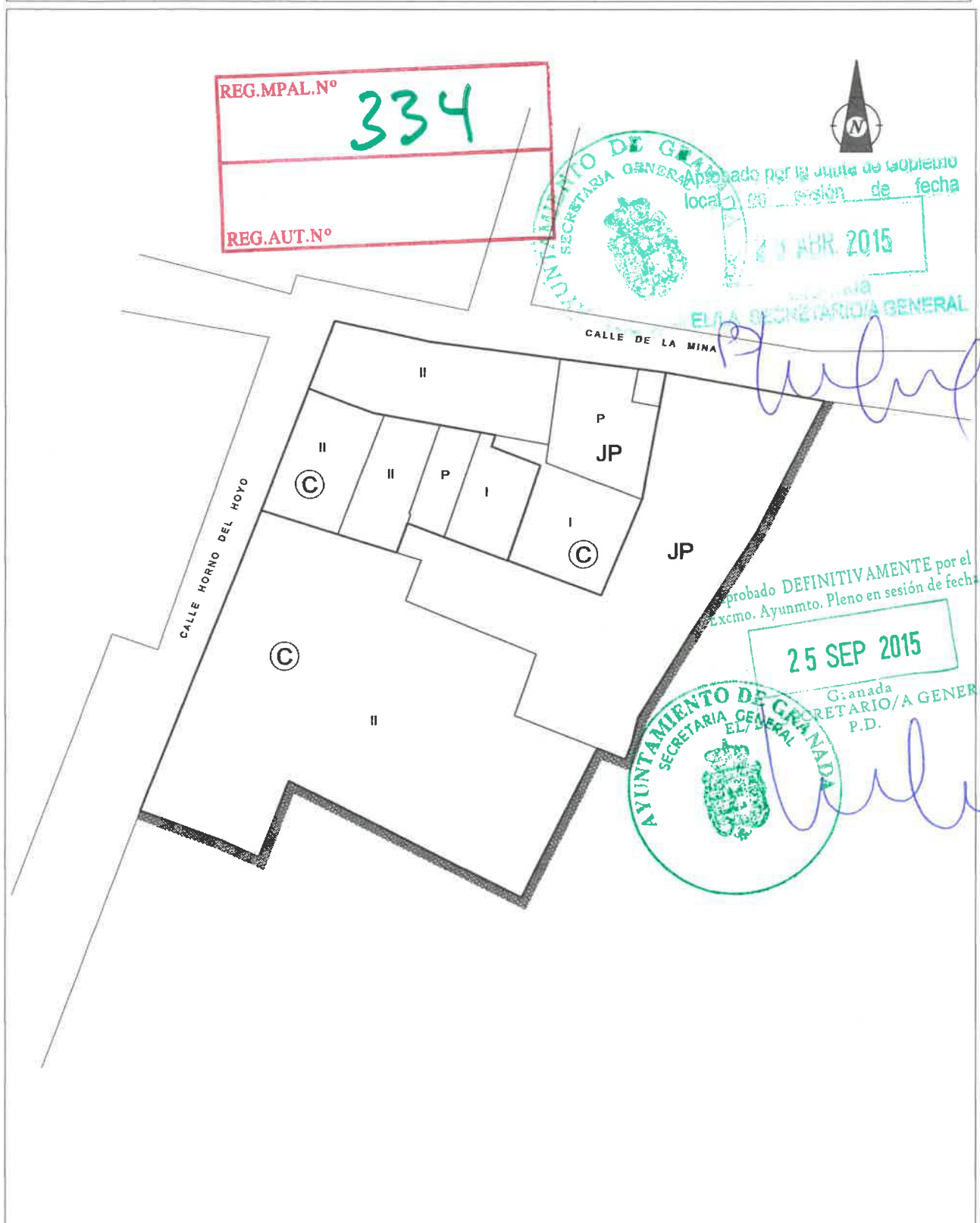


la lido

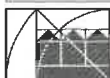
ESTUDIO DE DETALLE PARA ACOMODAR LAS PRESCRIPCIONES DEL PEPRI ALBAYZÍN A LA SITUACIÓN REAL DE LAS VIVIENDAS SITUADAS EN C/HORNO DEL HOYO Nº 4/6, Nº 8 Y Nº 10



C/ HORNO DEL HOYO, Nº 4/6, Nº 8 Y Nº 10
Promotor: LAURA PESO VEGA

GRANADA
GRANADA

E. DETALLE: SEPTIEMBRE 2014
MODIFICADO: MARZO 2015



Jose fco. Padial Molina

arquitecto

24.02.4



ESTUDIO DE DETALLE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR ALBAYZÍN DE GRANADA

DOCUMENTACION CONTENIDA:

MEMORIA

- 1.- AUTOR DEL ENCARGO.
- 2.- ANTECEDENTES.
- 3.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 4.- ÁMBITO, OBJETO Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 4.1. ÁMBITO
 - 4.2. OBJETO
 - 4.3. DETERMINACIONES
 - 4.3.1.- REAJUSTE PROPUESTO
 - 4.3.2.- NIVEL Y GRADO DE PROTECCION
 - 4.3.3.- CONDICIONES DE INTERVENCIÓN
 - 4.3.4.- CALIFICACIÓN
 - 4.3.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
- 5.- TRAMITACION.

PLANOS.

1.- AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de Dña. Laura Peso Vega, con
N.I.F. ** 270. **** y domicilio en *****
***** C.P. 07871, Islas Baleares.

2.- ANTECEDENTES

El Plan Albayzín, actualmente en vigor, tiene la condición de Plan Especial de Protección y Reforma Interior, conforme a lo prevenido en los artículos 17 y siguientes de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril y a lo que establece el artículo 20 de la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español.

El punto 4 del artículo I.2.- *Vigencia* indica que el Plan Especial *"podrá ser modificado excepcionalmente si así se requiere justificadamente, para introducir rectificaciones de carácter aislado y escasa entidad o reajustes específicos en sus documentos o determinaciones siempre que no suponga disminución en el grado de protección de los elementos catalogados, ni constituya supuesto de revisión"*.

Cualquier modificación del Plan Especial requerirá *"en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la modificación y de su incidencia sobre las determinaciones del mismo, ajustándose a lo establecido en el artículo 161 del R.P.U."*.

El punto 4 del artículo I.6.- *Significado y alcance de los grafismos*, indica que *"... 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:*

- a) *cuando se de la circunstancia de que la situación real de los usos y aprovechamientos contradiga, no sólo la base cartográfica sino también: las determinaciones del planeamiento vigentes relativas a los espacios libres, el equipamiento, la red viaria, las infraestructuras básicas; o los objetivos, criterios y determinaciones relativos a la protección de los bienes del patrimonio catalogado; esta situación quedará fuera de ordenación sustantiva a todos los efectos.*
- 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 y la situación real.*
- c) *En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 73 L.S. y 98 R.P. especialmente en lo relativo a la protección del campo visual de perspectivas y paisajes."*



Se ha manifestado la existencia de una discrepancia de la realidad con el plano de alineaciones y ordenación del PEPRI y con la Sede electrónica del Catastro. No se han detectado signos de que esta realidad se haya fundamentado en actuación ilegal.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Habiéndose comprobado la discrepancia entre la situación real de las viviendas y de las parcelas, en relación a la reflejada tanto en el PEPRI como en la Sede Electrónica del Catastro, se redacta el Presente Estudio de Detalle al amparo de los antecedentes descritos en el apartado anterior, en concreto el punto 4b del artículo 1.6.

4.- ÁMBITO, OBJETO Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.1.- ÁMBITO

El ámbito del presente Estudio de Detalle comprende las viviendas de los números 4, 8 y 10 de la calle Horno del Hoyo, así como sus respectivos solares.

Las referencias catastrales de las parcelas son las siguientes:

- C/ Horno del Hoyo, nº 8: 7555218VG4175F0001RR
- C/ Horno del Hoyo, nº 10: 7555201VG4175F0001HR
- C/ Horno del Hoyo, nº 4/6: 7555217VG4175F0001KR

Las viviendas se encuentran incluidas en el Catálogo de Edificaciones Protegidas. Comprenden las fichas 779, 786 y 784, la primera referente al número 10 y la segunda al número 8 y la tercera al número 4/6 de la calle Horno del Hoyo.

Para las viviendas de los números 8 y 10 el nivel de protección es 4 en grado 2. Para la vivienda del número 4/6 el nivel de protección es 2 en grado 2.

4.2.- OBJETO

El objeto del Estudio de Detalle es acomodar las determinaciones del PEPRI a la situación real existente.

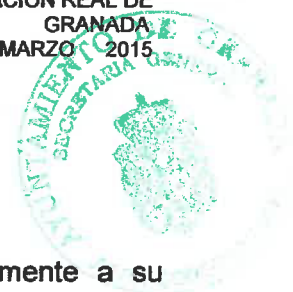
4.3.- DETERMINACIONES

4.3.1.- REAJUSTE PROPUESTO

El Estudio de Detalle se refiere únicamente al reajuste de las parcelas de su ámbito, de acuerdo con su situación real.

Se mantiene el resto de condiciones urbanísticas, según se establece en el PEPRI Albazín y en el PGOU de Granada.

Como consecuencia del reajuste de parcelas, se modifican las superficies reflejadas en la documentación gráfica del PEPRI para los solares y las viviendas de los números 4/6, 8 y 10 de la calle Horno del Hoyo.



El Estudio de Detalle:

- No modifica el uso urbanístico del suelo.
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- No suprime ni reduce suelo dotacional público ni afecta negativamente a su funcionalidad.
- No altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

No se modifica el nivel de protección que establece el PEPRI para las viviendas afectadas por este Estudio de Detalle.

Se mantienen los elementos de valor reseñados en las fichas 779, 786 y 774 del Catálogo de Edificaciones Protegidas, con excepción del arbolado indicado para el jardín de la vivienda del número 10, que es inexistente:

Vivienda C/ Horno del Hoyo, nº 8:

Entorno:

- * Pavimentación.
- * Instalaciones.

Exterior:

- * Fachada:
 - Altura.
- * Cubierta:
 - Forma.
 - Material.
 - Alero.

Vivienda C/ Horno del Hoyo, nº 10:

Entorno:

- * Pavimentación.
- * Instalaciones.
- * Edificación.
- * Vistas.
- * Paisaje, urbano y natural.

Exterior:

- * Fachada:
 - Altura.
- * Cubierta:
 - Forma.
 - Material.
 - Alero.



Jardín-Huerto:

*** Organización:**

- Acceso.
- Niveles.
- Organización.

*** Plantación:**

- Organización
- Plantas.

- * En este punto la ficha hace referencia a la existencia de arbolado. En la zona que aparece como jardín privado (JP) no existe arbolado alguno y la vegetación se reduce a un pequeño jazmín junto a la escalera.

Vivienda C/ Horno del Hoyo, nº 4/6:

Entorno:

- * Pavimentación.

Exterior:

*** Cubierta:**

- Forma.
- Material.
- Alero.

Interior:

*** Patio:**

- Forma.
- Peristilado.
- Alturas.
- Estructura.
- Decoración.

*** Estancias:**

- Decoración.

4.3.2.- NIVEL Y GRADO DE PROTECCIÓN

En el ámbito del presente Estudio de Detalle y según se recoge en el PEPRI Albayzín.

	Carácter de la edificación	NIVEL DE PROTECCIÓN
Vivienda nº 8 Vivienda nº 10	AMBIENTAL	4. TIPOLOGICA
Vivienda nº 4/6	TRADICIONAL	2. INTEGRAL



GRANADA
MARZO 2015

NIVEL 4. PROTECCIÓN TIPOLOGICA (EDIFICACIÓN AMBIENTAL)

- grado 2.
 - o Secuencias coherentes (tanto tipológicas como de composición de fachada).
 - o Fachada.
 - o Parcelario.

NIVEL 2. PROTECCIÓN INTEGRAL (EDIFICACIÓN TRADICIONAL)

- grado 2.
 - o Fachada.
 - o Zaguán.
 - o Patio (con todos o parte de sus elementos).
 - o Hueco de escalera.

4.3.3.- CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Para las viviendas catalogadas, El PEPRI permite las siguientes intervenciones:

Vivienda nº 8 Vivienda nº 10	2. Restauración. 3. Reforma. 4. Reestructuración. 5. Nueva planta con conservación de fachada y tipología. 6. Nueva planta con integración. 8. Conservación.
Vivienda nº 4/6	2. Restauración. 3. Reforma. 8. Conservación.

Los diferentes tipos de intervención quedan definidos en el PEPRI Albayzín.

4.3.4.- CALIFICACIÓN

Ordenación urbanística: PGOU de Granada, PEPRI Albayzín.

Clasificación del suelo: Urbano.

Categoría: Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada.



4.3.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

	Vivienda nº 8 C/ Horno del Hoyo	Vivienda nº 10 C/ Horno del Hoyo	Vivienda nº 4/6 C/ Horno del Hoyo
PARCELACIÓN			
Superficie del solar	56,18 m ²	82,44 m ²	300,33 m ²
OCUPACIÓN			
Ocupación Planta Baja	47,90 m ² (85,26 %)	59,38 m ² (72,03 %)	184,94 m ² (61,58 %)
Ocupación Planta Alta	34,50 m ² (61,41 %)	36,95 m ² (44,82 %)	184,94 m ² (61,58 %)
Dimensión de patios	Existente	Existente	Existente
ALTURAS			
Altura máxima en m	Existente	Existente	Existente
Número máximo de plantas	B + 1	B + 1	B + 1
EDIFICABILIDAD	1,4667 m ² /m ²	1,2639 m ² /m ²	1,2316 m ² /m ²
SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES			
Retranqueos a fachada	No permitidos	No permitidos	No permitidos
Otros retranqueos	No permitidos	No permitidos	No permitidos
TIPOLOGÍA	Residencial	Residencial	Residencial

De acuerdo con el punto 4 del artículo III.2.- *Categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial*, del Capítulo I.- *Disposiciones de carácter general* del PEPRI Albayzín:

Se permite realizar ajustes de menor entidad de las alineaciones interiores y altura de la edificación 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, 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 o de la unidad morfológica y en todo caso de la zona de usos pormenorizados que establece el Plan Especial. En relación con esto, la altura máxima fijada por el PGOU es de 7,90 m.

Para el resto de condiciones se atenderá a las determinaciones del PEPRI Albayzín y del PGOU de Granada.



5.- TRAMITACIÓN.

La tramitación que se ha de seguir para obtener la aprobación definitiva del Estudio de Detalle por la Corporación Municipal será la indicada en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

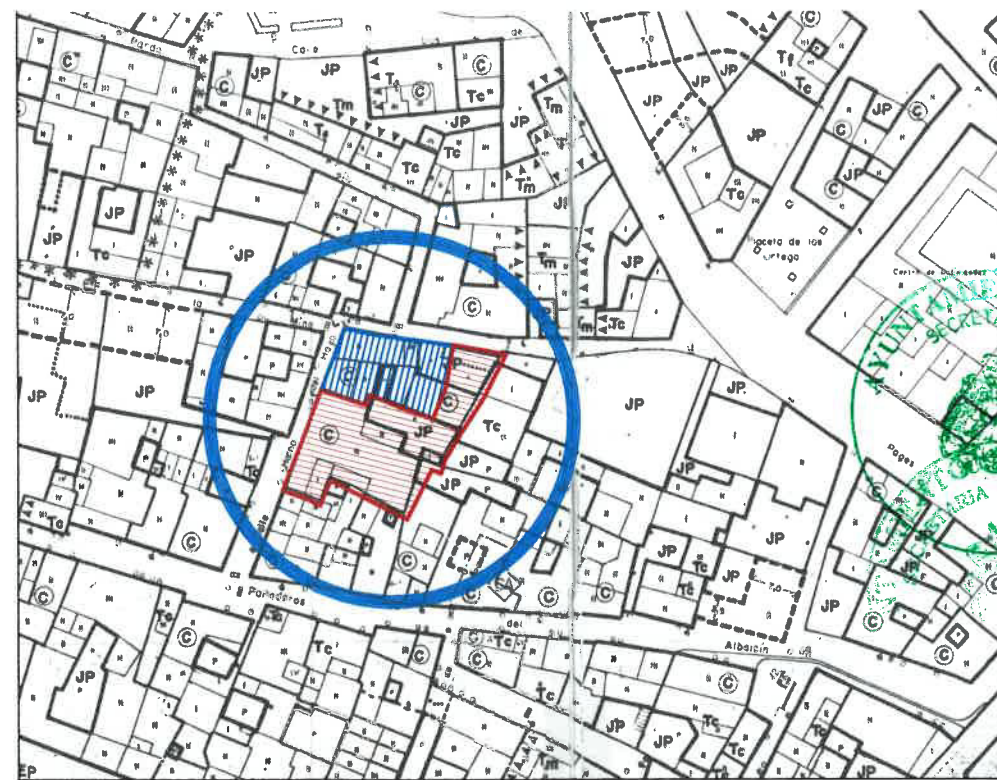
Se redacta este trabajo de acuerdo con las disposiciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Albayzín y del Plan General de Ordenación Urbana de Granada. Se atiende a lo estipulado en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Dúrcal, a 16 de marzo de 2015

Fdo: José Fco. Padial Molina.
Arquitecto



SITUACION SEGÚN PGOU Escala 1/2000



SITUACION SEGÚN PEPRI ALBAYZIN Escala 1/1000

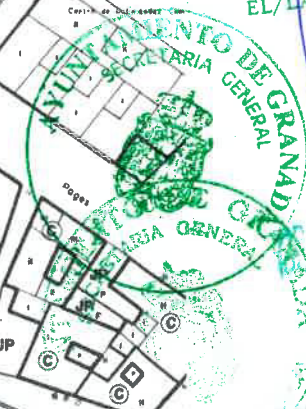


FOTOGRAFÍA AÉREA Escala 1/500

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

25 SEP 2015

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



23 ABR 2015

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA ACOMODAR LAS PRESCRIPCIONES DEL PEPRI ALBAYZIN A LA
SITUACIÓN REAL DE LAS VIVIENDAS SITUADAS EN C/HORNO DEL HOYO Nº 4/6, Nº 8 Y Nº 10

PLANO N.º
01/05

SITUACIÓN

ESCALA
— —

E. DETALLE: SEPTIEMBRE 2014

GRANADA

C/ HORNO DEL HOYO, Nº 4/6, Nº 8 Y Nº 10

Promotor: LAURA PESO VEGA

MODIFICADO: MARZO 2015

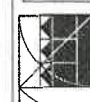
GRANADA

C/ HORNO DEL HOYO, Nº 4/6, Nº 8 Y Nº 10

Promotor: LAURA PESO VEGA

arquitecto

Jose fco. Padial Molina





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

25 SEP 2015

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

Aprobado por la Junta de Gobierno
Local en sesión de fecha

23 ABR 2015

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA ACOMODAR LAS PRESCRIPCIONES DEL PEPRI ALBAYZÍN A LA
SITUACIÓN REAL DE LAS VIVIENDAS SITUADAS EN C/HORNO DEL HOYO Nº 4/6, Nº 8 Y Nº 10

PLANO N.º
02/05

24.02.4

E. DETALLE: SEPTIEMBRE 2014
MODIFICADO: MARZO 2015

GRANADA
GRANADA

C/ HORNO DEL HOYO, Nº 4/6, Nº 8 Y Nº 10
Promotor: LAURA PESO VEGA

SITUACIÓN REAL DE LAS PARCELAS

ESCALA
1/100

arquitecto

Jose fco Padial Molina



CALLE HORNO DEL HOYO

CALLE DE LA MINA

SOLAR A
(C/ Horno del Hoyo 8)
S: 56.18 m²

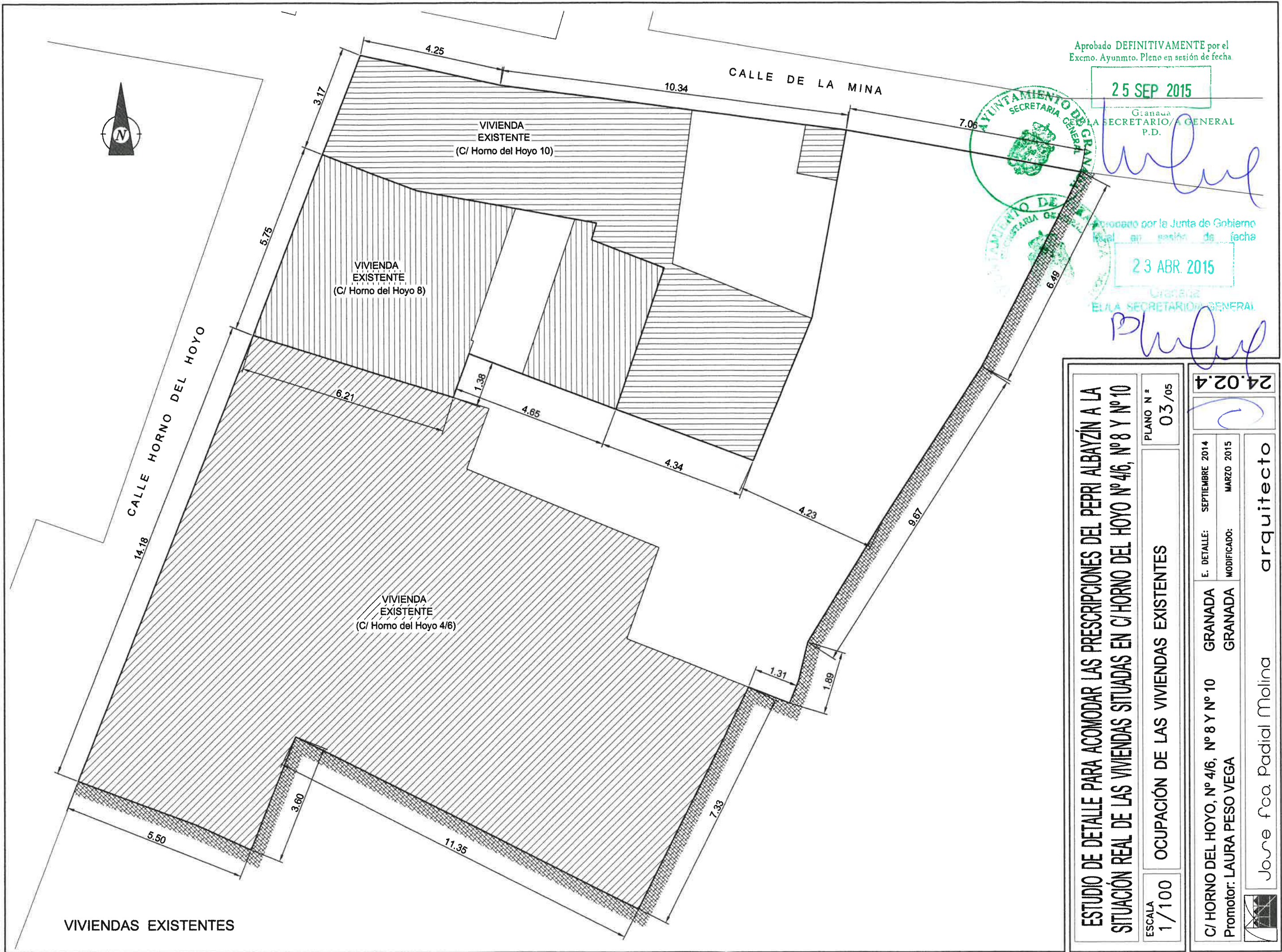
SOLAR B
(C/ Horno del Hoyo 10)
S: 82.44 m²

SOLAR C
(C/ Horno del Hoyo 4/6)
S: 300.33 m²

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS:

SOLAR A: 56,18 m2
SOLAR B: 82,44 m2
SOLAR C: 300,33 m2

SITUACIÓN REAL DE LAS PARCELAS



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

25 SEP 2015

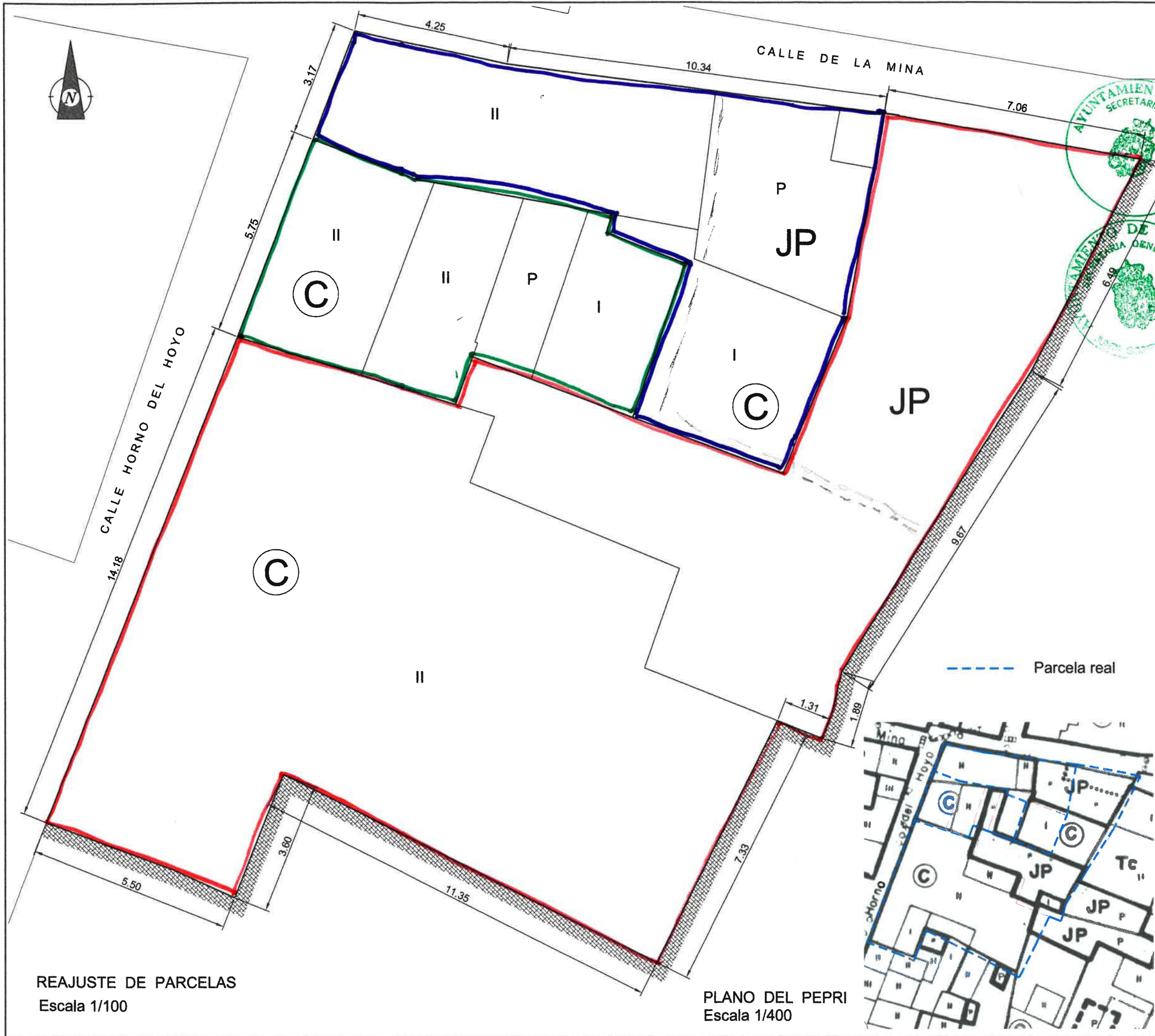
Granada
EL ALCAIDE/ALCAIDEA GENERAL
P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
Local en sesión de fecha

23 ABR 2015

Granada
EL ALCAIDE/ALCAIDEA GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA ACOMODAR LAS PRESCRIPCIONES DEL PEPRI ALBAYZÍN A LA SITUACIÓN REAL DE LAS VIVIENDAS SITUADAS EN C/HORNO DEL HOYO Nº 4/6, Nº 8 Y Nº 10	
ESCALA 1/100	PLANO N.º 03/05
Ocupación de las viviendas existentes	
C/ HORNO DEL HOYO, Nº 4/6, Nº 8 Y Nº 10	E. DETALLE: SEPTIEMBRE 2014
Promotor: LAURA PESO VEGA	MODIFICADO: MARZO 2015
arquitecto	
Jose fco Padial Molina	



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

25 SEP 2015

Granada SECRETARIO/A GENERAL P.D.

[Signature]

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha.

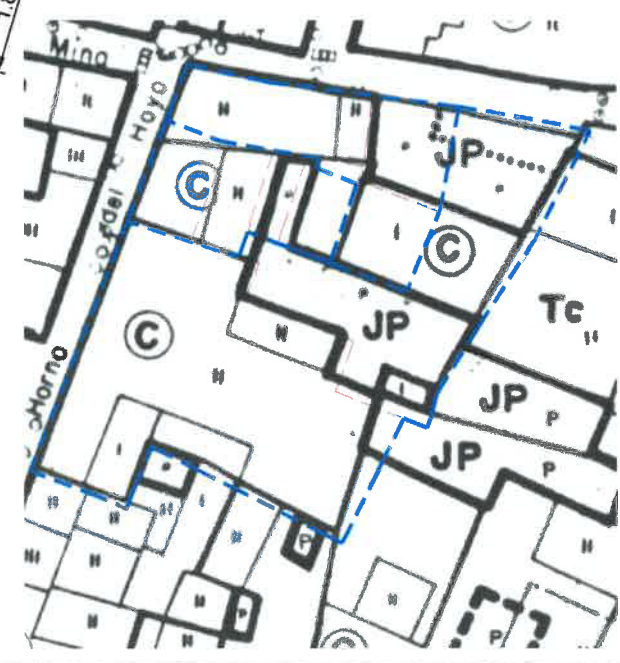
23 ABR 2015

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]

REAJUSTE DE PARCELAS
Escala 1/100

PLANO DEL PEPRI
Escala 1/400



----- Parcela real

ESTUDIO DE DETALLE PARA ACOMODAR LAS PRESCRIPCIONES DEL PEPRI ALBAYZÍN A LA SITUACIÓN REAL DE LAS VIVIENDAS SITUADAS EN C/HORNO DEL HOYO Nº 4/6, Nº 8 Y Nº 10			
ESCALA	REAJUSTE DE LAS PARCELAS		
PLANO N.º	04/05		
E. DETALLE:	GRANADA	SEPTIEMBRE 2014	arquitecto
MODIFICADO:	GRANADA	MARZO 2015	
C/ HORNO DEL HOYO, Nº 4/6, Nº 8 Y Nº 10		24.02.4	
Promotor: LAURA PESO VEGA		<i>[Signature]</i>	
Jose fco. Padial Molina			



Fotografía F1

Imagen de la vivienda de C/ del Horno, 8 hacia el patio interior.
Se aprecia la modificación del plano de la cubierta, que se prolongaba por encima del plano actual de las placas.

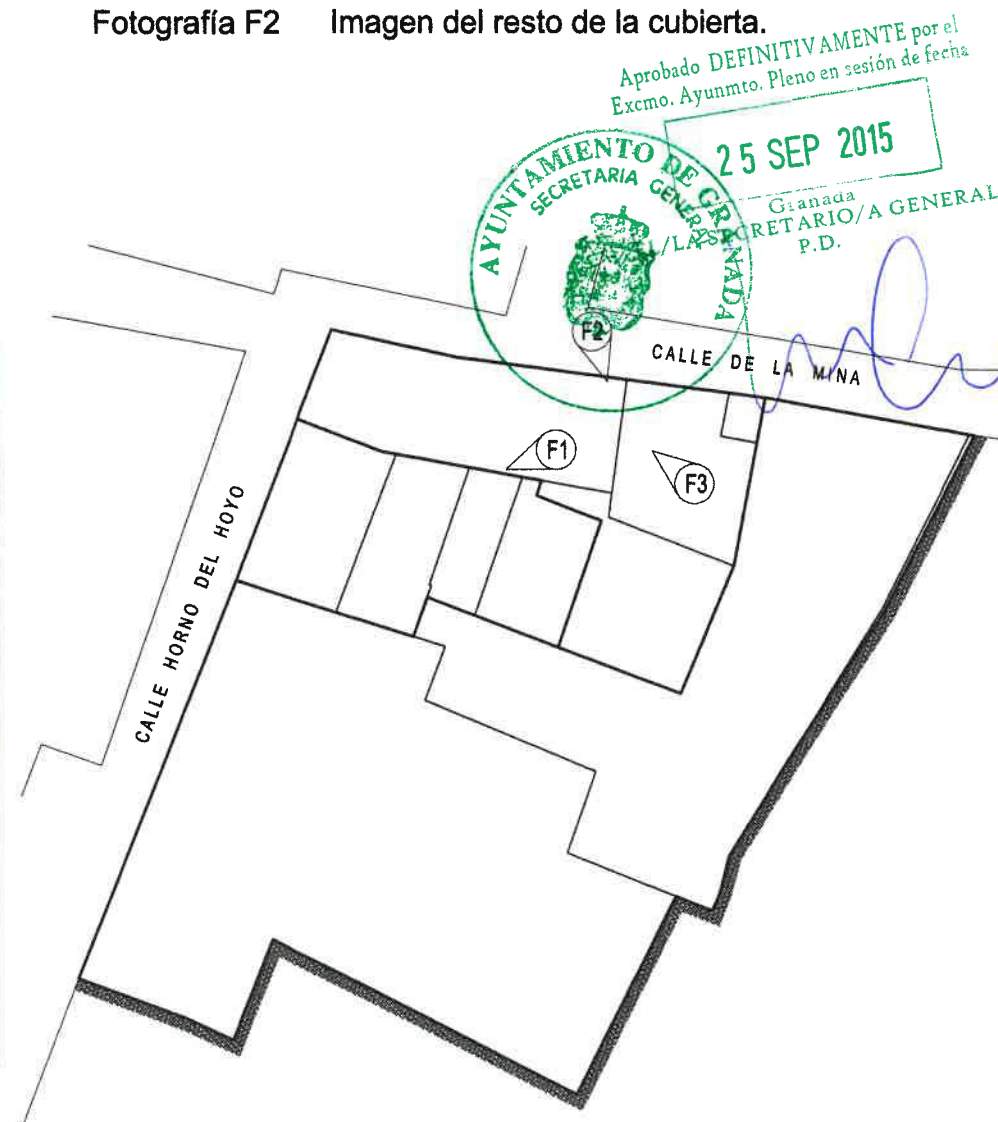


Fotografía F3

No existe arbolado y la vegetación se reduce a un pequeño jazmín
Imagen del jardín privado (JP).



Fotografía F2 Imagen del resto de la cubierta.



ESTUDIO DE DETALLE PARA ACOMODAR LAS PRESCRIPCIONES DEL PEPRÍ ALBAYZÍN A LA SITUACIÓN REAL DE LAS VIVIENDAS SITUADAS EN C/HORNO DEL HOYO Nº 4/6, Nº 8 Y Nº 10			
ESCALA -- --	FOTOGRAFÍAS		PLANO Nº 05/05
C/ HORNO DEL HOYO, Nº 4/6, Nº 8 Y Nº 10	GRANADA	E. DETALLE: SEPTIEMBRE 2014	24.02.4
Promotor: LAURA PESO VEGA	GRANADA	MODIFICADO: MARZO 2015	
Jose fco. Padial Molina		arquitecto	



RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del artículo 19.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

OBJETIVO: acomodar las determinaciones del PEPRÍ Albayzín a la situación real existente de las viviendas de los números 4/6, 8 y 10 de la calle Horno del Hoyo.

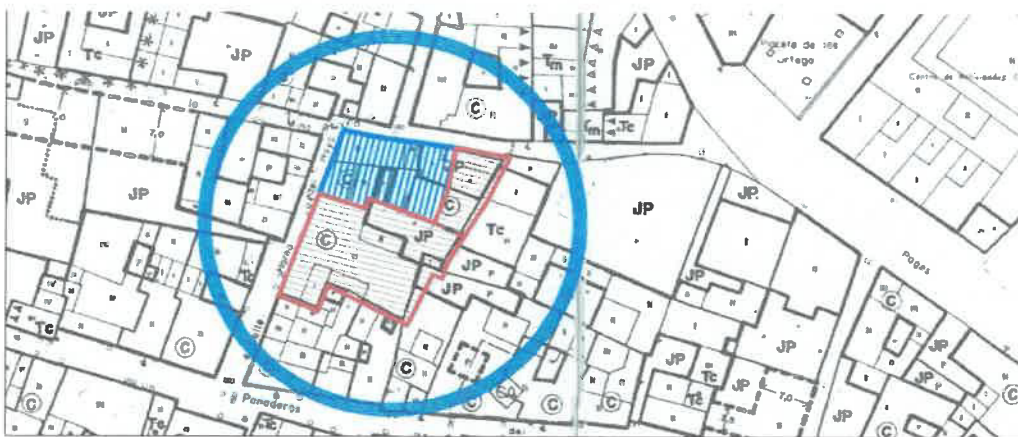
ÁMBITO: las parcelas que se grafían a continuación.

- C/ Horno del Hoyo, nº 8: 7555218VG4175F0001RR
- C/ Horno del Hoyo, nº 10: 7555201VG4175F0001HR
- C/ Horno del Hoyo, nº 4/6: 7555217VG4175F0001KR



Situación según PEPRÍ Albayzín

0 10 20 30 40 50 m



Superpuesto con la geometría real de la parcelas

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Se suspende la aprobación y el otorgamiento de autorizaciones y de licencias urbanísticas, según los plazos previstos en la legislación vigente. La aprobación inicial del Estudio de Detalle determina dicha suspensión, por el plazo máximo de un año.

En Dúrcal, a 16 de marzo de 2015

Fdo: José Fco. Padial Molina.
Arquitecto



RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del artículo 19.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

OBJETIVO: acomodar las determinaciones del PEPRI Albayzín a la situación real existente de las viviendas de los números 4/6, 8 y 10 de la calle Horno del Hoyo.

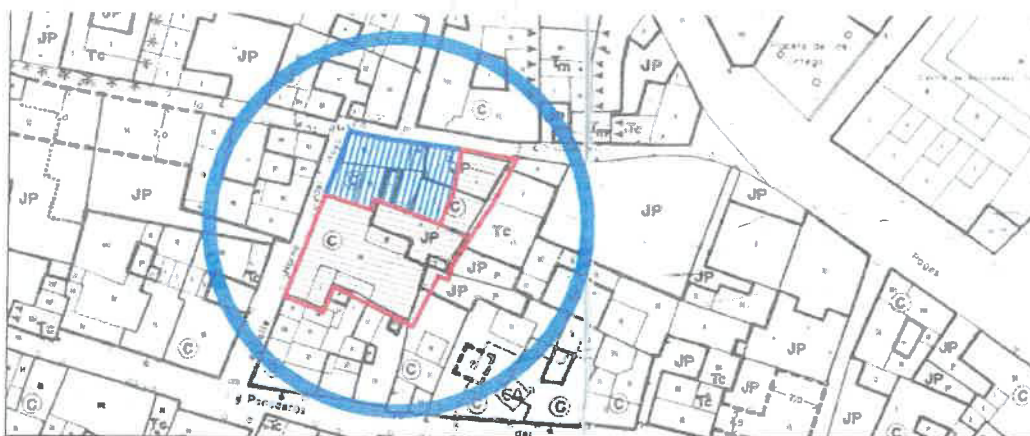
ÁMBITO: las parcelas que se grafían a continuación.

- C/ Horno del Hoyo, nº 8: 7555218VG4175F0001RR
- C/ Horno del Hoyo, nº 10: 7555201VG4175F0001HR
- C/ Horno del Hoyo, nº 4/6: 7555217VG4175F0001KR



Situación según PEPRI Albayzín

0 10 20 30 40 50 m



Superpuesto con la geometría real de la parcelas

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Se suspende la aprobación y el otorgamiento de autorizaciones y de licencias urbanísticas, según los plazos previstos en la legislación vigente. La aprobación inicial del Estudio de Detalle determina dicha suspensión, por el plazo máximo de un año.

En Dúrcal, a 16 de marzo de 2015

Fdo: José Fco. Padial Molina.
Arquitecto