

Aprobado por el
Excmo. Ayuntamiento de Granada
ANTE por el
Sesión de fecha.
30 NOV 2012
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P. Osorio

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

4 MAYO 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P. Osorio

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

14 SET. 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P. Osorio

REG.MPAL.Nº

281

REG.AUT.Nº

**DOCUMENTO DE INNOVACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION
Y REFORMA INTERIOR (PEPRI) DEL ALBAICIN**

C/ Larga de San Cristóbal nº 12

Febrero 2012

Promotor: Rafael López Osorio

Redactor: José Manuel López Osorio, arquitecto

INDICE



I. MEMORIA

1. AGENTES
2. INFORMACION PREVIA
 - 2.1. Antecedentes y Condiciones de partida
 - 2.2. Emplazamiento
 - 2.3. Entorno físico
 - 2.4. Normativa Urbanística y Otras normativas
 - 2.5. Superficie. Linderos. Estado Actual
 - 2.6. Servidumbres
 - 2.7. Servicios urbanos
3. CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES
4. PROPUESTA DE ORDENACION. Condiciones Urbanísticas Resultantes
5. LISTADO DE PROPIETARIOS AFECTADOS
6. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DEL DOCUMENTO DE INNOVACION DEL PLAN ESPECIAL

II. PLANOS

III. ANEXO





I. MEMORIA

1. AGENTES

PROMOTOR:

Rafael López Osorio
NIF: 24.242.908-B
C/ Iglesia de San Bartolomé 7
18010 GRANADA

REDACTOR:

José Manuel López Osorio. Arquitecto
DNI 24.174.257-S
Col. Nº 4.512 Colegio Oficial de Arquitectos de Granada
C/Arco de las Orejas 3 1º Derecha, 18001 (Granada)
Tfno.: 958 255922 lopezosoriojm@gmail.com



2. INFORMACION PREVIA

2.1. Antecedentes y condiciones de partida

En Septiembre de 2011 se presenta ante la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras del Ayuntamiento de Granada **ESTUDIO DE DETALLE. Alineación y ordenación de volúmenes en c/ Larga de San Cristóbal nº 12** promovido por D. Rafael López Osorio.

A fecha de 17 de Octubre de 2011 el citado Estudio de Detalle es presentado por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo ante la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, emitiendo ésta un informe donde se expresa la necesidad de tramitación de un Documento de Innovación del PEPRI Albaicín.

El informe emitido por la Consejería de Cultura de Granada se adjunta como anexo en el presente documento.

Expuesto lo anterior se desarrolla el Documento de Innovación del PEPRI Albaicín requerido, donde se trata la definición de alineaciones y ordenación de volúmenes de la parcela situada en la calle Larga de San Cristóbal nº 12 de Granada.

Actualmente el uso global de la parcela es de Residencial y el uso pormenorizado el de Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada como queda indicado en el plano 03_ZONIFICACIÓN Y USOS del presente documento.

2.2. Emplazamiento

La parcela se localiza en la calle Larga de San Cristóbal nº 12 de Granada.

2.3. Entorno físico

La parcela se encuentra situada en el barrio del Albaicín de Granada, en una de las principales salidas rodadas de la parte alta del barrio. Se localiza en el tramo más angosto de la calle, tramo en el que el tráfico rodado, a pesar de ser una de las principales salidas, se realiza con dificultad.

2.4. Normativa Urbanística y otras normativas

Marco Normativo (ámbito estatal y autonómico)

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

Ordenación urbanística (ámbito municipal)

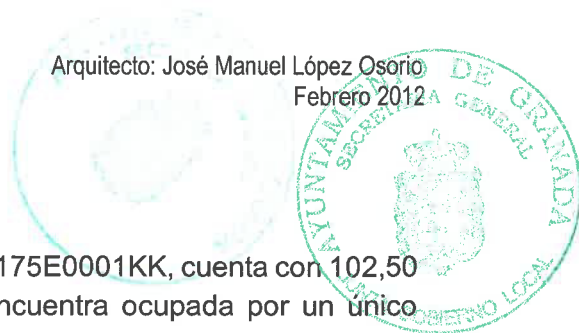
- P.G.O.U de Granada

Categorización, Clasificación y régimen del suelo

Suelo urbano, clasificado como residencial unifamiliar en manzana cerrada.

Normativa Básica y Sectorial de aplicación

- Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín 1990 (PEPRI)



2.5. Superficie. Linderos. Estado actual

La parcela, de referencia catastral 7356013VG4175E0001KK, cuenta con 102,50 m², según levantamiento topográfico reciente, y se encuentra ocupada por un único inmueble no sujeto a protección alguna.

Linda al este con una vivienda de dos alturas construida durante el año 2010. En la medianera oeste se sitúa el jardín de la vivienda colindante. Al norte limita con el huerto de la vivienda situada en C/ San Bartolomé nº 7, y al sur presenta su única fachada a la calle Larga de San Cristóbal.

El edificio actual se desarrolla entre medianeras en dos volúmenes diferenciados. El volumen principal ocupa 48,40 m² con altura de una planta y cubierta plana transitable. La otra edificación anexa ocupa una superficie de 21,68 m² con altura de una planta y cubierta inclinada de chapa metálica. En total, la superficie construida es de 70,08 m². El resto de la parcela está ocupada por un patio trasero de 32,42 m² que rodea la edificación principal por sus frentes norte y este, donde se desarrolla la escalera que comunica tanto el volumen secundario como el huerto de la vivienda de la calle Iglesia San Bartolomé 7, con la calle Larga de San Cristóbal.

2.6. Servidumbres

No se han detectado en la parcela ningún tipo de servidumbres, ocultas o aparentes.

2.7. Servicios Urbanos

La parcela cuenta con todos los servicios urbanos necesarios, desde el punto de vista general, estando la calle Larga de San Cristóbal completamente urbanizada, de este modo se cuenta con:

- Distribución de agua potable: A pie de la parcela
- Energía Eléctrica: A pie de la parcela
- Saneamiento: A pie de la parcela
- Telefonía: A pie de la parcela
- Otros: Calles con alumbrado público



3. CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES

La parcela queda afectada, como se ha dicho, con carácter general por el P.G.O.U de Granada y con carácter sectorial por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín 1990 (PEPRI).

Como queda reflejado en el plano 03_ZONIFICACIÓN Y USOS, según marca el Plan General la parcela se encuentra en suelo urbano, consolidado, teniendo asignado como uso pormenorizado el de Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada.

En el Título Séptimo, Capítulo Noveno del Plan General se establecen las Condiciones Particulares para la Calificación de Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, teniendo como datos fundamentales los siguientes:

Parcela mínima: 80 m²

Ocupación de parcela: 80 % (para cada una de las plantas de edificación)

Altura máxima: 7.90 m. (Atendiendo al número de alturas grafiado en el plano)

Edificabilidad máxima: 1.5 m²t/m²s (para edificaciones de 2 plantas)

En el plano 04_ESTUDIO COMPARATIVO se establece la relación existente entre las superficies relativas para el estado actual de la edificación, las superficies consolidadas según el Plan especial (PEPRI Albaicín) y la propuesta de intervención que el presente documento plantea.

La edificación actual cuenta con:

Superficie de Parcela: 102.50 m²

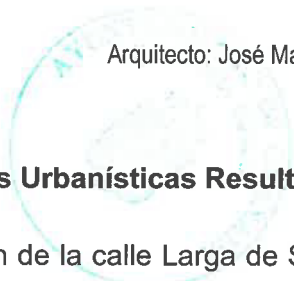
Superficie Construida: 70.08 m²

% Ocupación en Planta Baja: 68.37 %

Edificabilidad: 0.68 m²t/m²s

Nº de plantas: 1 *

*Respecto el número de plantas cabe decir que no se trata estrictamente de una planta, ya que el volumen posterior, debido a la pendiente del terreno, se encuentra elevado 1.70 metros en altura por encima del volumen principal de la edificación, lo que puede ser considerado como una planta superior de la edificación global.



4. PROPUESTA DE ORDENACION. Condiciones Urbanísticas Resultantes

La parcela se sitúa en un punto de inflexión de la calle Larga de San Cristóbal, donde se localiza el mayor estrechamiento del vial, dificultando el tránsito de vehículos por este punto. El Documento de Innovación del Plan plantea la modificación y racionalización de la alineación existente y la cesión al vial público de parte de la parcela actual con el objetivo de ampliar el ancho útil de la calle, aumentándose 50 cm. en el punto más desfavorable. Se trata, por tanto, de responder a las demandas de los espacios públicos vinculados tal y como establece el apartado 3 del Artículo III.2 del PEPRI Albaicín.

La nueva forma de ocupación de la parcela responde a los modelos de los edificios del área, mostrándose respetuosa con el modelo de ocupación de la edificación tradicional del albaicín, resolviendo las demandas de contigüidad de las propiedades colindantes y limitando el impacto visual de la medianera del edificio situado hacia el este.

En este sentido, y en relación al apartado 4 del mismo artículo, los ajustes de alineaciones que se proponen no poseen carácter sustancial y en cualquier caso contribuyen a la mejora de las condiciones de accesibilidad del barrio. No obstante, los ajustes realizados tanto en alineaciones interiores como en altura de la edificación no afectan a más del 30 % de la ocupación prevista por el Plan Especial, tal como establece el citado apartado 4.

Por otro lado la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) expone en su Artículo 36 apartado a) De ordenación que:

1.ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas estándares de ordenación regulados por esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

Expuesto lo anterior, se concluye que la edificación actual presenta una alineación quebrada que produce salientes innecesarios en la fachada y dificulta el paso rodado de vehículos. La propuesta, en un ejercicio de racionalización, recoge las alineaciones de las parcelas colindantes y cede parte de su superficie al vial público, facilitando el paso rodado y resolviendo otro de los problemas fundamentales del barrio, el estacionamiento de vehículos, ya que se propone en planta baja un espacio destinado a garaje para dos automóviles y varias motocicletas. Por otro lado se propone la eliminación del volumen secundario de la edificación actual, trasladando dicho volumen como una segunda altura de la edificación propuesta. El plano 06_ALINEACIONES pone de manifiesto la racionalización de la nueva alineación, la eliminación de salientes en fachada y la nueva situación frente al tráfico de vehículos.



La propuesta introduce un volumen de dos plantas, en lugar de la edificación actual de una planta¹, para adecuarse a la altura de la mayoría de los inmuebles del entorno, estableciendo la continuidad del alzado de la calle y contribuyendo a una armónica integración en el tejido urbano tal como se indica en el Plan Especial que le afecta, mejorando la configuración arquitectónica global. El plano 05_INTEGRACION URBANA muestra el alzado parcial de la calle Larga de San Cristóbal, tanto en el estado actual como en la propuesta, poniendo de manifiesto la mayor integración del nuevo volumen en su entorno próximo.

Cabe decir que en ningún momento se sobrepasan los valores permitidos de ocupación, edificabilidad, o altura máxima establecidos por el Plan General para esta parcela, quedando en todo momento muy por debajo de los límites impuestos.

Además el Artículo 7.9.1 del Título Séptimo, capítulo noveno del Plan General, "Condiciones de intervenciones de carácter singular" establece que: *"se admite la posibilidad de intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad, y queden autorizadas por la administración competente"*. En este sentido, la edificación propuesta supondrá una enorme mejora funcional para todos los usuarios del barrio.

Condiciones Urbanísticas Resultantes

Superficie de Parcela: 101.03 m²
Superficie Construida: 103.65 m²
% Ocupación en planta Baja: 55.08 %
Edificabilidad: 1.03 m²t/m²s
Nº de plantas: 2

5. LISTADO DE PROPIETARIOS AFECTADOS

La presente Propuesta de Innovación del PEPRI afecta a una única parcela con un único propietario:

Rafael López Osorio
NIF: 24.242.908-B
C/ Iglesia de San Bartolomé 7
18010 GRANADA

1 Como se ha dicho la edificación actual no cuenta estrictamente con una planta, ya que el volumen posterior, debido a la pendiente del terreno, se encuentra elevado 1.70 metros en altura por encima del volumen principal de la edificación, lo que puede ser considerado como una planta superior de la edificación global



6. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DEL DOCUMENTO DE INNOVACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Como queda recogido en los apartados anteriores de esta memoria, los objetivos del presente Documento de Innovación son definir las alineaciones a las que deberá ajustarse la edificación propuesta y establecer el volumen máximo de la construcción a realizar.

En relación a las alineaciones se establece una racionalización de las mismas, mejorando el trazado del vial rodado y eliminando el volumen construido junto al huerto de la parcela colindante.

En cuanto al volumen de dos alturas planteado, se trata de una mejora en la integración armónica de la edificación en su entorno.

En consecuencia y conforme a los criterios establecidos en el planeamiento vigente, y el requerimiento por parte de la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, resulta necesaria y así se lleva a cabo, la redacción y tramitación del presente de Innovación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín de 1990.

Granada, Febrero de 2012

Fdo. José Manuel López Osorio
ARQUITECTO



II. PLANOS



Índice de Planos

01. SITUACION. Escala 1:10.000
02. EMPLAZAMIENTO. Escala 1:500
03. ZONIFICACION Y USOS. Escala 1:2000, 1:500
04. ESTUDIO COMPARATIVO. Escala 1:200
05. INTEGRACION URBANA. Escala 1:300
06. ALINEACIONES. Escala 1:100
07. PLANTA BAJA. Estado Actual y Propuesta. Escala 1:100
08. PLANTA PRIMERA. Estado Actual y Propuesta. Escala 1:100
09. CUBIERTA. Estado Actual y Propuesta
10. ALZADOS Estado Actual y Propuesta. Escala 1:100
11. SECCIONES. Estado Actual y Propuesta. Escala 1:100
12. INFOGRAFIA. Estado Actual y Propuesta



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

- 4 MAYO 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

14 SET. 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]

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

30 NOV 2012

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

[Signature]



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

4 MAYO 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

14 SET. 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

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

30 NOV 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

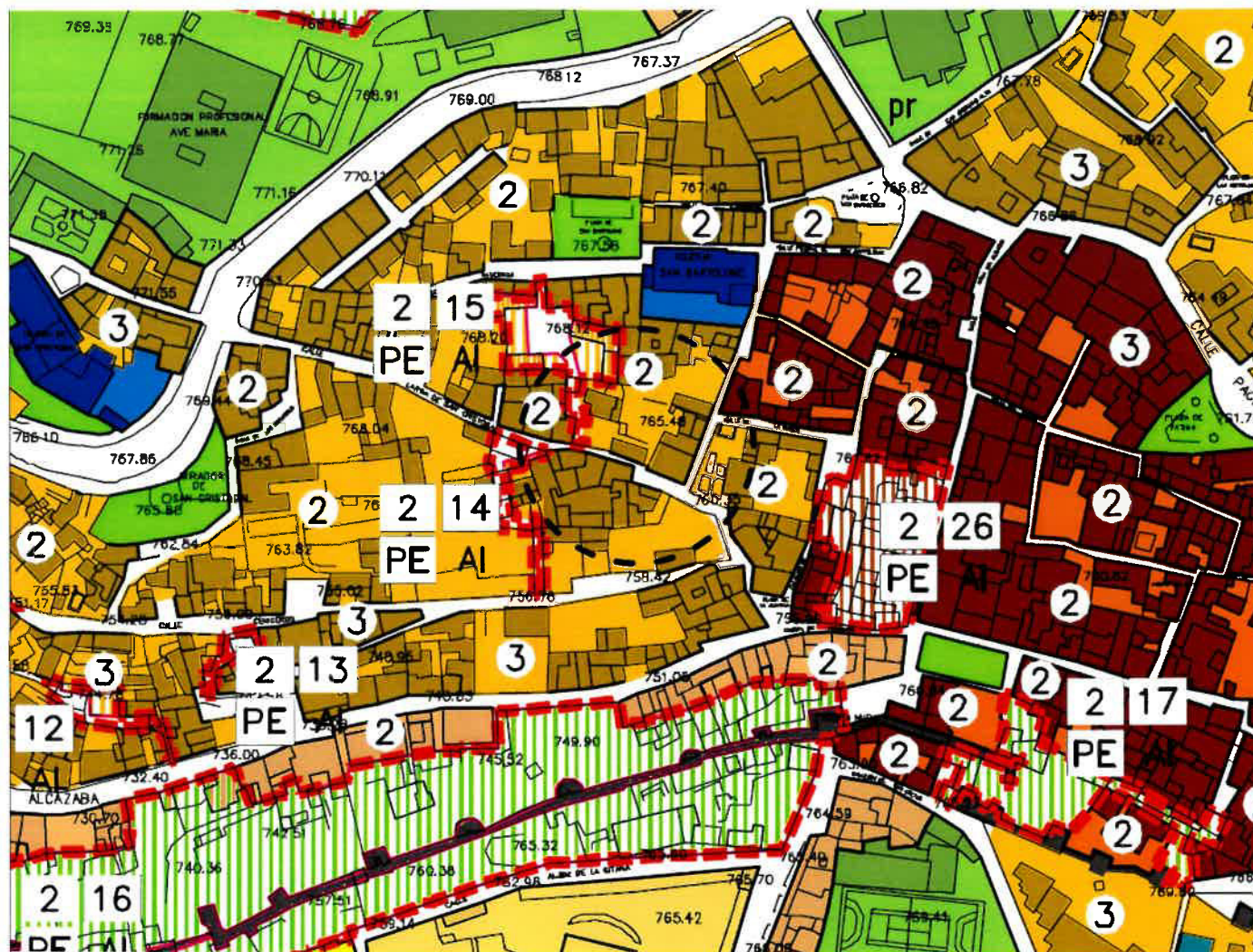
EMPLAZAMIENTO
Escala 1:500

DOCUMENTO DE INNOVACION del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR (PEPRI) del ALBAICÍN. Febrero 2012

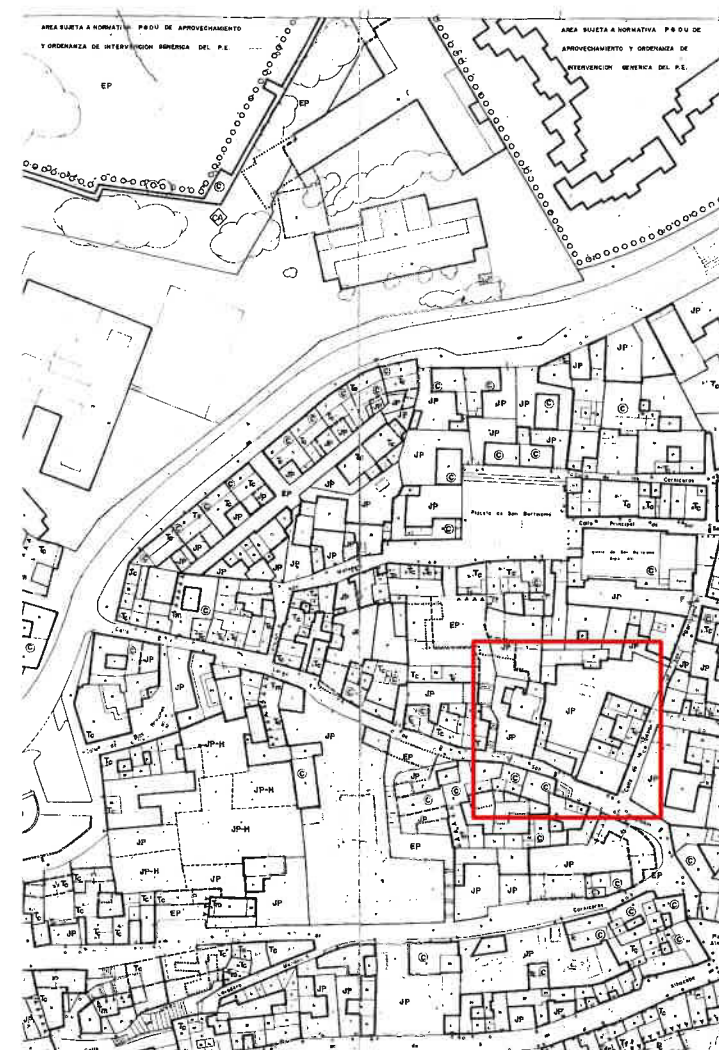
PROMOTOR Rafael López Osorio
EMPLAZAMIENTO C/ Larga de San Cristóbal nº 12
ARQUITECTO José Manuel López Osorio

EMPLAZAMIENTO
Escala 1:500

02



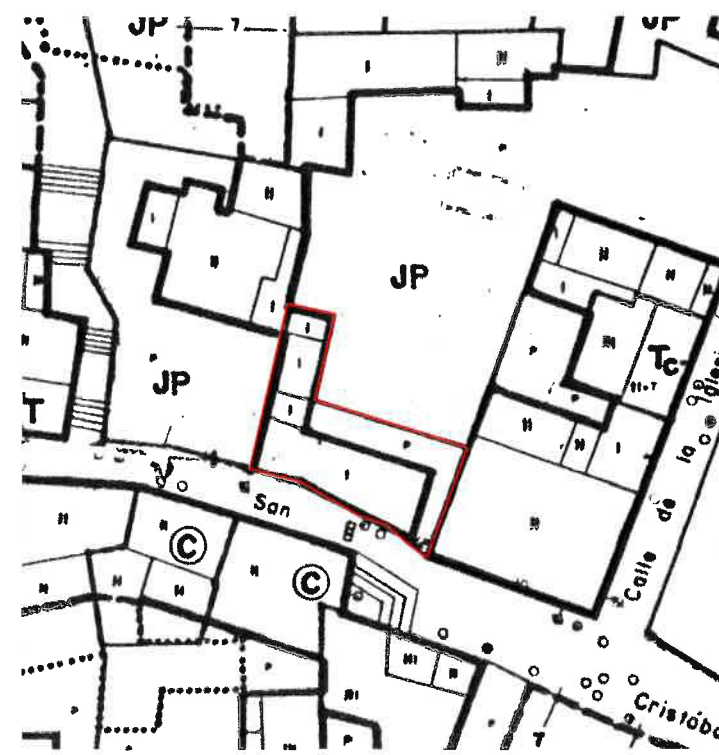
ZONIFICACION y USOS. PGOU Granada
Escala 1:2.000



ZONIFICACION y USOS. PEPRI Albaycín
Escala 1:2.000

CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

AREAS REFORMA S. URBANIZABLE SUELO URBANO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA C ₀ GRANDES CÁRMENES	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS	
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA	
RESIDENCIAL SINGULAR	
INDUSTRIAL EN MANZANA	
INDUSTRIAL AISLADA	
TERCIARIO T _{ec} O T _o OFICINA T _c COMERCIAL T _s SINGULAR	
INSTITUCIONAL PRIVADO	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO pr PRIVADO	
EQUIPAMIENTO DOCENTE pr PRIVADO	
EQUIPAMIENTO SIPS RELIGIOSO	
EQUIPAMIENTO SIPS SANITARIO pr PRIVADO	
EQUIPAMIENTO SIPS SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	
EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS DEFENSA-INTERIOR dc ACUARTELAMIENTOS	
EQUIPAMIENTO SIPS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y MERCADOS MUNICIPALES	
EQUIPAMIENTO CEMENTERIO	
EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR	
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: COMUNICACIONES-TRANSPORTES	
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: INFRAESTRUCTURAS URBANAS	



ZONIFICACION. PEPRI Albaycín
Escala 1:500

LEYENDA

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

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

4 MAYO 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

14 SET. 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

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

30 NOV 2012

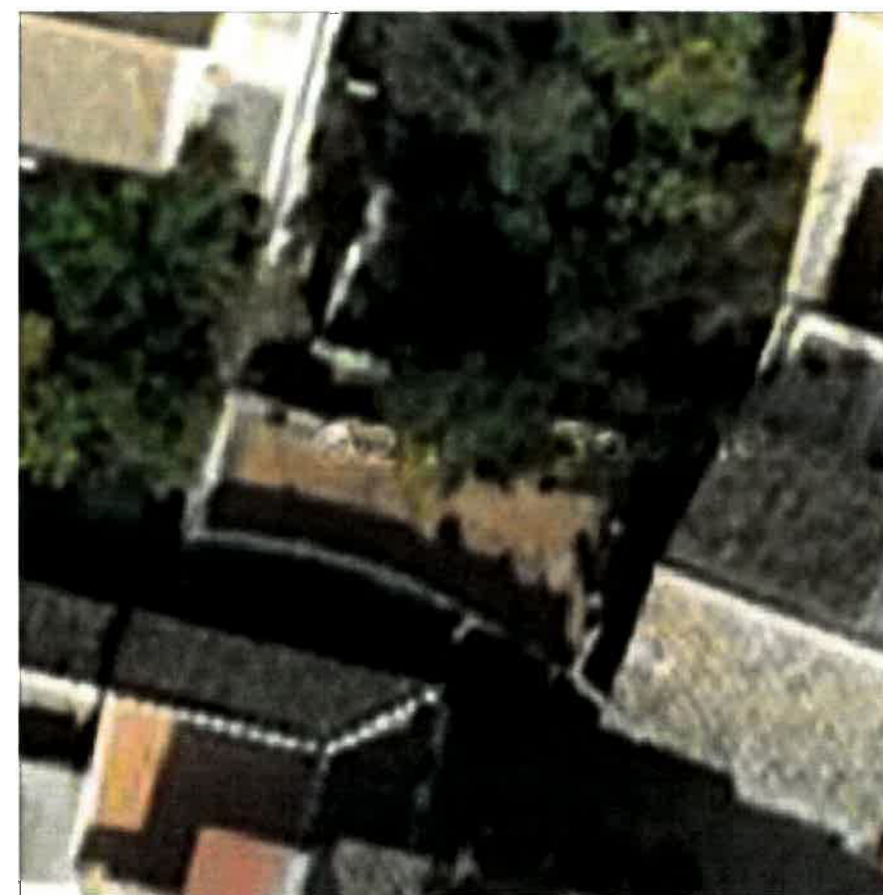
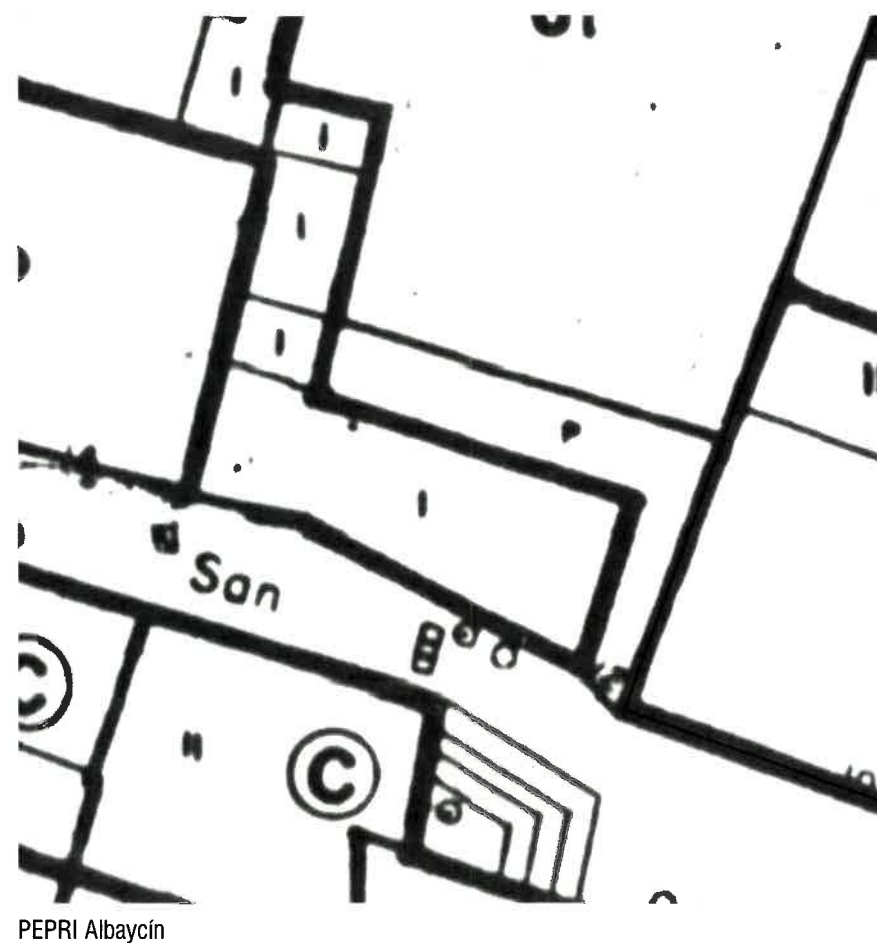
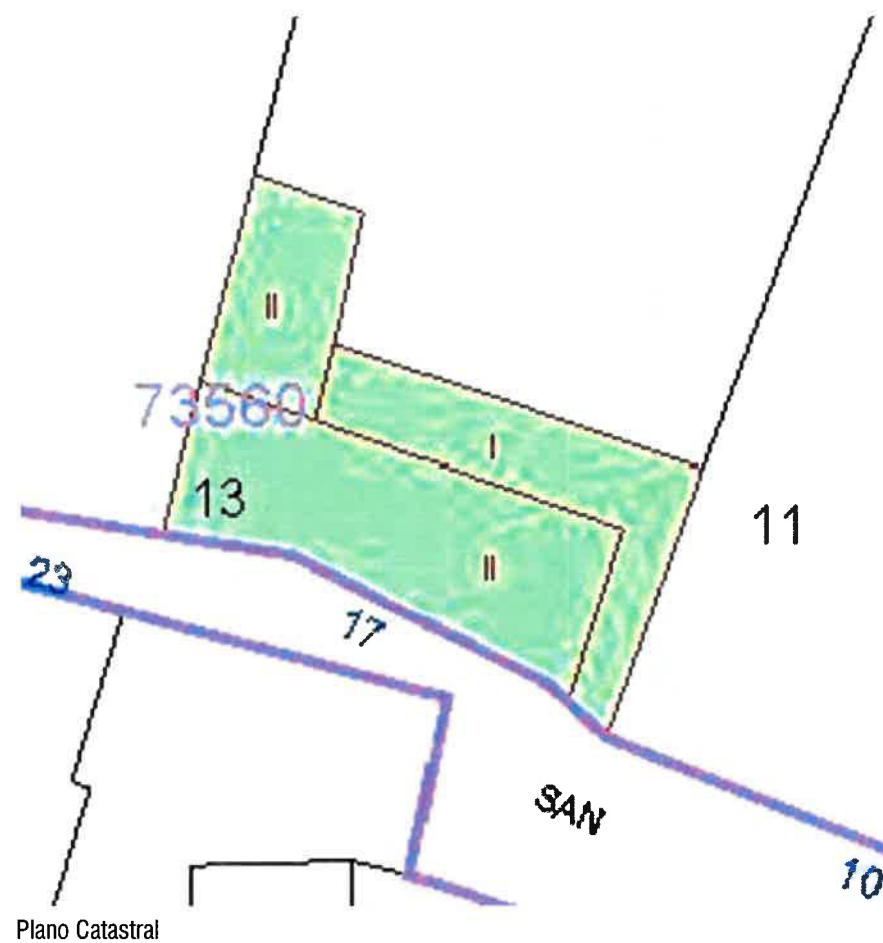
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.

DOCUMENTO DE INNOVACION del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR (PEPRI) del ALBAICÍN. Febrero 2012

PROMOTOR Rafael López Osorio
EMPLAZAMIENTO C/ Larga de San Cristóbal nº 12
ARQUITECTO José Manuel López Osorio

ZONIFICACION Y USOS
Escala 1:2.000 y 1:500

03

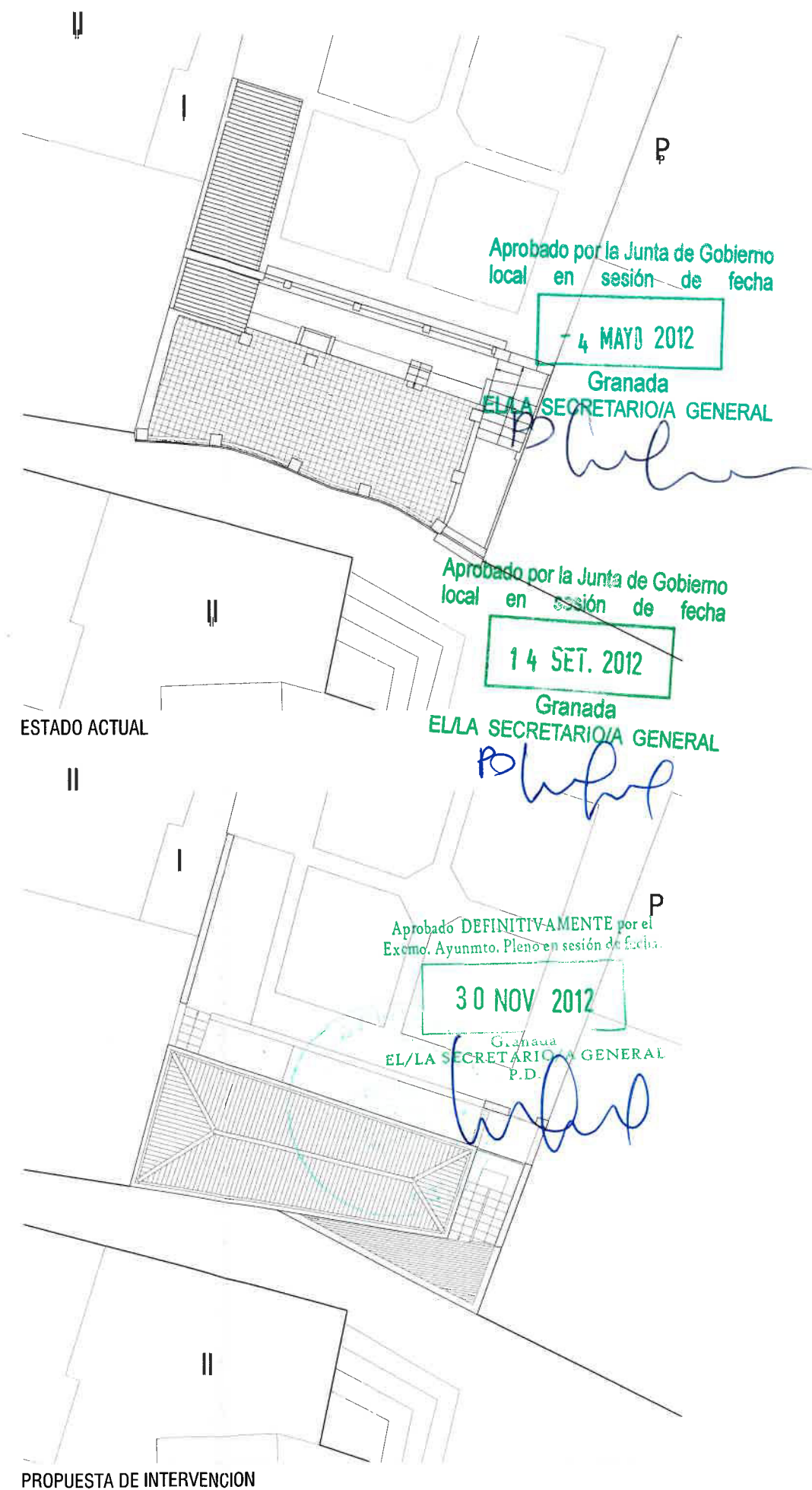


Fotografía aérea año 2009

Cuadro comparativo

	Superficie parcela	Superficie construida	% ocupación planta baja	Edificabilidad	nº plantas
PGOU	-	-	80.00	1.50	-
CATASTRO	107.00 m²	97.00 m²	-	-	-
PEPRI Albaycín *	102.20 m²	72.12 m²	70.50	0.71	-
Estado Actual	102.50 m²	70.08 m²	68.37	0.68	1
Propuesta	101.03 m²	103.65 m²	55.08	1.03	2

* medidas no exhaustivas medidas sobre plano



DOCUMENTO DE INNOVACION del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR (PEPRI) del ALBAICÍN. Febrero 2012

PROMOTOR Rafael López Osorio
EMPLAZAMIENTO C/ Larga de San Cristóbal nº 12
ARQUITECTO José Manuel López Osorio

ESTUDIO COMPARATIVO
Escala 1:200



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

- 4 MAYO 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]



Alzado a C/ Larga de San Cristóbal. Estado Actual
Escala 1:300

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

14 SET. 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]

Alzado a C/ Larga de San Cristóbal. Propuesta de actuación
Escala 1:300



Estado Actual
Fotografía



Propuesta de actuación
Infografía



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

30 NOV 2012

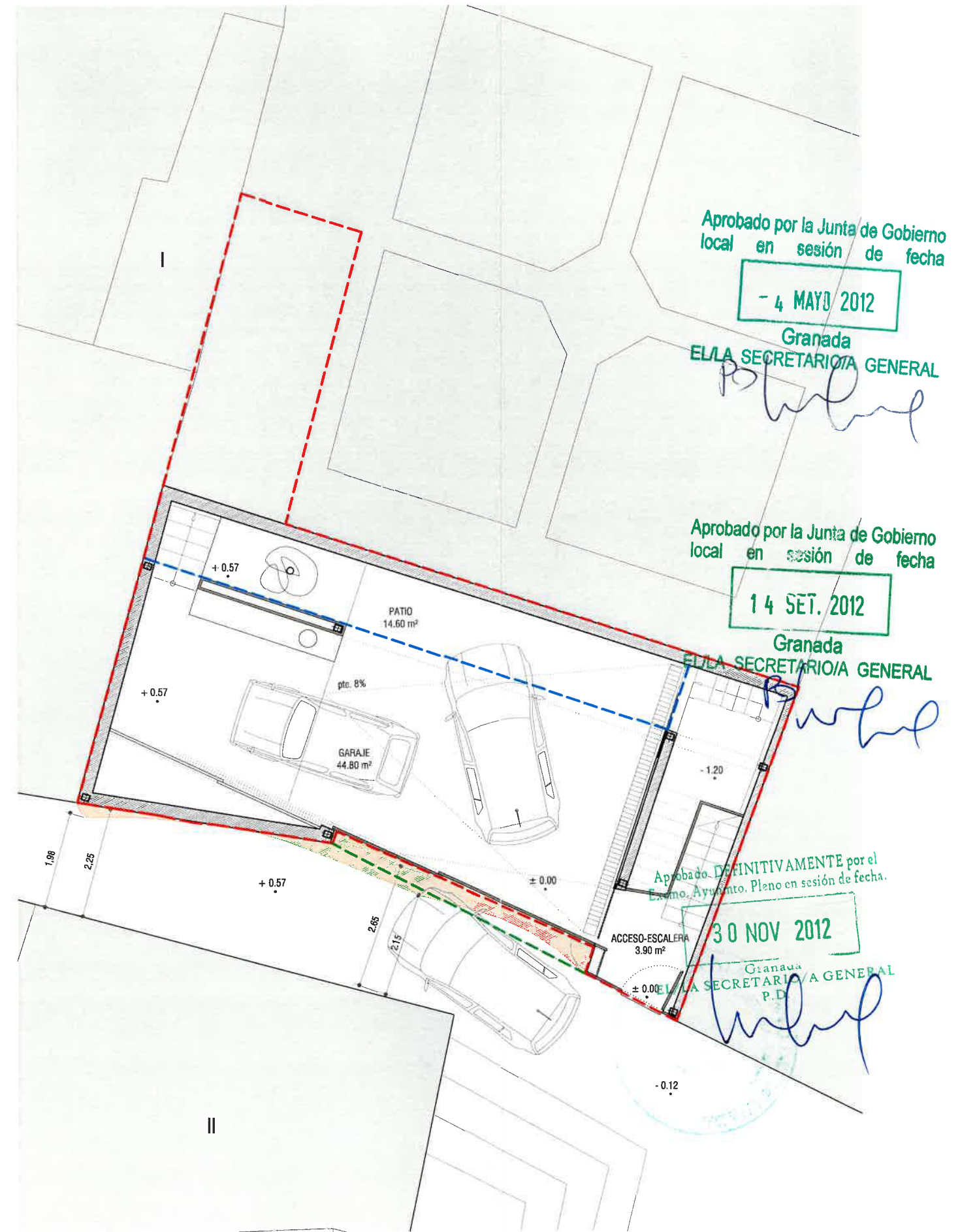
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

[Signature]



ESTADO ACTUAL. Planta Baja
Escala 1:100

--- Límite parcela
--- Alineación interior



PROPUESTA. Planta Baja
Escala 1:100

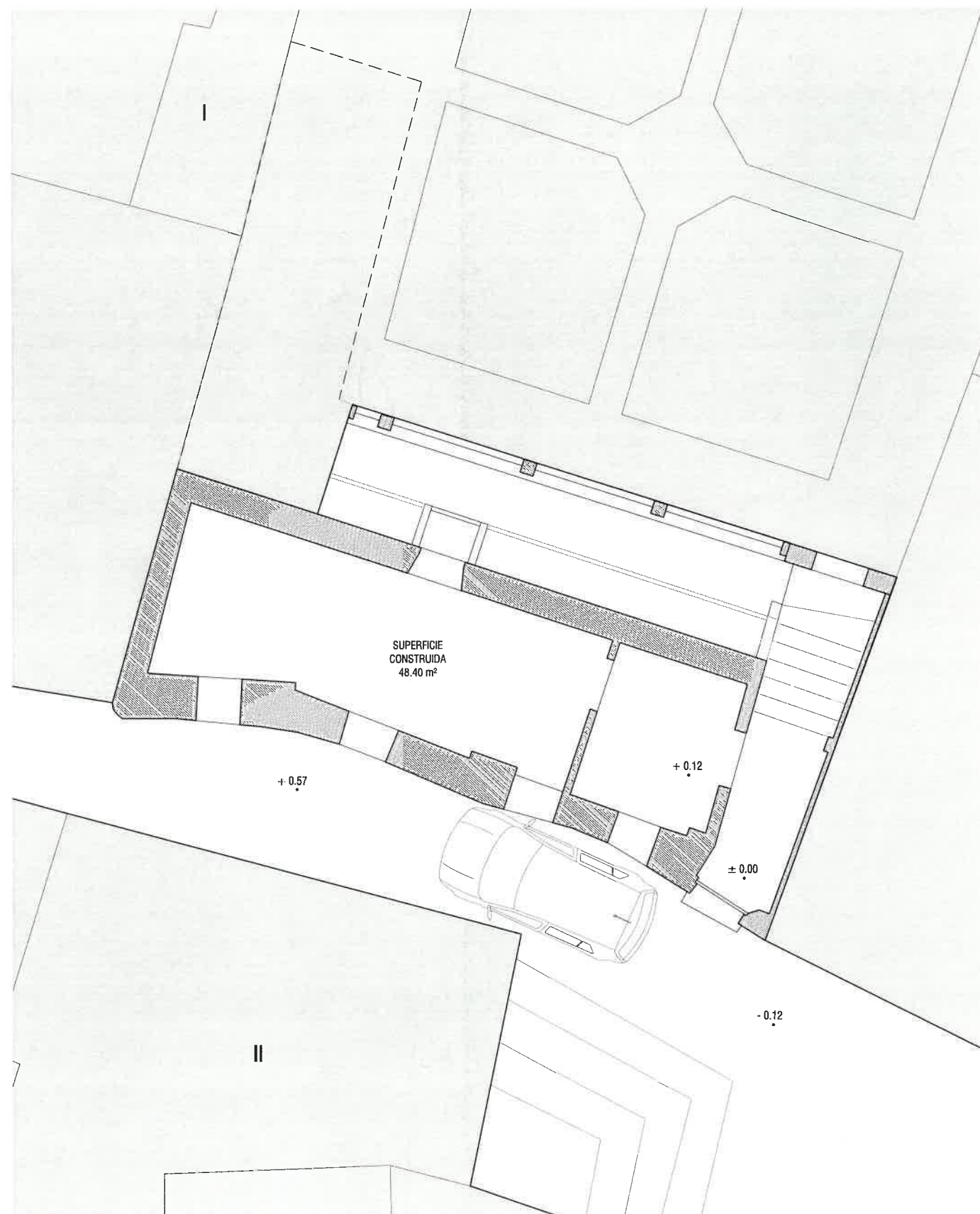
--- Límite parcela
--- Alineación interior
--- Alineación Planta Primera
Cesión a vial público

DOCUMENTO DE INNOVACION del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR (PEPRI) del ALBAICÍN. Febrero 2012

PROMOTOR Rafael López Osorio
EMPLAZAMIENTO C/ Larga de San Cristóbal nº 12
ARQUITECTO José Manuel López Osorio

ALINEACIONES
Escala 1:100

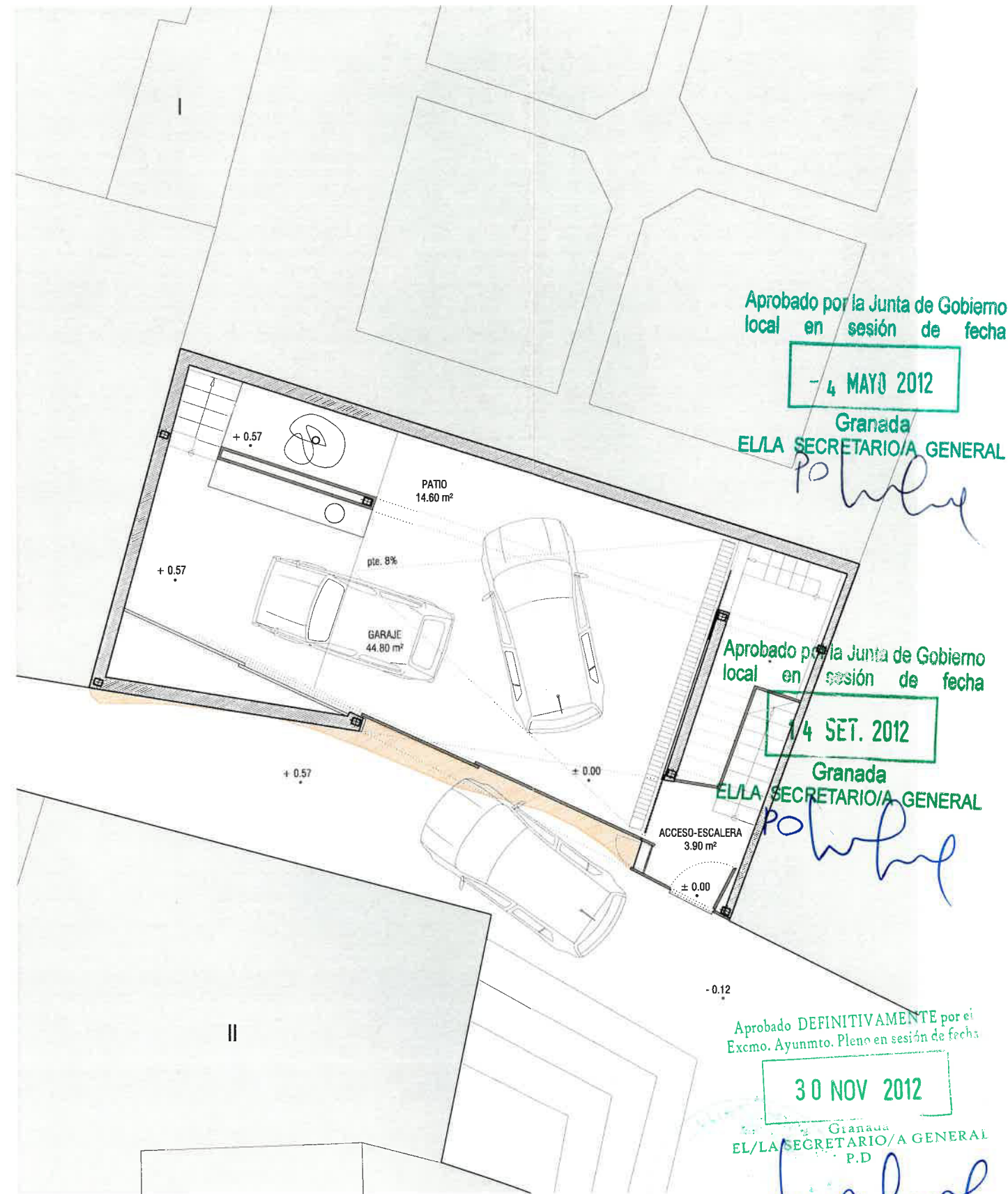
06



ESTADO ACTUAL. Planta Baja
Escala 1:100

	Superficie parcela	Superficie construida	% ocupación planta baja	Edificabilidad	nº plantas
ESTADO ACTUAL	102.50 m²	70.08 m²	68.37 *	0.68 *	1
Planta Baja		48.40 m²			
Planta Primera		21.68 m²			

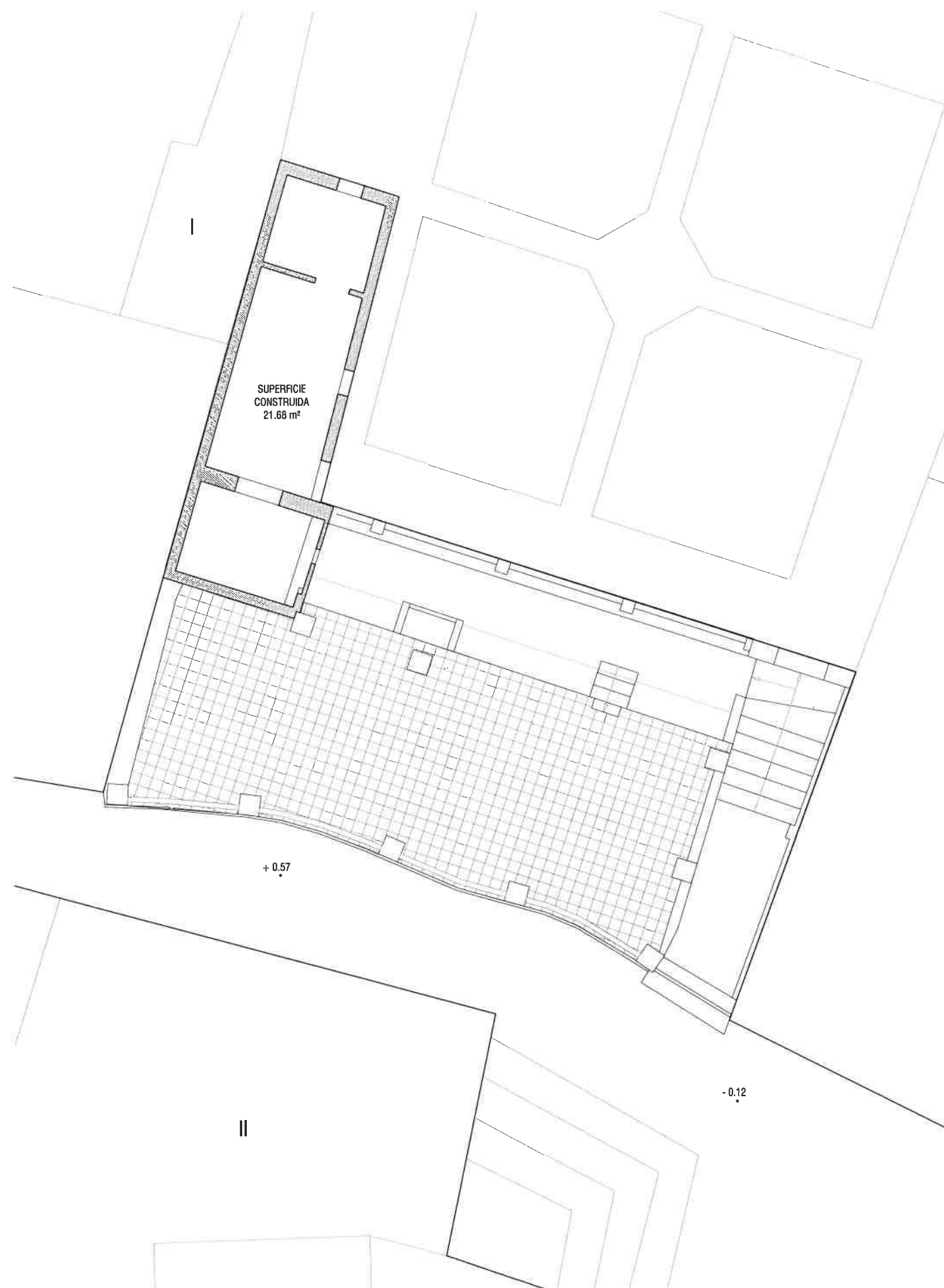
* A efectos de edificabilidad y ocupación las dos plantas son consideradas Planta Baja ya que solo poseen una altura encontrándose a diferente cota



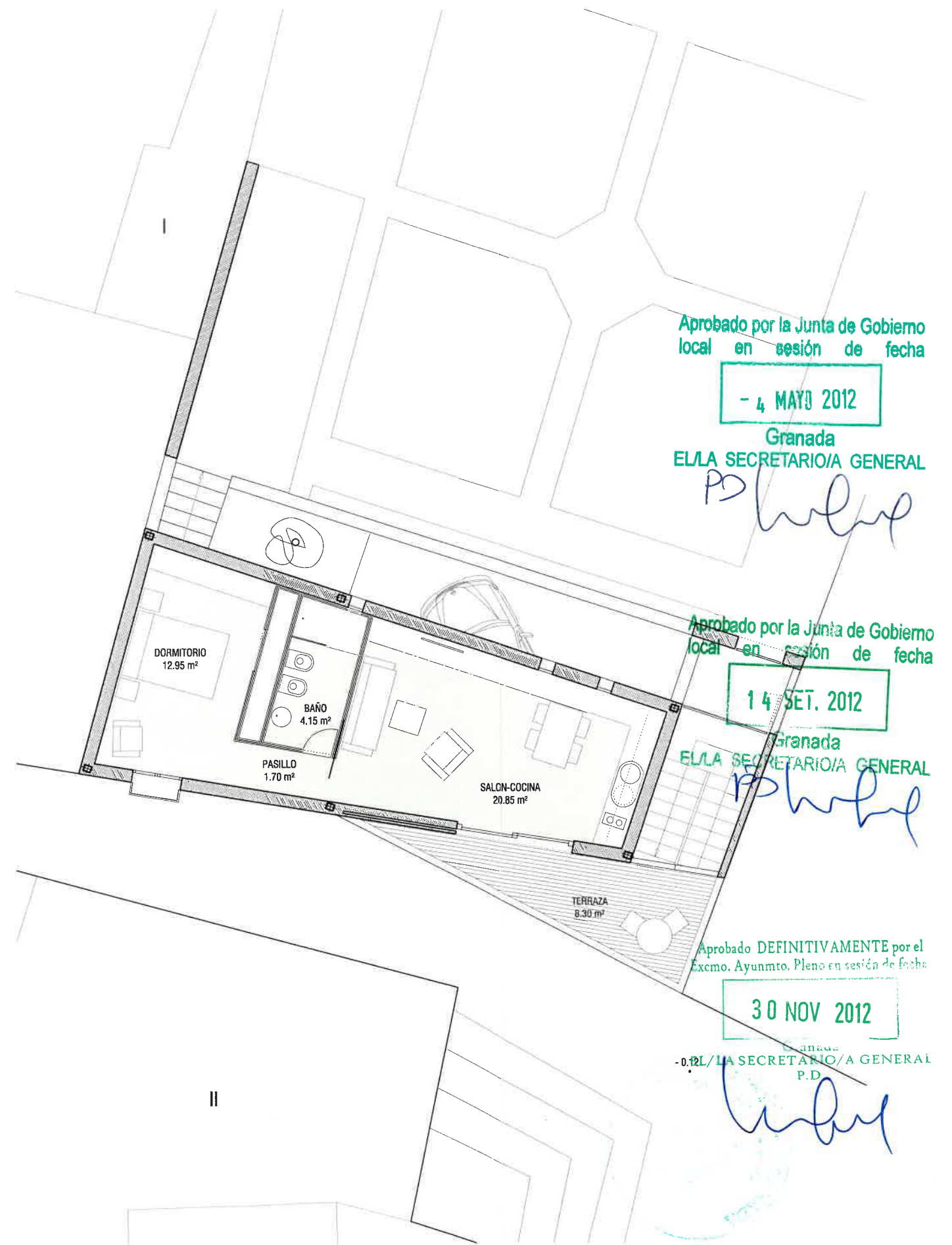
PROPUESTA. Planta Baja
Escala 1:100

Cesión a vial público

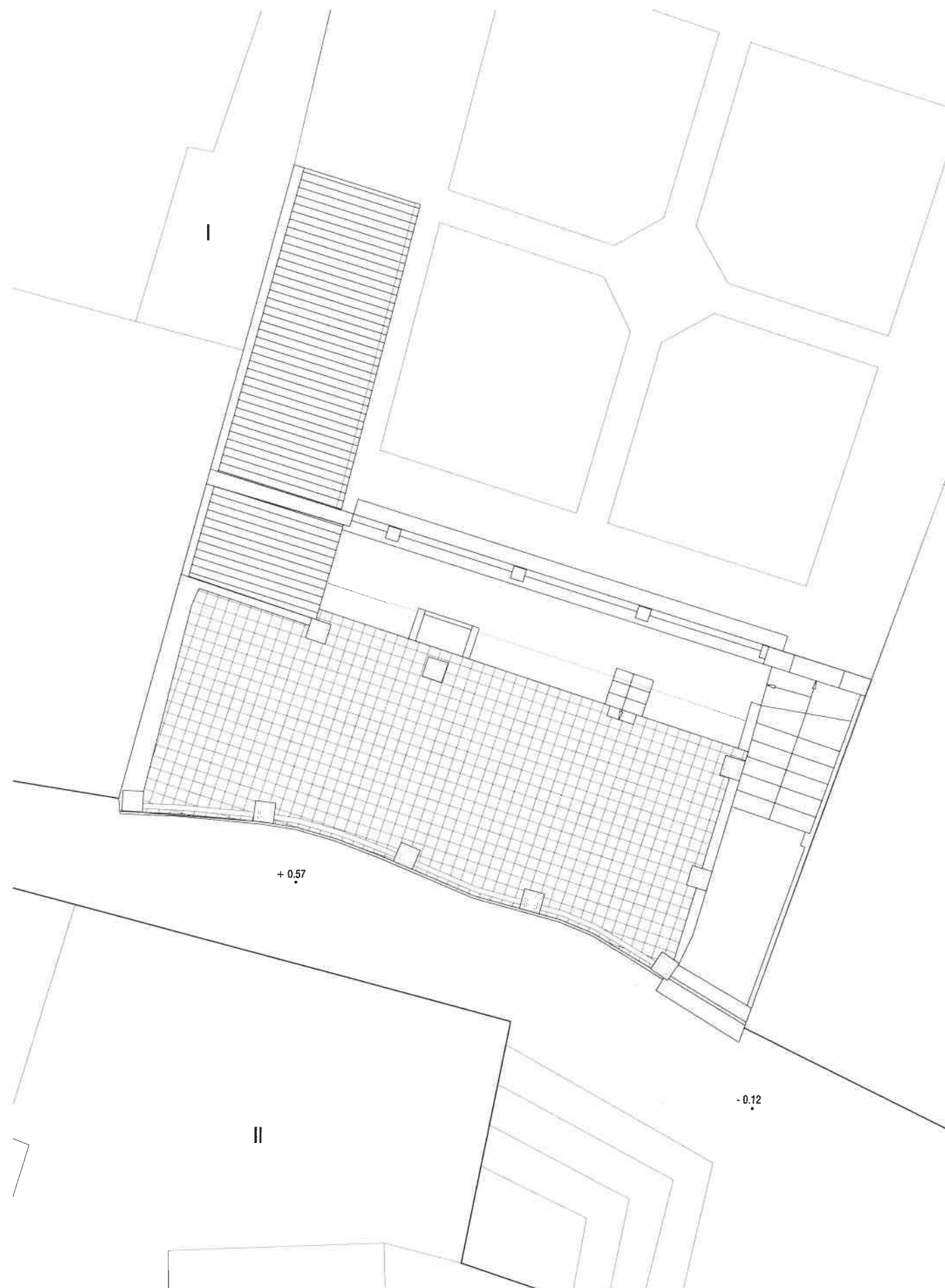
	Superficie parcela	Superficie construida	% ocupación planta baja	Edificabilidad	nº plantas
PROPUESTA	101.03 m²	103.65 m²	55.08	1.03	2
Planta Baja		55.65 m²			
Planta Primera		48.00 m²			



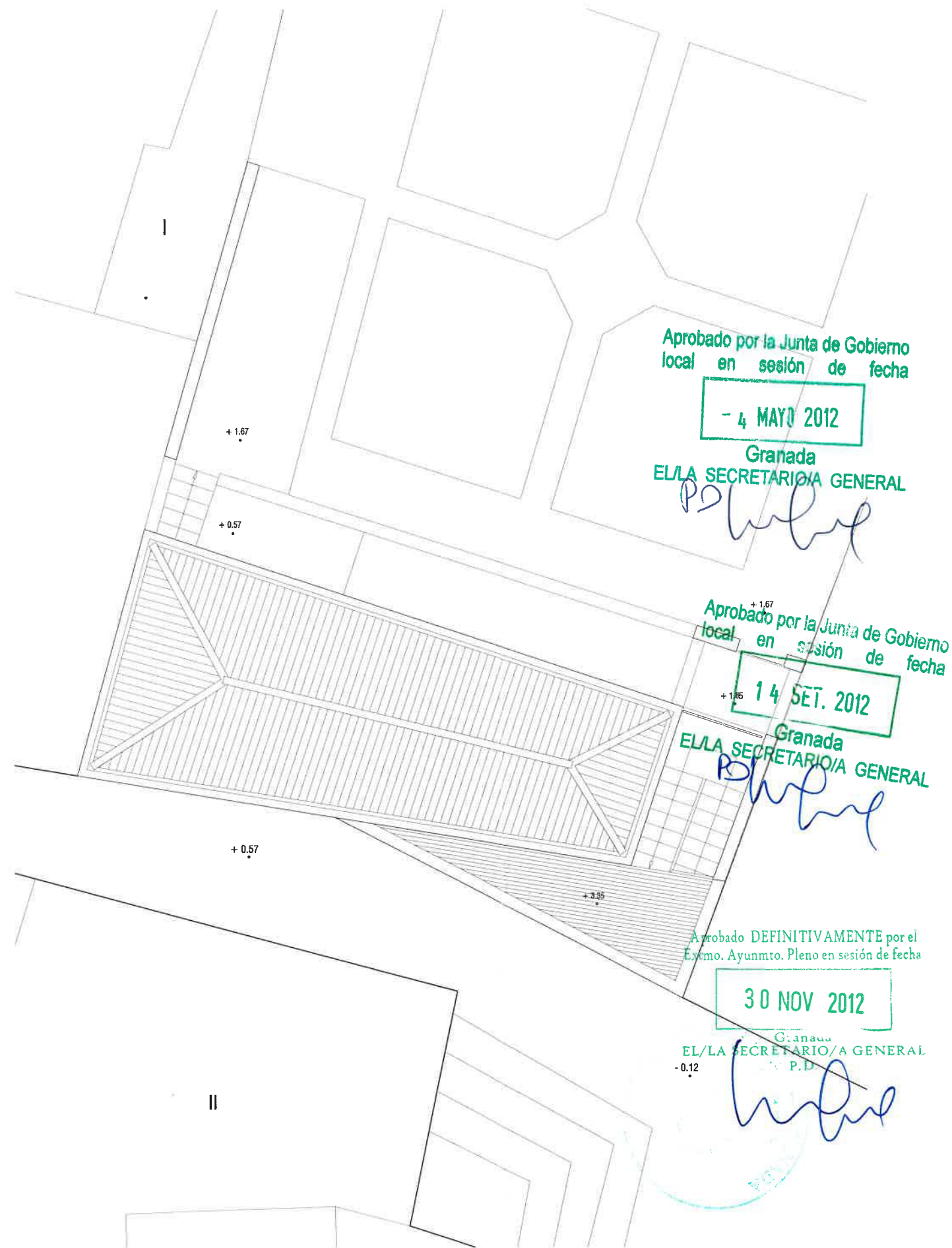
ESTADO ACTUAL. Planta primera
Escala 1:100



PROPUESTA. Planta primera
Escala 1:100



ESTADO ACTUAL. Cubierta
Escala 1:100

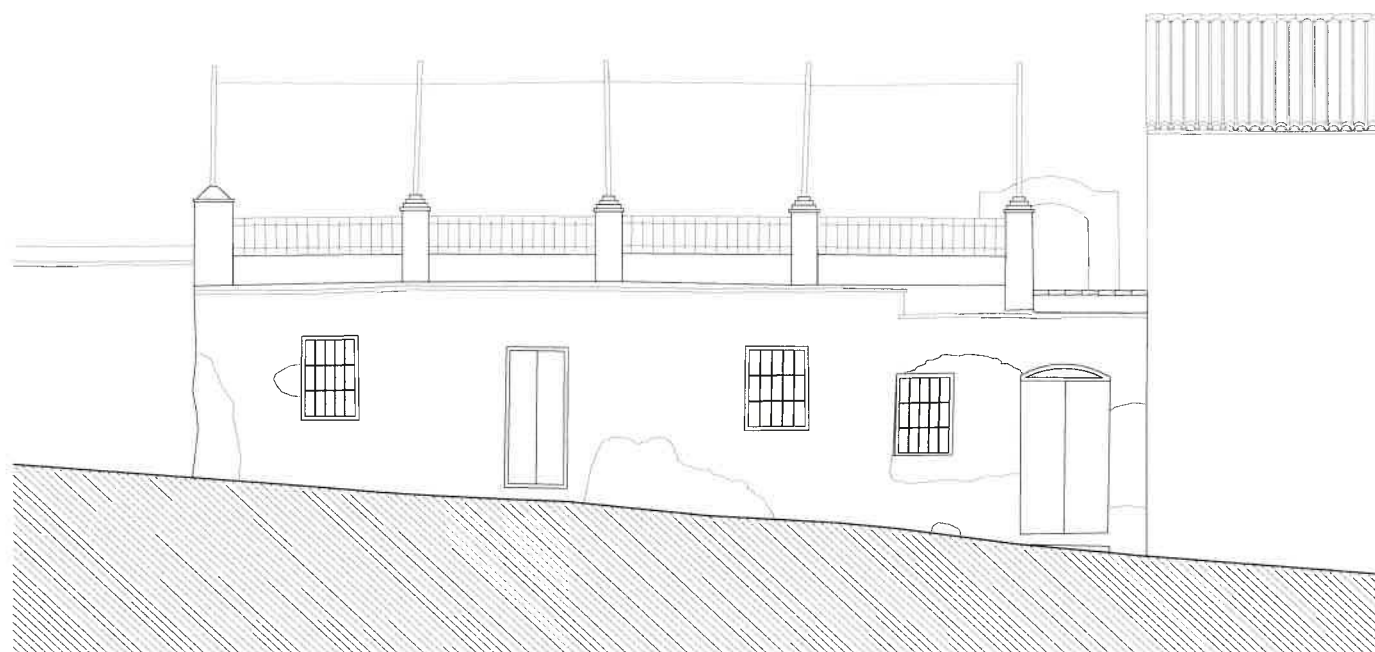


PROPUESTA. Cubierta
Escala 1:100

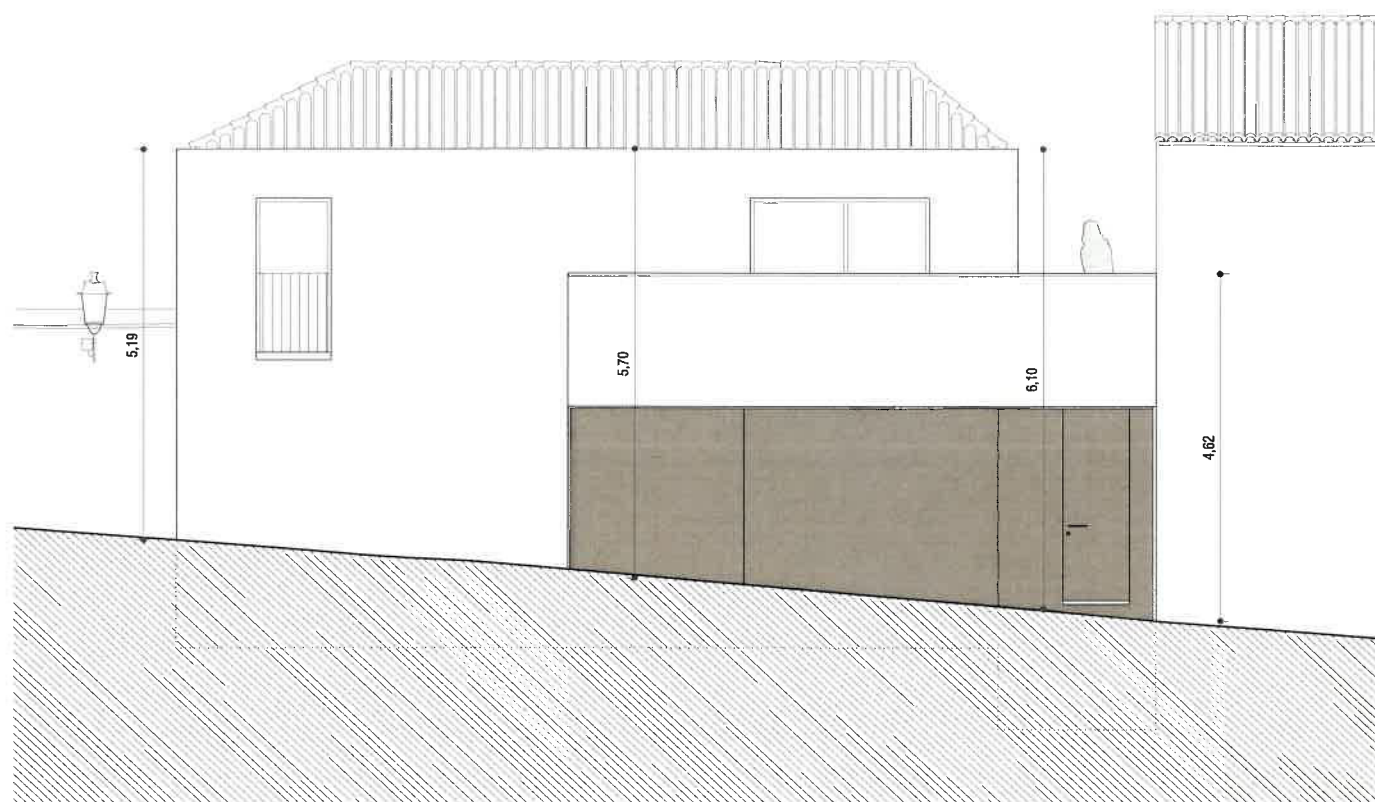
DOCUMENTO DE INNOVACION del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR (PEPRI) del ALBAICÍN. Febrero 2012

PROMOTOR Rafael López Osorio
EMPLAZAMIENTO C/ Larga de San Cristóbal nº 12
ARQUITECTO José Manuel López Osorio

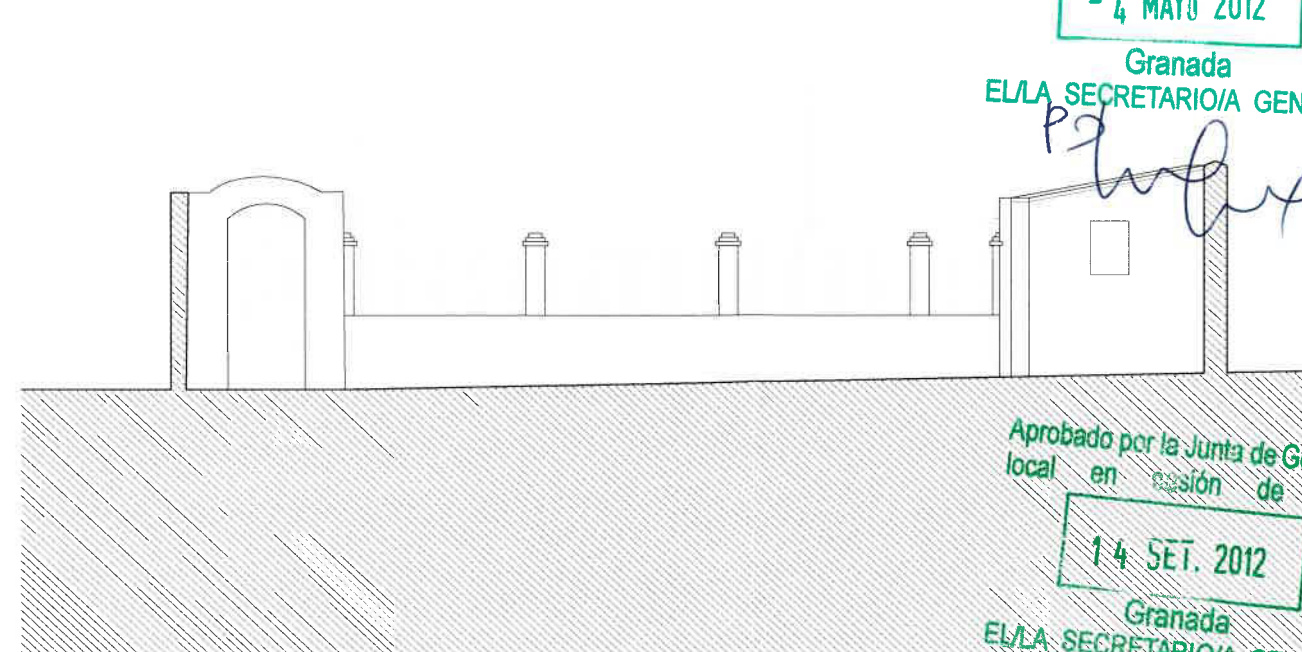
CUBIERTA. Estado Actual y Propuesta
Escala 1:100



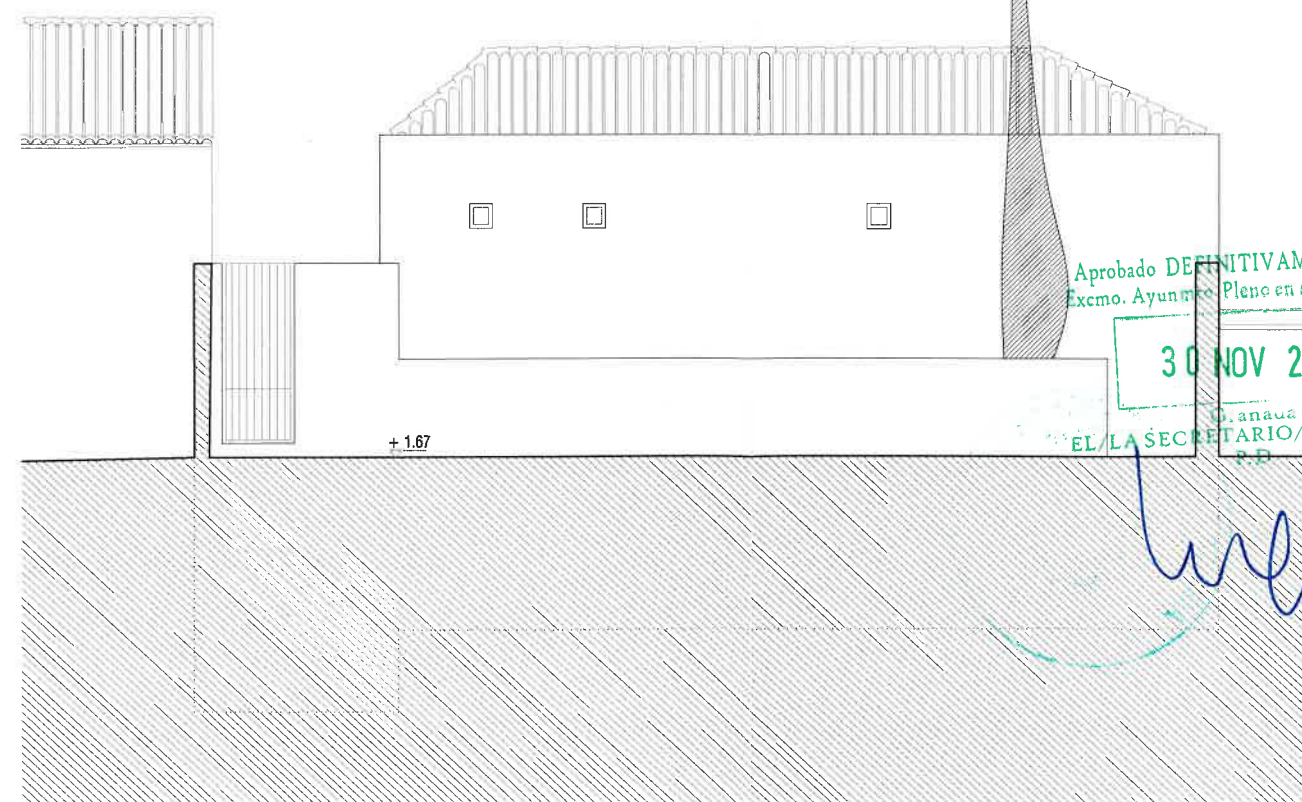
ESTADO ACTUAL. ALZADO a C/ Larga San Cristóbal
Escala 1:100



PROPUESTA. ALZADO a C/ Larga San Cristóbal
Escala 1:100



ESTADO ACTUAL. Alzado posterior
Escala 1:100



PROPUESTA. Alzado Posterior
Escala 1:100

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

- 4 MAYO 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

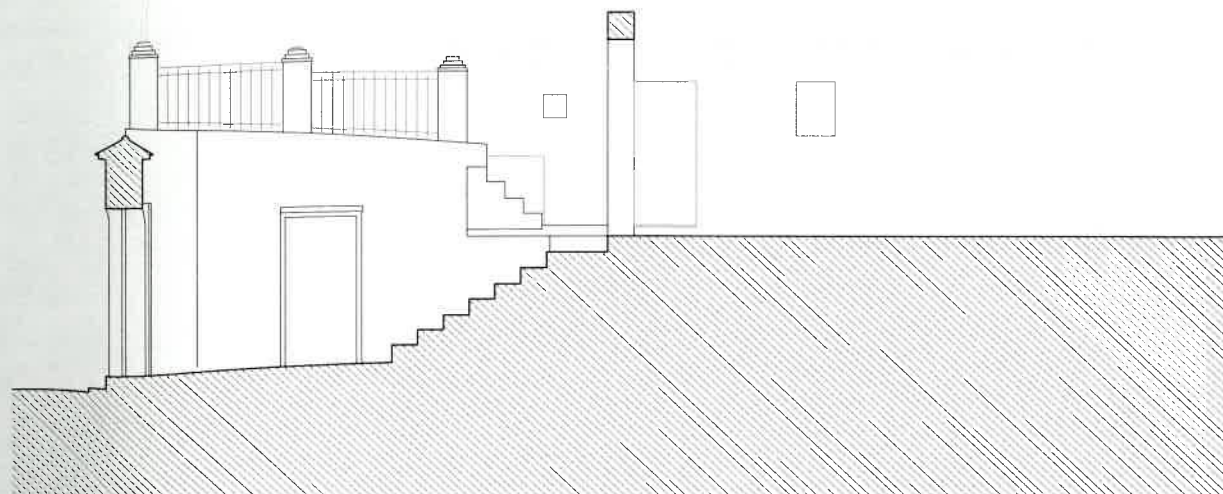
14 SET. 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

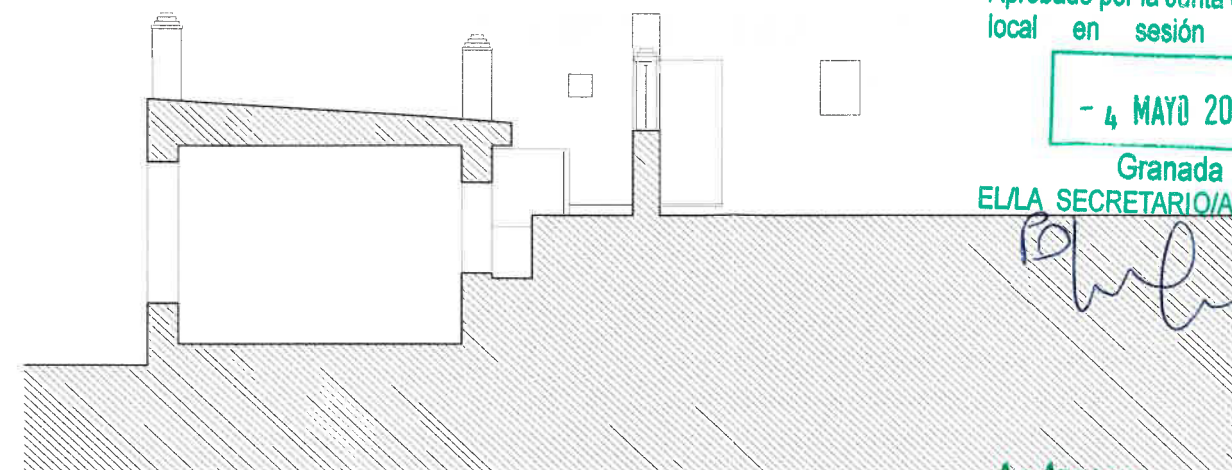
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha.

30 NOV 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



ESTADO ACTUAL. Sección 1
Escala 1:100



ESTADO ACTUAL. Sección 2
Escala 1:100

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

- 4 MAYO 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

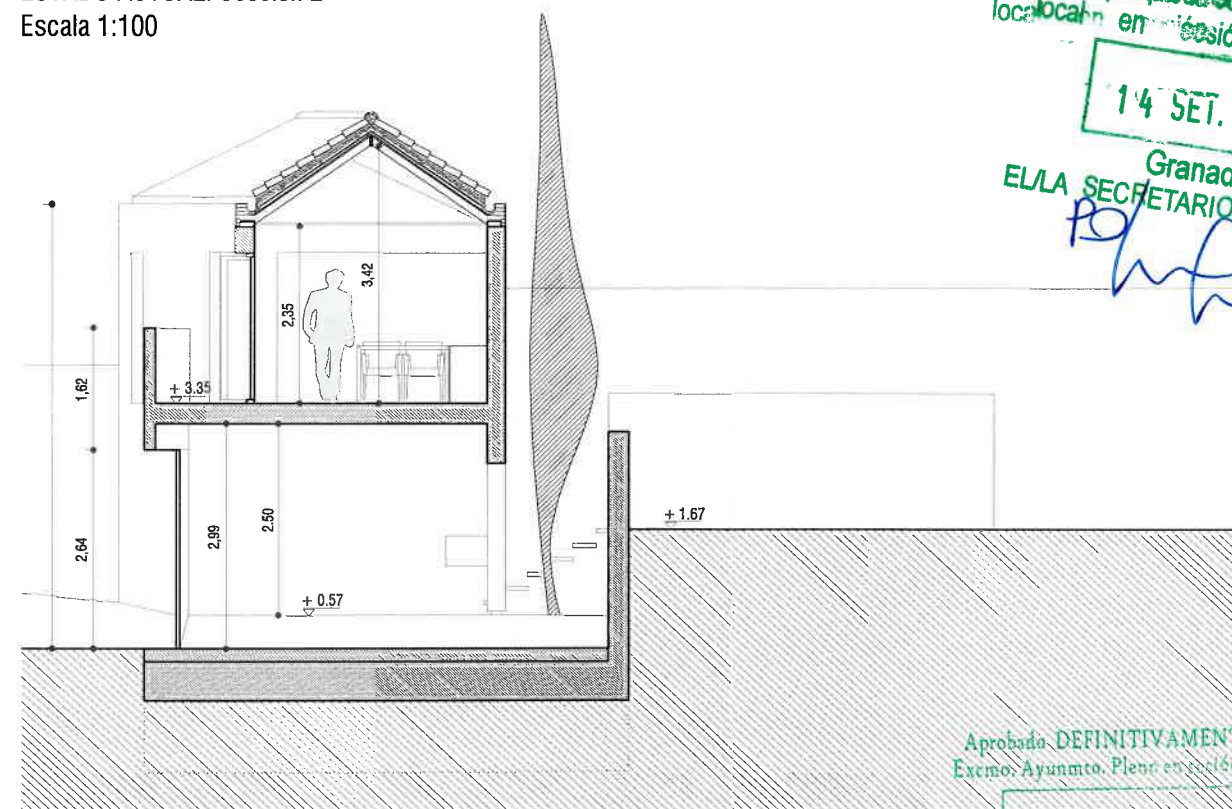
[Signature]

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

14 SET. 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]



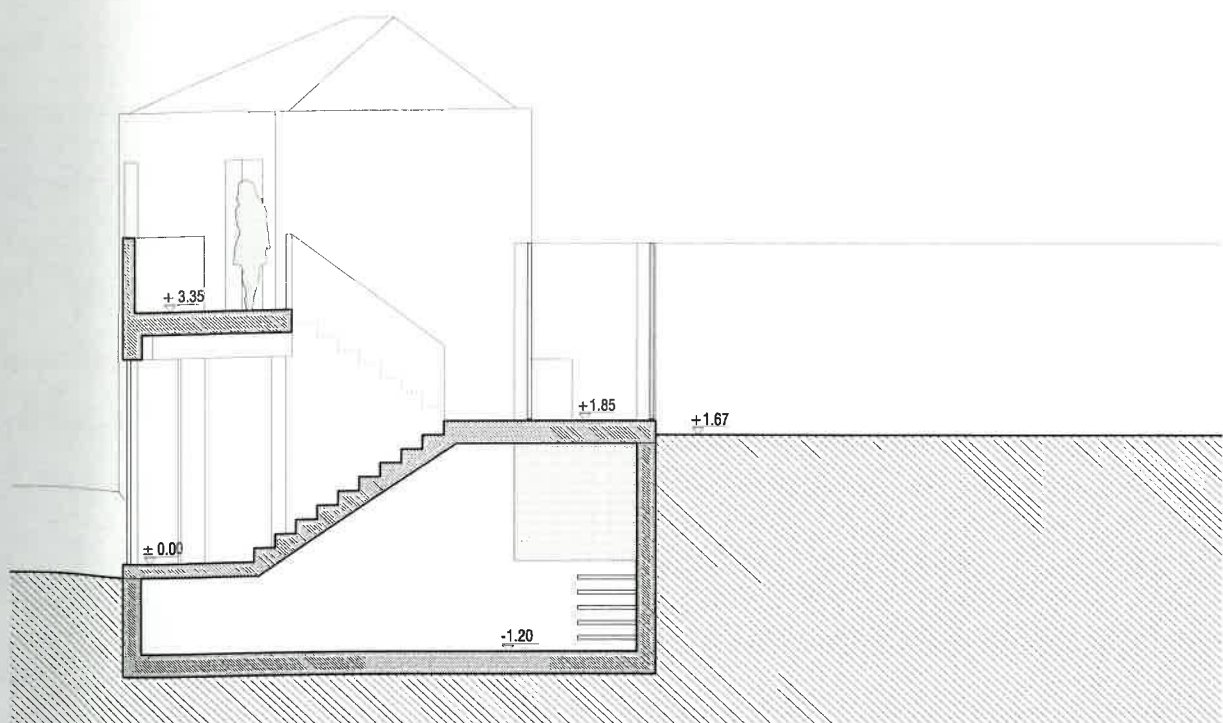
PROPUESTA. Sección 2
Escala 1:100

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

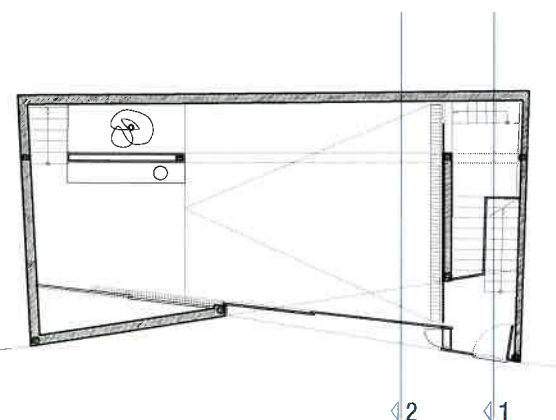
30 NOV 2012

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

[Signature]

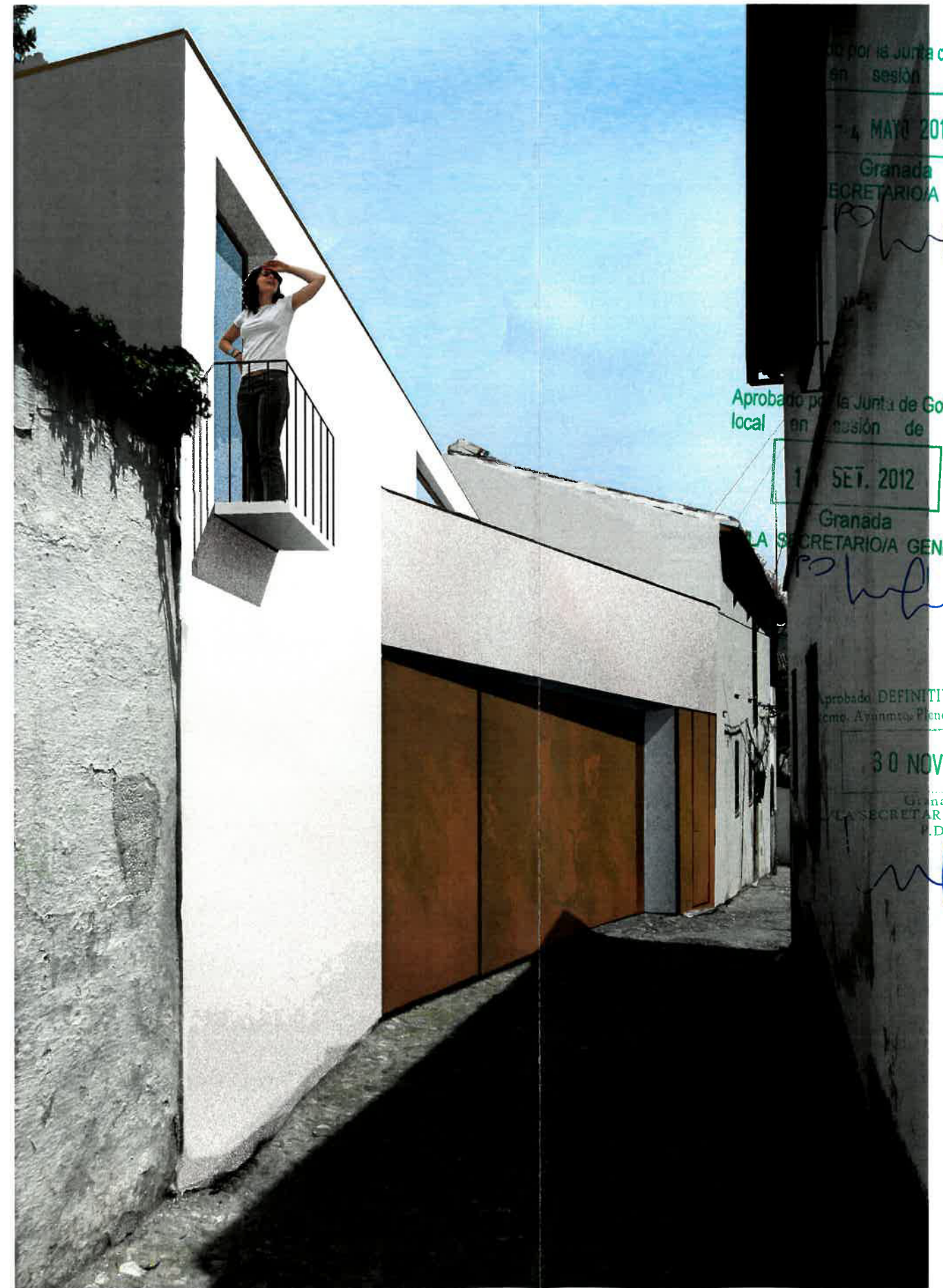


PROPUESTA. Sección 1
Escala 1:100





ESTADO ACTUAL
Fotografía



PROPUESTA DE ACTUACION
Infografía

DOCUMENTO DE INNOVACION del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR (PEPRI) del ALBAICÍN. Febrero 2012

PROMOTOR Rafael López Osorio
EMPLAZAMIENTO C/ Larga de San Cristóbal nº 12
ARQUITECTO José Manuel López Osorio

INFOGRAFIA
Estado Actual y Propuesta



JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Dpto. de Bienes Culturales



Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras
Ayuntamiento de Granada
Subdirección de Planeamiento
C/ Gran Capitán, nº 22-241
18002 GRANADA

Fecha: Granada, 7 de diciembre de 2011

N. Ref.: BC-planeamiento Expte: 3965

Asunto: Estudio de Detalle en calle Larga de San Cristóbal, 12

7 DIC 2011
2011/12/07 15000 7568

Con fecha 17 de octubre de 2011, se presenta ante esta Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Granada Estudio de Detalle para ajuste de alineaciones y ordenación de volúmenes en calle Larga de San Cristóbal nº 12 de Granada, promovido por D. Rafael López Osorio. Al respecto, cabe indicar:

El Estudio de Detalle presentado no cuenta con aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Granada, por lo que no se informa en el marco del artículo 29.4. de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía y se entiende como una consulta previa al inicio de la tramitación por parte del Ayuntamiento de la figura de planeamiento en cuestión.

El objeto del documento es la modificación y racionalización de la alineación existente y la cesión a vial público de parte de la parcela actual con el objetivo de ampliar el ancho útil de la calle. Por otro lado, también se modifica la ordenación de volúmenes que establece el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) Albaicín vigente para la parcela en cuestión.

La propuesta presentada en cuanto a la rectificación de la alineación de la calle Larga de San Cristóbal se considera adecuada, ya que, una vez se sustituya la edificación actual, no tiene sentido mantener la irregularidad de la alineación vigente. Por otro lado, si bien se propone un retranqueo en planta baja para facilitar la circulación de vehículos por el citado vial, en planta primera el edificio vuela manteniendo sustancialmente en una vista aérea la alineación existente.

En relación a la nueva ordenación de volúmenes, la misma se considera respetuosa con el modelo de ocupación de la edificación tradicional del Albaicín, por lo que se considera viable. No obstante, debido a que se propone la modificación de casi todos los parámetros urbanístico del Plan Especial para la parcela en cuestión (alineaciones, ocupación, alturas, etc), se considera necesario tramitar un documento de Innovación del PEPRI Albaicín vigente, que deberá tramitarse por la vía legalmente establecida.

Lo que le traslado para que conste y surta efecto.

EL JEFE DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES

FDO.: Antonio García Bascón

