME:

En la visita se ha podido comprobar que las obras ordenadas por los acuerdos de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo de fechas 1/12/09 y 17/01/12, así como por Decreto de fecha 16/12/10, han sido realizadas, según se hace constar en el certificado final de obra aportado y visado con fecha 4/07/12, no considerándose que en la actualidad exista peligro para la seguridad pública, por lo que se propone el archivo de las actuaciones de este expte.

No obstante, dado que se encuentra en tramitación el expte nº 3661/10 de la Unidad de Inspección Técnica de Edificios se propone que se le de traslado de la resolución que se adopte.

DOCUMENTO 4

CIERRE EXPEDIENTE CONSERVACIÓN Y RUINAS

02



AYUNTAMIENTO DE GRANADA ÁREA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS

Expte. 16746/09

Es por lo que, de conformidad con lo establecido en el art. 87.2 y 89 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (modificada por Ley 4/99, de 13 de enero), art. 124.4 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local, arts. 155 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en virtud de la atribución de competencias realizada mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24/05/12 a la Ponencia Técnica, la siguiente:

PROPUESTA DE DICTAMEN

PRIMERO: Acordar la finalización del procedimiento administrativo relativo a la orden de ejecución de reparación en el inmueble sito en CARRERA DEL DARRO Nº 11 según Acuerdos de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de fecha 01/12/09 y 17/01/12 en relación al Decreto de fecha 16/12/10 complementaria del primer acuerdo citado, al haberse constatado la ejecución de las obras según certificado final de obra de fecha 04/07/12, y en consecuencia procede el **archivo** del expediente nº 16746/09.

SEGUNDO.- Notifíquese el presente acuerdo a los interesados y a la Unidad de Inspección Técnica de Edificios en relación al exp. 3661/10".

En virtud de las atribuciones que tengo conferidas por el art. 124.4.ñ) de la Ley 7/85, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en virtud de lo dispuesto en el acuerdo de delegación de competencias de la Junta de Gobierno Local de fecha 24/05/12, y a los Arts. 10 y 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística (en vigor atendiendo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza), **DISPONGO:**

PRIMERO: Acordar la finalización del procedimiento administrativo relativo a la orden de ejecución de reparación en el inmueble sito en CARRERA DEL DARRO Nº 11 según Acuerdos de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de fecha 01/12/09 y 17/01/12 en relación al Decreto de fecha 16/12/10 complementaria del primer acuerdo citado, al haberse constatado la ejecución de las obras según certificado final de obra de fecha 04/07/12, y en consecuencia procede el **archivo** del expediente nº 16746/09.

SEGUNDO.- Notifíquese el presente acuerdo a los interesados y a la Unidad de Inspección Técnica de Edificios en relación al exp. 3661/10.

Contra el anterior Acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición, en el plazo de un mes ante la Comisión Ejecutiva de la Gerencia, o bien se podrá interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Granada en el plazo de dos meses a contar del día siguiente del recibí de la presente notificación. Caso de interponer el Recurso Potestativo de Reposición no podrá plantearse Recurso Contencioso-Administrativo hasta la resolución expresa o presunta del mismo.

No obstante, podrá interponer cualquier Otro Recurso o medio de impugnación que considere conveniente.

Granada, 4 de septiembre de 2012
LA SECRETARIA GENERAL, P. D.,
DIRECTOR TÉCNICO DE OBRAS

Fdo: Manuel Lorenzo Sánchez-Palencia

DOCUMENTO 5

INFORME DELEGACIÓN DE CULTURA SOBRE CONSULTA DE VOLUMETRÍA Y ALINEACIONES Y PLANOS DE PROYECTO BÁSICO

01

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTE
Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Granada

D.ª Carmen Moreno Álvarez

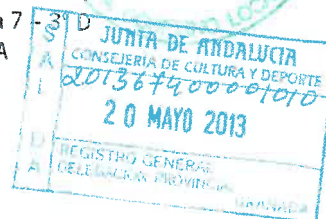
C/ Pintor Zuloaga 7

18005 GRANADA

Fecha: Granada, 8 de mayo de 2013

N/Ref.: AV-006/13 BC-LRM/fcm

Asunto: Consulta sobre volumetría y alineaciones
en C/ Carrera del Darro nº 11 de Granada.



En contestación a su escrito recibido en esta Delegación Territorial con fecha 12 de febrero de 2013 en el que plantea una consulta sobre volumetría y alineaciones en C/ Carrera del Darro nº 11 de Granada, cuyo promotor es Greyhound Inversiones S.L., se le comunica que la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, en su sesión de fecha 18 de abril de 2013, ha emitido el siguiente informe:

"Informe del ponente:

1.- Descripción de la actuación: La actuación que se recoge en este expediente, es desarrollo de la ya informada y contenida en los antecedentes, consistente en innovación para un cambio de uso a hotelero y anteproyecto asociado al mismo. Se incluyen no obstante, ajustes en la volumetría y alineaciones, fundamentalmente de las edificaciones secundarias, ubicadas en el espacio trasero y que además han sido demolidas dado su mal estado mediante una orden de ejecución.

2.- Valoración e informe de la propuesta: Para valorar la propuesta, haremos uso del contenido de los informes ya emitidos y que a modo de resumen se traducen en el hecho de estar resuelto favorablemente el cambio de uso, para lo que se tuvo en cuenta el anteproyecto asociado, quedando pendiente, no obstante, para su autorización que se desarrollara con las consideraciones que transcribimos:

-Aunque se intenta recuperar la posición central del patio, al mantener la volumetría en la planta ático no se libera para su lectura a vista de pájaro. El proyecto de edificación que se tramite tras la modificación puntual del planeamiento para permitir el cambio de uso será objeto de análisis de este extremo.

-Igualmente será objeto de valoración las modificaciones en huecos en muros de carga interiores y su consideración a estudio de estructuras emergentes en su caso.

-En cualquier caso las cubiertas del patio trasero se resolverán con paños inclinados de teja cerámica curva tipo árabe.

El interés de la propuesta de recuperación de este inmueble se basa precisamente en el valor arquitectónico de la propia propuesta y la lectura y recuperación espacial de los valores y elementos que actualmente dificultan su comprensión. De manera específica y referido a los tres puntos objeto del informe ya emitido, se considera que la propuesta es coherente con sus planteamientos y con los objetivos básicos que la ficha de catálogo propone. En función de ello, parte de las cubiertas se resuelven con teja cerámica curva, aunque se matiza con la ubicación de un porcentaje de cubierta plana (en la zona a reconstruir), que incorpora la vegetación como elemento reconocible en la lectura de las plantas de cubierta del Albaicín, si bien, también procura el mejor funcionamiento del hotel. En sentido estricto, estos metros sumados a los ya existentes en la planta ático, superan el máximo permitido por la normativa.

DOCUMENTO 5

INFORME DELEGACIÓN DE CULTURA SOBRE CONSULTA DE VOLUMETRÍA Y ALINEACIONES Y PLANOS DE PROYECTO BÁSICO

02

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTE

Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Granada

El cuerpo ático y de manera intencionada, procura incorporarlo a la nueva lectura del espacio del "patio" principal redefinido, ofreciendo una lectura continuada de las intervenciones que se han producido a lo largo de su vida útil, y que en este momento, referido a este nuevo uso y circunstancias, apuesta, con un detenido estudio de los elementos realmente interesantes e imprescindibles, por un espacio que deje constancia de la complejidad de las actuaciones y ofrezca unas características singulares y acordes con el "alma" del edificio, el nuevo uso y la arquitectura que lo resuelve.

Los nuevos huecos que resultan necesarios efectuar en los muros existentes, aún estando condicionados por los resultados de la pericias arqueológicas que sean necesarias, responden a la lógica establecida en los criterios de recuperación de este inmueble, expresados en los distintos documentos hasta ahora informados. Del mismo modo queda a expensas de esos estudios arqueológicos, la viabilidad del semisotano que se plantea.

La fachada se formaliza con modificación de las carpinterías existentes y eliminando las rejerías que contiene. Su justificación y necesidad queda pendiente de una mayor argumentación, estimándose que la actual configuración no debiera ser incompatible con los criterios generales del proyecto.

A modo de resumen, se propone informar favorablemente, considerando que el planteamiento general de recuperación del inmueble es compatible con las obras permitidas para su grado y nivel de catalogación y ser una actuación coherente y valiosa desde el prisma arquitectónico. No obstante, previo a someterlo a la pertinente remisión a la C.P.P.H, para su informe previo a la Resolución preceptiva, se especificarán los elementos que son necesarios demoler, así como la solución constructiva que lo resuelve. Igualmente se justificará la propuesta de modificación de carpinterías y rejerías y se justificará en que porcentaje de terraza plana se excede respecto a lo expresado en normativa, para su posterior valoración.

En relación con la cautela arqueológica, se informa:

Las modificaciones previstas en el proyecto sobre el estado actual del edificio requieren dos tipos de actuaciones arqueológicas.

Por un lado, las actuaciones sobre los distintos muros y paramentos exigen un conocimiento adecuado de los distintos procesos de la configuración histórica del edificio.

Para ello se realizará un análisis arqueológico de estructuras emergentes, tal como aparece definido en el apartado d) del Artículo 3 del Reglamento de Actividades Arqueológicas, Decreto 168/2003, de 17 de junio

Dicha actividad deberá ser dirigida por técnico competente tal como aparece igualmente definido en el artículo 6 del citado Decreto.

Por otro lado, se deberán realizar sondeos en aquellas zonas en las que se pretende intervenir por debajo de la cota actual. Tanto para la construcción de almacenes previstos, como para las necesidades de cimentación si las hubiese o de instalaciones de cualquier tipo.

Finalmente se habrá de realizar una actividad que documente de forma rigurosa la denominada "bodega" así como su función real dentro del edificio original. Para ello se procederá a un análisis de la estratigrafía muraria del objeto a investigar.

Acuerdo de Comisión:

La Comisión acuerda por unanimidad de los miembros presentes requerirle para que se especifiquen los elementos que son necesarios demoler, así como la solución constructiva que lo resuelve. Igualmente se justificará la propuesta de modificación de carpinterías y rejerías y se justificará en que porcentaje de terraza plana se excede respecto a lo expresado en normativa, para su posterior valoración."

DOCUMENTO 5

INFORME DELEGACIÓN DE CULTURA SOBRE CONSULTA DE VOLUMETRÍA Y ALINEACIONES Y PLANOS DE PROYECTO BÁSICO

03

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTE
Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Granada

La presente comunicación posee únicamente valor informativo, sin que constituya autorización cultural o informe vinculante para la realización de la intervención planteada. Para ello, deberá obtener la autorización prevista en el art. 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, previa solicitud presentada por el promotor junto con la documentación técnica exigida, en su caso, para la obtención de la licencia municipal correspondiente.

EL JEFE DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Fdo.: Jesús Leyva Campaña.

DOCUMENTO 7

INFORME AYUNTAMIENTO (LICENCIAS) SOBRE CONSULTA DE VOLUMETRÍA Y ALINEACIONES Y PLANOS DE PROYECTO BÁSICO

01



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS
SERVICIO DE ZONA CASCO HISTÓRICO



Expte: 9/2013

Dº Carmen Moreno Alvarez en representación de GREYHOUND INVERSIONES S.L
C/ Panadera nº 3. MARBELLA. MÁLAGA

COMUNICACION

En relación con su solicitud sobre consulta de viabilidad de ordenación volumétrica en Carrera del Darro nº 11, adjunto remito copia del informe técnico de fecha 30 de septiembre de 2013.

Granada, a 4 de octubre de 2013
LA SECRETARIA GENERAL, P.D.
EL DIRECTOR GENERAL DE LICENCIAS
Fdo. Emilio Martín Herrera



DOCUMENTO 7

INFORME AYUNTAMIENTO (LICENCIAS) SOBRE CONSULTA DE VOLUMETRÍA Y ALINEACIONES Y PLANOS DE PROYECTO BÁSICO

02



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias
Dirección General de Licencias
Servicio Casco Histórico



Expediente Información Urbanística: 9/2013

Asunto: Consulta sobre viabilidad de propuesta volumétrica

Emplazamiento: Carrera del Darro nº 11. Distrito Albaicín.

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

En relación con el expediente arriba reseñado, relativo a la solicitud presentada por D^a CARMEN MORENO ÁLVAREZ, en representación de GREYHOUND INVERSIONES S.L., para consulta sobre viabilidad de ordenación volumétrica estos Servicios Técnicos INFORMAN:

Se ha tramitado Innovación del PEPRI Albaicín (Exp. 13.593/11) para cambio de uso a Residencial Singular (alojamiento hotelero), cuya aprobación definitiva ha sido publicada en BOP 225 de 22/11/12, según documento técnico redactado por la arquitecto D^a Carmen Moreno Álvarez.

Por la interesada se ha presentado consulta sobre viabilidad de volumetría y alineaciones. Analizada la propuesta se ha detectado que ésta no se ajusta a la ordenación que establece el PEPRI Albaicín en el plano de Alineaciones y Ordenación. Por el Arquitecto Adjunto a la Subdirección de Planeamiento se ha emitido informe en el que se pone de manifiesto el alcance de la Innovación aprobada, siendo éste exclusivamente el cambio de uso pormenorizado de la parcela, a pesar de haberse incluido en la misma un anteproyecto con modificaciones de alineaciones y alturas respecto al PEPRI Albaicín. En consecuencia, la propuesta no es viable por no estar ajustada al Plan Especial de aplicación.

No obstante se informa que, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle y en aplicación del art. 15 de la LOUA (Ley 7/2002), pueden adaptarse algunas determinaciones del planeamiento, tales como las alineaciones y la ordenación de volúmenes.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Granada a 30 de Septiembre de 2013

El Técnico de Administración Especial

Fdo. M. A. de Pinedo



²
ANEXO DE PLANIMETRÍA



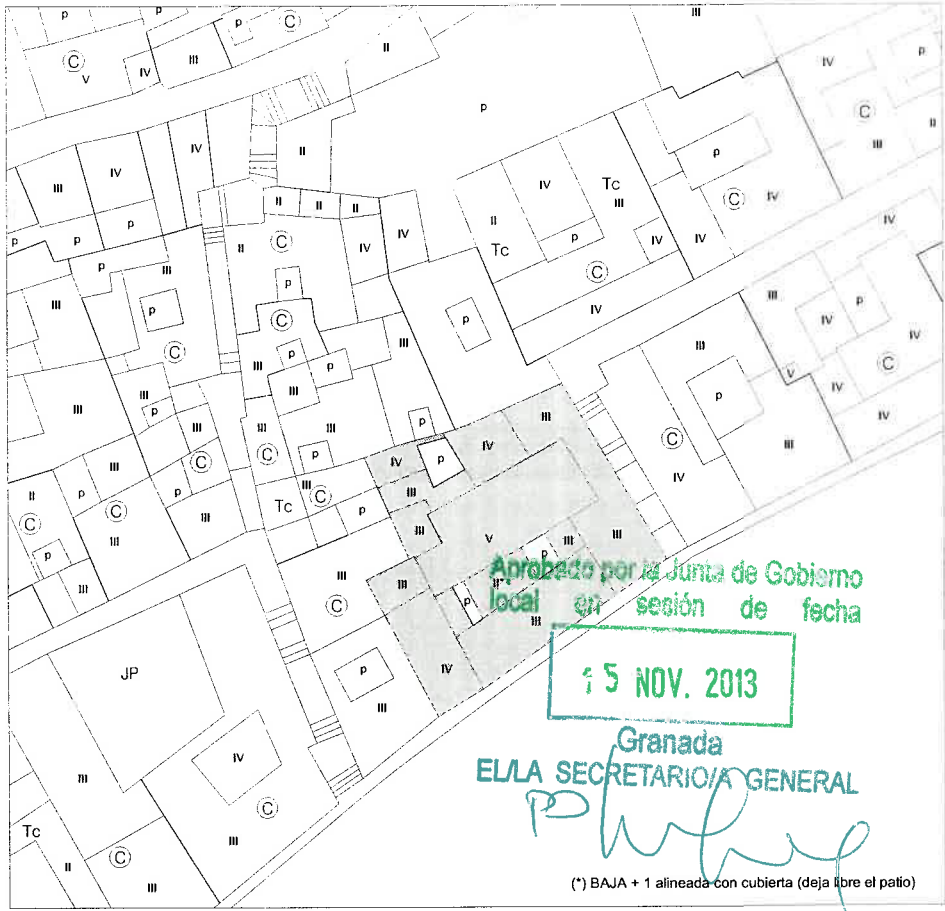
ANEXO 2
PLANIMETRÍA



ESTADO ACTUAL PEPRI ALBAYZÍN. E:1/700



ESTADO REAL DE LA EDIFICIÓN. E:1/700
Plano de corrección de errores de la cartografía del PEPRI



PROYECTO. E:1/700
Plano de corrección de errores de la cartografía del PEPRI y proyecto

RESUMEN EJECUTIVO

Conforme al Art. 19.3 de la LOUA (añadido en la Ley 2/2012) se adjunta resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan o instrumento de planeamiento que se comprensible por la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo a los establecido en el Artículo 6.1 y que deberá expresar en todo caso:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, con forme a los dispuesto en el Artículo 27.

OBJETIVOS Y FINALIDADES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Se presenta este ESTUDIO DE DETALLE y PROYECTO DE RECUPERACIÓN DE UNA ANTIGUA CASA DEL SIGLO XVI PARA HOTEL SINGULAR, en calle Carrera del Darro nº 11, Albayzín, Granada con el objetivo de CORREGIR ERRORES EN LAS ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES ESPECIFICADAS EN LA BASE CARTOGRÁFICA DEL PEPRI Albayzín para dicha edificación, ya que no se ajustan a la realidad existente, y solicitar alineación de medianeras.

Esta finalidad se establece en base a la legislación vigente:

- Artículo 15 "Estudios de detalle" de la LOUA (Ley 7/2002)
- Artículo 1.6 "Significado y alcance de los grafismos", Apartado 4 "Errores en la base cartográfica del Plan Especial" de la normativa urbanística del PEPRI Albayzín en vigor
- Capítulo VI. "De los estudios de detalle" del Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana: Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico. Órgano Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Publicado en BOE núm. 221 de 15 de Septiembre de 1978.



ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Darro nº 11, Granada		octubre 2013
CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto	Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.	P.0
RESUMEN EJECUTIVO		E:1/700



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 15 NOV. 2013
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 25 ABR 2014

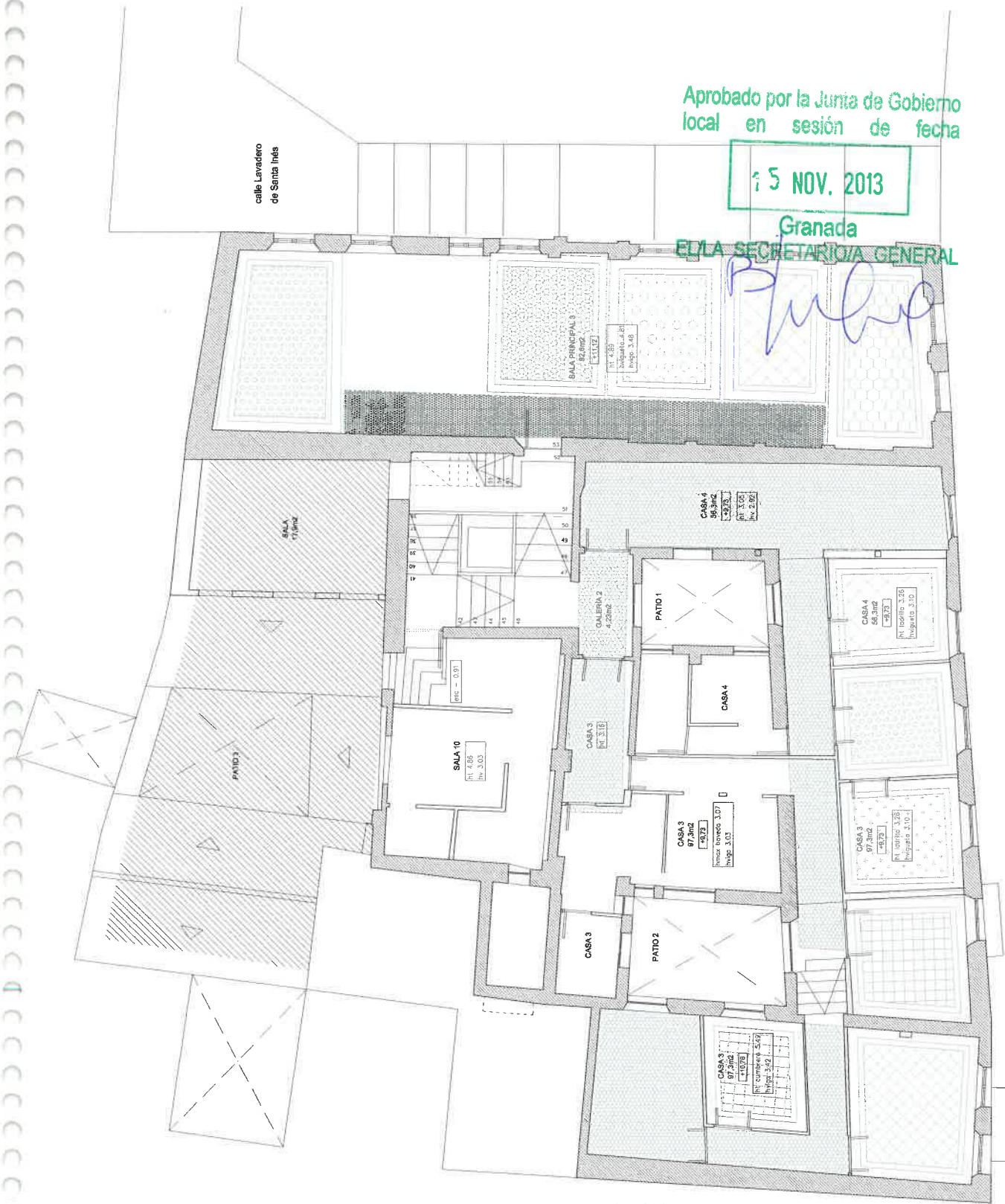
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Darro nº 11, Granada		octubre 2013
CARMEN MORENO ALVAREZ, arquitecto		P.2
Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.		E:1/150
PLANTA BAJA (ACCESO) ESTADO ACTUAL		

altura de libre de suelo a techo	altura hasta tablero (en forjados de madera vista)	altura variable (forjados industriales)	altura variable (forjados industriales)
hite	hite	hite	hite
hite	hite	hite	hite
hite	hite	hite	hite

Zona demolida	Tabiques demolicion (limpieza y desalado)

ACCESO 1	Entrada de camiones
ACCESO 2	Entrada de camiones
ACCESO 3	Entrada de camiones
ACCESO 4	Entrada de camiones



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

25 ABR 2014

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

[Signature]

ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Derr nº 11, Granada		octubre 2013
CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto		P.4
Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.		E:1/150
PLANTA SEGUNDA. ESTADO ACTUAL		
SOLERÍA HIDRÁULICA EXISTENTE ☒ Zona demolida ☐ Tablones demolicionados (limpieza y desalco)		
altura de línea de suelo a techo (en torjados de madera vieja) altura de línea hasta vigueta (en torjados de madera vieja) altura media hasta vigueta (en torjados de madera vieja)	altura hasta tablazón (en torjados de madera vieja) altura 0.0 a 1.0 (torjados existentes) escolón	

calle Carrera del Derr



ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Domo nº 11, Granada		octubre 2013
CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto		P.6
Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.		E:1/150
PLANTA DE CUBIERTAS. ESTADO ACTUAL		
Zona demolida Tabiques demolidos (limpieza y desalojo)	h_{te} altura hasta tabazón (en forjados de madera viciosa) h_{te} altura de libre hasta vigas (en forjados de madera viciosa) h_{te} altura variable (forjados inclinados) esc escalón	h_{te} altura de libre de suelo a techo h_{te} altura de libre hasta vigas (en forjados de madera viciosa) h_{te} altura variable (forjados inclinados) h_{te} altura de libre hasta vigas (en forjados de madera viciosa)

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

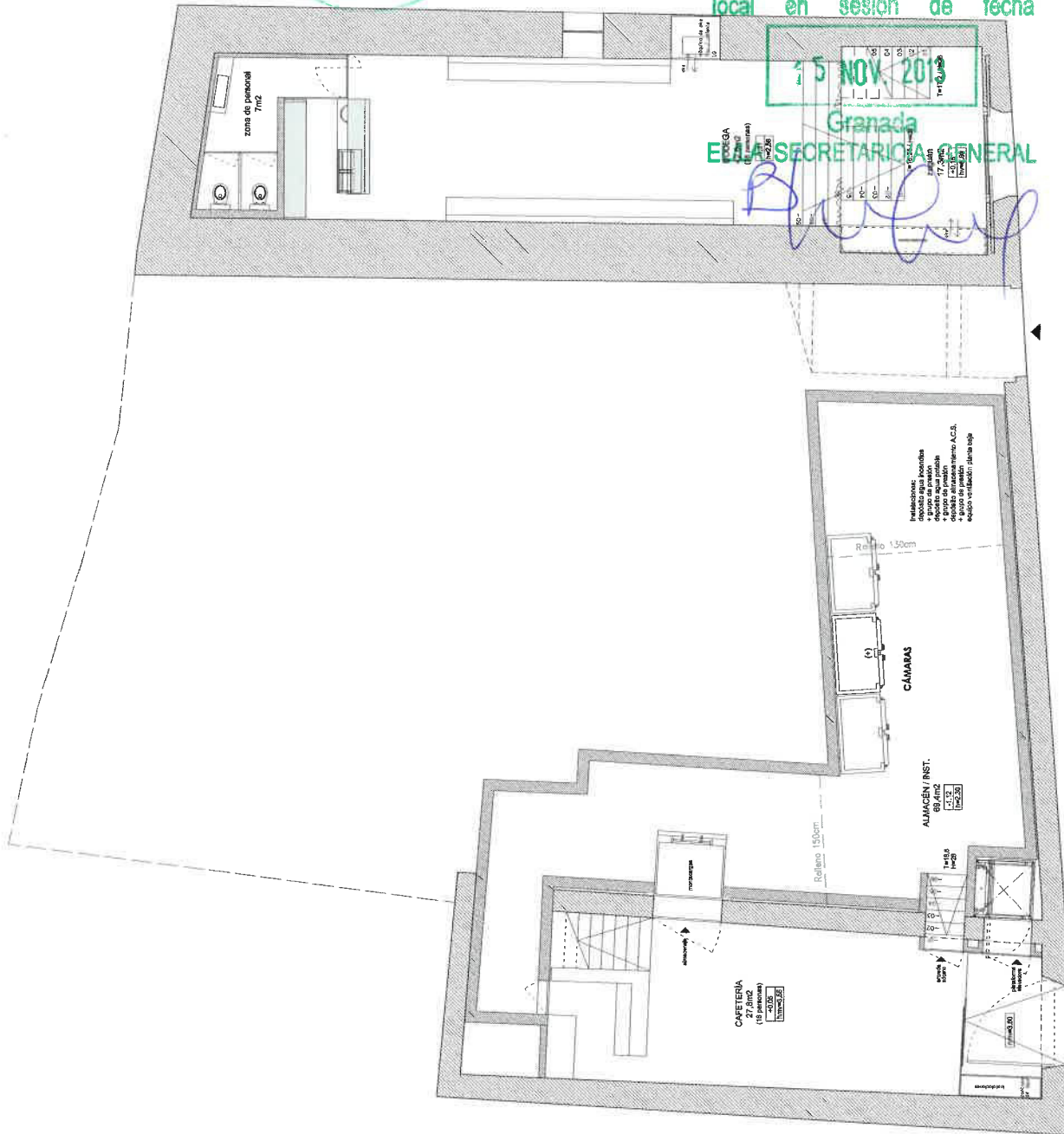
25 ABR 2014

G. anad.
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

15 NOV 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Darro nº 11, Granada	octubre 2013
CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto	P.7
Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.	E:1/150
PLANTA BODEGA Y SÓTANO. PROYECTO	

Muros existentes

Muros nuevos y tabiques

altura de libre de suelo a techo
altura de libre hasta viguela
(en forjados de madera vieja)
altura de libre hasta viguela
(en forjados de madera nueva)
altura variable (forjados indicados)

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

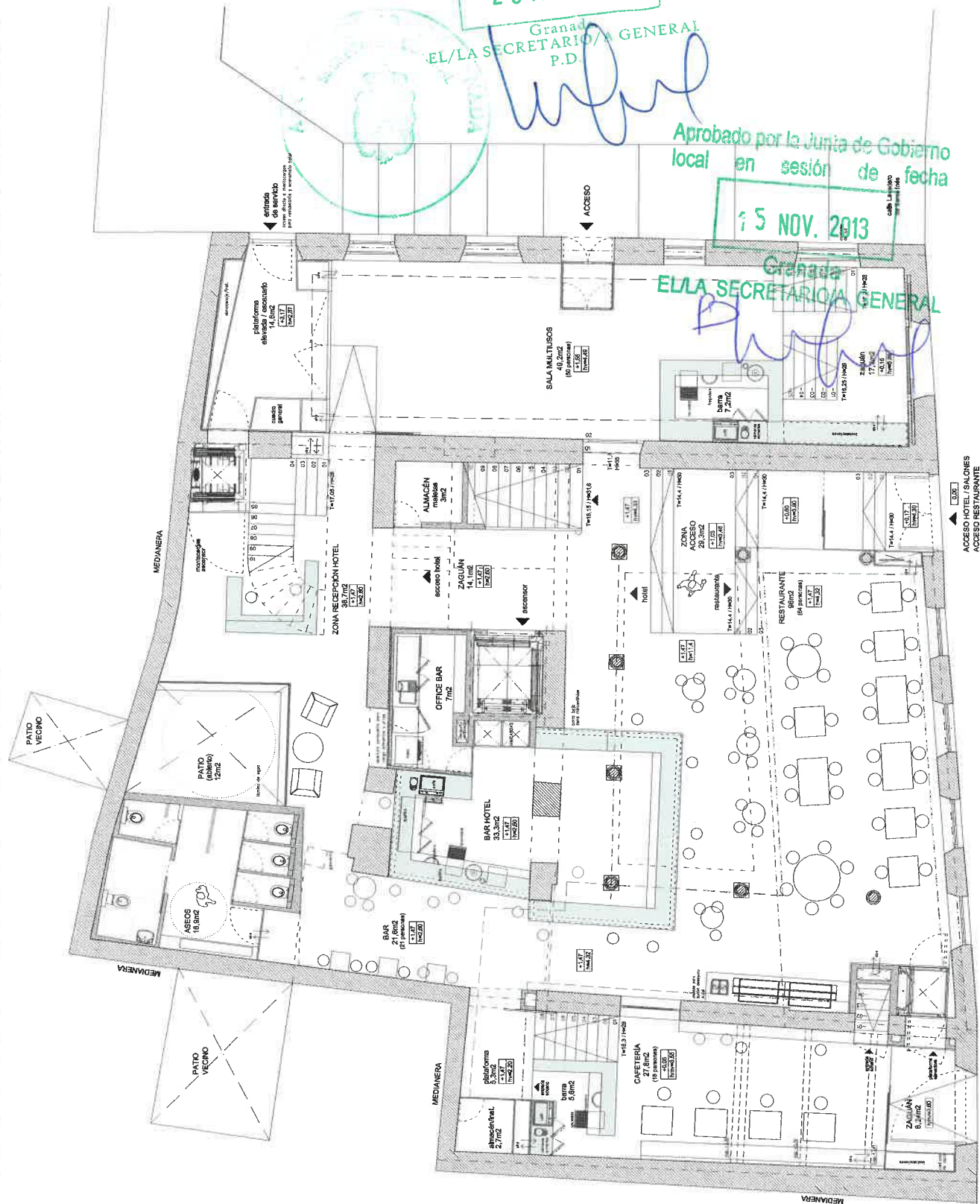
25 ABR 2014

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

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

15 NOV. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Darro nº 11, Granada	octubre 2013
CARMEN MORENO ALVAREZ, arquitecto	P.8
Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.	E:1/150
PLANTA BAJA (ACCESO): RESTAURANTE / CAFETERIA. PROYECTO	

altura de libre de suelo a techo	Muros existentes
altura de libre hasta viguera	Muros nuevos y tabiques
(en forjados de madera vista)	
(en forjados de hormigón)	
(en forjados de madera vista)	
(en forjados de hormigón)	
altura variable (forjados inclinados)	

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

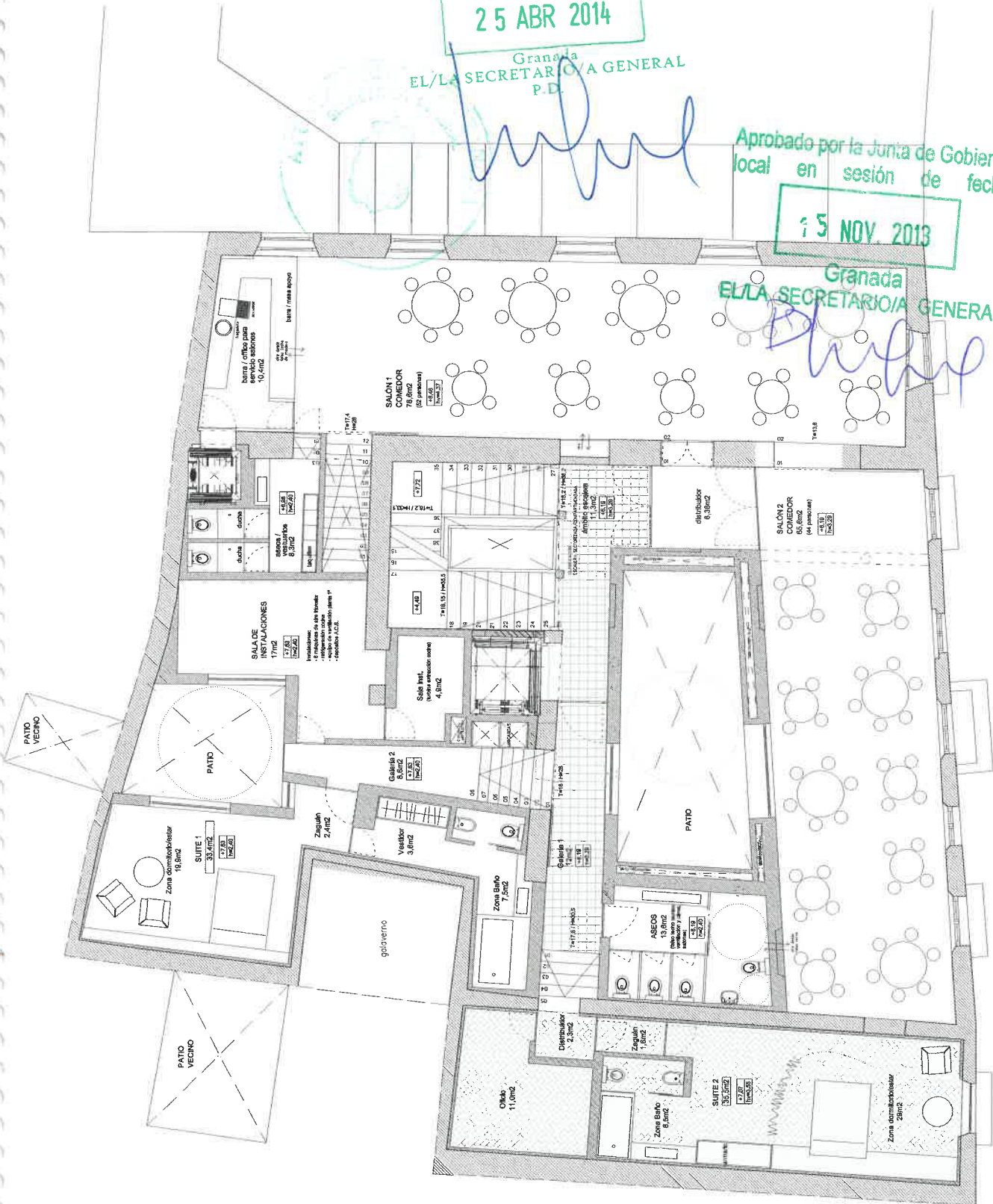
25 ABR 2014

Granada
EL/LA SECRETARÍA GENERAL
P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

15 NOV. 2013

Granada
EL/LA SECRETARÍA GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Domo nº 11, Granada	octubre 2013
CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto	P.10
Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.	E:1/150
PLANTA PRIMERA: SALONES, SUITE 1 y SUITE 2. PROYECTO	

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

25 ABR 2014

Granada
EL/LA SECRETAR/O/A GENERAL
P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

15 NOV. 2013

Granada
EL/LA SECRETAR/O/A GENERAL



Granada
EL/LA SECRETARIO A GENERAL
P.D.

25 ABR 2014

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

15 NOV. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Domo nº 11, Granada	Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.	octubre 2013
CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto	P.12	
PLANTA TERCERA: SUITE 9 y TERRAZA. PROYECTO		
		E:1/150

**INSOLERÍA HIDRÁULICA
EXISTENTE**
Recolocada

	Muros existentes	Muros nuevos y tabiques
1. Muros de mampostería	1.00	1.00
2. Muros de concreto	1.00	1.00
3. Muros de acero	1.00	1.00
4. Muros de aluminio	1.00	1.00
5. Muros de vidrio	1.00	1.00
6. Muros de otros materiales	1.00	1.00
7. Muros de otros tipos	1.00	1.00
8. Muros de otros usos	1.00	1.00
9. Muros de otros fines	1.00	1.00
10. Muros de otros tipos	1.00	1.00
11. Muros de otros usos	1.00	1.00
12. Muros de otros fines	1.00	1.00
13. Muros de otros tipos	1.00	1.00
14. Muros de otros usos	1.00	1.00
15. Muros de otros fines	1.00	1.00
16. Muros de otros tipos	1.00	1.00
17. Muros de otros usos	1.00	1.00
18. Muros de otros fines	1.00	1.00
19. Muros de otros tipos	1.00	1.00
20. Muros de otros usos	1.00	1.00
21. Muros de otros fines	1.00	1.00
22. Muros de otros tipos	1.00	1.00
23. Muros de otros usos	1.00	1.00
24. Muros de otros fines	1.00	1.00
25. Muros de otros tipos	1.00	1.00
26. Muros de otros usos	1.00	1.00
27. Muros de otros fines	1.00	1.00
28. Muros de otros tipos	1.00	1.00
29. Muros de otros usos	1.00	1.00
30. Muros de otros fines	1.00	1.00
31. Muros de otros tipos	1.00	1.00
32. Muros de otros usos	1.00	1.00
33. Muros de otros fines	1.00	1.00
34. Muros de otros tipos	1.00	1.00
35. Muros de otros usos	1.00	1.00
36. Muros de otros fines	1.00	1.00
37. Muros de otros tipos	1.00	1.00
38. Muros de otros usos	1.00	1.00
39. Muros de otros fines	1.00	1.00
40. Muros de otros tipos	1.00	1.00
41. Muros de otros usos	1.00	1.00
42. Muros de otros fines	1.00	1.00
43. Muros de otros tipos	1.00	1.00
44. Muros de otros usos	1.00	1.00
45. Muros de otros fines	1.00	1.00
46. Muros de otros tipos	1.00	1.00
47. Muros de otros usos	1.00	1.00
48. Muros de otros fines	1.00	1.00
49. Muros de otros tipos	1.00	1.00
50. Muros de otros usos	1.00	1.00
51. Muros de otros fines	1.00	1.00
52. Muros de otros tipos	1.00	1.00
53. Muros de otros usos	1.00	1.00
54. Muros de otros fines	1.00	1.00
55. Muros de otros tipos	1.00	1.00
56. Muros de otros usos	1.00	1.00
57. Muros de otros fines	1.00	1.00
58. Muros de otros tipos	1.00	1.00
59. Muros de otros usos	1.00	1.00
60. Muros de otros fines	1.00	1.00
61. Muros de otros tipos	1.00	1.00
62. Muros de otros usos	1.00	1.00
63. Muros de otros fines	1.00	1.00
64. Muros de otros tipos	1.00	1.00
65. Muros de otros usos	1.00	1.00
66. Muros de otros fines	1.00	1.00
67. Muros de otros tipos	1.00	1.00
68. Muros de otros usos	1.00	1.00
69. Muros de otros fines	1.00	1.00
70. Muros de otros tipos	1.00	1.00
71. Muros de otros usos	1.00	1.00
72. Muros de otros fines	1.00	1.00
73. Muros de otros tipos	1.00	1.00
74. Muros de otros usos	1.00	1.00
75. Muros de otros fines	1.00	1.00
76. Muros de otros tipos	1.00	1.00
77. Muros de otros usos	1.00	1.00
78. Muros de otros fines	1.00	1.00
79. Muros de otros tipos	1.00	1.00
80. Muros de otros usos	1.00	1.00
81. Muros de otros fines	1.00	1.00
82. Muros de otros tipos	1.00	1.00
83. Muros de otros usos	1.00	1.00
84. Muros de otros fines	1.00	1.00
85. Muros de otros tipos	1.00	1.00
86. Muros de otros usos	1.00	1.00
87. Muros de otros fines	1.00	1.00
88. Muros de otros tipos	1.00	1.00
89. Muros de otros usos	1.00	1.00
90. Muros de otros fines	1.00	1.00
91. Muros de otros tipos	1.00	1.00
92. Muros de otros usos	1.00	1.00
93. Muros de otros fines	1.00	1.00
94. Muros de otros tipos	1.00	1.00
95. Muros de otros usos	1.00	1.00
96. Muros de otros fines	1.00	1.00
97. Muros de otros tipos	1.00	1.00
98. Muros de otros usos	1.00	1.00
99. Muros de otros fines	1.00	1.00

altura de libre de suelo a techo

altura de libre hasta viguela
(en forjados de madera vistos)

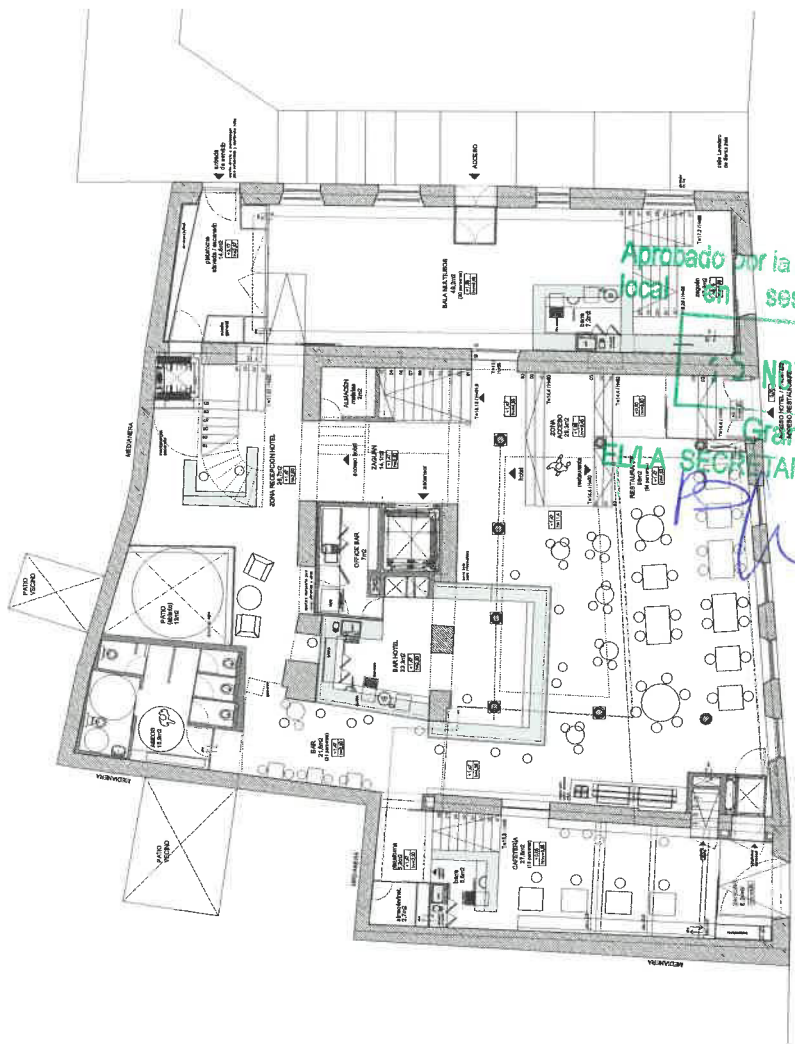
altura media hasta viguelas
(en forjados de madera vistos)

altura variable (forjados inclinados)

E:1/150



PLANTA BAJA (ACCESO) ESTADO ACTUAL



PLANTA BAJA (ACCESO) PROYECTO

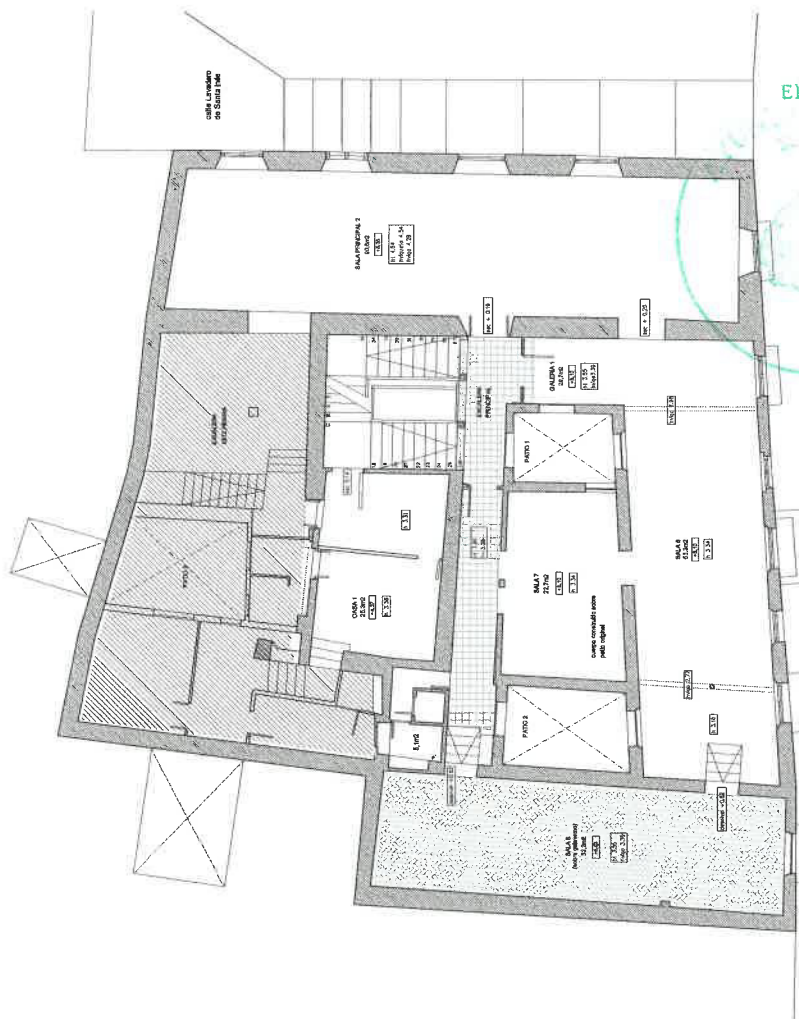
ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Darro nº 11, Granada	octubre 2013
CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto	P.14
COMPARATIVA ESTADO ACTUAL - PROYECTO. PLANTA BAJA (ACCESO)	E-1/250



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

25 APR 2014

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





PLANTA SEGUNDA PROYECTO

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

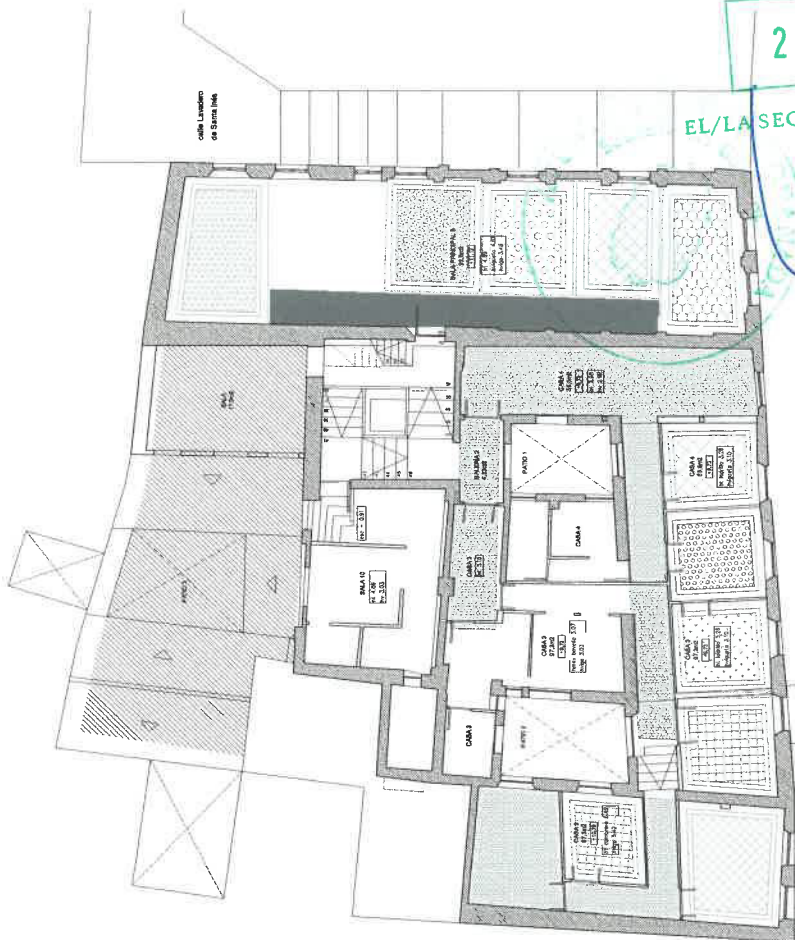
25 NOV. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

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

25 ABR 2014

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



PLANTA SEGUNDA ESTADO ACTUAL

octubre 2013

ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Darro nº 11, Granada

CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto

P.16

E-1/250

COMPARATIVA ESTADO ACTUAL - PROYECTO. PLANTA SEGUNDA

Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.



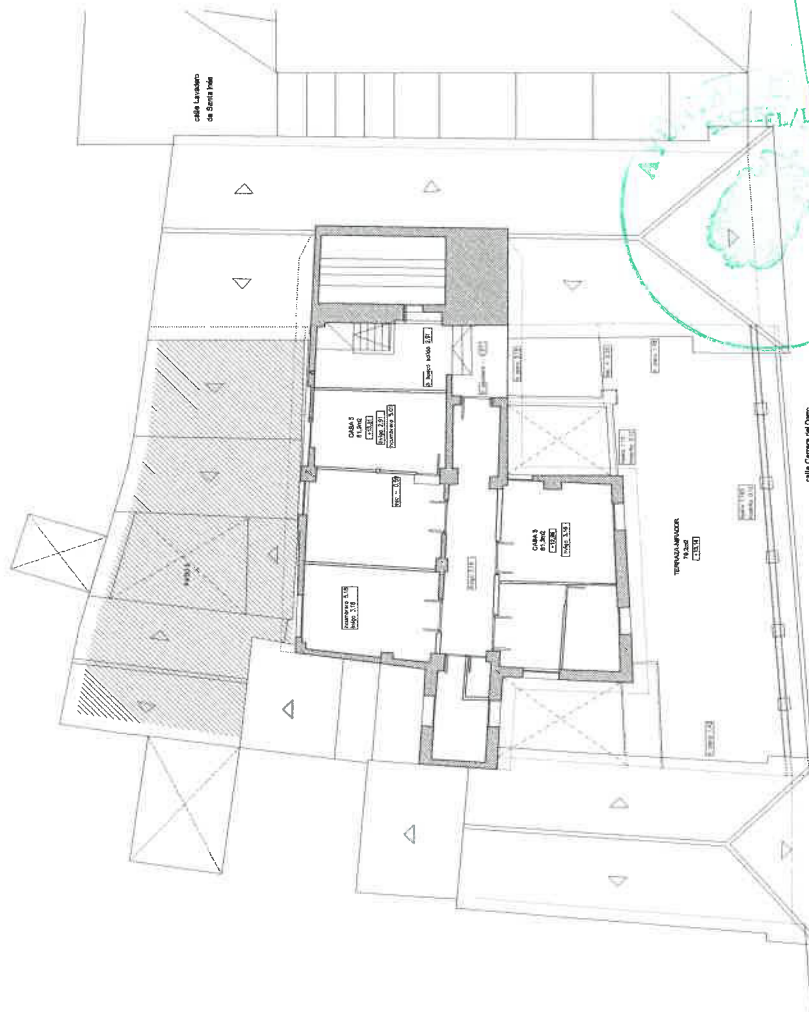
PLANTA TERCERA PROYECTO

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

15 NOV. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]



PLANTA TERCERA ESTADO ACTUAL

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

25 ABR 2014

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

[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Darro nº 11, Granada	octubre 2013
CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto	P.17
COMPARATIVA ESTADO ACTUAL - PROYECTO, PLANTA TERCERA	E:1/250



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

15 NOV. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

PLANTA CUBIERTA PROYECTO



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

25 ABR 2014

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

[Handwritten signature]

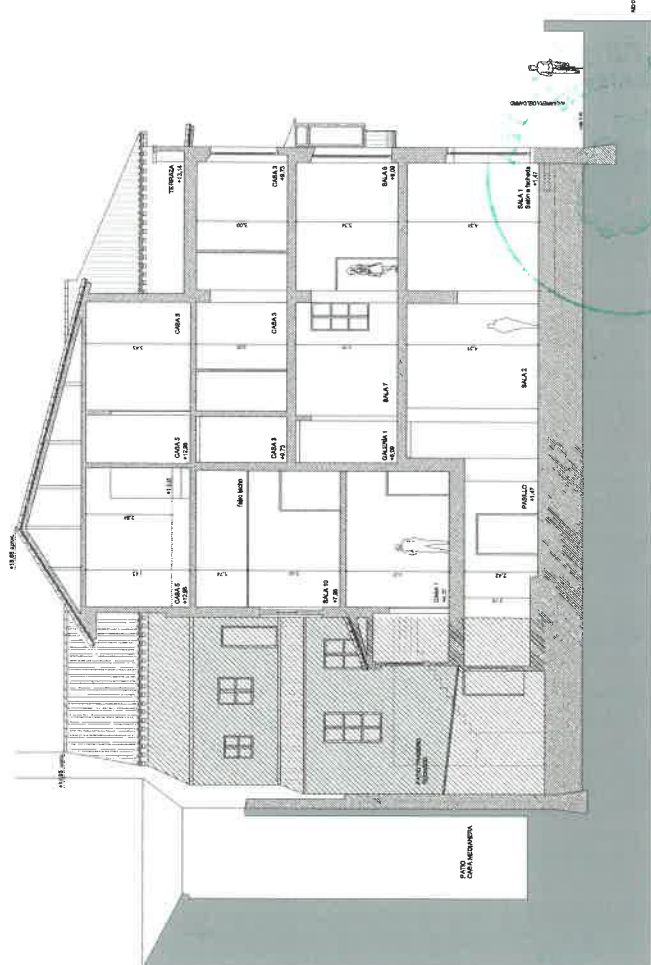
PLANTA CUBIERTA ESTADO ACTUAL

ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Darro nº 11, Granada	octubre 2013
CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto	P.18
Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.	E:1/250
COMPARATIVA ESTADO ACTUAL - PROYECTO. PLANTA CUBIERTA	



SECCIÓN A-A' POR PATIOS. PROYECTO

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
15 NOV. 2013
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



SECCIÓN A-A' POR PATIOS. ESTADO ACTUAL

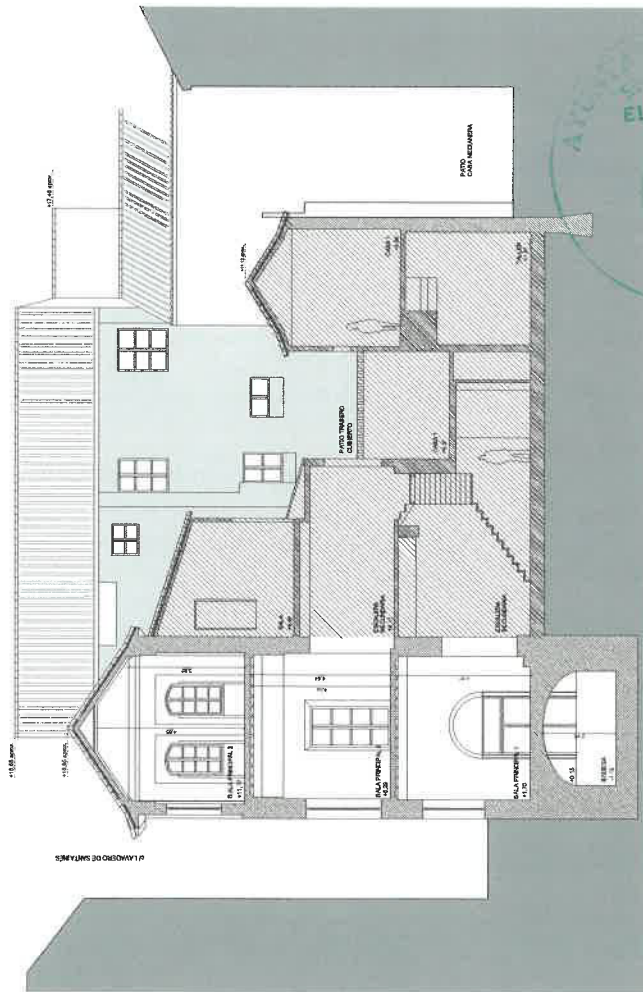
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha.

25 ABR 2014
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Darro nº 11, Granada	octubre 2013
CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto	S.1
SECCIÓN A-A' POR PATIOS. ESTADO ACTUAL y PROYECTO	E:1/250



Zona demolida

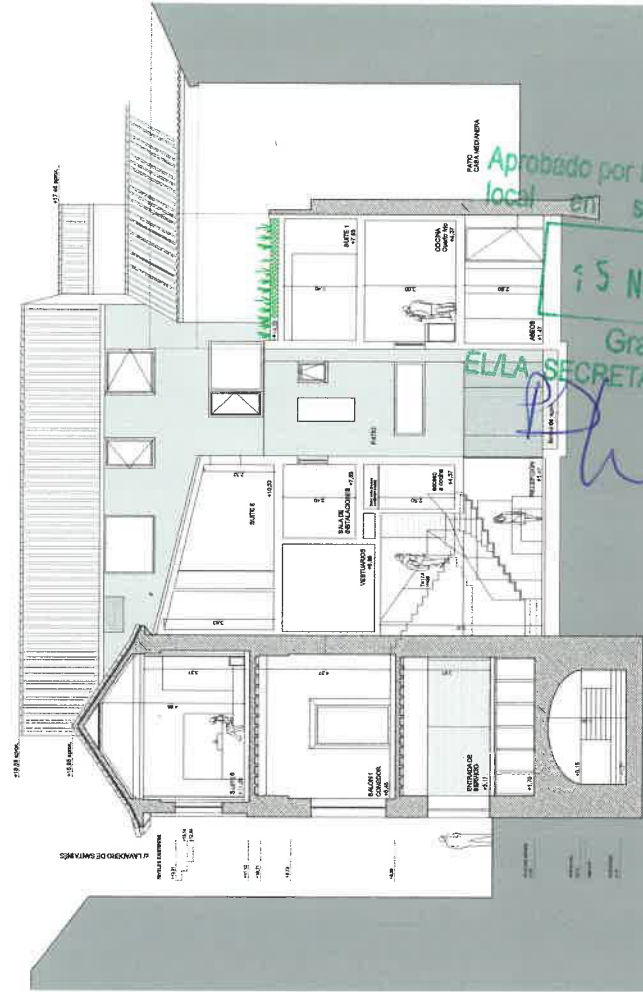


SECCIÓN B-B' POR PATIO TRASERO. ESTADO ACTUAL

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

25 ABR 2014

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

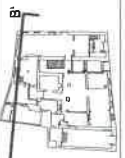


SECCIÓN B-B' POR PATIO TRASERO. PROYECTO

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

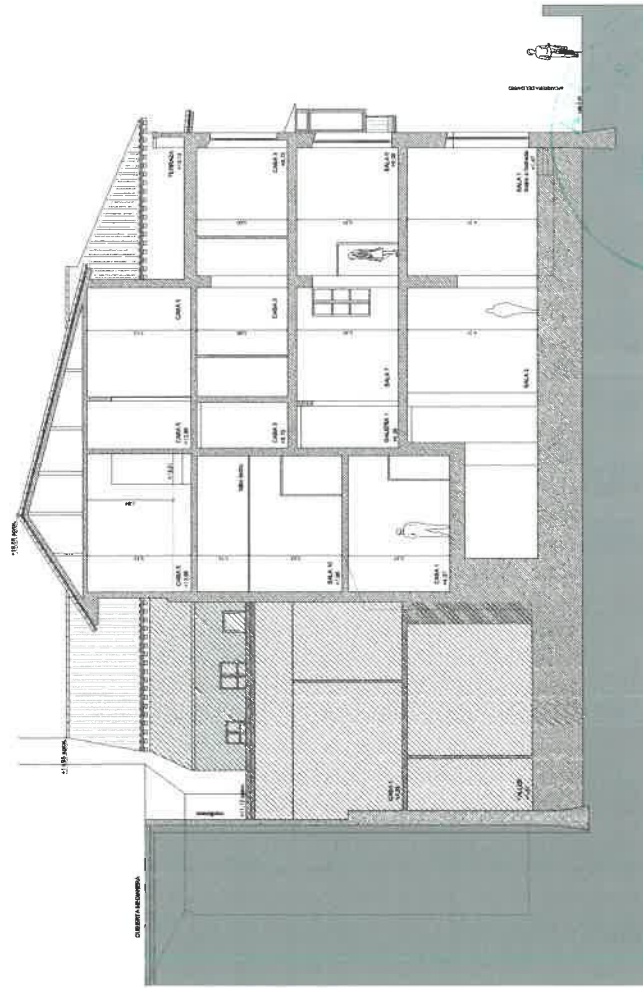
15 NOV. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



Zona demolida

ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Domo nº 11, Granada	octubre 2013
CARMEN MORENO ALVAREZ, arquitecto	S.2
Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.	E:1/250
SECCIÓN B-B' POR PATIO TRASERO. ESTADO ACTUAL Y PROYECTO	



SECCIÓN C-C' ESTADO ACTUAL

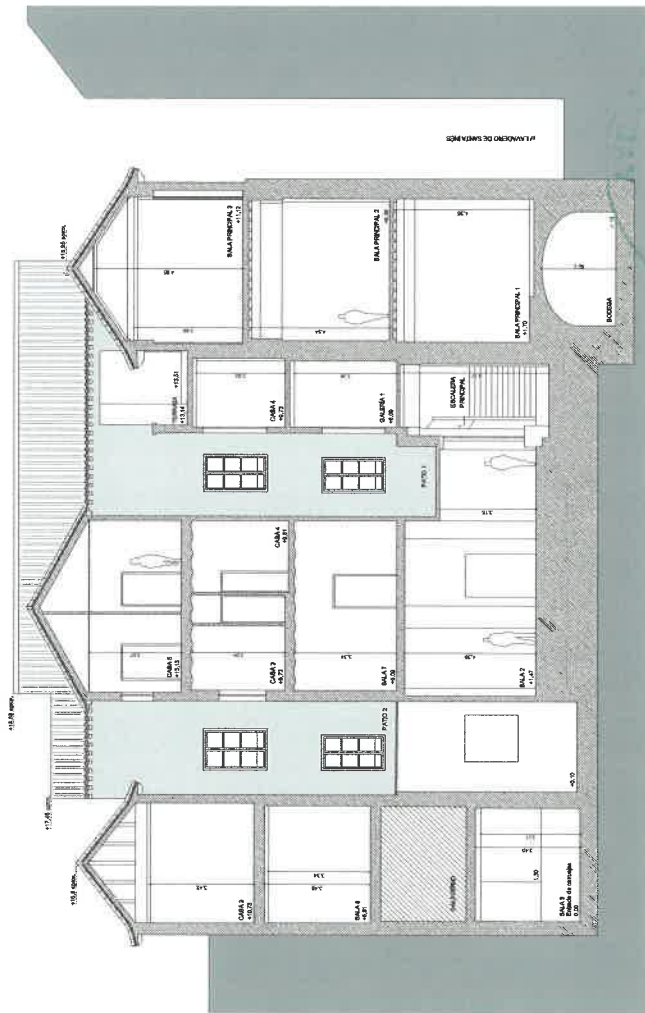


SECCIÓN C-C' PROYECTO

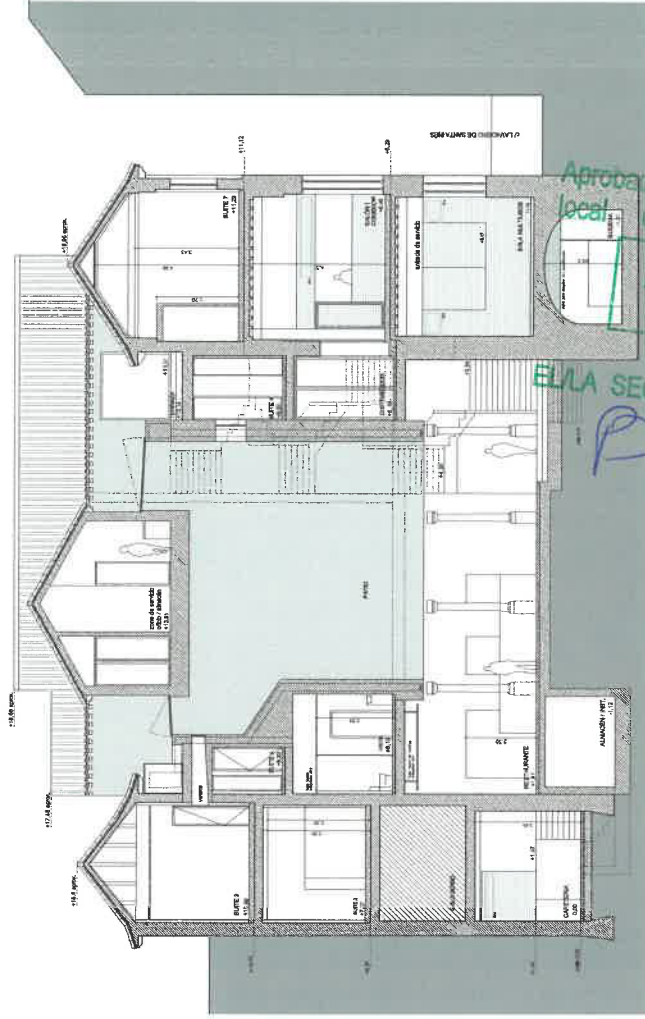
Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 5 NOV. 2013
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 25 ABR 2014
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.

	ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Domo nº 11, Granada	CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto	Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.
Zona demolida	octubre 2013	S.3	E:1/250
SECCIÓN C-C'. ESTADO ACTUAL y PROYECTO	SECCIÓN C-C'. ESTADO ACTUAL y PROYECTO	SECCIÓN C-C'. ESTADO ACTUAL y PROYECTO	SECCIÓN C-C'. ESTADO ACTUAL y PROYECTO



SECCIÓN D-D' POR PATIOS DE SERVICIO. ESTADO ACTUAL



SECCIÓN D-D' POR PATIO PRINCIPAL. PROYECTO

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

25 ABR 2014

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

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

15 NOV. 2013

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha



Zona demolida

ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Darro nº 11, Granada

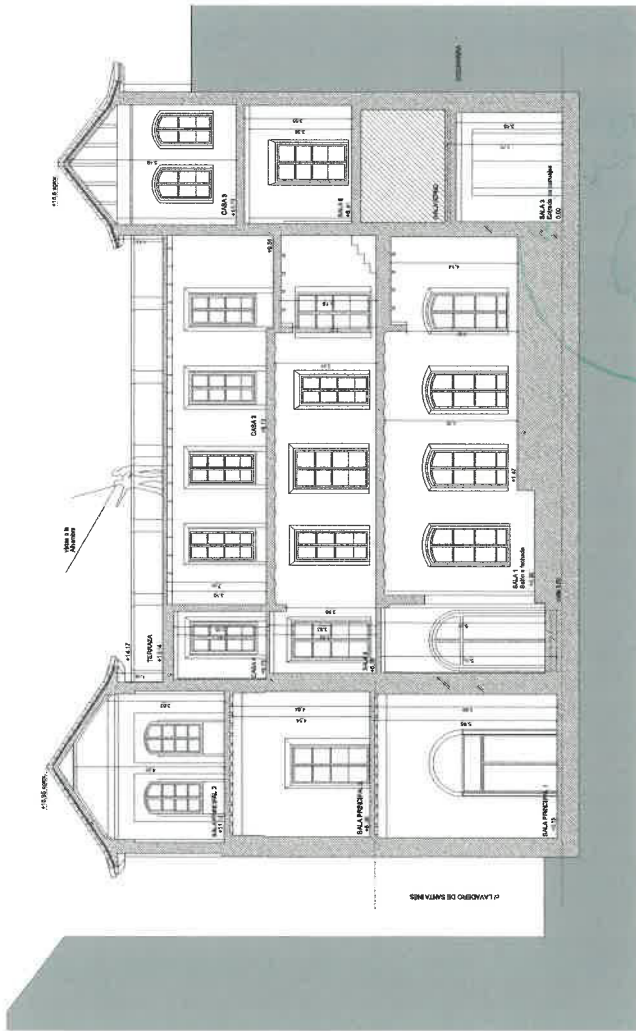
CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.

SECCIÓN D-D' POR PATIOS DE SERVICIO. ESTADO ACTUAL y PROYECTO

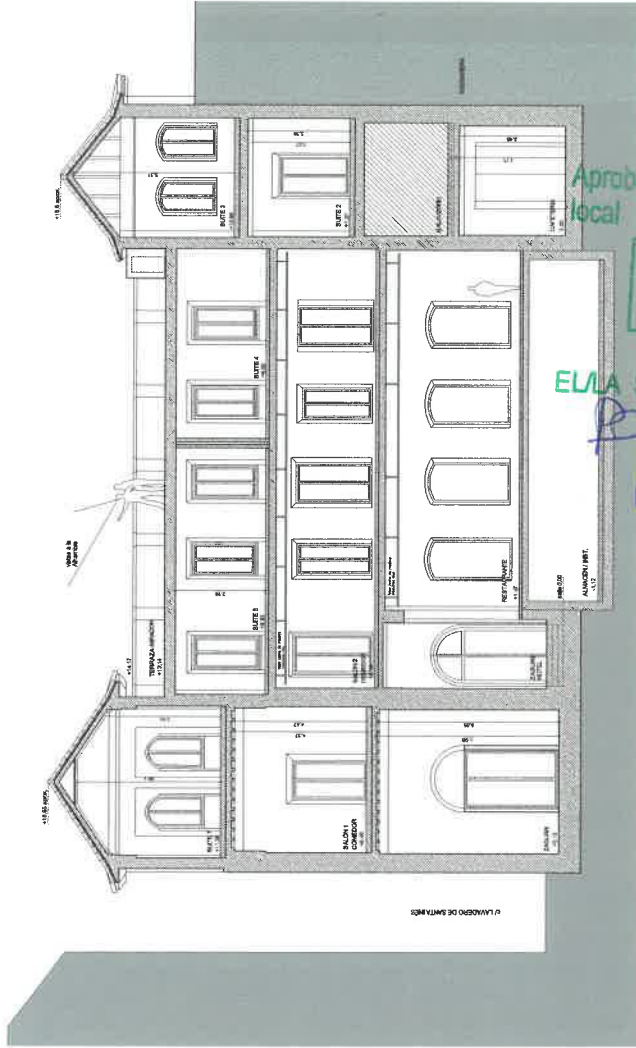
octubre 2013

S.4

E:1/250



SECCIÓN E-E' POR CRUJÍA A FACHADA. ESTADO ACTUAL



SECCIÓN E-E' POR CRUJÍA A FACHADA. PROYECTO

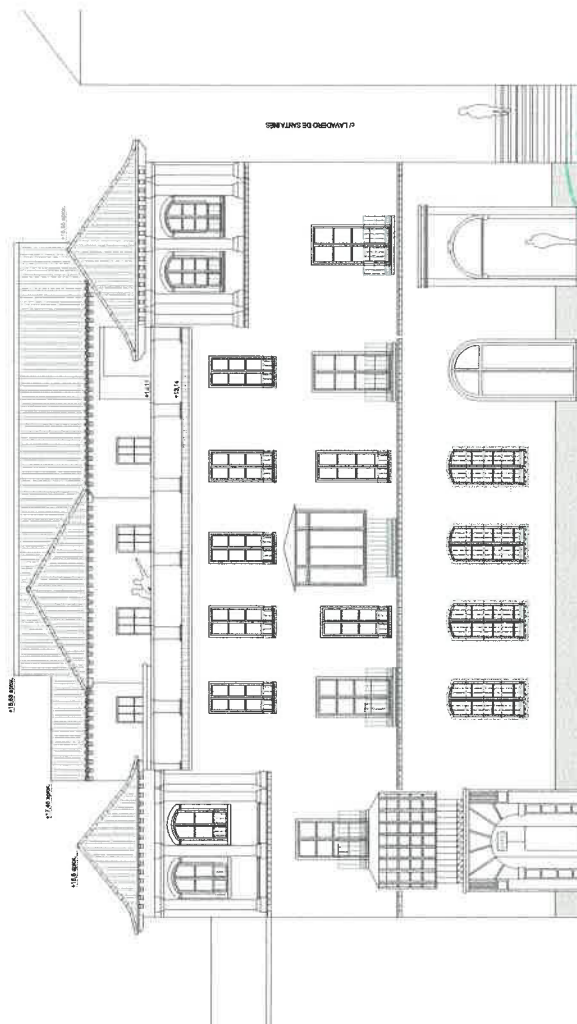
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha
25 ABR 2014
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
15 NOV. 2013
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



Zona demolida

ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Darro nº 11, Granada	octubre 2013
CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto	S.5
Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.	E:1/250
SECCIÓN E-E' POR CRUJÍA A FACHADA. ESTADO ACTUAL Y PROYECTO	



ALZADO PRINCIPAL C/ CARRERA DEL DARRO. ESTADO ACTUAL



ALZADO PRINCIPAL C/ CARRERA DEL DARRO. PROYECTO

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

25 ABR 2014

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

15 NOV. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]



Zona demolida

ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Darro nº 11, Granada

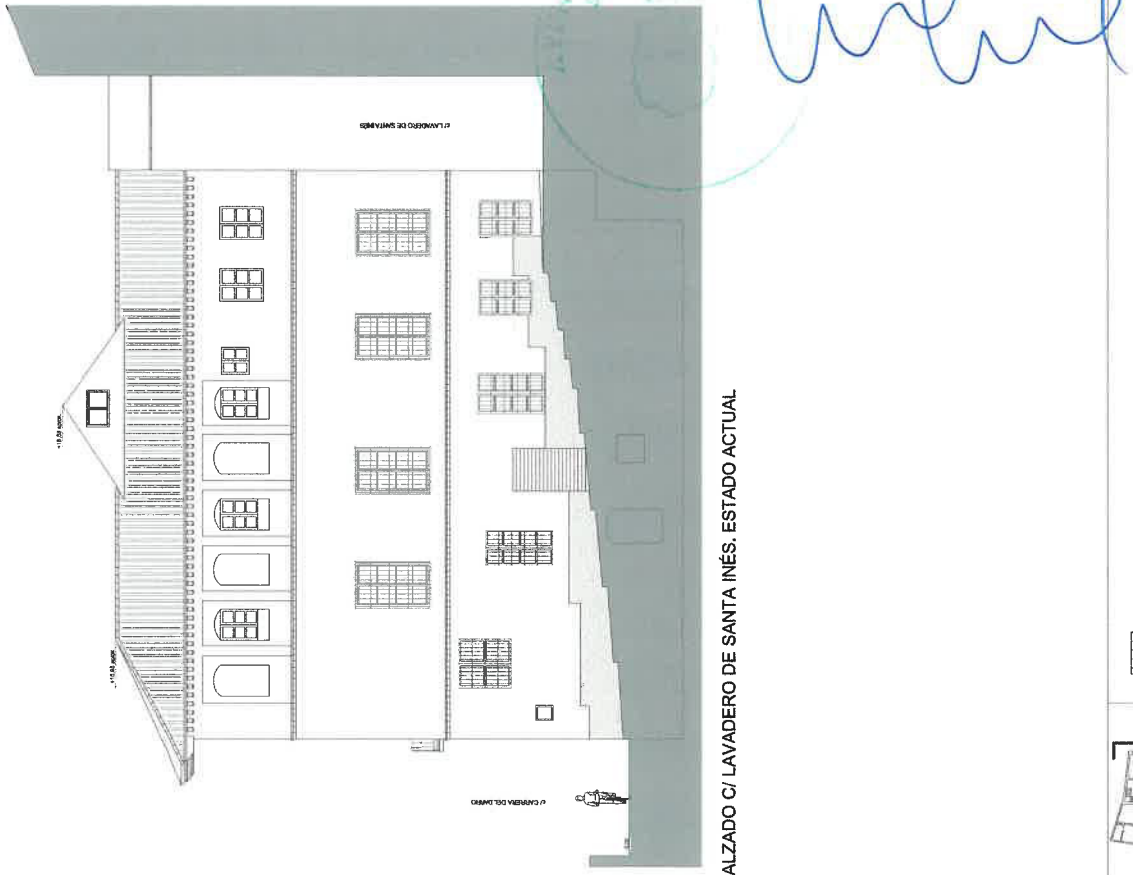
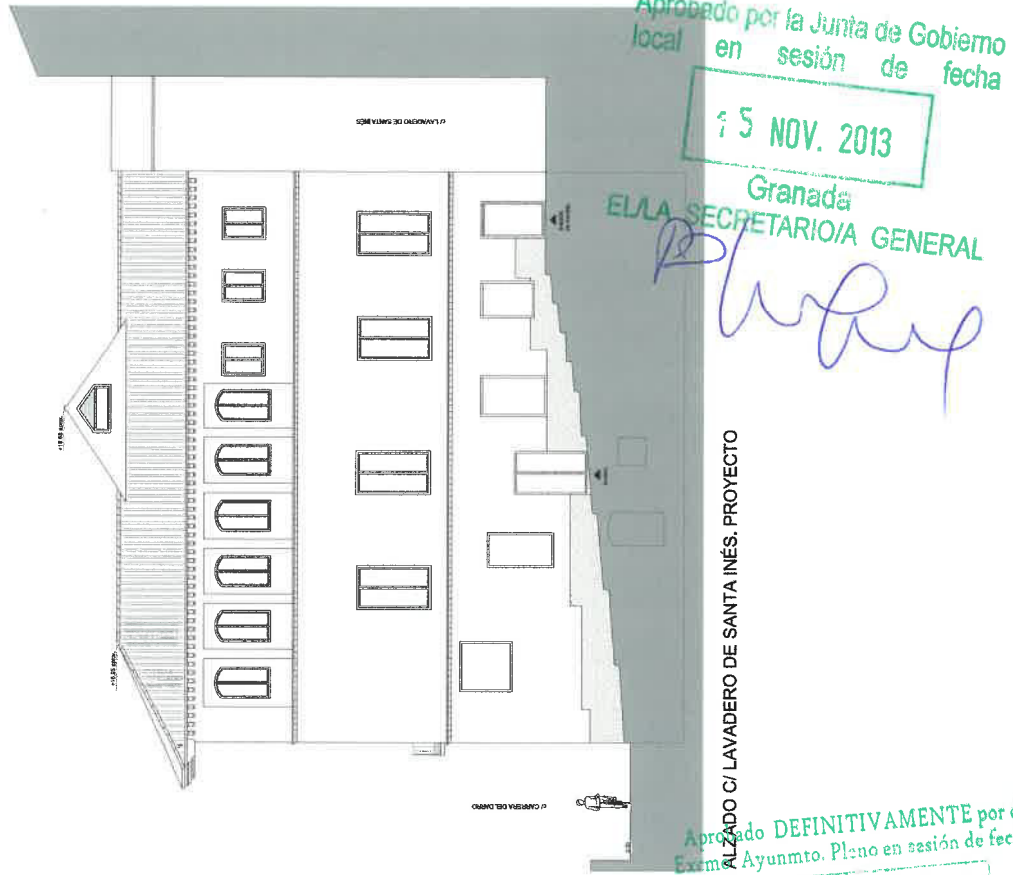
CARMEN MORENO ÁLVAREZ arquitecto Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.

ALZADO PRINCIPAL CARRERA DEL DARRO. ESTADO ACTUAL Y PROYECTO

octubre 2013

S.6

E:1/250



octubre 2013	ESTUDIO DE DETALLE. Edificio Carrera del Darro nº 11, Granada	 Zona demolida	S.7
	CARMEN MORENO ÁLVAREZ, arquitecto		Promotor: GREYHOUND INVERSIONES S.L.
E:1/250	ALZADO C/ LAVADERO DE SANTA INÉS. ESTADO ACTUAL Y PROYECTO		

