

REG. MUNICIPAL N°
12
REG. AUT. N°

2301/04
VALIDO A. Definitivo

REFUNDIDO
DEL ESTUDIO DE DETALLE, CAMBIO DE USO Y ORDENACIÓN DE
VOLUMENES
Y
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA SOLICITADA POR EL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
EXPTE: 2301/04.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

21 DIC. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
[Firma]

CUESTA DE ALHACABA 50 Y 56
ALBAICÍN-GRANADA

PROMOTORA: DOÑA ADELA VELÁZQUEZ CARVAJAL

CARLOS REGLERO CAMPOS
ARQUITECTO

REFUNDIDO
DEL ESTUDIO DE DETALLE, CAMBIO DE USO Y ORDENACIÓN DE
VOLÚMENES
Y
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA SOLICITADA POR EL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
EXPTE: 2301/04.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

21 DIC. 2004

CUESTA DE ALHACABA 50 Y 56
ALBAICÍN-GRANADA

Granada
ALCALDIA-AYUNTAMIENTO
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

PROMOTORA: DOÑA ADELA VELÁZQUEZ CARVAJAL

CARLOS REGLERO CAMPOS
ARQUITECTO

REFUNDIDO
DEL ESTUDIO DE DETALLE, CAMBIO DE USO Y ORDENACIÓN DE
VOLÚMENES
Y
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA SOLICITADA POR EL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
EXPTE: 2301/04.

INDICE:

A.- ESTUDIO DE DETALLE, CAMBIO DE USO Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

B.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA SOLICITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA EN TRAMITACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE, CAMBIO DE USO Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

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

21 DIC. 2004

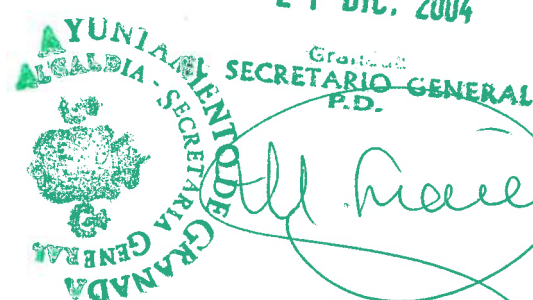
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



Alf. Hualde

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

21 DIC. 2004



A.- ESTUDIO DE DETALLE, CAMBIO DE USO Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

**ESTUDIO DE DETALLE
CAMBIO DE USO Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

**CUESTA DE ALHACABA 50 Y 56
ALBAICÍN-GRANADA**

INDICE

I.- MEMORIA

- 1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.
- 1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y PROPIETARIO.
- 1.3.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS.
- 1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.5.- VIABILIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.6.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN QUE SE PROPONE.
- 1.7.- CUADROS COMPARATIVOS DE SUPERFICIES.
- 1.8.- CONCLUSIONES.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- 1.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y REFERENCIA A P.G.O.U y PEPRI ALBAICÍN.
- 2.- ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA BAJA Y PRIMERA.
- 3.- ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA SEGUNDA Y CUBIERTA.
- 4.- ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN. ALZADOS Y SECCIONES.
- 5.- ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.
- 6.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA. PLANTA BAJA: DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES.
- 7.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA. PLANTA PRIMERA: DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES.
- 8.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA. PLANTA SEGUNDA: DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES.
- 9.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA. PLANTA DE CUBIERTAS.
- 10.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA. ALZADOS.
- 11.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA. SECCIONES.

ANEXO 1.

- Fotocopias de contratos de arrendamiento de locales y pisos de la edificación
- Escrito presentado ante ese Excmo. Ayuntamiento el 14 de Marzo de 2003 solicitando se tenga en cuenta el verdadero uso de la edificación en la Revisión del PEPRI Albaicín.
- Documentación acreditativa de la propiedad de la finca.

ANEXO 2.

- informe de los servicios técnicos de 16 de Octubre de 2003.
- informe de los servicios técnicos de 12 de Enero de 2004.

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

21 DIC. 2004



**ESTUDIO DE DETALLE
CAMBIO DE USO Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

**CUESTA DE ALHACABA 50 Y 56
ALBAICÍN-GRANADA**

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

21 DIC. 2004



1.- MEMORIA.

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.

Se redacta este Estudio de Detalle para tramitación de Cambio de Uso y Ordenación de Volúmenes por encargo de Doña Adela Velásquez Carvajal. Con N.I.F. nº **.066.*** – T, y domicilio en *****
(Madrid).

1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y PROPIETARIO

La finca objeto de este Estudio de Detalle se encuentra situada en la Cuesta de Alhacaba, nº 50 y 56, en el Albaicín (Granada). Se trata de una finca con varios cuerpos construidos con diferentes alturas y volúmenes y con dos entradas desde la mencionada Cuesta, aunque se trata de una única unidad parcelaria (parcela catastral 74-55-0-13), disponiendo, en su parte posterior de una nave y zonas libres bajo la muralla. Las diferentes edificaciones que ocupan esta finca se encuentran actualmente en un estado de abandono progresivo próximo a un estado de ruina. La edificación no está catalogada y además sus valores arquitectónicos y ambientales son mas bien inadecuados.

Por otro lado, la edificación ha estado destinada, previo a su desocupación, a vivienda de carácter colectiva o plurifamiliar.

1.3.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS.

Este Estudio de Detalle se redacta de acuerdo a las prescripciones recogidas por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de Diciembre, por el Real Decreto 1/1992, de 26 de Junio "Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana" y por el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento), en correspondencia con la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adopta con carácter urgente y transitorio Disposiciones en Materia de Régimen de Suelo y Ordenación del Territorio para la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA de 26/6/1997), así como con el Plan General de Ordenación Urbana de Granada y el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín (desarrollado a su vez mediante el Plan Especial del Área de Intervención AI-16), en las que el ámbito de actuación que aquí se contempla se encuentra calificado como Suelo Urbano, calificado como Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales y como Unifamiliar entre Medianerías respectivamente, con las siguientes características iniciales y finales:

Características urbanísticas iniciales y propuestas para la parcela

DETERMINACIÓN	Estado y Uso Actual	P.G.O.U Granada	PEPRI Albaicín (Plan Especial AI-16)	Propuesta E.D.
Tipología	Plurifamiliar en Manzana Cerrada	Residencial Unifamiliar Asociaciones Lineales	Unifamiliar entre Medianerías	Plurifamiliar en Manzana Cerrada
Alturas	2 y 3 pl.	2 pl.	2, 3 y 4 pl.	2 y 3 pl.
Ocupación	66,53 %	60 %	47,57 %	47,52
Edificabilidad	1,083 m2/m2	1,20 m2/m2	1,317 m2/m2	1,312 m2/m2

21 DIC. 2004

GRANADA
SECRETARIO GENERAL
P.D.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

En relación a la cobertura Normativa de la actuación, debemos indicar lo siguiente:

En cuanto a Usos, debemos destacar lo que al respecto indica la Normativa del PEPRI en su apartado "Errores en la base cartográfica del Plan Especial": " Cuando se de la Circunstancia de que la situación real de los usos y aprovechamientos contradiga la base cartográfica..." en su apartado b) indica que "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."

Asimismo, en el artículo III.23, "Usos detallados" del PEPRI, se indica que "Los usos pormenorizados de cada manzana o unidad básica son detallados por el Plan Especial o en su caso por el planeamiento de desarrollo para cada parcela, de entre los (usos) básicos definidos en el artículo anterior, asignando los usos de planta baja y plantas de pisos, en base a los tipos funcionales definidos y los usos actualmente existentes..."

Por otro lado, también se contempla la actuación que se propone en el documento de "Criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del P.G.O.U 2000" de Granada, publicado en el BOP de 19 de Octubre de 2002, manteniendo vigentes las determinaciones indicadas con anterioridad.

Este Estudio de Detalle se redacta, pues, para el CAMBIO DE USO y la ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA de la finca situada en Cuesta de Alhacaba 50 y 56 en Granada de acuerdo a la Normativa que le es de aplicación, y ello con objeto de que se pueda proceder a la actuación mediante Rehabilitación-Obra Nueva sobre la edificación existente, solucionando una situación de deterioro de la edificación y posibilitando la liberación de los terrenos colindantes con la Muralla albaicinera de acuerdo a las determinaciones del Plan Especial AI-16.

1.5.- VIABILIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La viabilidad de este Estudio de Detalle está recogida en el artº 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en sus apdos. a) y b) determina que podrán establecer la ordenación de los volúmenes, entre otros objetivos, así como en la correspondiente Normativa del PEPRI Albaicín y del P.G.O.U de Granada.

Asimismo, la propiedad de la finca es de una sola persona, que es precisamente la que promueve esta Estudio de Detalle, por lo que está garantizado la continuación del proceso de transformación de esta propiedad.

No se modifican, por otro lado, mediante este Estudio de Detalle, ninguna característica, Normativa u Ordenanza de aplicación, siendo por tanto aplicables las actualmente vigentes.

1.6.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN QUE SE PROPONE

Con este estudio de Detalle se presentan unos planos en los que se plantea una solución arquitectónica para la finca; para su materialización, proponemos como base de partida una actuación por Rehabilitación, pero, al estar afectada la parcela y la edificación existente por un Plan Especial para la Recuperación de la Muralla que impone a la parcela una realineación interior y la eliminación en la zona de influencia (o franja de protección) de la muralla de cualquier tipo de edificación, la actuación en la zona interior de la parcela ha de ser necesariamente por sustitución, es decir, obra nueva, de forma que la propuesta se adapte a las condiciones de realineación interior impuesta por el Plan Especial.

Asimismo, el PEPRI contempla 4 plantas de altura, altura que ~~ya~~ nuestro entender resulta excesiva, por lo que en esta propuesta se propone una altura máxima de tres plantas, reorganizando los volúmenes de los diferentes cuerpos de la edificación.

Como puede observarse en los cuadros que se han incluido en esta propuesta, Tanto la planta baja como la primera se ajustan sensiblemente a las superficies permitidas por el PEPRI, y en planta segunda proponemos una superficie menor a la acumulada permitida por el PEPRI en planta segunda más tercera, no construyéndose superficie alguna en tercera planta.

Consideramos que esta propuesta resulta más respetuosa, en altura, con el Albaicín y con el entorno de la muralla a la vez que deja libres las superficies previstas por el Plan Especial en el entorno de la misma.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.

en sesión de fecha

21 DIC. 2004

1.7.- CUADROS COMPARATIVOS DE SUPERFICIES

Se adjuntan en este apartado cuadros comparativos de las edificabilidades por plantas y totales contempladas en los Planos de Ordenación del PEPRI Albaicín y las resultantes de la propuesta arquitectónica que se incluye en este Estudio de Detalle en este Estudio de Detalle.

Superficie del solar: 539,00 m2

Planta	Edificabilidad PEPRI (m2)	Edif. PEPRI (m2) + 30%	Propuesta Arquitectónica
Baja	286,92	372,99	254,34
Primera	194,30	252,59	254,13
Segunda	138,25	179,72	198,97
Tercera	74,25	96,52	0
Total	693,72	901,84	707,44

* La edificabilidad contemplada por el Plan Especial de la AI-16 es de 710,00 m2 (1,317,00 m2), superior a la propuesta por este Estudio de Detalle.

1.8.- CONCLUSIONES

Se propone por tanto una actuación mixta de Rehabilitación parcial y obra nueva, necesaria para la adaptación de la propuesta a las determinaciones del PEPRI y la adecuación a la línea de protección de la muralla, basándonos en la Normativa del PEPRI que permite el mantenimiento de los usos fácticos de la propiedad. Se propone, por otro lado, una distribución de volúmenes en tres alturas al contrario de lo que contempla el PEPRI (que permite hasta cuatro alturas) por entender más respetuosa con el entorno tal distribución volumétrica.

* Los planos que se presentan pueden adolecer de falta de detalle en algunas zonas por encontrarse en estado de ruina con caída de forjados y cubiertas, lo que impide el acceso a la totalidad de las partes del edificio.

La documentación aportada y la estructura de la edificación que de ella se deduce creemos que manifiesta el uso de carácter múltiple y por tanto "plurifamiliar" que se le ha venido dando al edificio al menos desde 1963, por lo que consideramos que la propuesta arquitectónica que se plantea, al proponer el mantenimiento del uso de la edificación, se ajusta a la Normativa que le es de aplicación.

Granada 10 de Noviembre de 2004

Carlos Reglero Campos
Arquitecto



**ESTUDIO DE DETALLE
CAMBIO DE USO Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

**CUESTA DE ALHACABA 50 Y 56
ALBAICÍN-GRANADA**

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

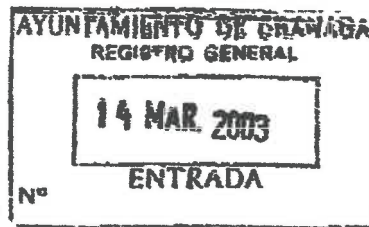
21 DIC. 2004

Gran
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



ANEXO 1.

- Fotocopias de contratos de arrendamiento de locales y pisos de la edificación.
- Escrito presentado ante ese Excmo. Ayuntamiento el 14 de Marzo de 2003 solicitando se tenga en cuenta el verdadero uso de la edificación en la Revisión del PEPRI Albaicín.
- Documentación acreditativa de la propiedad de la finca.



Adela Velázquez Carvajal, mayor de edad, DNI 24 066 924 .. con domicilio a efecto de notificaciones en Beadilla del Monte (Madrid), calle Playa de Alta número 8, ante V.E.

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

EXPONE:

21 DIC. 2004

Que soy propietaria, por herencia recibida de mi padre, D. Rafael Velázquez Soriano, del edificio situado en el número 56 de la calle Cuesta Alhacaba, donde estaba ubicado el antiguo Mesón las Murallas.

Que es mi intención, al proceder a rehabilitar la finca, ya que su actual estado de conservación no está en consonancia con el resto de los edificios de la citada calle, y en consecuencia, devolver a la misma el uso que hasta hace poco tiempo ha venido teniendo, es decir, el de varias viviendas en alquiler y locales de negocio.

Que al solicitar la ficha de condiciones urbanísticas observo que el vigente Plan General la califica como vivienda unifamiliar intensiva, lo cual no se adecua a la realidad, toda vez que la misma, como se ha dicho anteriormente, ha estado en alquiler a distintas familias, (lo cual queda acreditado con los contratos que se acompañan al presente escrito).

Que por otra parte, he tenido conocimiento de que el actual y vigente Plan Especial Albaicín va a ser modificado, por lo que, previamente y como sugerencia al mismo, toda vez que no podemos hablar de alegación, a la vista de los antecedentes anteriormente expuestos, es mi intención e interés, se cambie la calificación de la finca, de unifamiliar intensiva a plurifamiliar, como en realidad existe.

Por todo lo expuesto.

SOLICITO:

Admita el presente escrito y en su virtud, en la Modificación del Plan Especial Albaicín que se tramite, sea reconocida la calificación de la finca antes descrita, permitiendo su utilización en las condiciones en las que adicionalmente ha venido haciéndose, es decir, con varios usuarios de viviendas y locales.

Granada, a 13 de marzo de 2003 .

Fdo. Adela Velázquez Carvajal

EXCMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA

1

DUPLICADO

CONTRATO DE INQUILINATO

Extrato de la Legislación civil y fiscal vigentes sobre contratos de arrendamientos de fincas urbanas

CODIGO CIVIL

Las disposiciones generales sobre el contrato de arrendamiento de predios o fincas, se contienen en los artículos 1.542 al 1.571 del citado Código.

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS

Art. 1.580. En defecto de pacto especial, se estará a la costumbre del pueblo para las reparaciones de los predios urbanos que deban ser de cuenta del propietario. En caso de duda, se entenderán de cargo de éste.

Art. 1.581. Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual; por meses, cuando es mensual; por días, cuando es diario. En todo caso, cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

Art. 1.582. Cuando el arrendador de una casa o de parte de ella, destinada a la habitación de una familia, o de una tienda, o almacén, o establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada.

LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL DE 3 DE FEBRERO DE 1881

Art. 1.562. Los Jueces municipales del lugar o distrito en que esté sita la finca, conocerán en 1.ª instancia de los desahucios cuando la demanda se funde en una de las causas siguientes:

1.ª En el cumplimiento del término estipulado en el contrato.
2.ª En haber expirado el plazo del aviso que para la conclusión del contrato deba darse, con arreglo a la Ley, a lo pactado o a la costumbre general de cada pueblo.

3.ª En la falta de pago del precio convenido.
Art. 1.563. Conocerán de estos juicios los Jueces de 1.ª instancia que sean competentes, conforme a la regla 13 del artículo 63:

1.ª Cuando tengan por objeto el desahucio de un establecimiento mercantil o fabril o el de una finca rústica cuyo precio de arrendamiento exceda de 1.500 pesetas anuales, aunque se funde la demanda en alguna de las causas señaladas en el artículo anterior.

2.ª Cuando la demanda, respecto a toda clase de fincas, se funde en una causa que no sea de las comprendidas en dicho artículo.

Art. 1.565. Procederá el desahucio y podrá dirigirse la demanda:

1.ª Contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios.
2.ª Contra los Administradores, encargados, porteros o guaras puestos por el propietario en sus fincas.

3.ª Contra cualquiera otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar merced, siempre que fuere requerida con un mes de anticipación para que la desocupe.

Art. 1.568. En ningún caso se admitirán al demandado los recursos de apelación y de casación, cuando procedan, si no acredita al interponerlos tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, o si no las consigna en el Juzgado o Tribunal. En este caso se requerirá al demandante para que reciba dichas rentas, dando resguardo a favor del arrendatario, y si no quiere recibirlas, se depositarán en el Establecimiento público correspondiente.

El pago de las rentas se acreditará con el recibo del propietario, o de su Administrador o representante.

Art. 1.570. En los casos en que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1.562 correspondan a los Jueces municipales conocer del desahucio en 1.ª instancia, se sustanciará este juicio por los trámites establecidos, para los verbales, con las modificaciones contenidas en los artículos siguientes:

Art. 1.578. Si no compareciere el demandado que se hallare en el lugar del juicio después de la segunda citación, ni el ausente después de la primera, el Juez dictará sentencia inmediatamente, declarando haber lugar al desahucio y sperchibiendo de lanzamiento al demandado si no desaloja la finca dentro del término correspondiente de los señalados en el artículo 1.596.

Art. 1.596. ... se procederá a su ejecución a instancia del actor, mandando el Juez se aperciba de lanzamiento al demandado si no desaloja la finca en los términos siguientes: ocho días, si se trata de una casa-habitación ...; quince, si de un establecimiento ...

Art. 1.601. Al ejecutar el lanzamiento se retendrán y constituirán en depósito los bienes más realizables que se encuentren, suficientes a cubrir las costas del juicio y de las diligencias posteriores que sean de cargo del demandado.

Dispensa de Procurador y Letrado en los juicios de desahucio que conozcan los Jueces municipales:

La establecen los artículos 4.º y 10 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

LEY DEL TIMBRE

Escala a que se sujetan estos contratos, siendo la base para el Timbre el importe del alquiler de un año:

CUANTÍA DEL CONTRATO	CLASE	TIMBRE
Hasta 50 pesetas.....	13.ª	0,15
Desde 50,01 hasta 75 ídem.....	12.ª	0,25
Desde 75,01 hasta 120 ídem.....	11.ª	0,35
Desde 120,01 hasta 150 ídem.....	10.ª	0,50
Desde 150,01 hasta 200 ídem.....	9.ª	0,60
Desde 200,01 hasta 400 ídem.....	8.ª	1,20
Desde 400,01 hasta 700 ídem.....	7.ª	2,40
Desde 700,01 hasta 1.000 ídem.....	6.ª	3,60
Desde 1.000,01 hasta 1.500 ídem.....	5.ª	6
Desde 1.500,01 hasta 2.500 ídem.....	4.ª	12
Desde 2.500,01 hasta 5.000 ídem.....	3.ª	37,50
Desde 5.000,01 hasta 8.000 ídem.....	2.ª	75
Desde 8.000,01 hasta 12.500 ídem.....	1.ª	150

Los contratos que excedan de 12.500 pesetas se extenderán en ... debiendo unirse además los timbres móviles

1

Procedido por el Excmo. Ayunmto.
H.º de la ...

21 DIC. 2004



A.O. 190.972*

Casa de la calle
de Cuesta de Alhacaba
núm. 70 cto. bajo

En Granada, a uno
de abril del año mil novecientos sese
reunidos Don Rafael Velazquez Soriano
natural de Granada
provincia de Granada, de 40 años, de
su profesión Industrial, vecino al p
de Granada, con cédula personal de
núm. expedida como habitante en la
Gran Vía, núm. 50, do. a
de 19, en concepto de
Don Santiago Cruz Gonzalez
de 40 años, de estado
vecino de Granada, con cédula de
núm. expedida en
a de 19, como arrendatari
contratado el arrendamiento del cuarto bajo de
núm. 70 de la calle de Cuesta de Alh
sita en GRANADA, por
de (2) indefinido y precio de seis mil
cientas pesetas cada año,
por mensualidades, con las demás condiciones que se esta
al dorso, escritas o impresas, y en caso de excepcional ex
en pliegos separados, sin sello alguno, unidos al presente.

Formalizado así este contrato, y para que conste, lo fi
por duplicado. Fecha ut supra.

EL ARRENDATARIO,

EL ARRENDADOR

350

1963
piv 2

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

DE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS

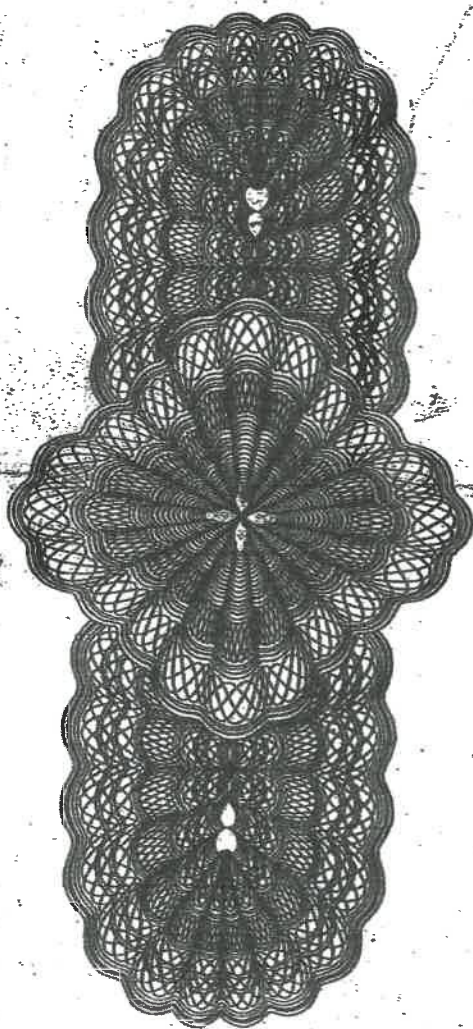
Pleno en sesión de fecha

21 DIC. 2004

0042140

EJEMPLAR PARA EL ARRENDADOR
SECRETARÍA GENERAL
P.D.

8ª CLASE



LEY DE TIMBRE

Escala a que se sujetan estos contratos, siendo la base el importe de la renta o alquiler por todo el tiempo de duración del contrato, y, si no consta, el de tres años, entendiéndose que no consta cuando aparezca pactada la duración indefinida o se trate de arrendamientos de prórroga forzosa.

BASE	PESETAS
Hasta 3.000,00 pesetas.....	6,00
De 3.000,01 a 5.000 pesetas.....	12,00
De 5.000,01 a 10.000 pesetas.....	37,50
De 10.000,01 a 20.000 pesetas.....	75,00
De 20.000,01 a 35.000 pesetas.....	150,50
De 35.000,01 a 50.000 pesetas.....	250,00
De 50.000,01 a 70.000 pesetas.....	350,00
De 70.000,01 a 100.000 pesetas.....	500,00
De 100.000,01 a 150.000 pesetas.....	750,00
De 150.000,01 a 300.000 pesetas.....	1.500,00
De 300.000,01 a 600.000 pesetas.....	3.000,00
De 600.000,01 pesetas en adelante tributará el exceso a razón de un timbre de 0,60 pesetas por cada 1.000	

Ciudad Grauada
Calle Cuesta Alhacaba núm. 70
Local o finca 1ª Deha. cto.

En Grauada, a 1 de Marzo de mil novecientos noventa y tres reunidos Don Buenavido Martiñez Jimenez, natural de Ulahecho Real provincia de Jaen, de 36 años, de estado Soltero, y profesión pesador, vecino al presente de Grauada, con documento nacional de identidad n.º 23.567.422 expedido en Grauada con fecha 26 Octubre 1957, en concepto de arrendatario, y Don Rafael Velazquez Sanchez de 42 años, de estado casado vecino de Grauada, con documento nacional de identidad n.º 23.477.296 expedido en Grauada con fecha , como (s) Dueño hemos contratado el arrendamiento de un piso

sito en Cuesta Alhacaba 70, 1ª Deha. por tiempo de (s) años, y precio de cuatro mil doscientas cincuenta pesetas cada año, pagadas por cuotes (a 350 pts), con las demás condiciones que se estamparán al dorso.

Formalizado así este contrato, y para que conste, lo firmamos por duplicado. Fecha ut supra.

EL ARRENDATARIO,

EL ARRENDADOR,

Buenavido Martiñez Jimenez
Rafael Velazquez Sanchez

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

21 DIC. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL

En la ciudad de Granada a cuatro de Febrero de mil novecientos setenta, reunidos de una parte DON RAFAEL VELAZQUEZ SORIANO, mayor de edad, casado, industrial y vecino de Granada con domicilio en Gran Vía número 32; y de otra DON PEDRO HERNANDEZ GALLEGOS, mayor de edad, casado, industrial y vecino de esta Capital con domicilio en Cuesta de San Cristóbal número 43, ambos con capacidad legal para celebrar el presente contrato

HAGEN, CONSTAR

PRIMERO. Que Don Rafael Velazquez Soriano es dueño en pleno dominio de un obrador de confitería y bollería en funcionamiento en la actualidad y situado en la Cuesta de Alhacaba número setenta de esta Capital.

SEGUNDO. Que el Sr. Velazquez cede en arrendamiento la citada industria resinada en el apartado anterior, a Don Pedro Hernandez Gallegos, medi

ESTIPULACIONES

PRIMERA. Don Rafael Velazquez Soriano cede en arrendamiento la industria de obrador de confitería y bollería de la que es propietario, situada en esta Capital, Cuesta de Alhacaba número setenta, a Don Pedro Hernandez Gallegos, y que en la actualidad se encuentra en pleno funcionamiento, con todas sus maquinarias, enseres y demás utensilios que le son necesarios para que continúe su normal funcionamiento.

SEGUNDA. El plazo de duración de este arrendamiento de industria será de DOS AÑOS a partir de la fecha de este contrato, o sea terminará el día cuatro de Febrero de mil novecientos setenta y dos.

TERCERA. El precio fijado como renta a este contrato es el de SEIS MIL PESETAS mensuales, o sea setenta y dos mil pesetas anuales, pagaderas por meses anticipados los cinco primeros días de cada mes, y durante el primer año de arrendamiento; y durante el segundo año la renta será la de SIETE MIL QUINIENTAS PESETAS mensuales, o sea noventa mil pesetas anuales, igualmente abonadas por meses anticipados y en los cinco prim

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.

21 DIC. 2005

Granada

EMPLAR PARA EL ARRENDADOR



3ª CLASE

0202828

IDENTIFICACION DE LA FINCA OBJETO DEL CONTRATO

Finca, local o piso (1) 12 Piso cto.
Calle Calle Albarrana núm. 55
Ciudad Granada Provincia Granada iden.

En Granada, a dieciocho de Marzo
de mil novecientos setenta y cinco
reunidos Don Francisco Rodriguez Bolden
, natural de Granada
provincia de Granada, de 21 años, de estado
casado, y profesión pintor, vecino al presente
de Granada, con documento nacional
de identidad n.º 24.103.083
expedido en Granada
con fecha , en concepto de arrendatario, por
sí en nombre de como
 del mismo (1), y Don Adela
Carvajal Moreno; viuda de Don Rafael Velazquez Soriano
de 111 años, de estado , vecino de Granada
, con documento nacional de identidad
número 23.521.055, expedido en Granada
con fecha , como (2) Propietaria hemos
contratado el arrendamiento del inmueble urbano que ha sido identi-
ficado encabezando este contrato, por tiempo de (3) meses
, y precio de veintiseismil cuatrocientas
 pesetas cada
año, pagaderas por meses anticipados con las demás condiciones que
se estamparán al dorso.

Formalizado así este contrato, y para que conste, lo firmamos por
duplicado. Fecha ut supra.

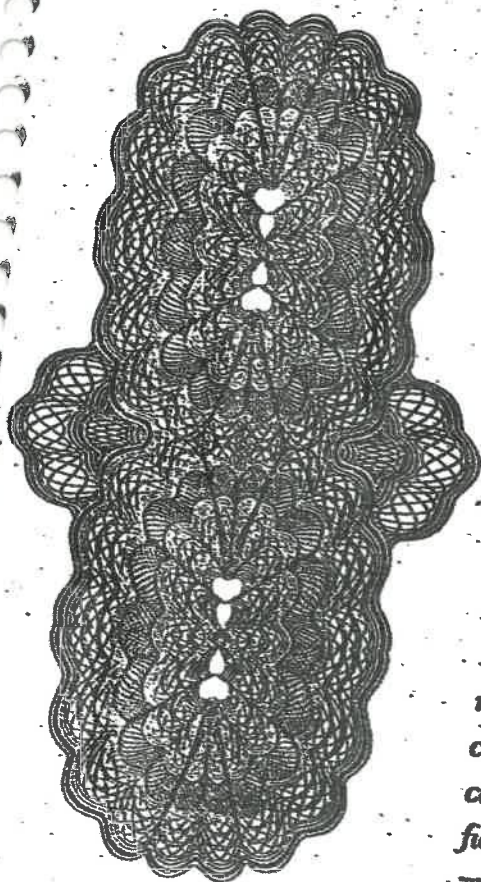
EL ARRENDATARIO.

F. Rodriguez

EL ARRENDADOR.

Carvajal

(1) Téchese lo que no proceda.
(2) Firmar el cedente con sus iniciales.



Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y
Actos Jurídicos Documentados.
Tarifa I.—Transmisiones Patrimoniales Inter-vivos.
F) Arrendamientos.
N.º 21.—La constitución de arrendamientos de fin-
cas urbanas extendidos en efectos timbrados, según la
siguiente escala:

BASE	PESETAS
hasta 3.000,00 pesetas	5,00
3.000,01 a 5.000 pesetas	10,00
5.000,01 a 10.000 pesetas	50,00
10.000,01 a 15.000 pesetas	75,00
15.000,01 a 20.000 pesetas	150,00
20.000,01 a 50.000 pesetas	250,00
50.000,01 a 75.000 pesetas	500,00
75.000,01 a 100.000 pesetas	750,00
100.000,01 a 150.000 pesetas	1.500,00
150.000,01 a 300.000 pesetas	3.000,00
300.000,01 en adelante, 3,00 pesetas por cada 1.000	

41/1964.—Art. 150, 17.
Los arrendamientos servirá de base la cantidad total
aya de satisfacerse por todo el periodo de duración
ntrato. En los contratos de arrendamiento de fin-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIOS

0030283

21 DIC. 2004



1.ª CLASE

EJEMPLAR PARA EL ARRENTATARIO

Granada SECRETARIO GENERAL

IDENTIFICACION DEL LOCAL OBJETO DEL CONTRATO.

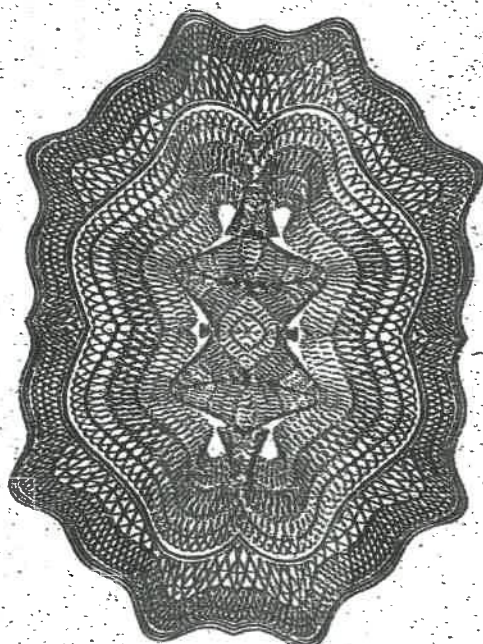
Local _____

Calle Alhacaba número 50

Ciudad Granada

núm. _____

Provincia Granada



En Granada, a primero de abril de mil novecientos ochenta y dos, reunidos Don MIGUEL ALVAREZ LOPEZ, natural de Granada, provincia de Granada, de 34 años, de estado casado, y profesión calderero, vecino al presente de Granada, con documento nacional de identidad n.º 24.082.715 expedido en Granada con fecha _____, en concepto de arrendatario, por el nombre de _____ como arrendatario del mismo (1), y Don Rafael Velazquez Carvajal de 29 años, de estado casado, vecino de Granada, con documento nacional de identidad número 24.092.900, expedido en Granada con fecha 16-4-78, como (2) arrendador, hereditario el arrendamiento del local de negocio que ha sido identificado encabezando este contrato, por tiempo de (3) meses, y precio de CIENTO OCHENTA MIL, pesetas al año, pagaderas por meses, con las demás condiciones que se estamparán al dorso.

Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Tarifa I.—Transmisiones Patrimoniales Inter-vivos.

F) Arrendamientos.

N.º 21 bis.—La constitución de arrendamientos de locales de negocios extendidos en efectos timbrados, según la siguiente escala:

Bases	Pesetas
Hasta 5.000,00 pesetas.....	55
De 5.000,01 a 10.000 pesetas.....	110
De 10.000,01 a 25.000 pesetas.....	275
De 25.000,01 a 50.000 pesetas.....	550
De 50.000,01 a 75.000 pesetas.....	825
De 75.000,01 a 100.000 pesetas.....	1.100
De 100.000,01 a 150.000 pesetas.....	2.750
De 150.000,01 a 250.000 pesetas.....	4.400
De 250.000,01 a 500.000 pesetas.....	8.250
De 500.000,01 a 1.000.000 de pesetas.....	11.000
De 1.000.000,01 en adelante, 27,50 pesetas por mil o fracción de mil.	

Real Decreto 1.981/1976.—Artículo 1.º

En los arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el periodo de duración del contrato

Cuando en los contratos de arrendamiento o aparcería no constase su duración, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse caso de continuar vigente después del expresado periodo de tiempo. En los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a redención forzosa...

EL ARRENDATARIO,

EL ARRENDADOR,

Miguel Alvarez Lopez

(1) Téchese lo que no proceda.

(2) Expresar el carácter con que interviene si es Dueño, heredero, etc.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

DE LOCALES DE NEGOCIOS

0030245

Pleno en sesión de fecha

1470 Prom 6



1.ª CLASE

IDENTIFICACION DEL LOCAL OBJETO DEL CONTRATO

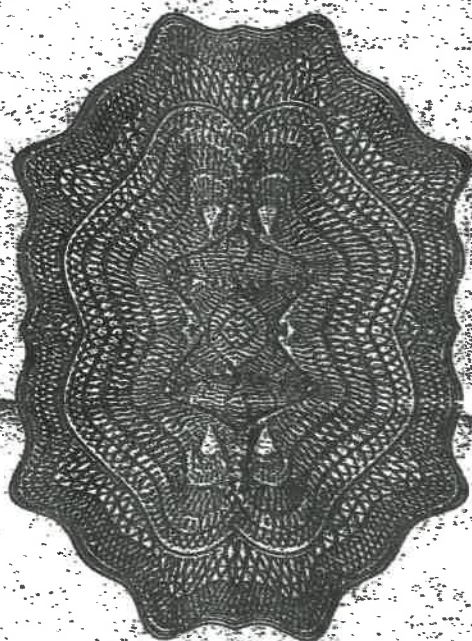
Local Bajo

Calle Cuesta Albacaba

núm. 45

Ciudad Granada

Provincia Granada



En Granada a Primero

de Marzo de mil novecientos ochenta

reunidos Don Manuel Adame Carbonell

natural de Priego (Cordoba)

provincia de Cordoba de 29 años de

soltero y profesión industrial vecino al pr

de Granada con documento na

de identidad n.º 24.081.397

expedido en Granada

con fecha 4 de Junio 1979 en concepto de arrendatario

si o en nombre de

como del mismo (1), y Don Raf

Velazquez Carvajal

de 29 años de estado casado vecino de Granada

con documento nacional de ide

número 24.092.900 expedido en Granada

con fecha 16-4-1978 como (2) Propietario

contratado el arrendamiento del local de negocio que ha sido

ficado encabezando este contrato, por tiempo de (3) años

y precio de doscientas cuarenta

pesetas

año, pagaderas por meses con las demás condi

que se estamparán al dorso.

Formalizado así este contrato, y para que conste, lo firmam

duplicado. Fecha ut supra.

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR

[Signatures]

- (1) Téchese lo que no proceda.
- (2) Expresar el carácter con que interviene, si es Dueño, Apoderado o A
- (3) Determinar el plazo de arrendamiento, si es por meses o años.

Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentales.

Tarifa I.-Transmisiones Patrimoniales Inter-vivos.

F) Arrendamientos.

N.º 21 bis.-La constitución de arrendamientos de locales de negocios extendidos en ciertos tableros, según la siguiente escala:

Base	Pesetas
Hasta 5.000,00 pesetas.....	65
De 5.000,01 a 10.000 pesetas.....	110
De 10.000,01 a 25.000 pesetas.....	275
De 25.000,01 a 50.000 pesetas.....	550
De 50.000,01 a 75.000 pesetas.....	825
De 75.000,01 a 100.000 pesetas.....	1.100
De 100.000,01 a 150.000 pesetas.....	2.750
De 150.000,01 a 250.000 pesetas.....	4.400
De 250.000,01 a 500.000 pesetas.....	8.250
De 500.000,01 a 1.000.000 de pesetas...	11.000
De 1.000.000,01 en adelante, 27,50 pesetas por mil o fracción de mil.	

Real Decreto 1.581/1976.-Artículo 1.º.

En los arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el periodo de duración del contrato.

Cuando en los contratos de arrendamiento o aparcar no constase su duración, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse caso de continuar vigente después del expresado periodo de tiempo. En los contratos de arrendamiento de locales urbanos sujetos a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.



19ª CLASE



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

21 DIC. 2004

Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

A6163773

[Handwritten signature]

En Granada a uno de Diciembre de mil novecientos setenta y cuatro.

SE REUNEN:

De una parte, D. Rafael Velazquez Soriano, mayor de edad, Industrial, con domicilio en Granada Gran 50, y con Documento Nacional de Identidad nº 23.477.296

Y de otra, D. Mamel Adamiz Carbonell, mayor de edad Industrial, con domicilio en Granada Capitan Mo no nº 3-32, y con documento Nacional de Identidad nº 24081397.

Ambos intervienen en su propio y por su propio derecho.

EXPONEN:

I.- El señor Velazquez es dueño de un bar denominado "Meson la Muralla", situada en cuesta de Alhacaba nº asi como del local que en el mismo se encuentra instalado el Bar.

II.- El referido bar, elemento fundamental de este trato, consta de la maquinaria, utensilios e instrumento que en el anexo a este contrato figuran firmado por los sres. que intervienen en este documento. Dicho anexo se considera elemento integrante de esta convencion.

III.- Habiendo convenido los sres. Velazquez y Adamiz arrendamiento a este ultimo del bar enumerado, lo lleva efecto en este contrato de arrendamiento de industria q articulan en las siguientes

ESTIPULACIONES:

1ª.- El Sr. Velazquez Carvajal arrienda al Sr. Adam Carbonell, que acepta, el bar denominado "Meson la Mur" constituido por los elementos expresados en los exponer I y III, en relacion con el anexo a este documento, como unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser lizado inmediatamente como tal bar.

2ª.- Se pacta una renta anual de ciento ochenta mil tan (180.000'00 Ptas). Dicha renta se pagará por el arrendatario por meses adelantados a razon de quince mil pesetas en los dias 1 al 5 de cada mes.

3ª.- En este acto entrega el arrendatario la cantidad quince mil pesetas que quedaran en deposito mas otras q

.. /

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

21 DIC. 2004

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 GRANADA.
RAFAEL RAMON GARCIA-VALDECASAS DE LA CRUZ.
C/ ARANDAS N° 8, 2°.
18001 GRANADA.
TELF 958-290761 FAX 958-209201.

Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

Contestación a la petición 130 del Notario de Granada
Segismundo Alvarez Royo Villanova

Descripción de la finca y datos registrales.
Los datos aportados de la finca 11.636 coinciden con los que constan en el Registro.

Titulares registrales.

Adela Velazquez Carvajal, con carácter privativo, es dueña de una mitad indivisa.

Adela Velazquez Carvajal casada con Antonio Ramon Nuez Vallejo, con carácter presuntivamente ganancial, es dueña de una mitad indivisa.

Cargas vigentes sobre la finca.

Gravada, según inscripción 9ª, con una hipoteca a favor de la Caja General de Ahorros y Monte de Piedad de Granada, respondiendo de 120,20 euros de principal, intereses de 3 anualidades y 30,05 euros de costas y gastos.
Afecta al pago del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.
NO hay documentos pendientes de despacho

Notas pendientes de despacho.

NO hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Peticiones de información vigentes sobre esta finca.

NO hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Observaciones: Los datos contenidos en esta nota corresponden al cierre del Diario del día hábil anterior.

Granada a 20 de Mayo de 2.002



4B3858180

Aprobado por el Excmo. Sr. Secretario de Economía
Pleno en sesión

21 DIC. 2004

EL SECRETARIO

P.D.

GENERAL

Martínez del Marmol y Oria, el 16 de julio de 1.979.-- Dicha escritura fué aclarada por otra que anterioré el día 7 de Octubre de 1.986.

La restante mitad indivisa de finca corresponde por el mismo título a Doña Adela Velazquez Carvajal.

Cargas.-- Asegura es libre de ellas.

Situación arrendaticia.-- Alquilada en parte a dos inquilinos y el resto sin alquilar, libre de ocupantes.

III.- ESTIPULACIONES.

Primera.-- Don Rafael Velazquez Carvajal, vende a DOÑA ADELA VELAZQUEZ CARVAJAL, que compra, la mitad indivisa de finca que le pertenece, con cuantos derechos le son inherentes y accesorios, libre de cargas.

Segunda.-- Es precio de esta venta la suma de UN MILLON DOCIENTAS MIL PESETAS.

Dicha suma confiesa la parte vendedora tenerla recibida de la compradora, antes de éste acto, dándole eficaz carta de pago.

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

21 DIC. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



CAJA de GRANADA

Administración de Inversiones

Nº PTMO: NOTAS SIMPLES

EXpte : NOTAS SIMPLES

MANUEL FERNÁNDEZ CAMPOS, en representación de la Caja General de Ahorros de Granada, con poder bastante, según escritura de Delegación de Facultades otorgada el 05 de noviembre de 1.996 por D. José Manuel Moreno Molino, ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Granada, D. Julián Peinado Ruano, número 3.022 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Granada el día 29 de noviembre de 1.996, al tomo 381, folio 140, hoja número GR-806, inscripción 118°.

CERTIFICA: Que a petición de D^a ADELA VELAZQUEZ CARVAJAL, con domicilio en PLAYA ALTA N^o 8 BARRIO DEL MONTE MADRID, y D.N.I. n^o 24066924, la Caja General de Ahorros de Granada, accede a la cancelación de la carga hipotecaria que gravaba la FINCA REGISTRAL N^o 11.636.- del Registro de la Propiedad de GRANADA I.

(- Descripción de la Finca)

CASA EN C/ CUESTA ALHAMBRA N^o 70 EN GRANADA

Que la citada finca respondía de la cantidad de 20.000 Ptas., como consecuencia de la hipoteca constituida por D^a ADELA VELAZQUEZ CARVAJAL, por un importe de 20.000 Ptas. el día 22/03/89, ante el Notario D. JUAN FLACIOS ABASTA.

A efectos de autorizar la firma del correspondiente documento, se expide la presente en Granada a 3 de abril de 2002.

"Es copia Simple"

**ESTUDIO DE DETALLE
CAMBIO DE USO Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

**CUESTA DE ALHACABA 50 Y 56
ALBAICÍN-GRANADA**

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

21 DIC. 2004



ANEXO 2.

- informe de los servicios técnicos de 16 de Octubre de 2003.
- informe de los servicios técnicos de 12 de Enero de 2004.



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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

21 DIC. 2004

AREA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA UNIDAD TÉCNICA DEL ALBAICÍN

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Expediente nº: 10825/03

Asunto: Licencia de Obras.

Emplazamiento: Cuesta de la Alhacaba nº 56. Distrito Albaicín.

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

En relación con el expediente arriba reseñado, relativo a la solicitud presentada por D. ADELA VELASQUEZ CARVAJAL para propuesta de ejecución de obras de rehabilitación y demolición y obra nueva interior para edificación plurifamiliar en Cuesta de la Alhacaba nº 56, estos Servicios Técnicos INFORMAN:

1º) Intervención propuesta y nivel de catalogación:

Se presenta propuesta sin visar, fechada en septiembre/2003, en la que se propone la rehabilitación de parte de la edificación y la demolición y obra nueva interior, para ajustar las alineaciones a las determinaciones del Plan Especial para el desarrollo del AI-16 del PEPRI Albaicín, en cuyo ámbito se ubica.

La edificación se encuentra catalogada como "discordante" por el PEPRI Albaicín que le asigna a nivel detallado un uso terciario de bajo comercial en planta baja y de vivienda unifamiliar en el resto de las plantas.

La propuesta plantea, no obstante, la ejecución de una edificación colectiva basada en la aplicación del art.14.b del PEPRI Albaicín, que establece que si existe contradicción entre la situación real de los usos y aprovechamientos y las determinaciones del planeamiento, se dará primacía a la situación fáctica sobre lo que refleje la base cartográfica, para lo cual deberá tramitarse el oportuno Estudio de Detalle, con el fin de acomodar las determinaciones del Plan Especial a la situación real, aportando documentación suficiente donde se concreten los usos actuales de la edificación y se justifique fehacientemente que esta realidad no se encuentra fundamentada en una actuación ilegal.

2º) Edificabilidad y Condiciones de Ordenación:

- La propuesta afecta a la parcela catastral 74-55-0-13.
- Para el solar se fija, en base a la documentación aportada y las comprobaciones realizadas, una superficie de 539,00 m².



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

21 DIC. 2004

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Granada

SECRETARIO GENERAL
P.D.

- Según las determinaciones del art.4.2.7 del PGOU, al encontrarse la parcela ubicada en un Área de Intervención del PEPRI Albaicín desarrollada mediante planeamiento especial aprobado definitivamente, tendrá la consideración de "suelo urbano en transición", por lo que le corresponden las mismas determinaciones y aprovechamientos asignados por el citado planeamiento especial.

- El Plan Especial de desarrollo de la AI-16 le asigna unas condiciones de ordenación reflejadas en el Plano de Alineaciones que se adjunta, lo que supondría una edificabilidad máxima $1,317 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ($710,00 \text{ m}^2$).

- Se proyecta para el desarrollo de la actuación una edificabilidad de $1,312 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ($707,44 \text{ m}^2$), inferior al materializable y, por tanto, autorizable.

3º) Ordenanzas y Reparos a subsanar:

A efectos de comprobación de los usos existentes se deberá aportar planos detallados del estado actual y secciones de la edificación existente, acotados y superficiados.

~~Así mismo, con carácter previo será necesario que se dé traslado a la Ponencia Técnica de la Comisión de Seguimiento del PEPRI Albaicín para que informe sobre la viabilidad de la propuesta presentada.~~

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos.

Granada a 16 de Octubre del 2.003



Pdo.: Ignacio Rodríguez Arenas



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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA 21 DIC. 2004

AREA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA UNIDAD TÉCNICA DEL ALBAICÍN

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Expediente nº: 10825/03

Asunto: Licencia de Obras.

Emplazamiento: Cuesta de la Alhacaba nº 56. Distrito Albaicín.

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

En relación con el expediente arriba reseñado, relativo a la solicitud presentada por D. ADELA VELASQUEZ CARVAJAL para propuesta de ejecución de obras de rehabilitación y demolición y obra nueva interior para edificación plurifamiliar en Cuesta de la Alhacaba nº 56, estos Servicios Técnicos INFORMAN:

1º) Intervención propuesta y nivel de catalogación:

Se presenta propuesta sin visar, fechada en Diciembre/2003, en la que se aportan copias de contratos de arrendamiento, documento acreditativo de la propiedad de la finca y planos de plantas y secciones acotados y superficiados que subsana las deficiencias señaladas con anterioridad en nuestro anterior informe de 16/10/03, por lo que se considera que la propuesta podría ser autorizable al quedar justificado el uso plurifamiliar de la edificación existente.

No obstante, según las determinaciones del art.14.b del PEPRI Albaicín, que establece que "si existe contradicción entre la situación real de los usos y aprovechamientos y las determinaciones del planeamiento, se dará primacía a la situación fáctica sobre lo que refleje la base cartográfica, para lo cual deberá tramitarse el oportuno Estudio de Detalle, con el fin de acomodar las determinaciones del Plan Especial a la situación real", y dado lo indicado por la Ponencia Técnica de la Comisión de Seguimiento del PEPRI Albaicín de 12/11/03, el cambio de uso se deberá tramitar como Estudio de Detalle, incluyendo toda la documentación que esta fórmula de planeamiento requiere y que justifique urbanísticamente la posibilidad del cambio solicitado.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos.

Granada a 12 de Enero de 2004

EL TÉCNICO MUNICIPAL



Fdo.: Ignacio Rodríguez Arenas

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

21 DIC. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



maer

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTIN, Nº 3 TELÉFONO 958301566 FAX 958301133 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 04-00449 Nº REGISTRO.....: 04-0013218
FASE DEL TRABAJO.: ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO
OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO.....: CALLE. CUESTA DE ALHACABA 50 Y 56
MUNICIPIO: GRANADA
PROMOTOR/ES.....: ADELA VELAZQUEZ CARVAJA
ARQUITECTO/S.....: 002035 REGLERO CAMPOS, CARLO

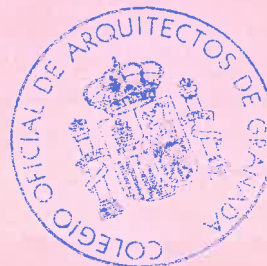
En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

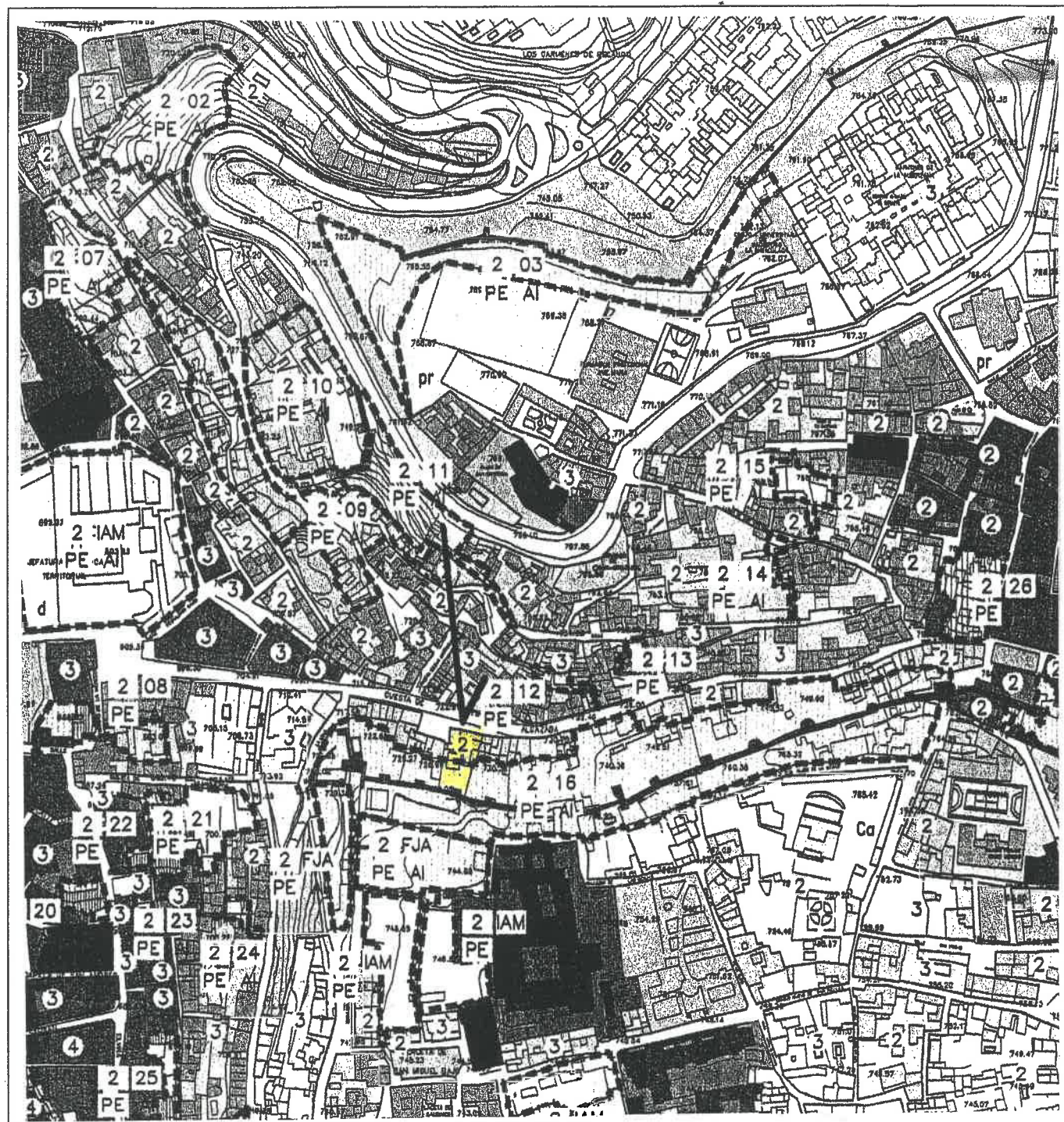
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor.
(Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas internas)

Observaciones

Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Estudio de Detalle durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 1 de DICIEMBRE de 2004



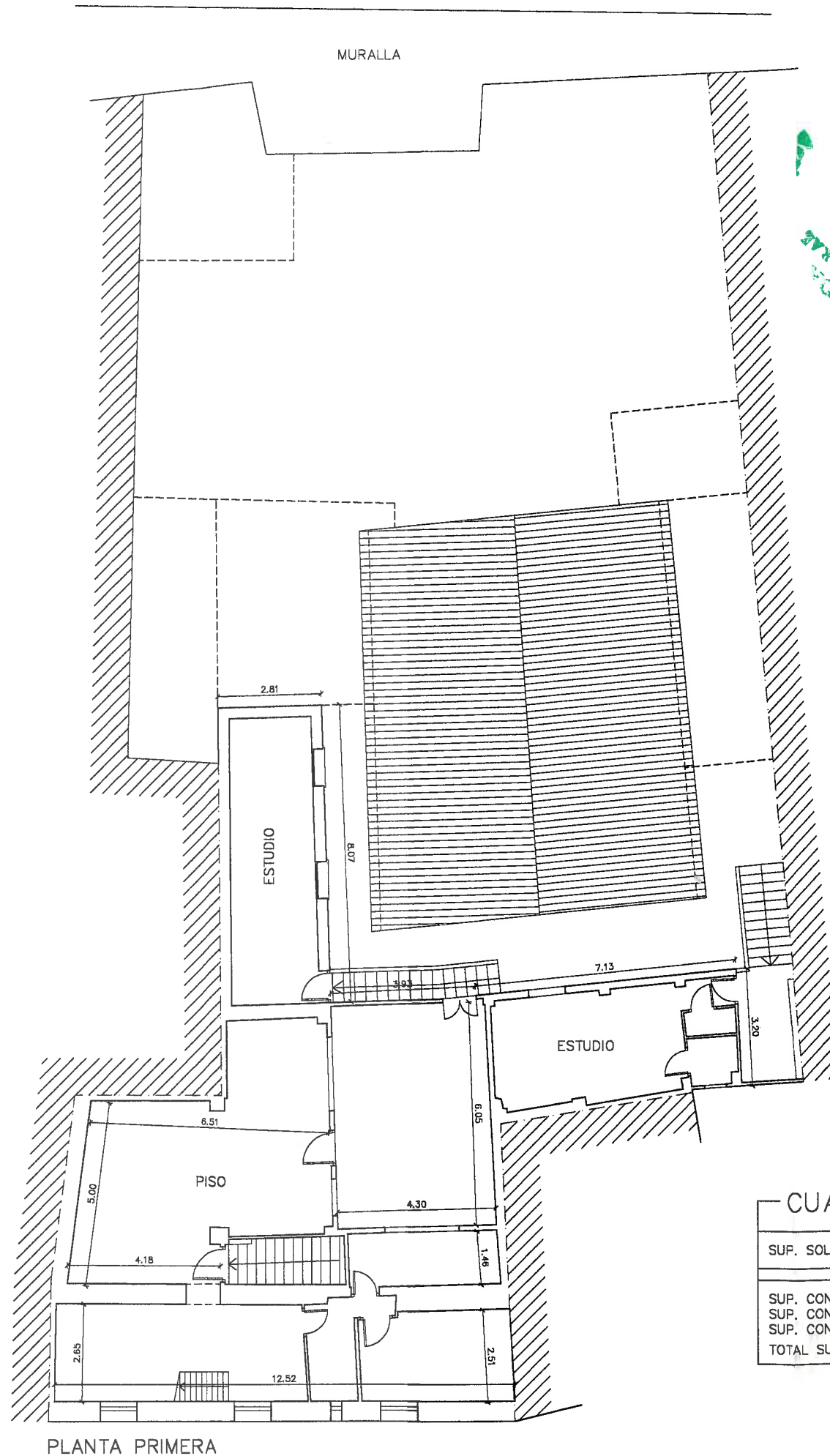
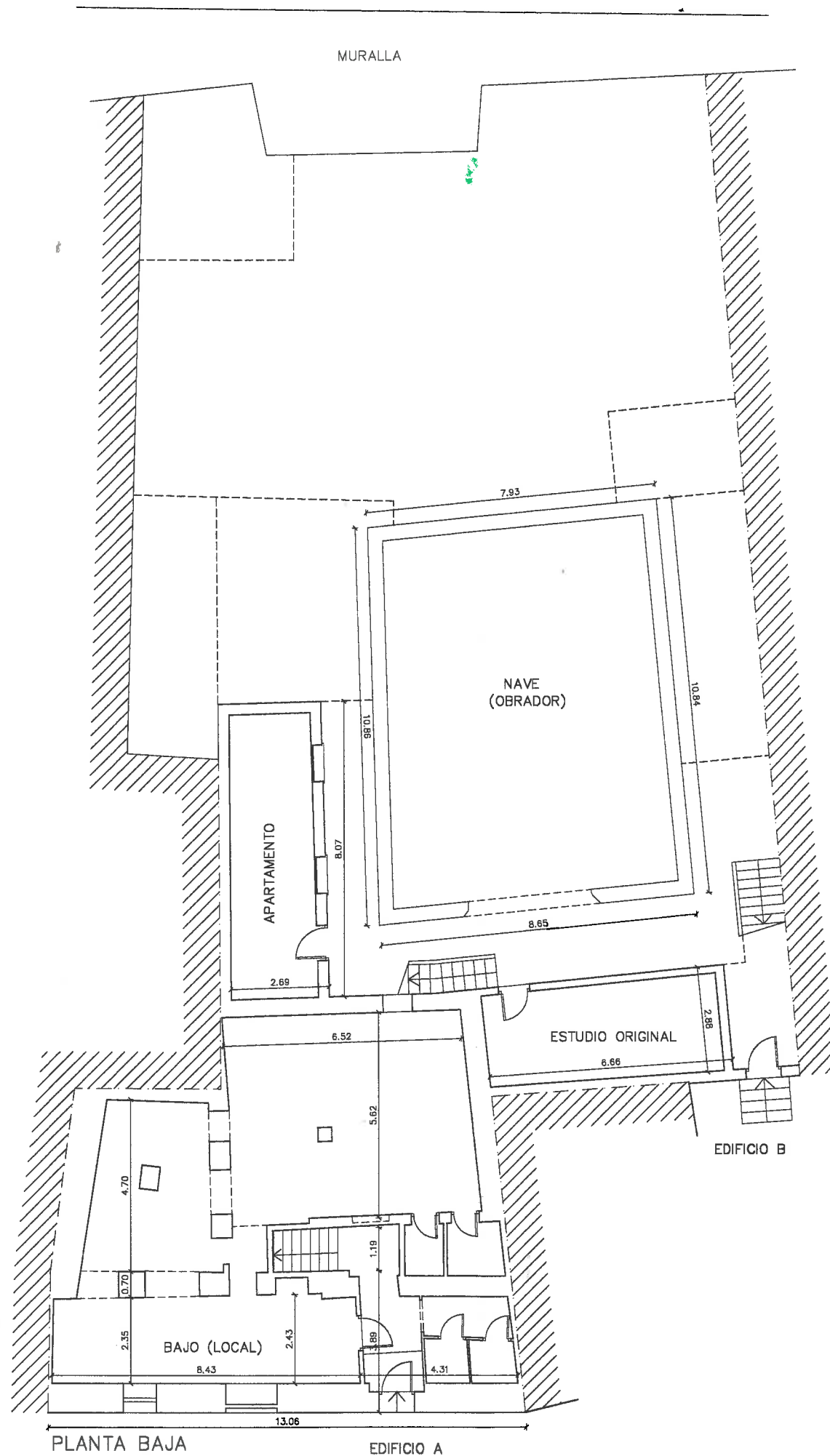


SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y REFERENCIA AL PLAN GENERAL



REFERENCIA AL PLAN ESPECIAL ALBAICIN

ADELA VELAZQUEZ CARVAJAL		FECHA.
ESTUDIO DE DETALLE		FEBRERO 2004
CAMBIO DE USO Y ORDENACION DE VOLUMENES		
CUESTA DE ALHACABA N° 50 Y 56 (GRANADA)		
PLANO:	SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y REFERENCIA	1
	AL PLAN GENERAL Y PLAN ESPECIAL ALBAICIN	ESCALA: S/E
	CARLOS REGLERO CAMPOS ARQUITECTO.	GRANADA
	JARDINES 24 3ºD GRANADA. TF: 958.266959	



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
21 DE OCT. 2004



ADELA VELAZQUEZ CARVAJAL

ESTUDIO DE DETALLE

CAMBIO DE USO Y ORDENACION DE VOLUMENES
CUESTA DE ALHACABA N° 50 Y 56 (GRANADA)

ESTADO ACTUAL EDIFICACION
PLANTA BAJA Y PRIMERA

ESCALA:
1/150

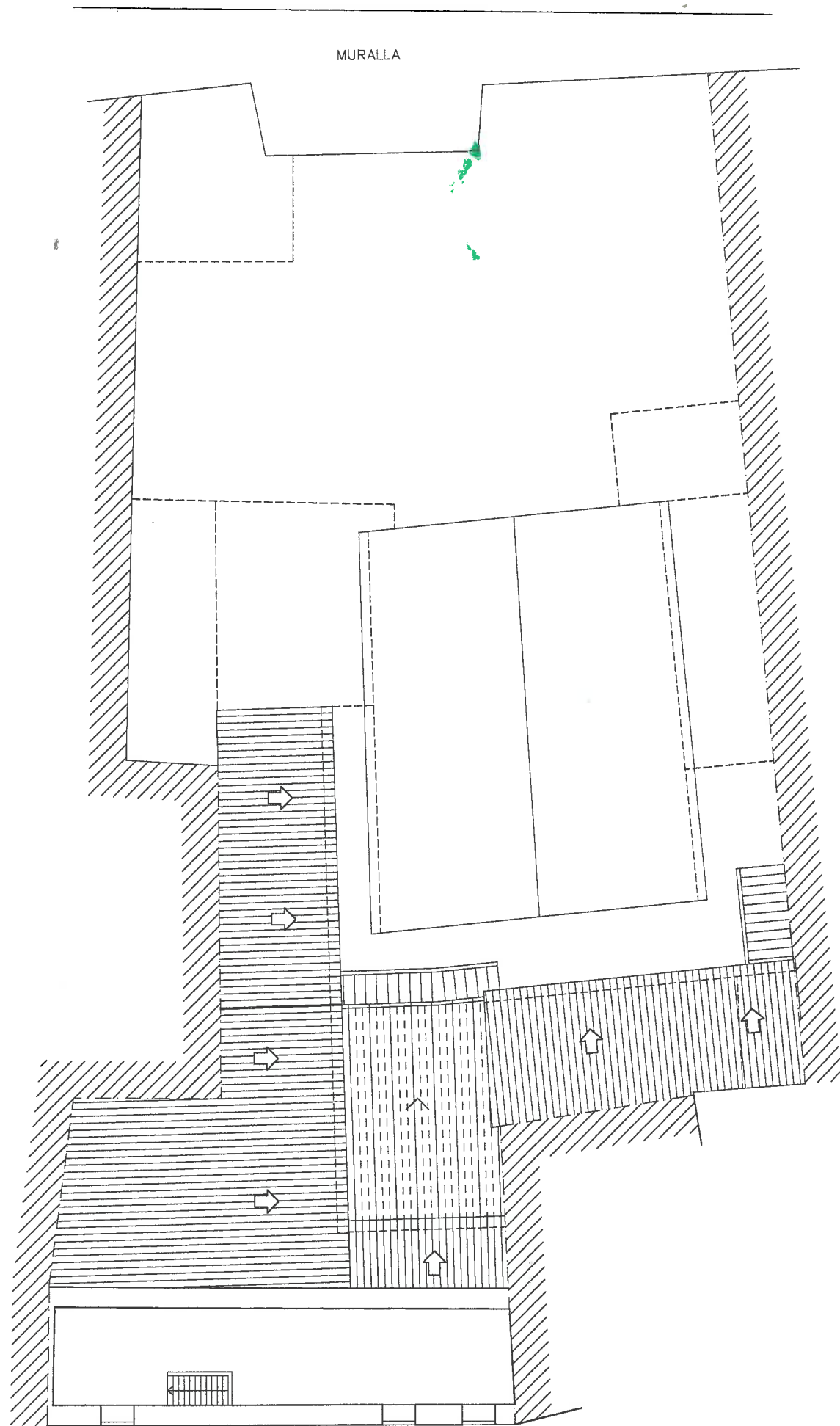
CARLOS REGLERO CAMPOS ARQUITECTO.

JARDINES 24 3ºD GRANADA. TF: 958.266959

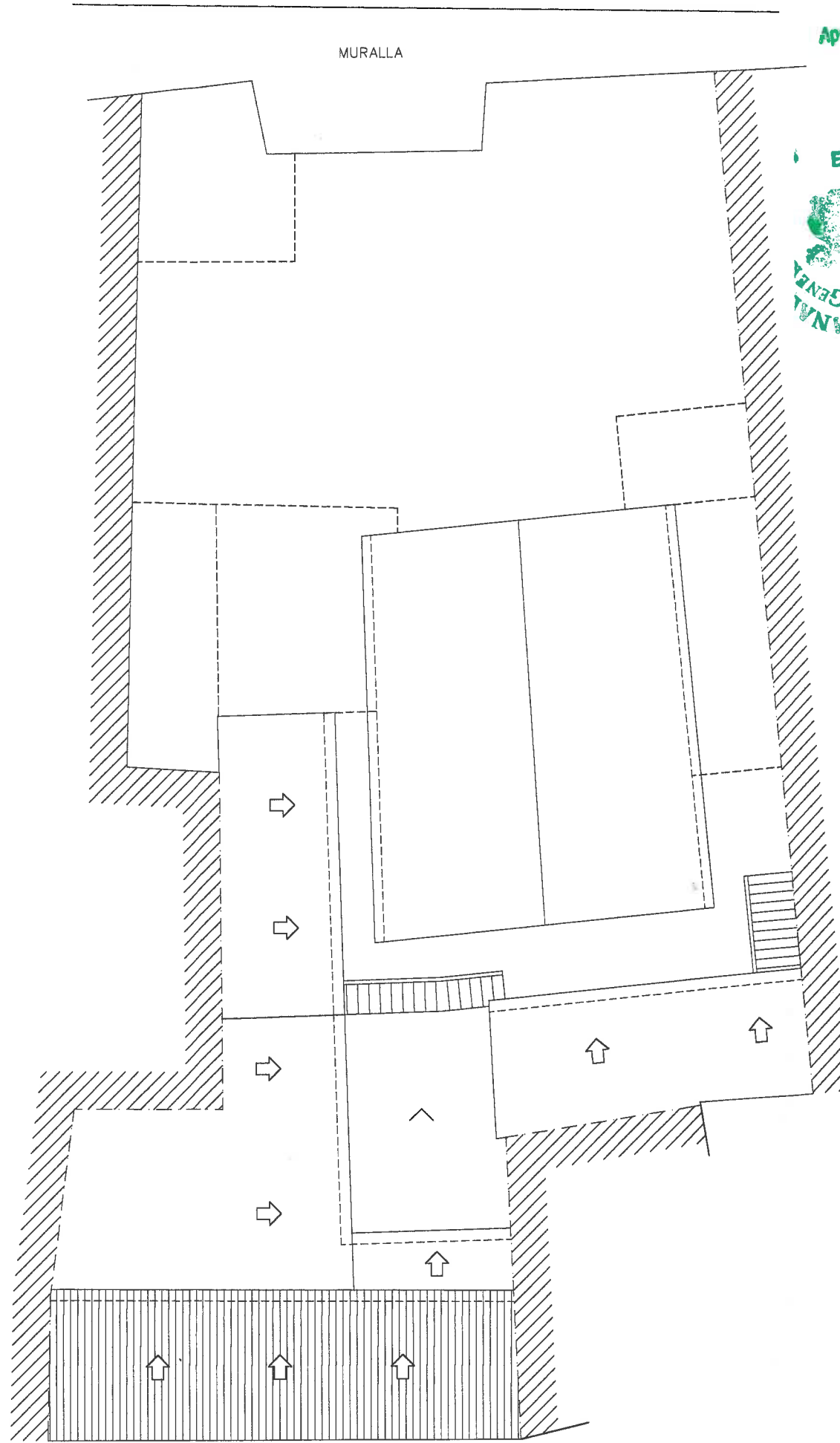


CUADRO DE SUPERFICIES

SUP. SOLAR	539.00 m2
SUP. CONST. PL. BAJA	359.36 m2
SUP. CONST. PL. PRIMERA	178.01 m2
SUP. CONST. PL. SEGUNDA	46.69 m2
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	584.06 m2



PLANTA SEGUNDA



PLANTA DE CUBIERTAS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha 21 DIC. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
FEBRERO 2005

ADELA VELAZQUEZ CARVAJAL

ESTUDIO DE DETALLE

CAMBIO DE USO Y ORDENACION DE VOLUMENES
CUESTA DE ALHACABA N° 50 Y 56 (GRANADA)

PLANO:

ESTADO ACTUAL EDIFICACION
PLANTA SEGUNDA Y CUBIERTAS

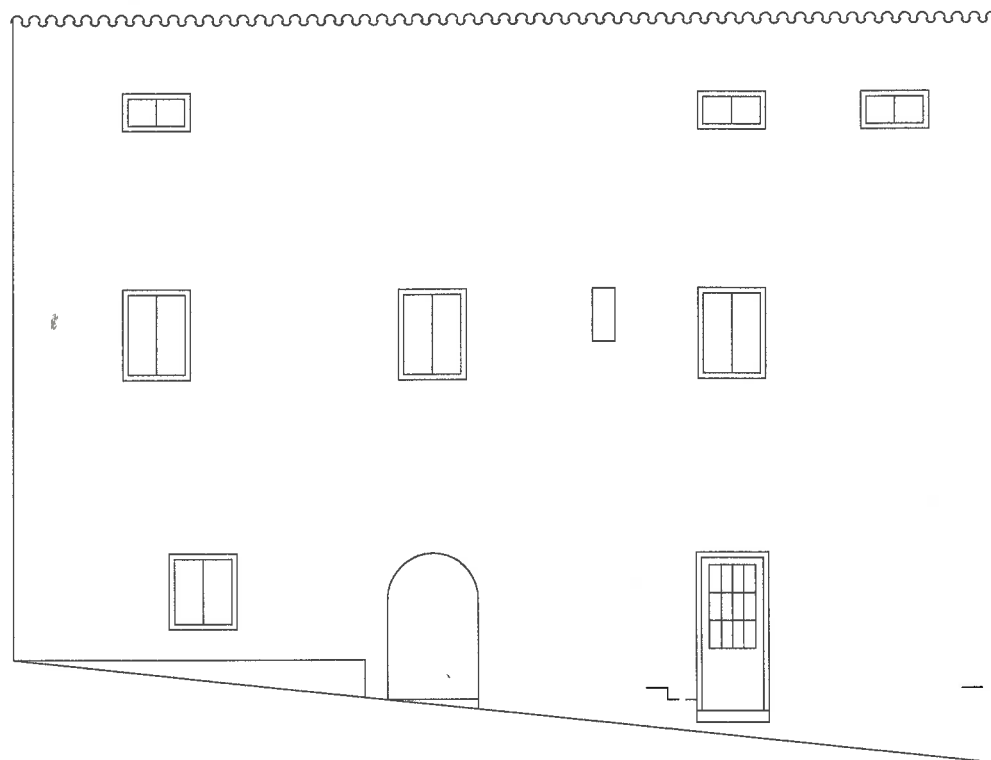
ESCALA:

1/150

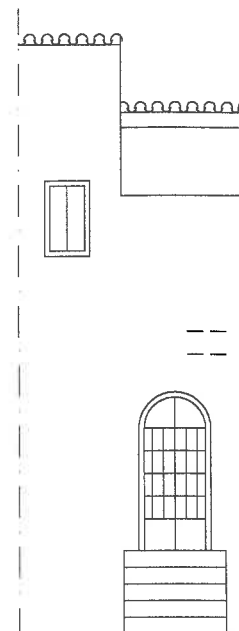
CARLOS REGLERO CAMPOS ARQUITECTO.

JARDINES 24 3ºD GRANADA. TF: 958.266959

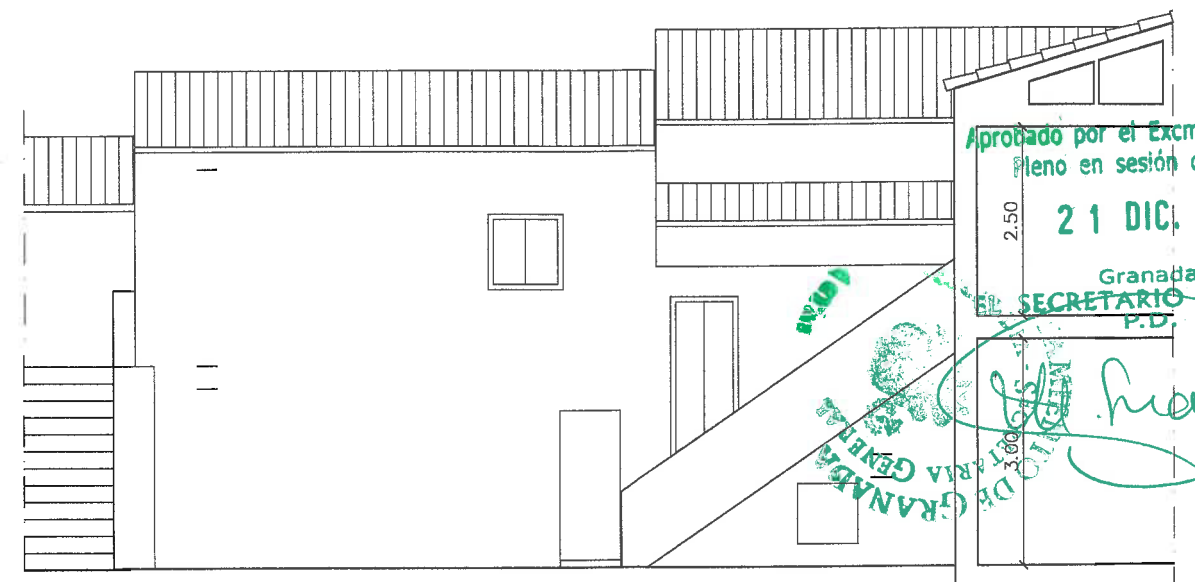
GRANADA



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO PRINCIPAL

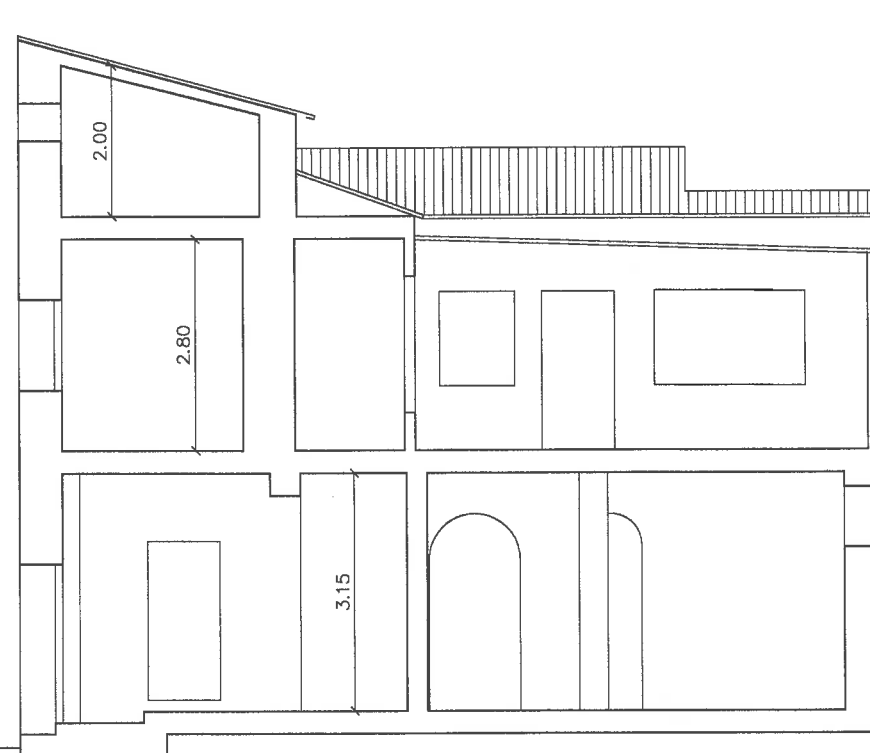


ALZADO POSTERIOR

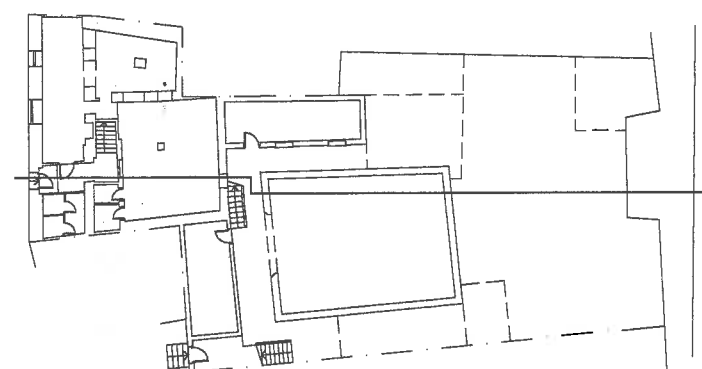


Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
21 DIC. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

[Handwritten signature]



SECCION



ADELA VELAZQUEZ CARVAJAL

ESTUDIO DE DETALLE

CAMBIO DE USO Y ORDENACION DE VOLUMENES
CUESTA DE ALHACABA N° 50 Y 56 (GRANADA)

PLANO: ESTADO ACTUAL EDIFICACION
ALZADOS Y SECCIONES

FECHA.

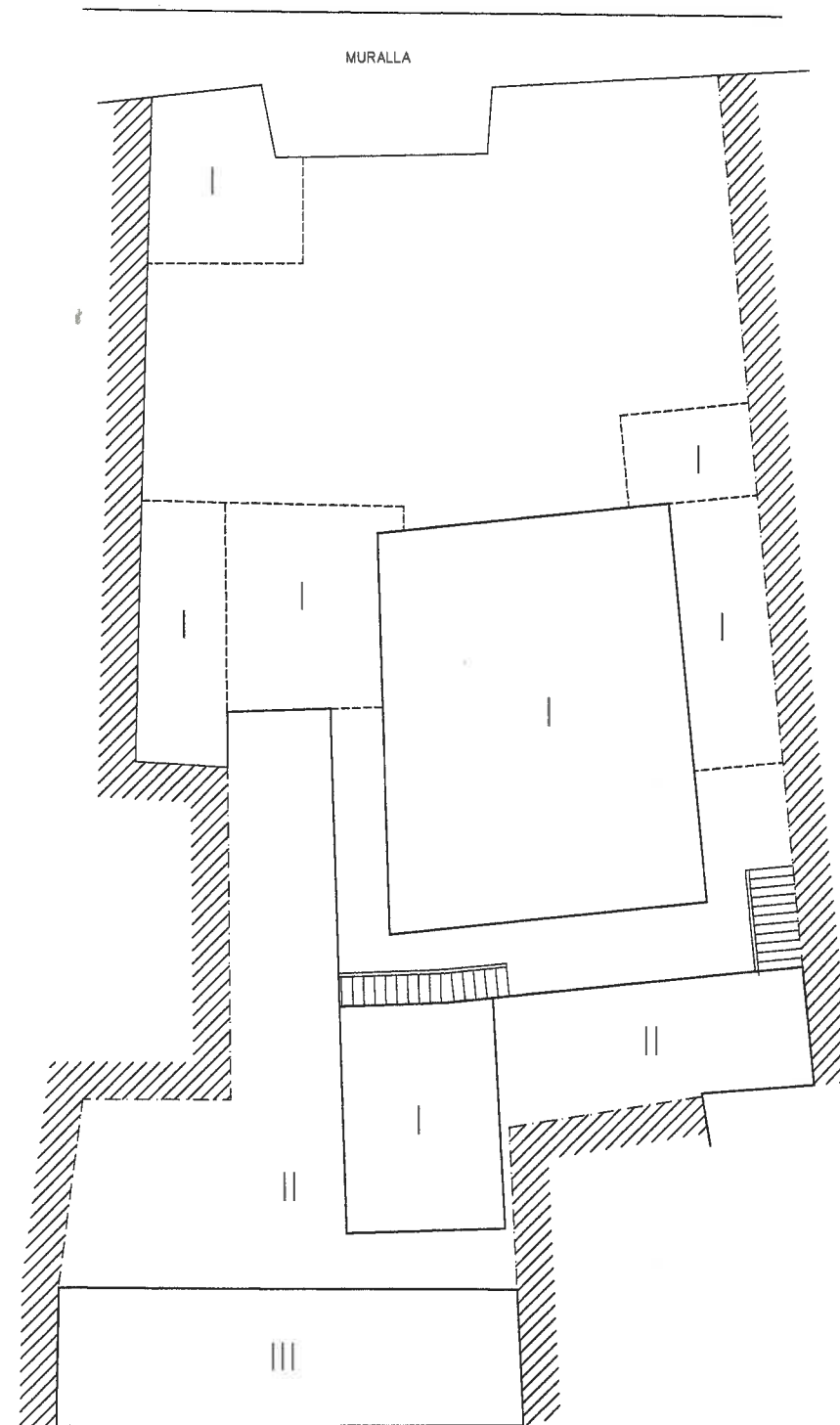
FEBRERO 2004

4

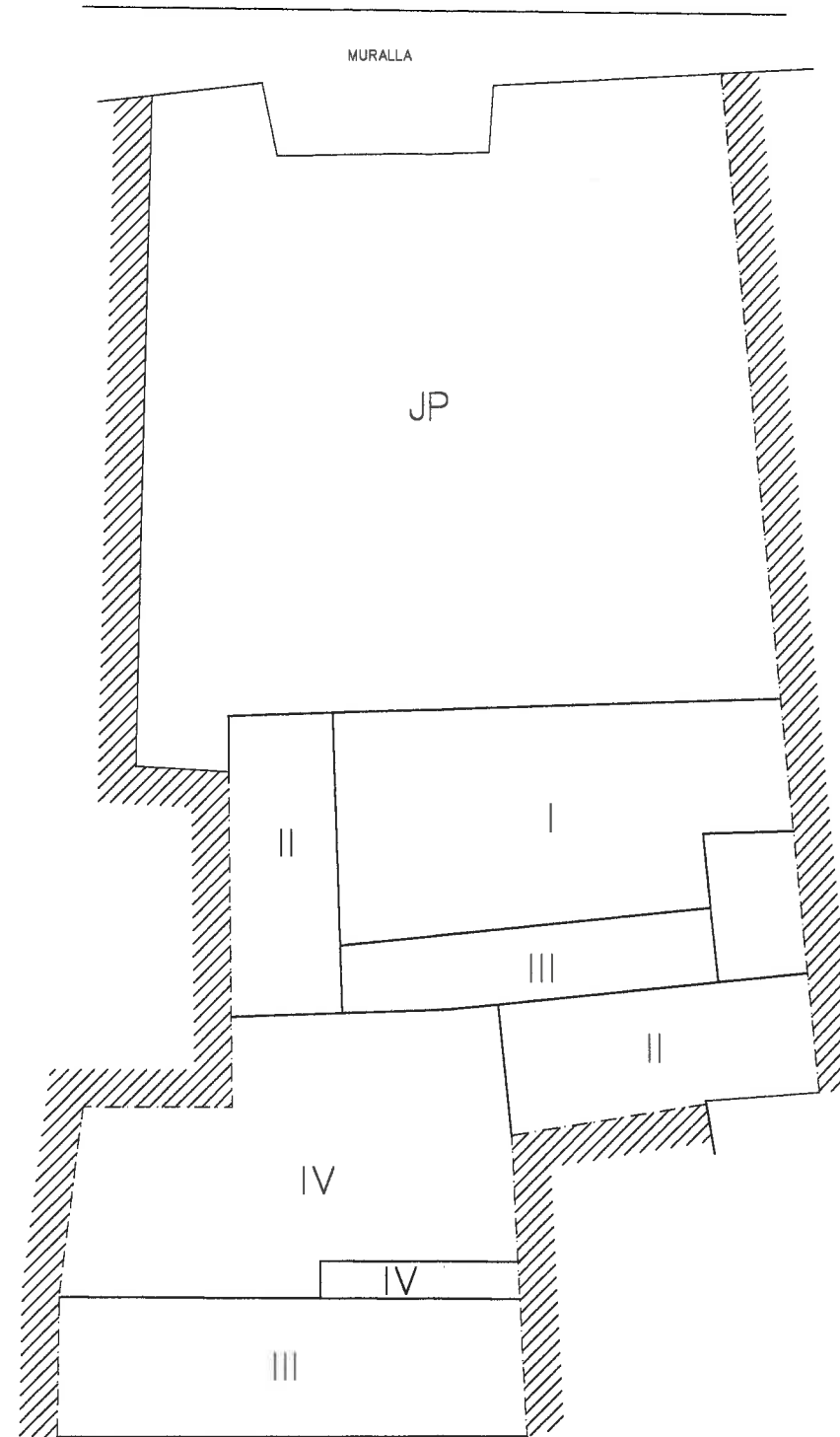
ESCALA:
1/100

CARLOS REGLERO CAMPOS ARQUITECTO.
JARDINES 24 3ºD GRANADA. TF: 958.266959

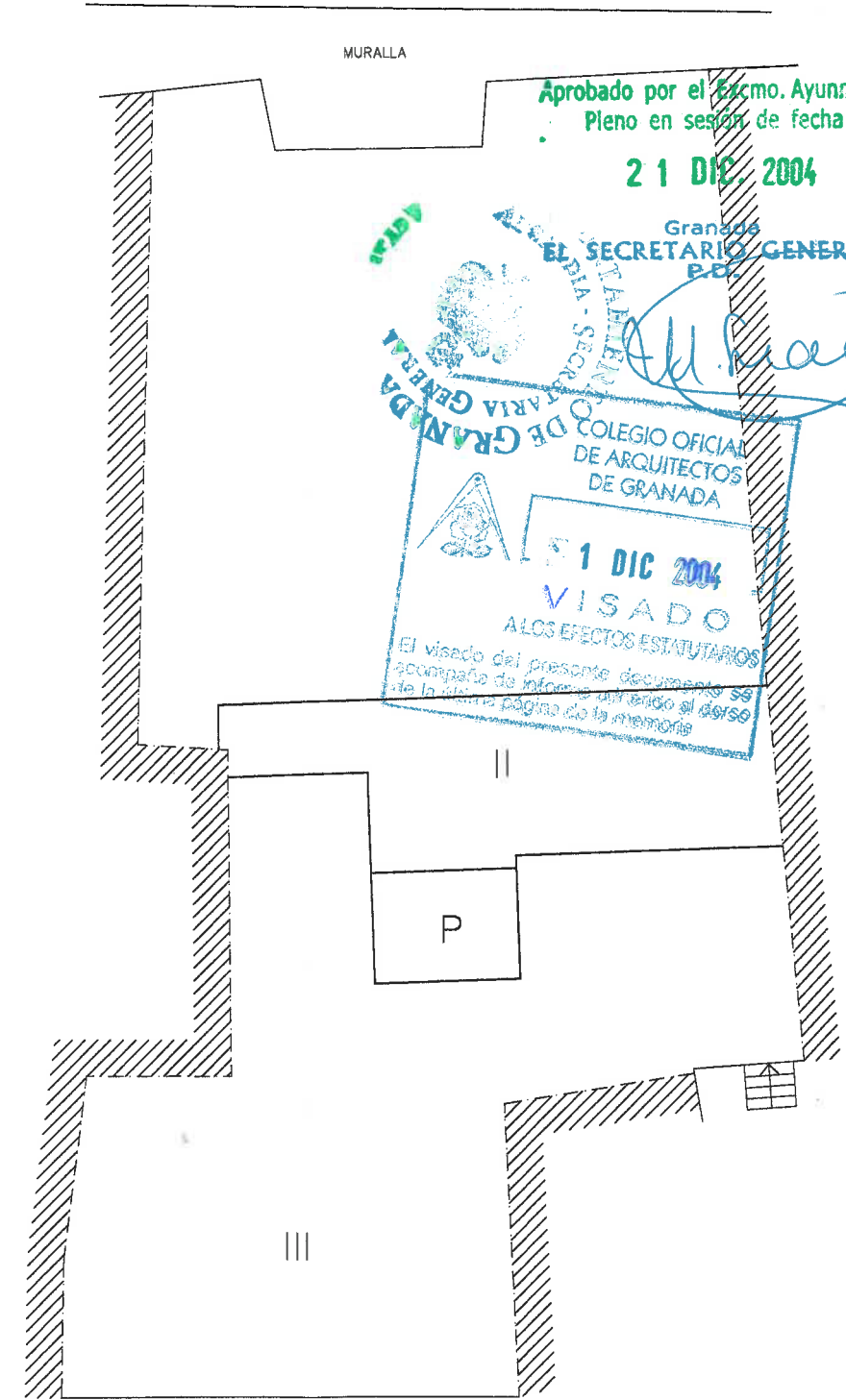
GRANADA



ORDENACION DE VOLUMENES ESTADO ACTUAL



ORDENACION PROPUESTA PLAN ALHACABA



ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA

ADELA VELAZQUEZ CARVAJAL

ESTUDIO DE DETALLE
CAMBIO DE USO Y ORDENACION DE VOLUMENES
CUESTA DE ALHACABA N° 50 Y 56 (GRANADA)

PLANO: ALINEACIONES, RASANTES Y
ORDENACION DE VOLUMENES

FECHA.
FEBRERO 2004

ESCALA:
1/250

CARLOS REGLERO CAMPOS ARQUITECTO.
JARDINES 24 3ª GRANADA. TF: 958.266959

GRANADA

MURALLA

MURALLA

--	--

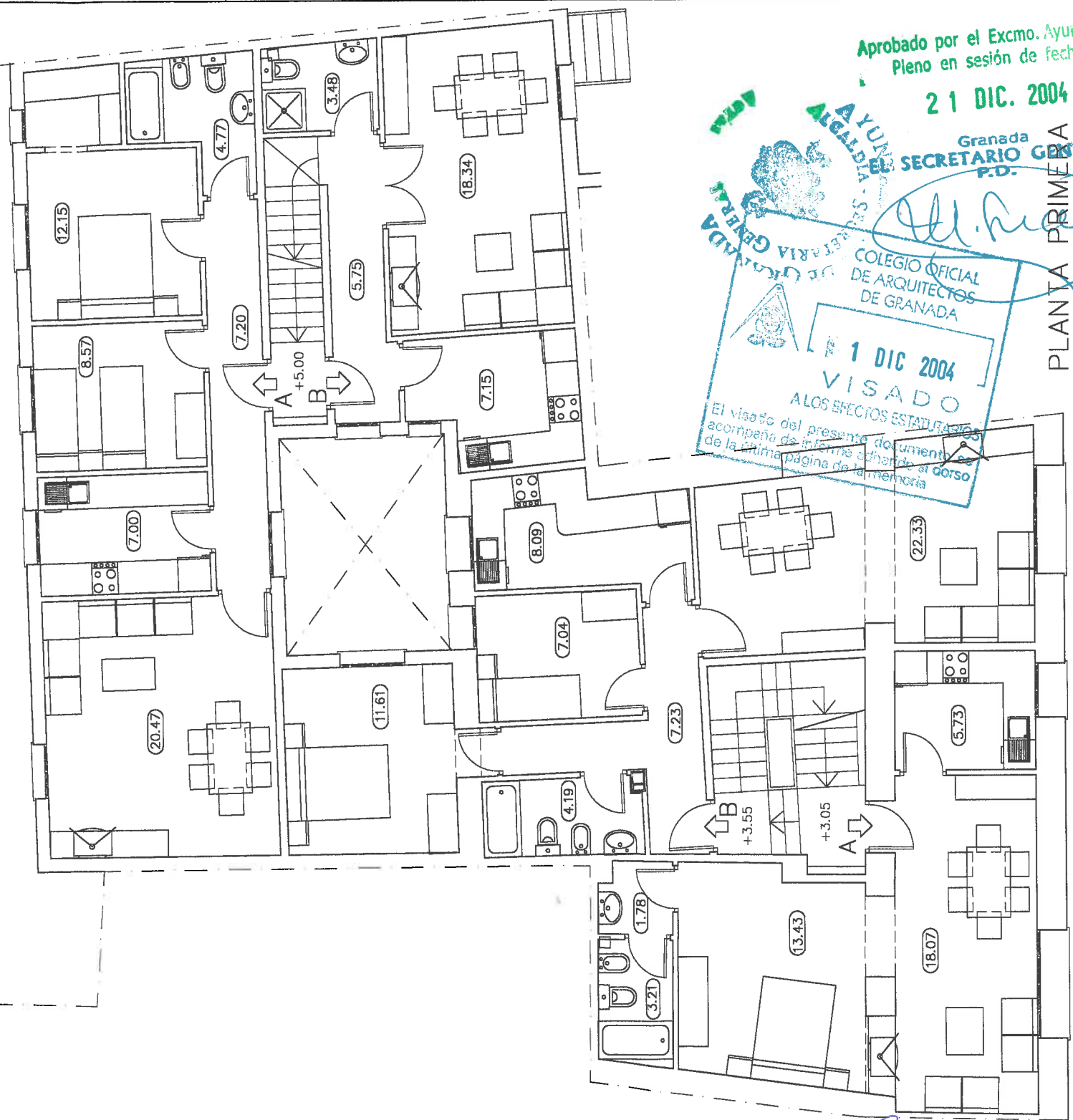
+

4

A
↓

+

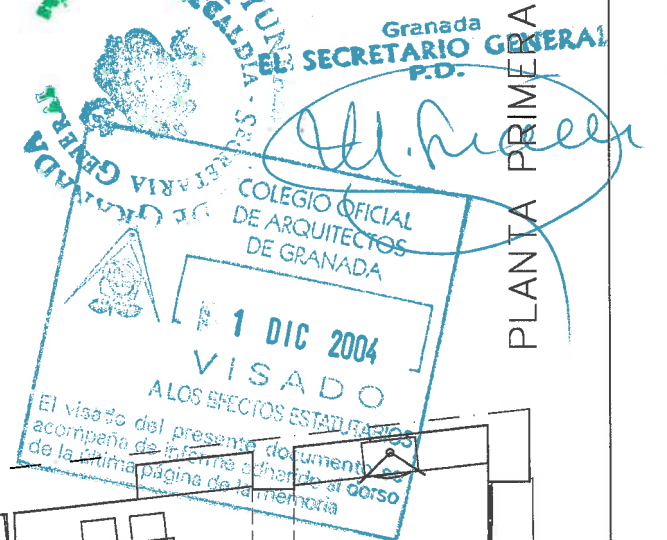
MURALLA



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
21 DIC. 2004

Granada
ALCALDIA
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

PLANTA PRIMERA



ADELA VELAZQUEZ CARVAJAL

ESTUDIO DE DETALLE

CAMBIO DE USO Y ORDENACION DE VOLUMENES
CUESTA DE ALHACABA N° 50 Y 56 (GRANADA)

FECHA.

FEBRERO 2004

PLANO: PROPUESTA ARQUITECTONICA
PLANTA PRIMERA. DISTRIBUCION Y SUPERFICIES

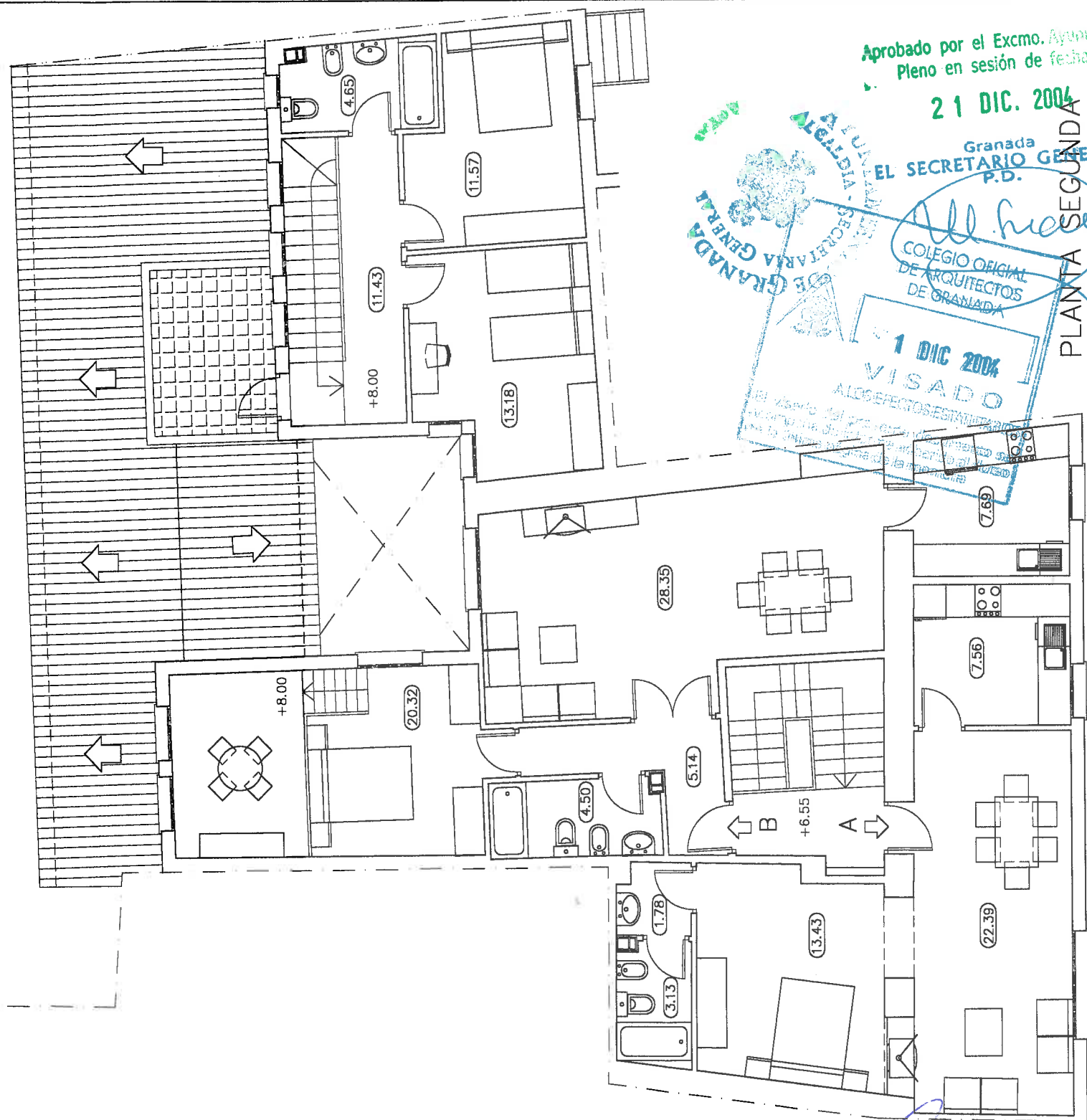
7

ESCALA:
1/100

CARLOS REGLERO CAMPOS ARQUITECTO.
JARDINES 24 3°D GRANADA. TF: 958.266959

GRANADA

MURALLA



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

21 DIC. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

ALCALDE
SECRETARIA GENERAL
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
1 DIC 2004
VISADO
El visado del proyecto presentado
acompaña de la licencia de obra
y la única válida de la misma

PLANTA SEGUNDA

ADELA VELAZQUEZ CARVAJAL

ESTUDIO DE DETALLE

CAMBIO DE USO Y ORDENACION DE VOLUMENES
CUESTA DE ALHACABA Nº 50 Y 56 (GRANADA)

FECHA.

FEBRERO 2004

PLANO: PROPUESTA ARQUITECTONICA
PLANTA SEGUNDA. DISTRIBUCION Y SUPERFICIES

8

ESCALA:
1/100

CARLOS REGLERO CAMPOS ARQUITECTO.

GRANADA

JARDINES 24 3ºD GRANADA. TF: 958.266959

MURALLA

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

21 DIC. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA

1 DIC 2004

VISADO

El presente proyecto ha sido revisado y aprobado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada en su sesión de fecha 1 de Diciembre de 2004, con el voto favorable de la mayoría.

PLANTA DE CUBIERTAS

ADELA VELAZQUEZ CARVAJAL

ESTUDIO DE DETALLE

CAMBIO DE USO Y ORDENACION DE VOLUMENES
CUESTA DE ALHACABA N° 50 Y 56 (GRANADA)

FECHA.

FEBRERO 2004

PLANO: PROPUESTA ARQUITECTONICA
PLANTA DE CUBIERTAS

9

ESCALA:
1/100

CARLOS REGLERO CAMPOS ARQUITECTO.

GRANADA

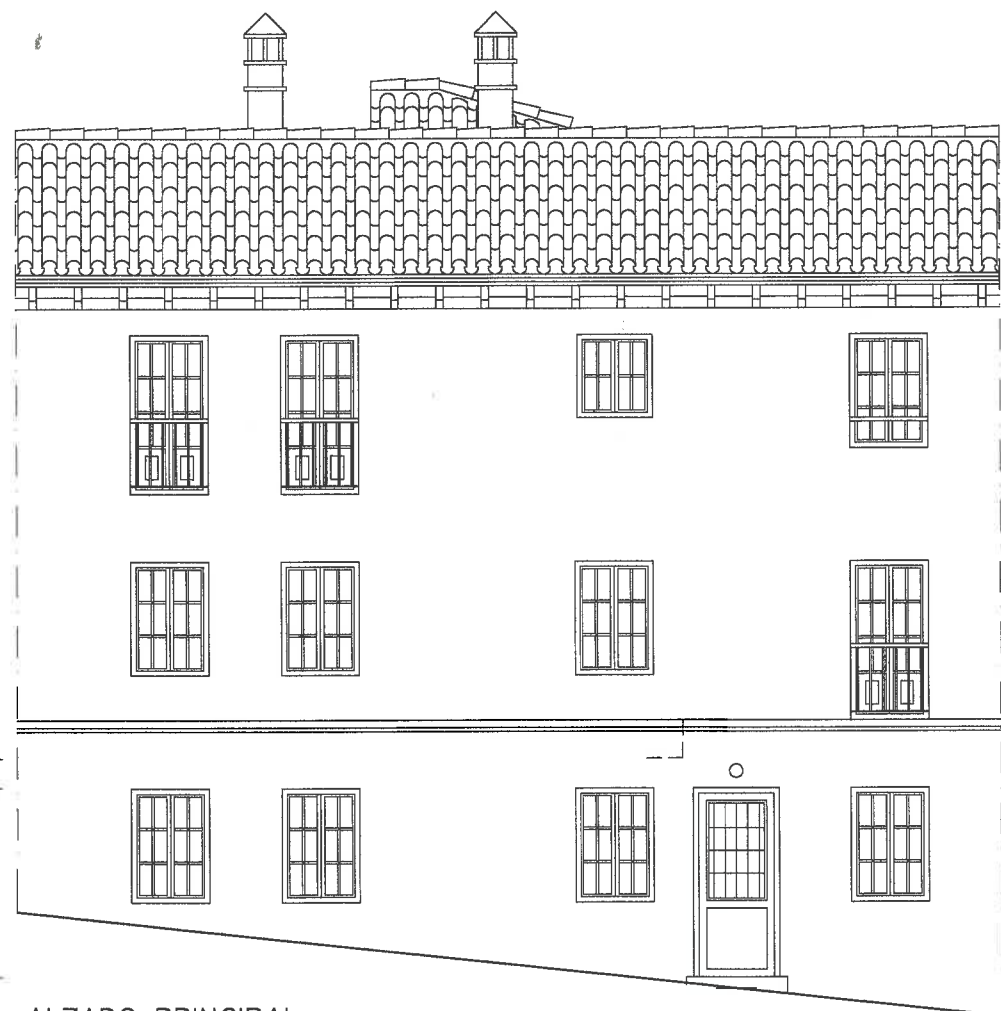
JARDINES 24 3°D GRANADA. TF: 958.266959

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

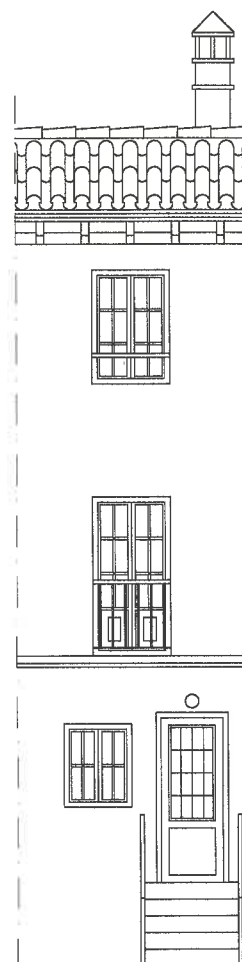
21 DIC. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Al. Riera



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO POSTERIOR



ADELA VELAZQUEZ CARVAJAL

ESTUDIO DE DETALLE
CAMBIO DE USO Y ORDENACION DE VOLUMENES
CUESTA DE ALHACABA N° 50 Y 56 (GRANADA)

FECHA.

FEBRERO 2004

PLANO: PROPUESTA ARQUITECTONICA
ALZADOS

10

ESCALA:
1/100

CARLOS REGLERO CAMPOS ARQUITECTO.
JARDINES 24 3°D GRANADA. TF: 958.266959

GRANADA

21 DEC. 2004

AL SECRETARIO GENERAL



PLANTA PRIMERA

PLANTA SEGUNDA

PLANTA DE CUBIERTAS

ESTUDIO DE DETALLE

CAMBIO DE USO Y ORDENACION DE VOLUMENES
CUESTA DE ALHACABA N° 50 Y 56 (GRANADA)

PLANO:	PROPUESTA ARQUITECTONICA SECCIONES
--------	---------------------------------------

11

FECHA.

FEBRERO 2004

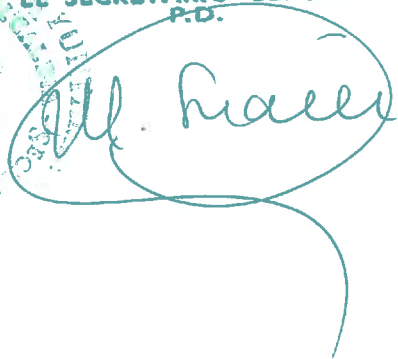
ESCALA:
1/100

CARLOS REGLERO CAMPOS ARQUITECTO.
JARDINES 24 3ºD GRANADA. TF: 958.266959

GRANADA

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

21 DIC. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



B.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA SOLICITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE
GRANADA EN TRAMITACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE, CAMBIO DE USO Y
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA SOLICITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA EN TRAMITACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE, CAMBIO DE USO Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

AREA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD TÉCNICA DEL ALBAICÍN

Asunto: Estudio de Detalle para Cambio de Uso y Ordenación Volumétrica en Cuesta de Alhacaba nº 56.

Expte: 2301/04

En relación a escrito remitido por ese Ayuntamiento de "Notificación de Informe Técnico" emitido por el Arquitecto Técnico Municipal D. Ignacio Rodríguez Arenas, adjunto al presente escrito se procede a cumplimentar la contestación al contenido del mismo:

1.- En relación a la volumetría de la edificación propuesta en relación a las colindantes, se presentan varias volumetrías de la actuación propuesta por el estudio de Detalle y las edificaciones adyacentes desde diferentes puntos de vista (Vista 1, Vista 2 y Vista 3), así como de la volumetría existente en la actualidad y la resultante de la aplicación de las condiciones de Ordenación del PEPRI Albaicín.

Las diferentes vistas se presentan en grupos de tres, de forma que desde el mismo punto de vista se pueden comparar las volumetrías del estado actual, de la propuesta por el Estudio de Detalle y de la resultante de las condiciones de Ordenación del PEPRI Albaicín.

En estos grupos se destacan en verde las medianerías existentes o resultantes para cada una de las situaciones.

Al final de este escrito se presenta un plano de situación donde se localizan los diferentes puntos de vista utilizados para la representación de las diferentes perspectivas.

2.- En relación al cumplimiento de las reglas del artº III.2. se indica lo siguiente:

- En la propuesta presentada (Estudio de Detalle), la edificación cuenta con unas condiciones compositivas y funcionales adecuadas en relación a la Normativa de aplicación.
- Al tratarse de una edificación de carácter plurifamiliar, las características de la edificación proyectada son adecuadas a la definición del "tipo" que le es propio, si que por ello suponga contraste o confrontación con el entorno.
- La ocupación del edificio se adecua a las características de la parcela y, en particular, a las condiciones de alineaciones y volumétricas contempladas en el Plan Especial AI-16 del PEPRI Albaicín, mejorando sustancialmente las condiciones de volumen recogidas en este último planeamiento.
- La propuesta presentada resuelve satisfactoriamente (como puede observarse en las volumetrías que se acompañan) la continuidad morfológica de las secuencias construidas inmediatas, dando una respuesta adecuada a la imagen urbana de la zona. La adaptación de la edificación a las alineaciones contempladas en el Plan Especial AI-16 y la eliminación de los cuerpos edificados en la zona de protección de la Muralla Zirí mejora las condiciones de ventilación e iluminación de las edificaciones colindantes, genera una más adecuada continuidad visual y mejora la perspectiva tanto de la propia Muralla como del resto del entorno.

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

21 DIC. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



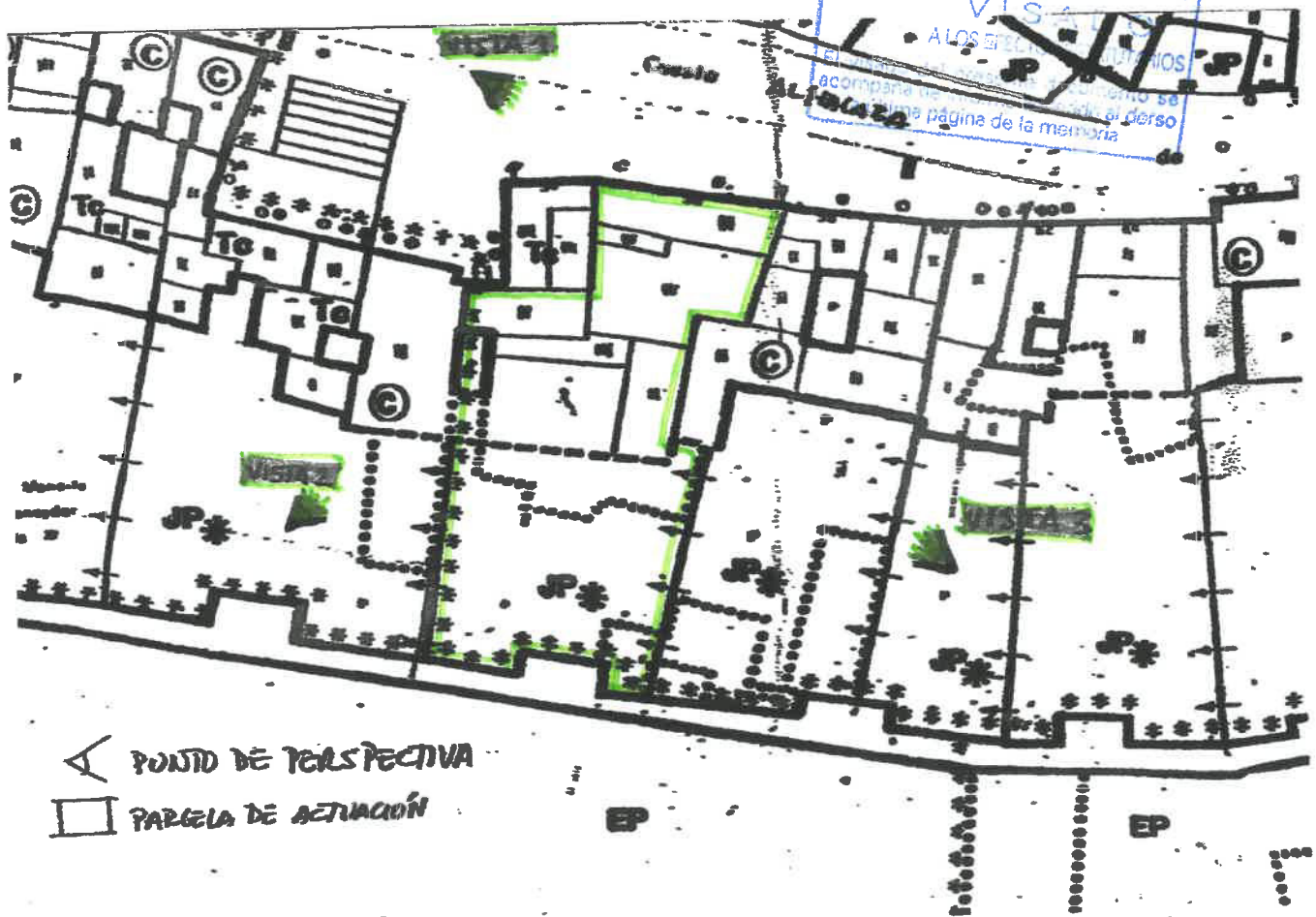
21 DIC. 2004

- La integración de los volúmenes con el entorno queda patente en las volumetrías presentadas, de forma tal que la nueva edificación se integra en la trama preexistente sin imposiciones ni impactos.
- La imagen que trasciende de la edificación resulta respetuosa y aún mejora las existentes en su respuesta tanto al espacio de la muralla como a la Cuesta de Alhacaba.
- La intervención supone, en suma, una mejora de las condiciones higiénicas y ambientales de la zona, mejorando las visuales y la imagen general del entorno, sin que en caso alguno pueda considerarse que "se compromete una perspectiva de interés ni que su interposición bloquee visuales que las alineaciones que se propone rectificar permitirían captar." Mas bien al contrario, la propuesta, al ajustarse a las alineaciones marcadas por el Plan Especial AI-16 mejora las visuales y la perspectiva de la muralla y del entorno inmediato de la misma, de forma que se adecua perfectamente a lo indicado en el art. III.2. apdo 3.8 en el que se dice que "deberán considerarse positivamente aquellas propuestas que garanticen una mejor consideración de las vistas en los términos citados."

3.- Se adjunta plano en el que se recoge una propuesta de intervención en los jardines resultantes en la parte trasera de la edificación (entre esta y la Muralla), en la que se contempla una zona de paso tangente a la muralla de 3 metros y un tratamiento aproximado de los espacios libres.

Granada 10 de Noviembre de 2004

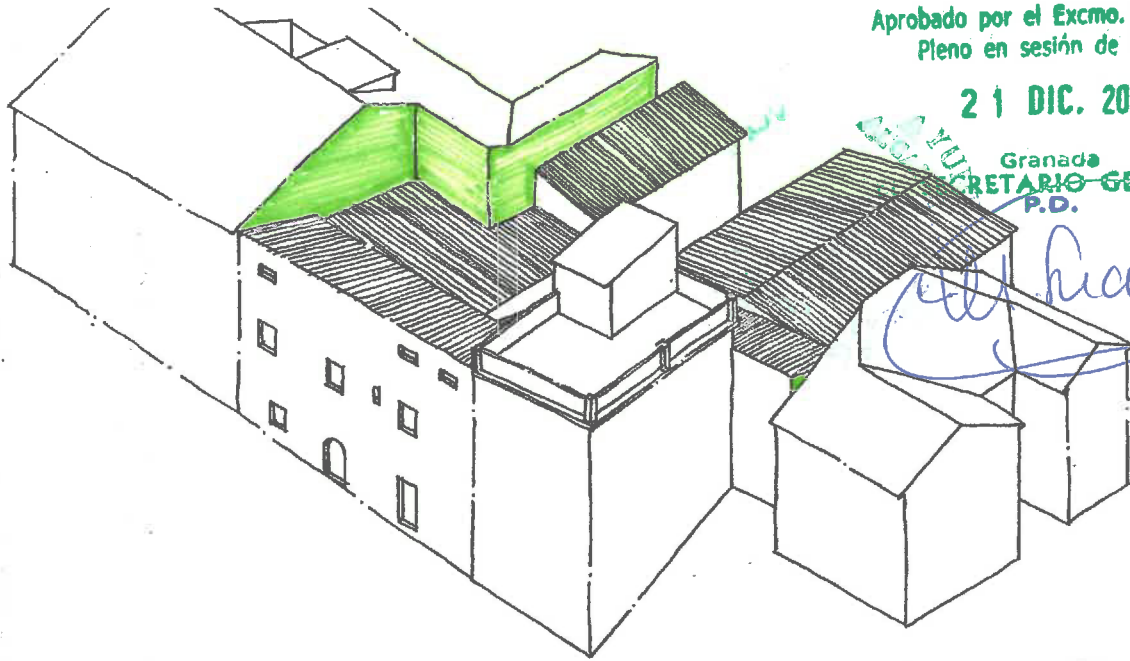
Carlos Reglero Campos
Arquitecto



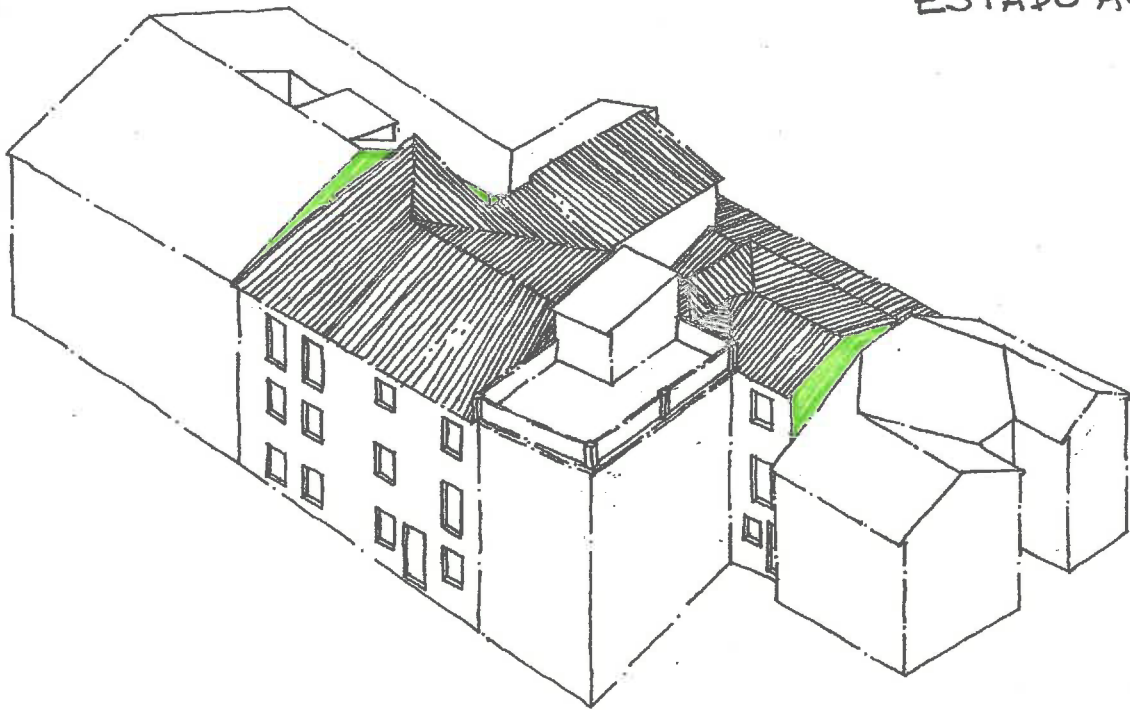
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

21 DIC. 2004

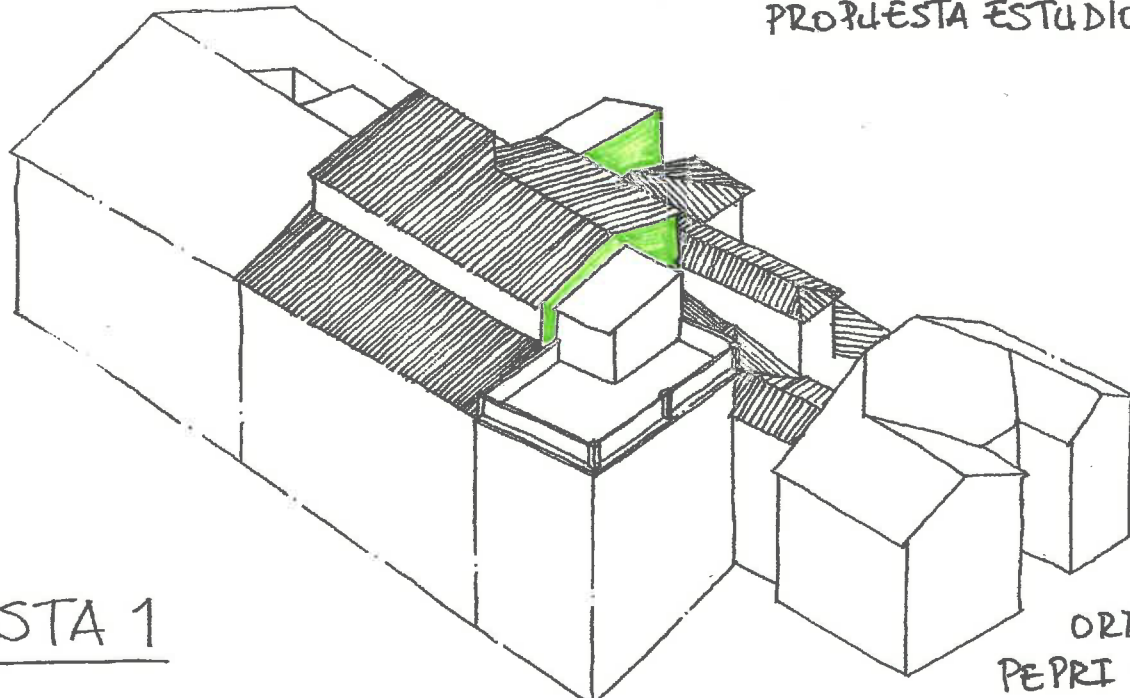
Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.



ESTADO ACTUAL

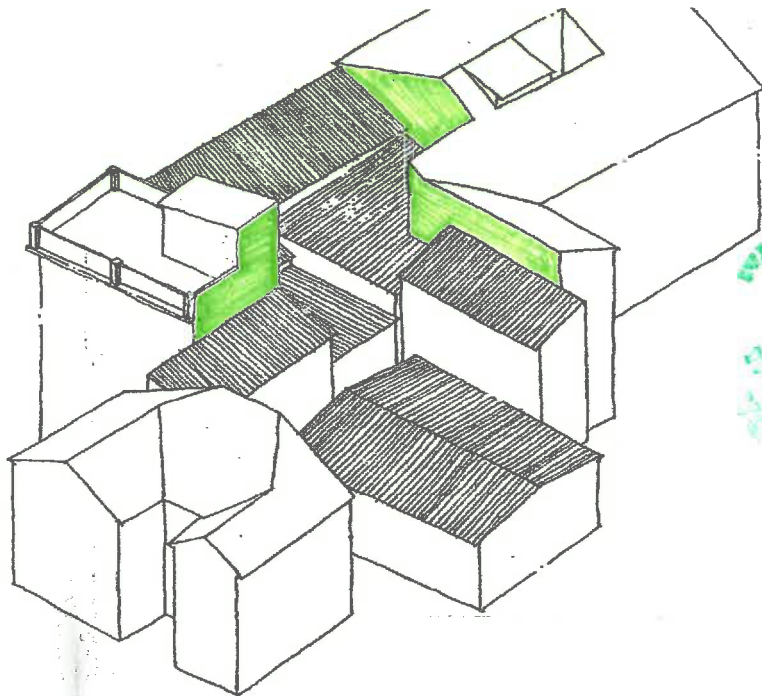


PROPUESTA ESTUDIO DETALLE



VISTA 1

ORDENACION
PEPRI ALBAICIN



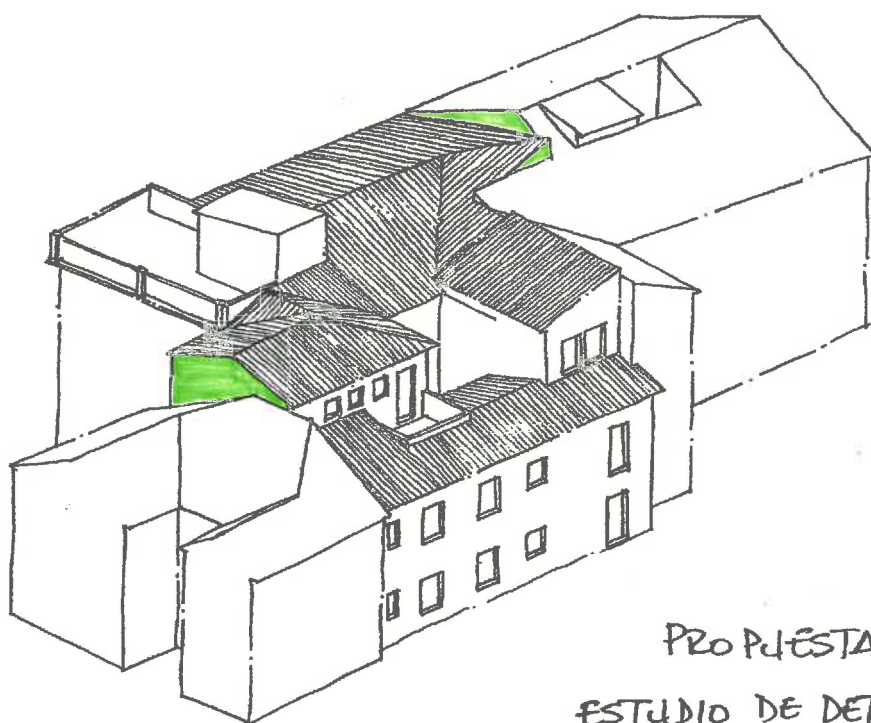
Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

21 DIC. 2004

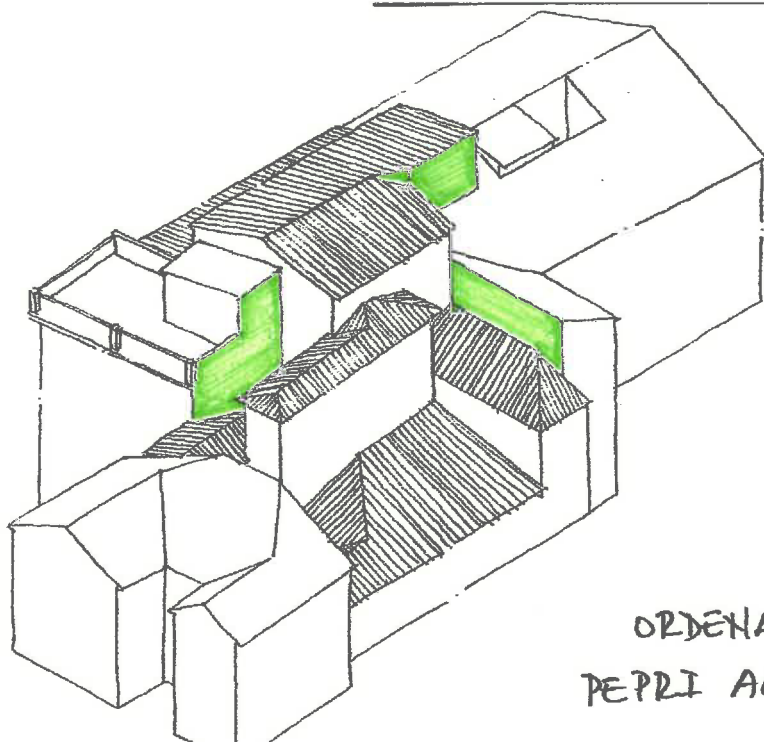
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

[Handwritten signature]

ESTADO ACTUAL



PROPUESTA
ESTUDIO DE DETALLE



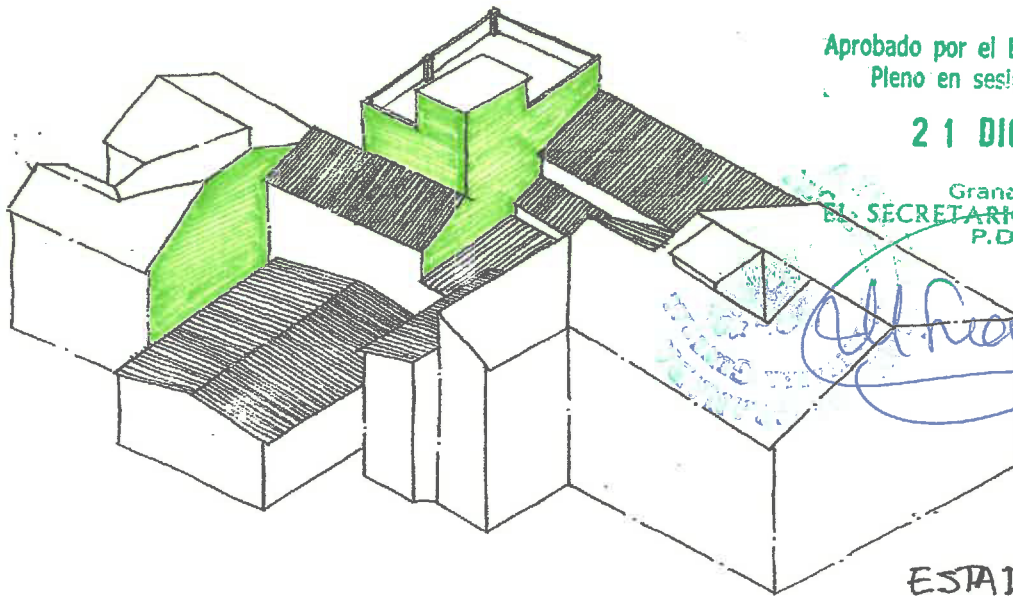
ORDENACION
PEPRI ALBAICIN

VISTA 2

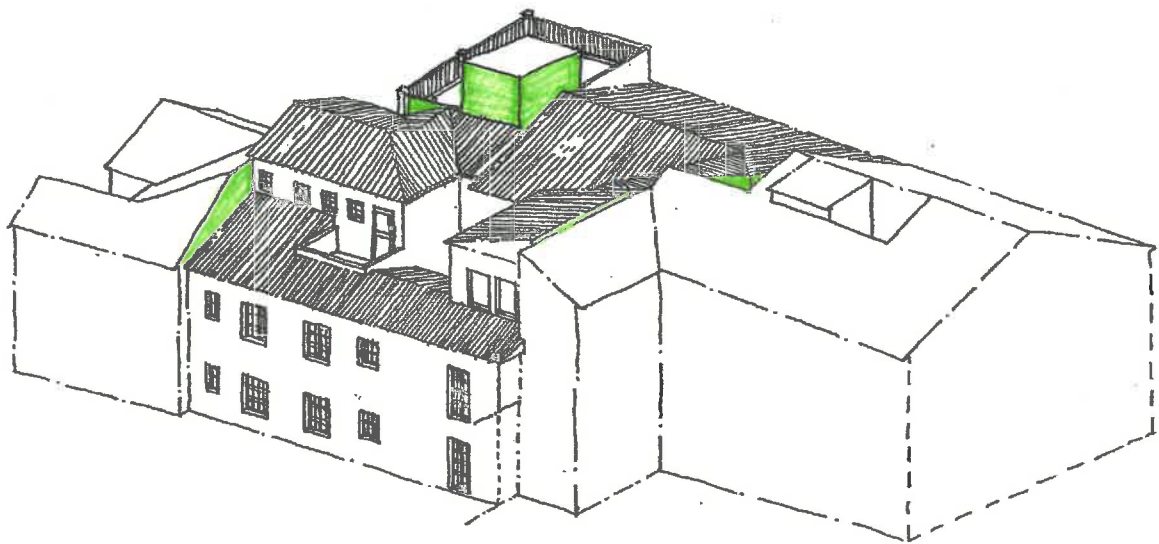
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

21 DIC. 2004

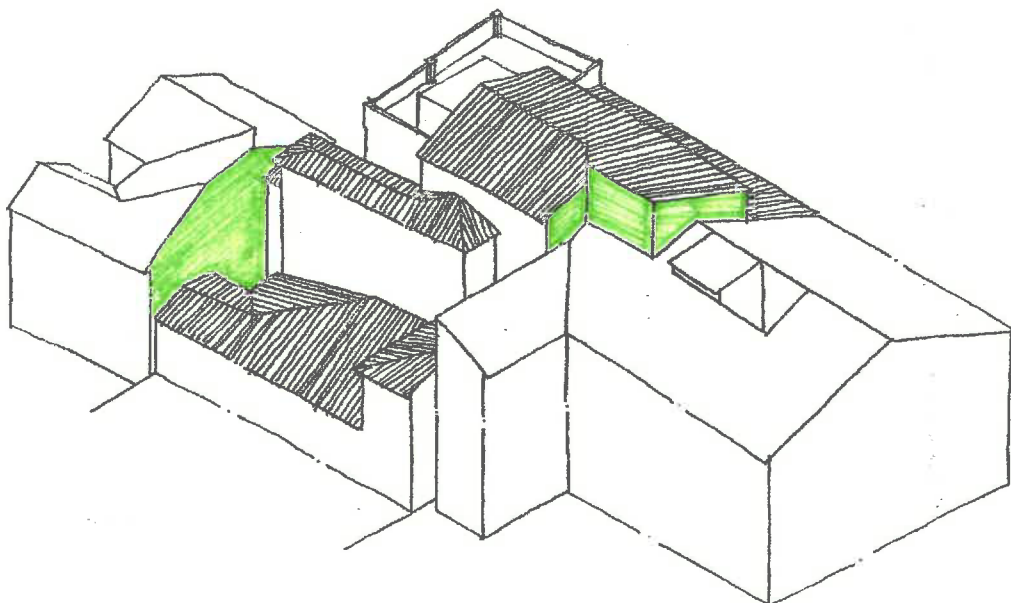
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



ESTADO ACTUAL



PROPUESTA ESTUDIO DE DETA



VISTA 3

ORDENACION PEPI ALBAICIN

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

21 DIC. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



PLANTA BAJA

EDIFICIO A

EDIFICIO B

MURALLA

ZONA DE PROTECCION DE LA MURALLA

Tierra vegetal

Acabado en tierra compactada

Pavimento de gres estrusionado

Alberca



Expte: 2301/04

ADELA VELASQUEZ CARVAJAL

ESTUDIO DE DETALLE

CAMBIO DE USO Y ORDENACION DE VOLUMENES
CUESTA DE ALHACABA N° 50 Y 56 (GRANADA)

PLANO: PROPUESTA ORDENACION DEL JARDIN

1

ESCALA:
1/100

CARLOS REGLERO CAMPOS ARQUITECTO.
JARDINES 24 3°D GRANADA. TF: 958.266959

GRANADA