

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

200.100./14
VÁLIDO AT. DEF.

28 NOV 2014



Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
R.D

REG.MPAL.Nº

325

REG.AUT.Nº



INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL DE LA FICHA DE CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO DEL P.G.O.U. DE GRANADA, SOBRE LA PARCELA SITUADA EN CALLE CAMINO BAJO DE HUETOR VEGA, 13, "VILLA M^a DEL CARMEN" Y CALLE MAESE NICOLÁS (ANTES CALLE VIRGEN DE MONSERRAT), 10, DE GRANADA. CON CLAVE DE CATALOGO 3.106

PROPIETARIO. Dña. M^a del Pilar Martín Lagos Silvestre.

ARQUITECTO REDACTOR: Carlos Quintanilla Moreu, colegiado 1.361 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.



INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL DE LA FICHA DE CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO DEL P.G.O.U. DE GRANADA, SOBRE LA PARCELA SITUADA EN CALLE CAMINO BAJO DE HUETOR VEGA, 13, "VILLA M^a DEL CARMEN" Y CALLE MAESE NICOLÁS (ANTES CALLE VIRGEN DE MONSERRAT), 10, DE GRANADA. CON CLAVE DE CATALOGO 3.106

PROPIETARIO. Dña. M^a del Pilar Martín Lagos Silvestre.

ARQUITECTO REDACTOR: Carlos Quintanilla Moreu, colegiado 1.361 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

1.-Antecedentes y objetivos.

Tal y como se especifica en el encabezamiento del presente documento, Dña. M^a del Pilar Martín-Lagos Silvestre es propietaria de una parcela entre las Calles Camino Bajo de Huetor, 13 y Calle Maese Nicolas, 10, sobre la que se encuentran construidas dos edificaciones, la vivienda principal, que data de 1.935, y una edificación anexa posterior, acabada en 2.004, que ocupa el área Noreste de la finca.

Su referencia catastral es **7635004 VG4173F0001EH.**



La finca en cuestión se encuentra catalogada con el nº de ficha: 3.106 en el nivel 3, Incluyendo en el área de catalogación toda su parcela, siendo su ficha de catalogación actualmente la que se reproduce a continuación:



INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL DE LA FICHA DE CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO DEL P.G.O.U. DE GRANADA

Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

CLAVE DE CATALOGACION:

DENOMINACION:

LOCALIZACION:



TOMA DE CONOCIMIENTO

10 JUL. 2002

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
JUNTA DE ANDALUCIA

SECRETARIA DE LA COMISION DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISMO DE ANDALUCIA

pleno de la Junta de Andalucía
 31 DE JULIO 2002

NIVEL DE CATALOGACION:

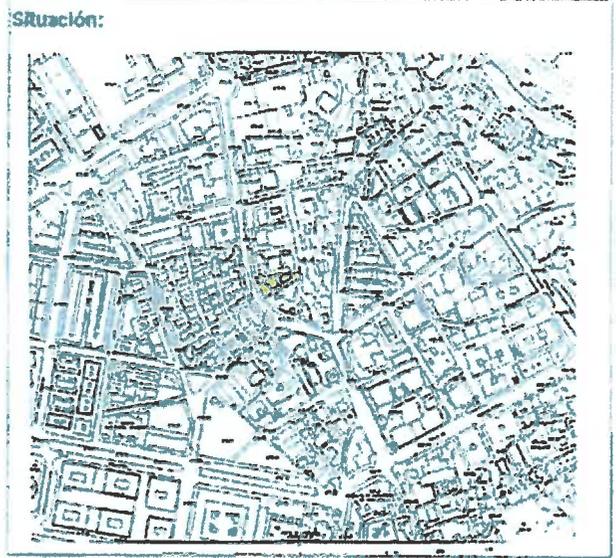
ALTURA:

PROPIEDAD:

RF.CATASTRAL:

USO:

OCUPACION:



plan general de ordenación urbana de granada





INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL DE LA FICHA DE CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO
DEL P.G.O.U. DE GRANADA

Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

CLAVE DE CATALOGACION:

TIPOLOGIA:

Edificios residenciales: vivienda aislada

EDAD Y ANALISIS HISTORICO Y DESCRIPTIVO:

La ocupación se produce dejando parte de la parcela libre para jardín. El modelo tipológico de villa con torreón se transforma aquí en un volumen de dos plantas de altura remontado por un ático aliastrado con cubierta de pabellón.

PROTECCION Y ELEMENTOS UNITARIOS DE INTERES:

Conservación y mantenimiento (en su caso obras de acondicionamiento) de su sistema constructivo, volumetría, composición de fachada y resolución de cubiertas. Excepcionalmente obras de ampliación, si contribuyen a la puesta en uso y valor del inmueble y no supongan menoscabo alguno de sus valores formales.



LA SECRETARIA DE LA COMISION DE ORDENACION TERRITORIAL Y SERVICIOS DE REGULACION

plan general de ordenación urbana de granada

21 DE JUL 2008

[Handwritten signature]

NIVEL DE CATALOGACION:

ESTADO DE CONSERVACION:

<input type="text" value="Buena"/>	Estructura:	<input type="text" value="Buena"/>
	Cubierta:	<input type="text" value="Buena"/>
	Fachada:	<input type="text" value="Buena"/>

PROPUESTAS DE PROTECCION Y/O INTERVENCION:

Obras de edificación adecuadas a su nivel de protección conforme a normativa del PGOU

OBSERVACIONES:



Como se puede comprobar, el ámbito catalogado por el PGOU incluye la vivienda y la totalidad de la parcela que la rodea.

Se ha de indicar que la vivienda no se encuentra dentro de la delimitación del Casco Histórico de Granada, por lo que se entiende que las correspondientes competencias sobre sus posibles cambios o correcciones urbanísticas corresponden al Ayuntamiento de Granada, a quien va dirigido el presente documento.

2.- Situación actual y condiciones urbanísticas.

Como ya se ha indicado, la parcela estudiada, que posee una superficie total de 986,50 m², se encuentra ubicada entre dos calles, Camino Bajo de Huetor, 13 y Maese Nicolas (antes Virgen de Monserrat), 10. Esta última es una calle de tráfico restringido para entrada exclusiva de las viviendas a las que da acceso, pero que garantiza que las dos viviendas agrupadas cuenten con acceso independiente desde vía pública, teniendo a su vez cada una de las parcelas en su fachada de acceso una dimensión superior a la fachada mínima que para esta tipología de viviendas establece el PGOU de Granada en 10m, como más adelante se justificará.



VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CAMINO BAJO DE HUETOR. SITUACION EN P.G.O.U. DE GRANADA

La parcela está clasificada en el PGOU de Granada como Suelo Urbano Consolidado, y calificada con uso Pormenorizado de "Vivienda Unifamiliar Extensiva", con las siguientes condiciones urbanísticas:

- Tipo de Suelo: Urbano Consolidado.
- Uso Pormenorizado: Residencial, Desarrollos en Vivienda Unifamiliar Extensiva.
- Edificabilidad máxima: 0,9 m²/m²: (0,9 m²/m² x 986,50 m² = 887,85 m²)
- Ocupación de Parcela: 30%.
- Parcela mínima: 250 m², con frente de fachada de 10m.
- Nº de plantas: Baja + 2 plantas.
- Nivel de catalogación: Nivel 3, nivel estructural (ficha nº3.106).
- Separación a linderos: 3 mts. mínimo.



ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES SOBRE LA PARCELA

Sobre la parcela de 986.50 m², existen construidas dos edificaciones, con estas características:

- Vivienda unifamiliar principal:
Planta Baja, Planta Primera y torre.
Total superficie construida: 277,84 m².
- Edificación anexa, Pabellón secundario:
Planta Sótano-garaje, Planta Baja, primera y torre.
Total superficie construida (sobre rasante) 242,61 m² + 23,20 m² (terrazas cub.), y 254,48 m² sótano y semisótano.



La edificación secundaria que aquí se nombra de la que es propietaria, Dña. M^a del Pilar Martín-Lagos Silvestre, se construyó según la Licencia de Obras concedida en fecha 17 de enero de 2.003, fue acabada con fecha 30 de octubre de 2.004, y debido al crecimiento familiar, se ocupa actualmente por una parte de la familia

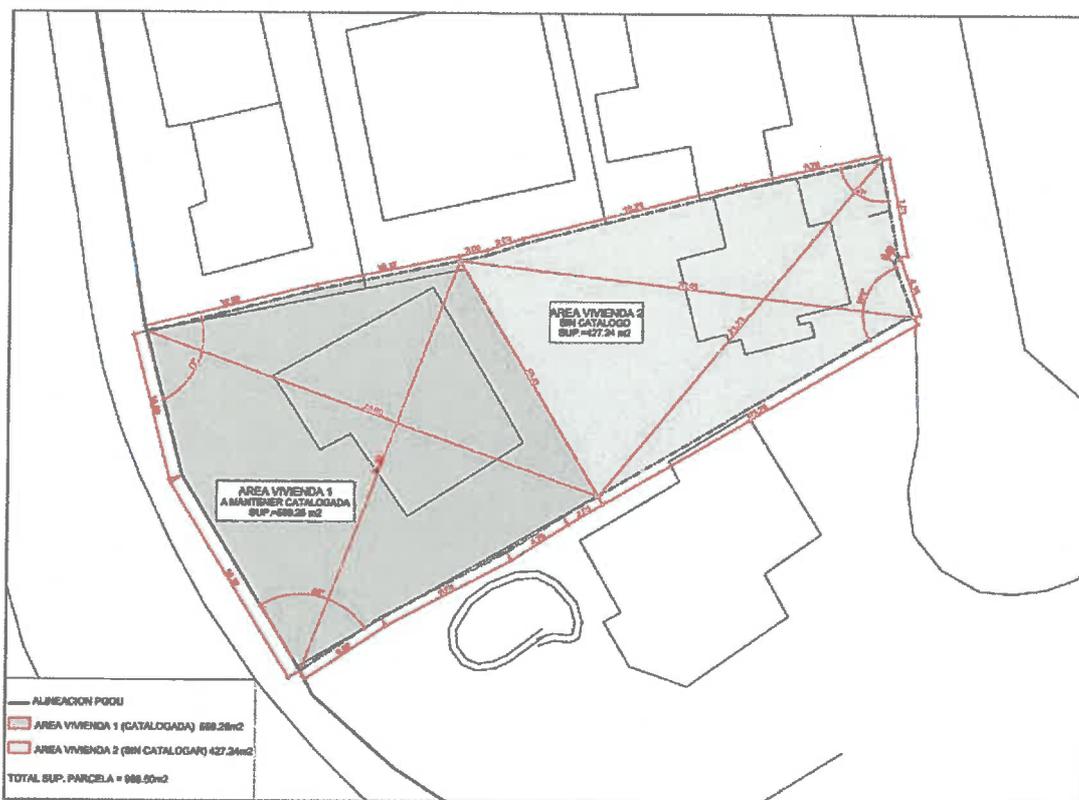




3.- propuesta de innovación-modificación puntual del catálogo

En el momento en que se produjo la catalogación de la vivienda, incluida la totalidad de la parcela que nos ocupa sobre la que se asienta, en dicha parcela únicamente existía la edificación de la vivienda principal. Dado que posteriormente se ha edificado una segunda construcción, tal y como anteriormente se describe, claramente han desaparecido los condicionantes que pudieron en su momento motivar a la catalogación de la totalidad de dicha parcela, por lo que el que suscribe entiende que se hace necesaria la revisión de dichos criterios, desde el convencimiento de que la nueva edificación no resta valor a la casa original ni a su entorno.

Lo que si parece claro es que dada la alteración de la parcela con la nueva construcción, queda justificada la presente propuesta de modificación del área de parcela catalogada, circunscribiendo la misma al entorno de la vivienda original, según el siguiente esquema:



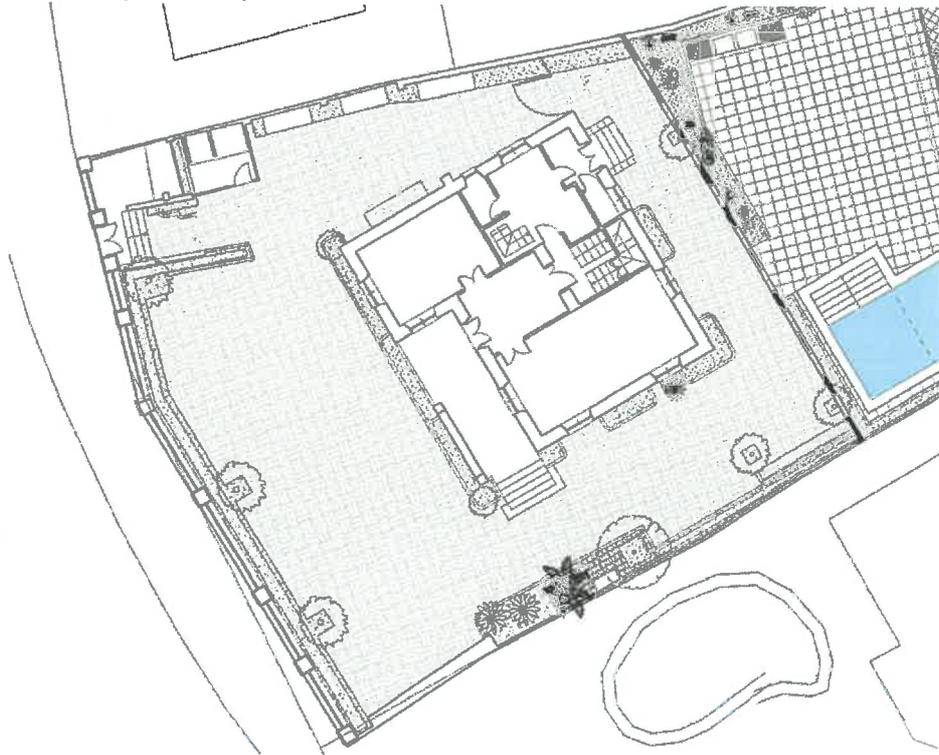
Para esto, y basado en que el PGOU de Granada admite en su artículo 11.2.3 la posibilidad de realizar ajustes en las parcelas catalogadas:

*“2.- Tan solo si se justifica suficientemente se permitirán ajustes en la definición (**forma y dimensiones**) de las parcelas catalogadas, sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas establecidas por este PGOU. Para la formalización de dicho ajuste será necesario la tramitación de un expediente administrativo que, aprobado inicialmente, deberá exponerse durante quince (15) días a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. La documentación de dicho expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelario histórico, **por ajuste de los límites de parcela**, o por subsanación de errores del parcelario catastral o perímetro delimitado en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.”*

Y considerando también otra de las referencias de este artículo, en donde se aclara... “sin que ello suponga modificar determinaciones básicas establecidas por el PGOU”...se observan dos claras intenciones a cumplir, y que se han tenido por tanto



en cuenta en este documento: primero la protección arquitectónica de la casa principal clásica y el entorno de dicha construcción, que queda asegurado con la delimitación de la superficie de parcela asignada a la vivienda catalogada en este documento, tal y como indica el presente plano:



DELIMITACION DEL AREA CATALOGADA

El espacio de separación con la superficie de parcela asignada a la edificación de reciente construcción desde la fachada trasera de la casa catalogada a la línea propuesta de medianería, es de 3,30 mts, quedando por encima del mínimo de 3 mts.

Por otro lado, se asegura la no modificación de las determinaciones básicas del PGOU (parcela mínima, longitud de fachada, edificabilidad neta y ocupaciones) como se comprobará más adelante

Quedan pues, garantizados todos los valores importantes de la casa catalogada y de su entorno, reservándose el terreno de la edificación construida recientemente siempre entendiéndose en el respeto a la catalogación exclusiva de la vivienda histórica.





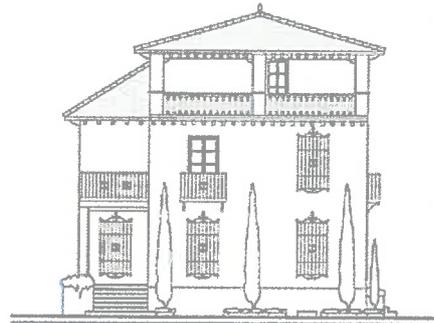
ALZADO PRINCIPAL



ALZADO POSTERIOR



ALZADO LATERAL DERECHO



ALZADO LATERAL IZQUIERDO

Por tanto la propuesta de modificación del alcance del catálogo a la parcela de referencia quedará:

Superficie de parcela asignada a la vivienda original-parte de parcela a mantener catalogada: 559,26 m²

Superficie de parcela asignada a la vivienda ampliada (sin catalogar): 427,24 m²

Total superficie de parcela: 986,50 m²

Se anexa la ficha de catálogo resultante tras la innovación.

4.- propuesta de parcelación urbanística

Una vez efectuada la Innovación del planeamiento antes desarrollada, se propone en este documento se autorice la división parcelaria, segregando la parcela catalogada de la que quedará sin catalogar, cumpliendo las condiciones del P.G.O.U..

Para esto, es necesario asegurar que cada una de las parcelas segregadas con sus edificaciones construidas, cumplen con los parámetros urbanísticos que le son de aplicación en función del uso y tipología que les corresponde:

La primera comprobación importante es que sendas construcciones, al plantearse la división de parcela, se correspondan en los dos casos con parcelas que superen el tamaño mínimo establecido por la ordenanza de aplicación (250 m²), así como que las construcciones existentes tengan unas edificabilidades que siempre estén por debajo de la máxima establecida, es decir, de 0,9 m² / m².

El cuadro comparativo es por tanto el siguiente:

**Parcela correspondiente con la vivienda original-catalogada
(fachada a Calle Camino Bajo de Huetor Vega)**

Superficie de Parcela = 558,26 m²



Edificabilidad máxima = $558,26 \text{ m}^2 \times 0,9 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 502,43 \text{ m}^2$

Superficie construida

s/rasante actual = $277,84 \text{ m}^2$.

Local sótano = $13,28 \text{ m}^2$

**Parcela correspondiente con la vivienda ampliada- no catalogada
(fachada Calle Maese Nicolás)**

Superficie de Parcela = $427,24 \text{ m}^2$

Edificabilidad máxima = $427,24 \text{ m}^2 \times 0,9 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 384,516 \text{ m}^2$

Superficie construida s/rasante actual:

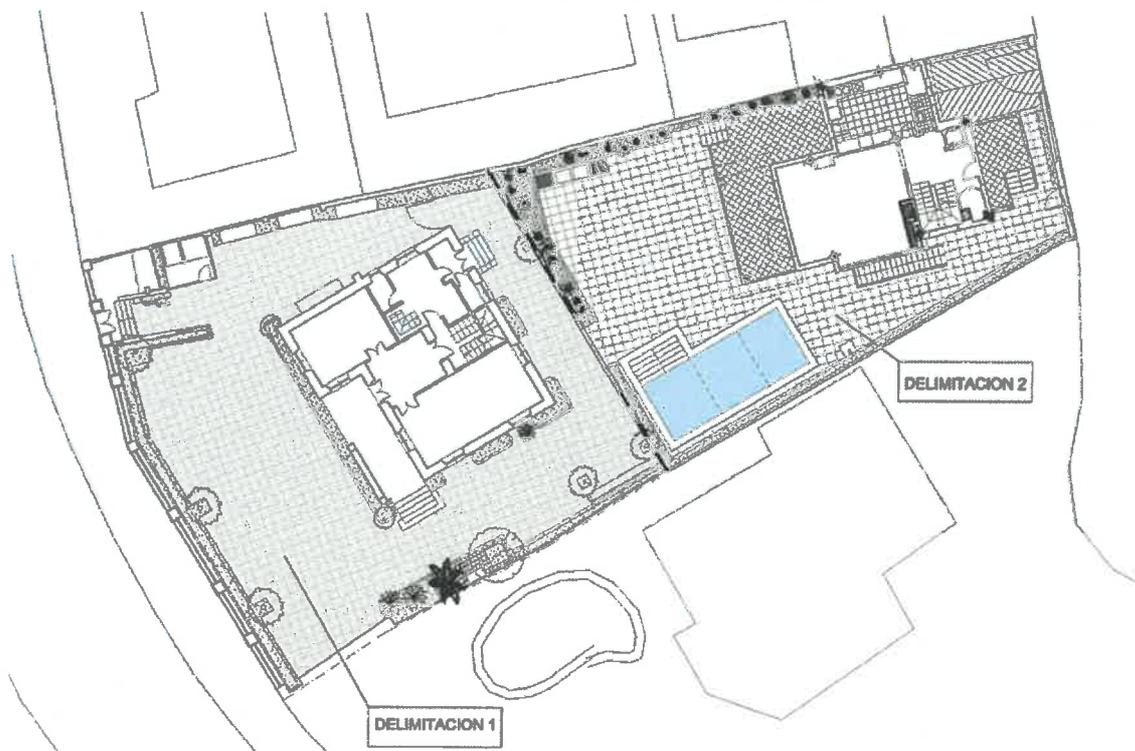
Vivienda $242,61 \text{ m}^2$.

Terrazas Cubiertas = $23,20 \text{ m}^2$

Semisótano vivienda = $115,65 \text{ m}^2$

Sótano Garaje = $138,83 \text{ m}^2$

Edificabilidad contabilizada = $369,86 \text{ m}^2$



En cuanto a la ocupación de cada una de las edificaciones sobre la división de parcela en cada caso, la misma queda por debajo de la máxima establecida por la ordenanza, según los siguientes valores:

**Parcela correspondiente con la vivienda original-catalogada
(fachada a Calle Camino Bajo de Hueter)**

Cuota de participación en la superficie de Parcela = $558,26 \text{ m}^2$

Ocupación planta baja: 22,32%

Ocupación Planta primera: 19,09%

Ocupación Planta segunda: 10,81 %

**Parcela correspondiente con la vivienda ampliada- no catalogada
(fachada Calle Maese Nicolás)**

Cuota de participación en la superficie de Parcela = $427,24 \text{ m}^2$



Ocupación planta baja: 29,78%
Ocupación Planta primera: 26,19%
Ocupación Planta segunda: 19,31 %

En cuanto al acceso a las parcelas, ambas cuentan con accesos independientes por calle Virgen de Montserrat (26,85 mts de fachada) y calle Maese Nicolás (11,17 mts de fachada).

4.- Contenido documental de los instrumentos de planeamiento. Estudio económico-financiero e Informe de sostenibilidad económica.

En cumplimiento del artículo 19.1.a) regla 3ª de la LOUA, que establece:

En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Se justifica la innecesariedad de aportar dichos documentos debido al carácter de la presente innovación que no afecta a las previsiones de programación y gestión incluidas en el documento aprobado definitivamente del PGOU, ni afecta a la clasificación de suelo prevista en dicho Plan, sino que se refiere al cambio de la ficha de catálogo correspondiente, por lo tanto, no supone gasto económico de conformidad con lo establecido en el citado artículo.

5.- Conclusiones.

De resultados de todo lo descrito, finalmente podemos establecer las siguientes conclusiones:

- La actual parcela posee dos edificaciones que, subdivididas, cada una de ellas posee un total construido por debajo de la edificabilidad máxima establecida en el PGOU actual, cumpliendo mínimos del correspondiente uso asignado en dicho plan General.
- La asignación de parcela a cada una de las edificaciones sería de 559,26 m² para la vivienda 1 (catalogada) y 427,24 m² para la vivienda 2 (nueva edificación en 2004, sin catalogar).
- La segregación parcelaria no afecta a las condiciones claves e importantes de la protección arquitectónica y del entorno y configuración de parcela de la edificación con fachada a calle Camino Bajo de Huetor, que es la vivienda catalogada a proteger.

Todo ello, se propone para su tramitación por parte del Ayuntamiento de Granada, en cumplimiento de lo establecido en el actual PGOU de Granada.

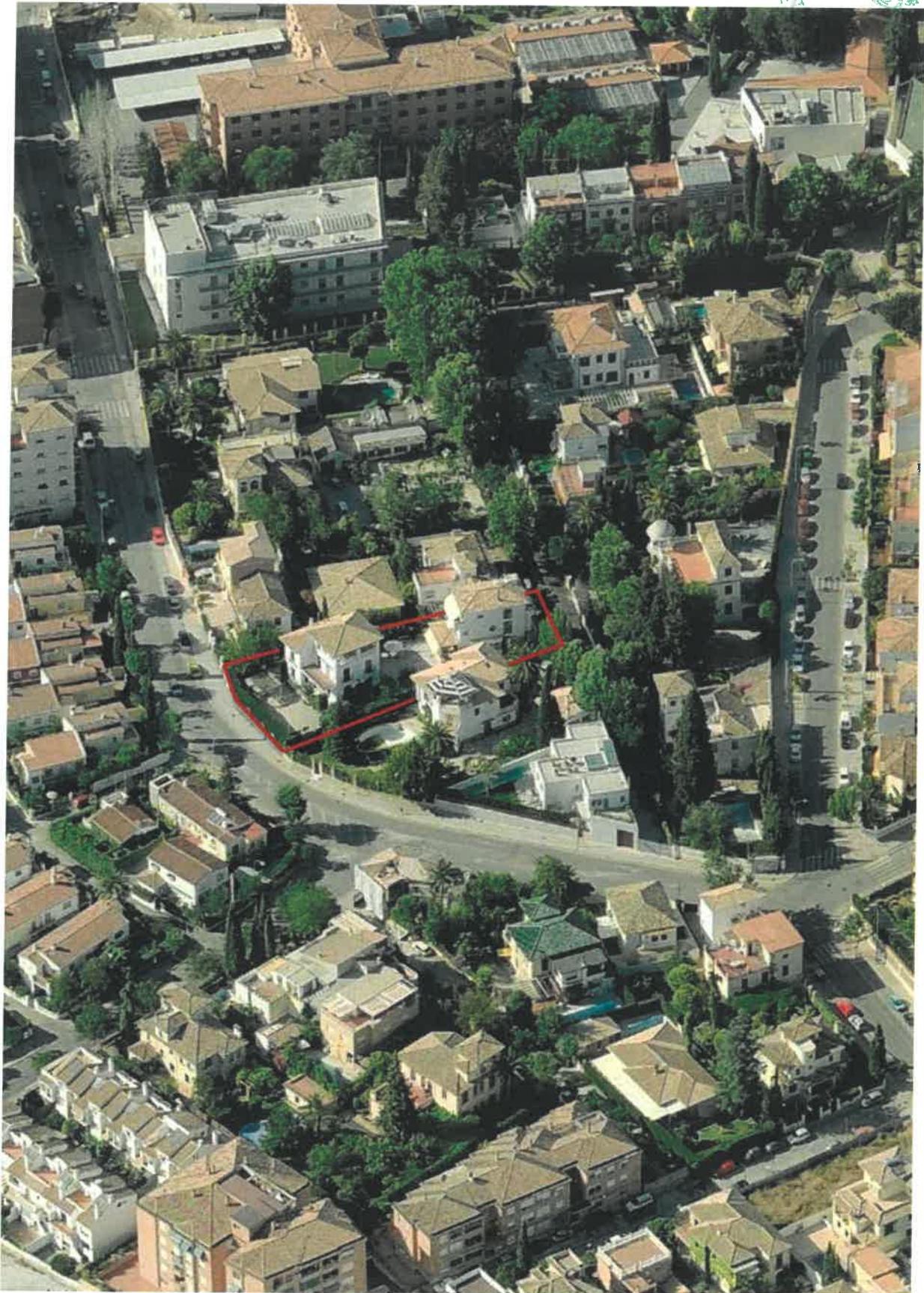
Granada 3 de Noviembre de 2014

Fdo: Carlos Quintanilla Moreu
Arquitecto Colegiado 1.361. Colegio Oficial
de Arquitectos de Granada



INNOVACION-MODIFICACION PUNTUAL DE LA FICHA DE CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO DEL P.G.O.U. DE GRANADA, SOBRE LA PARCELA SITUADA EN CALLE CAMINO BAJO DE HUETOR VEGA, 13, "VILLA M^a DEL CARMEN" Y CALLE MAESE NICOLÁS (ANTES CALLE VIRGEN DE MONSERRAT), 10, DE GRANADA. CON CLAVE DE CATALOGO 3.106

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA







RESUMEN EJECUTIVO (Art. 19.3. de la LOUA)

1.- DELIMITACION DEL AMBITO DE LA INNOVACION

Parcela situada en calle Camino Bajo de Huetor Vega, 13, "Villa M^a del Carmen" y Calle Maese Nicolás (antes calle Virgen de Monserrat), 10, de Granada.

Ficha de catálogo del Patrimonio Arquitectónico del P.G.O.U. de Granada.

Clave de catálogo: 3.106

2.- ALCANCE DE LA INNOVACION

A.- Modificación del alcance del catálogo a la parcela de referencia que quedará:

Superficie de parcela asignada a la vivienda original-parte de parcela a mantener catalogada: 559,26 m²

Superficie de parcela asignada a la vivienda ampliada (sin catalogar): 427,24 m²

Total superficie de parcela: 986,50 m²

B.- División parcelaria, segregando la parcela catalogada de la que quedará sin catalogar

Parcela correspondiente con la vivienda original-catalogada (fachada a Calle Camino Bajo de Huetor Vega)

Superficie de Parcela = 558,26 m²

Edificabilidad máxima = 558,26 m² x 0,9 m² / m² = 502,43 m²

Parcela correspondiente con la vivienda ampliada- no catalogada (fachada Calle Maese Nicolás)

Superficie de Parcela = 427,24 m²

Edificabilidad máxima = 427,24 m² x 0,9 m² / m² = 384,516 m²

3.- SUSPENSION DE LICENCIAS

En la parcela de referencia, en lo que se refiere al alcance de la innovación. No obstante podrán concederse licencias basadas en el Régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento

Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

CLAVE DE CATALOGACION:

3106

DENOMINACION:

Villa

LOCALIZACION:

Callejón del Pretorio

Fotografía:



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

28 NOV 2014

NIVEL DE CATALOGACION:

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

3

ALTURAS:

3

PROPIEDAD:

privada

REF.CATASTRAL:

USO:

Residencial

OCUPACION:

En uso

Situación:



plan general de ordenación urbana de granada

Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

CLAVE DE CATALOGACION:

3106

NIVEL DE CATALOGACION:

3

TIPOLOGIA:

Edificios residenciales: vivienda aislada

EDAD Y ANALISIS HISTORICO Y DESCRIPTIVO:

La ocupación se produce dejando parte de la parcela libre para jardín. El modelo tipológico de villa con torreón se transforma aquí en un volumen de dos plantas de altura rematado por un ático apilastrado con cubierta de pabellón.

PROTECCION Y ELEMENTOS UNITARIOS DE INTERÉS

Conservación y mantenimiento (en su caso obras de acondicionamiento) de sus sistema constructivo, volumetría, composición de fachada y resolución de cubiertas.

Excepcionalmente obras de ampliación, si contribuyen a la puesta en uso y valor del inmueble y no supongan menoscabo alguno de sus valores formales.

El alcance de los elementos protegidos serán la Villa y la parte de parcela que la rodea. No se incluye la nueva edificación construida como ampliación d ela Villa original ni la parcela que rodea esta ampliación

ESTADO DE CONSERVACION:

Buena

Estructura:

Buena

Cubierta:

Buena

Fachada

Buena

PROPUESTAS DE PROTECCION Y/O INTERVENCCION:

Obras de edificación adecuadas a su nivel de protección conforme a normativa del PGOU

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

28 NOV 2014

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

OBSERVACIONES:



[Handwritten signature]