

VALIDO
A. Def.



**TEXTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN
DE FICHA DE CATALOGO DEL
PLAN ESPECIAL CENTRO DE GRANADA
EN
C/ SAN SEBASTIÁN, 14
GRANADA**

REG.MPAL.Nº
347
REG.AUT.Nº

**Promotor:
INMOBILIARIAS Y CONSTRUCCIONES
JOSE LUIS PUERTAS**

**TEXTO REFUNDIDO (ENERO 2017)
Texto original julio 2015**



**EDUARDO CANALS PERES
Arquitecto**



1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
3. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES
 - 3.1. Condiciones urbanísticas conforme PGOU
 - 3.2. Condiciones urbanísticas conforme PEPRI Centro
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
 - 4.1. Corrección de la ficha catálogo
 - 4.2. Modificación de la ordenación definida por el Plan Especial Centro Para la parcela
5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
 - 5.1. Rectificación de la ficha de catálogo
 - 5.2. Modificación
6. TRAMITACIÓN
7. ANEXOS
 - 7.1. Estudio histórico
 - 7.2. Ficha vigente de catálogo
 - 7.3. Ficha modificada de catálogo
 - 7.4. Desarrollo histórico del inmueble
 - 7.5. Resumen ejecutivo
8. ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
(LOUA)

1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación del Plan Especial Centro de la Ciudad de Granada tiene por objeto modificar la catalogación del inmueble situado en C/ Sebastián nº 14, para que deje de estar catalogado como A2, y pase a ser B.



2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El inmueble queda identificado con la referencia catastral 70476 PARCELA 12. Es parte del área afectada por el Plan Especial del Área Centro de Granada, y cuenta con una protección de nivel A2. La modificación no afectará a otras parcelas ni viales.

3. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES

3.1. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES CONFORME PGOU

1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

- 1.1 PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA: P. G. O. U. DE GRANADA
- 1.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO
- 1.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO (zona, uso ordenanza): Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

2.1 CONDICIONES DEL SOLAR

Calzada pavimentada	SI
Encintado de aceras.....	X
Suministro de agua.....	X
Alcantarillado.....	X
Electricidad.....	X
Alumbrado público.....	X

2.2 PARCELACIÓN	Parc. Mínima
Superficie del solar	existente = 96,68 m ²
Frente mínimo.....	existente = 8,70 m

3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

3.1 OCUPACIÓN.....	Normas
Ocupación planta baja.....	existente = 95%
Ocupación otras plantas	existente = 92%
Ocupación planta ático.....	existente = 50%
Fondo máximo edificable.....	-
Dimensión patios	existente = 1,80 m

3.2 ALTURAS

Altura máxima en metros	14,50 m
Número máximo de plantas	4
Semisotano. Altura máxima sobre rasante	-

3.3 EDIFICABILIDAD	existente = 3,35 m ² /m ²
--------------------------	---

3.4 SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Retranqueos a fachada	-
-----------------------------	---

3.5 TIPOLOGÍA.....	Resid. Plurif. En Manzana Cerrada
--------------------	-----------------------------------

3.2 CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES CONFORME AL PEPRI ÁREA CENTRO GRANADA.



1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.

1.1 PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA:	PEPRI CENTRO GRANADA.
1.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO.
1.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Zona, uso, ordenanza):	RESIDENCIAL PRURIFAMILIAR MANZANA CERRADA.

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

2.1 CONDICIONES DEL SOLAR.

Calzada pavimentada	Si
Encintado de aceras	X
Suministro de agua	Si
Alcantarillado	Si
Electricidad	Si
Alumbrado público	Si

2.2 PARCELACIÓN.

	NORMAS	EDIF. EXISTENTE.
Superficie del solar	120m ²	Existente=96.68m ²
Frente mínimo	Existente en lo ya edificado 10m Existente en lo ya edificado	Existente= 8.70m.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN-

3.1 OCUPACIÓN.

	NORMAS	EDIF. EXISTENTE.
Ocupación planta baja	Existente 100% (fondos <7m)	Existente=95%
Ocupación otras plantas	Existente	Existente=92%
Ocupación planta ático	<= 17 (20) m ²	Existente=50%
Fondo máximo edificable	-----	-----
Dimensiones patios	Existentes (Edif. Catalogados)	Existentes

3.2 ALTURAS

	NORMAS	EDIF. EXISTENTE.
Altura máxima en metro	11.20	Existente
Número máximo de plantas	3 (Plano Ordenación/Usos).	Existente=3
Semisótanos. Altura Máxima sobre rasante	No permitidos (Áreas Reserva Arqueológica).	-----
Alturas libres	Existentes (Edif. Catalogado)	Existentes.

3.3 EDIFICABILIDAD

Altura máxima en metro	2.40m ² /m ²	3.35m ² /m ²
	100% de la planta (fondos <7m)	

3.4 Situación de la edificación.

	NORMAS
Retranqueos a fachada	Alineado.
Vuelos de la edificación	Existentes (Edif. Catalogado)

3.5 TIPOLOGIA

	NORMAS
Altura máxima en metro	Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada.

4.- OTRAS CONDICIONES URBANÍSTICAS O DE LA EDIFICACIÓN.

4.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ÁREA DE RESERVA ARQUEOLÓGICA. CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN (Excepcionalmente Reestructuración Parcial) A2 (Actual).
4.2 TIPOLOGIA DE ACTUACIÓN PERMITIDA	
4.3 CLASIFICACIÓN PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	



4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Actualmente el edificio se encuentra en estado de ruina. Ha sufrido la devastación de un incendio en la planta superior, y la cubierta se encuentra desprotegida y en avanzado estado de pudrición, siendo muy urgente su rehabilitación.

La ficha actual del catálogo no refleja la realidad del edificio, debido a que el edificio no conserva elementos que requieran nivel de protección A2.

Se trata de un edificio de interés urbanístico pero que no posee un valor arquitectónico destacable. Pero sin embargo, algunos elementos del edificio contribuyen coherentemente a definir el carácter histórico de la escena urbana.

Podemos señalar que tanto los elementos constructivos como ornamentales que quedan en el edificio, no van más allá que de mediados del siglo XIX (Periodo contemporáneo). En la actualidad se encuentra muy modificado tanto en planta baja como superiores.

4.1 Corrección de la ficha catálogo

Se modifica la catalogación del edificio de A2 a B

4.2 Modificación de la ordenación definida por el Plan Especial Centro para la parcela

No se realiza modificación alguna, se mantiene la ordenación definida por el Plan Especial Centro.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

5.1 Rectificación de la ficha de catálogo

El edificio se sitúa dentro de la zona de la Plaza Bib-Rambla

Se trata de un edificio medianero cabecera de manzana con fachada a Calle Tundidores y San Sebastián.

Consta de planta baja, dos plantas y pequeño ático, retranqueado y ocupando la longitud del adarve.

Tiene una escalera interior adosada a la medianera y un patio central de pequeñas dimensiones que linda con adarve a la Calle San Sebastián.

La fachada a Calle San Sebastián, no se encuentra transformada estructuralmente. Las pilastras de fachada, son de piedra de Sierra Elvira, están conformadas por un basamento rectangular, el fuste de las mismas características y un capitel con moldura que sirve de soporte al dintel de madera.



La fachada del edificio a la calle Tundidores se presenta con una ventana con rejas en planta baja, balcón en planta primera y ventana con antepecho de hierro en planta segunda. El alero es de la misma tipología que el de la fachada a la calle San Sebastián, de tablazón y canes moldurados pero sin decoración, que corresponde a la misma tipología de viviendas de estos siglos XVIII-XIX.

En lo que se refiere al interior, en planta baja se conservan restos de zapatas de madera embutidas en la galería del patio interior.

En la zona del patio, en el lateral oeste, presenta un alfarje de un orden de vigas y tablazón sin decoración, tallado en madera, construido en el último tercio del siglo XIX, para cubrir la galería Oeste del patio, de 0,60 m de anchura. El alfarje consta de ocho jaldetas.

La zona de subida a la escalera se encuentra enmarcada por una viga o dintel de madera en la que se documenta en el lado izquierdo una zapata, de pequeñas dimensiones y sin ninguna decoración.

En planta primera, se conserva una zapata de madera lobulada en su extremo y un pie derecho de la galería del patio interior.

En planta segunda, se conservan dos arcos de medio punto que apean sobre columna típica de las casas granadinas de finales del siglo XVI-XVII. También se conserva una zapata de madera embutida en la galería del patio interior.

5.2 Modificación de la ordenación definida por el Plan Especial Centro para la parcela

No se modifica.

6. TRAMITACIÓN

La presente modificación se presenta ante el área de Urbanismo del Exmo Ayuntamiento de Granada para su aprobación siguiendo la tramitación ordinaria estipulada en estos casos

7. ANEXOS

- 7.1 Estudio Histórico**
- 7.2 Ficha vigente de catálogo**
- 7.3 Ficha modificada de catálogo**
- 7.4 Desarrollo histórico del inmueble**



7.1 ESTUDIO HISTÓRICO



JG SITE
ARQUEOLOGÍA

C/ Frailes 27 1º A
18005. Granada,

T: + 34 958 250 443
M: + 34 629 530 326

loretosite@cg.com



ESTUDIO HISTORICO

EDIFICIO CALLE SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.

HISTORIADORA- ARQUEOLOGA: LORETO GALLEGOS CASTELLON
HISTORIADORA DEL ARTE: NIEVES JIMENEZ DIAZ
PROPIETARIO: INMOBILIARIA CONSTRUCCIONES J.L.PUERTAS S.L.



INDICE

MEMORIA

- I. INTRODUCCION.**
- II. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO HISTORICO.**
- III. ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO.**
- IV. DESARROLLO DEL TRABAJO: METODOLOGÍA.**
- V. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS: ANÁLISIS DE LA FICHA DE CATÁLOGO DEL PLAN CENTRO DE GRANADA.**
- VI. CONTEXTUALIZACIÓN Y EVALUACIÓN HISTÓRICA-ARQUEOLÓGICA DE LA ZONA.**
- VII. EVOLUCIÓN HISTÓRICA: ESTRUCTURA Y ELEMENTOS URBANOS**
- VIII. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL INMUEBLE.**
- IX. ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES.**
- X. CONCLUSIONES.**
- XI. BIBLIOGRAFIA.**

DOCUMENTACION GRAFICA

- I. PLANOS ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO.**
- II. FICHA DE CATALOGO.**



C/ Frailes 27 1º A T: + 34 958 250 443 loretosite@cg..com
18005. Granada, M: + 34 629 530 326

ARQUEOLOGIA

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.

MEMORIA

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.

I. INTRODUCCIÓN.

Los servicios técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, nos indican a través del representante de la promotora D. Jose Luis Puertas Ruiz, según escrito de 17 de Julio de 2012 con referencia de expediente 5031, que es necesario hacer un estudio de la evolución histórica del edificio sito en C/San Sebastian,14 con la finalidad de cambiar el nivel de catalogación, siendo actualmente A2.

II. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO HISTORICO.

El objetivo del presente informe histórico, es la descripción formal del inmueble, y la evolución histórica, tanto espacial como de los elementos estructurales y ornamentales significativos, con la finalidad de la protección de los valores arquitectónicos del inmueble mencionado. Para ello la arqueóloga-historiadora Loreto Gallegos Castellón ha desarrollado los contenidos de los siguientes axiomas que se pasan a describir.

III. ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO.

La edificación actual, se encuentra situada entre la Calle San Sebastián nº 14, por donde tiene el acceso principal, haciendo esquina con Calle Tundidores.

En ella se conservan piezas y elementos ornamentales resultado de las adaptaciones, modificaciones y transformaciones que ha tenido en los distintos periodos de la historia de Granada, por su ubicación en la ladera izquierda del río Darro, y por su cercanía a una de las vías que tienen mayor circulación callejera de la ciudad.

El edificio se sitúa en el casco urbano (Centro Histórico) de la ciudad de Granada y se asienta en un solar que se encuentra delimitado por dos líneas de fachadas correspondientes a la calle San Sebastián (desde la que toma acceso el portal y el núcleo de escaleras que intercomunica las distintas plantas), y calle Tundidores.

Dispone de cuatro plantas de alzado (tres + atico), designadas como Baja, Primera, Segunda y Atico, cuyo estado actual se detalla, en otro apartado, de este informe.

El edificio se encuentra entre medianeras por sus linderos Sur y Este y está compuesto por estructura portante de muros de ladrillo macizo y forjados de madera. La cubierta es de teja árabe sobre estructura portante de escudrías de madera de diferente dimensión.

El inmueble se encuentra en un solar de 96,68m² y tiene una superficie construida total de 323,70m².

Actualmente el edificio se encuentra totalmente desocupado, habiendo sido usado su planta baja para locales comerciales, la planta primera y segunda para uso residencial y el ático como anexo al uso anterior.

Asimismo, el edificio posee la **Declaración de Ruina Urbanística**, según resolución municipal de fecha 15 de Junio de 2.010, dado su estado ruinoso, habiéndose adoptado medidas urgentes de seguridad e instándose a desocupar el inmueble.

PLANTA BAJA:

Tiene una superficie construida de 96,68m².

Desde la calle San Sebastián, se accede al interior del edificio a través de un portón de madera claveteada que da acceso a un zaguán, enlosado con piedra de Sierra Elvira e iluminado a través de un patio de luces de forma rectangular de pequeñas dimensiones, donde se sitúa la escalera en recodo abovedada y dos accesos al local.

El local también tiene acceso directo desde la C/Tundidores.

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.



Lam. 01. Soleria Zaguán P.B.



Lam. 02. Alfarjes en Zaguán de P.B.

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.



Lam. 03 Zaguán-Escaleras P.B.

Los forjados se resuelven mediante alfarjes de un orden de vigas con encintado y tablazón sin ornamentar, tallado en madera.



Lam. 04. Forjado de Planta Baja en Local.

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.



Lam. 05. Forjado de Planta Baja en el almacén de Local.

Los techos de las estancias de la planta están contruidos mediante rollizos y tablazón de madera.

PLANTA PRIMERA:

Tiene una superficie construida de 97,46 m2.

Desde las escaleras se accede a un pasillo anexo al patio de luces y por donde se da entrada a dos apartamentos. Por el estudio de elementos ornamentales, que más adelante presentamos, se trataría de un corredor original de la vivienda que fue cegado posteriormente.

Algunos de los techos de la planta están contruidos mediante rollizos y tablazón de madera.

Los apartamentos cuentan con tres estancias y baño cada uno y balcones a calles, no encontrándose elementos de interés.

Otros techos de las estancias de la planta primera están contruidos mediante vigas cuadradas y tablazón de madera. No se encuentran talladas y no presentan ningún tipo de decoración.

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.



Lam. 06. Galeria-pasillo. P. Primera.



Lam. 07. Alfarges Forjado de Planta Primera.



EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.



Lam. 08. Arco Abovedado en escalera.

PLANTA SEGUNDA:

Tiene una superficie construida de 96,91m².

Desde las escaleras se accede, a distinto niveles, a dos apartamentos con tres y cuatro estancias y baño cada uno y ventanas a calles.

Los techos son iguales a la planta anterior enmascarados con falsos techos de escayola. No se encuentran tallados y no presentan ningún tipo de decoración.

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.



Lam. 09. Forjado inclinado, de una de las estancias en la planta segunda



Lam. 10. Forjado plano estancia Sur-Este.

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.

PLANTA ATICO O TORREON:

Tiene una superficie construida de 32,65m².

Ocupa una estancia diáfana junto a la buhardilla. Esta estancia se compone de estructura o armadura de madera a dos aguas con escuadrías de madera de diferentes dimensiones y tirantes de madera. Todos los elementos se presentan sin decoración.



Lam. 11. Armadura de Cubierta de Atico.

FACHADAS: DESCRIPCIÓN FORMAL Y COMPOSITIVA.

La descripción compositiva y formal de las fachadas es la siguiente:

Fachada a calle San Sebastián: asimétrica, destaca la puerta enmarcada de madera maciza claveteada, con pilastras de piedra de Sierra Elvira en jambas y dintel de madera sin decorar, de acceso al zaguán de entrada.

La fachada tiene dos huecos abalconados, sobre la puerta, a nivel de planta primera y segunda, sin recercados ni molduras, vuelo del balcón de planta primera sostenido mediante ménsula metálica y el balcón de planta segunda, sobre el anterior, con antepecho de forja. Los huecos de plantas primera y segunda con cierre de madera, acristalado y barandilla de forja.

El resto de huecos de esta fachada consisten en un hueco en segunda planta de escasa dimensión y entidad y tres huecos a patio interior de madera de 1.20m. x 1.00m.

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN, 14. GRANADA.

En esta fachada aparecen las cabezas de las vigas de madera del forjado de planta primera y restos de un hueco original cegado por la instalación de un bar.

La cubierta, de teja árabe, dispone de aleros con trazado irregular de canes de madera estrechos de diferente dimensión y tablazón de madera.



Lam. 12. Fachada C/S. Sebastian.

Fachada a calle Tundidores: asimétrica, con cuatro huecos abalconados, sin recercados ni molduras, vuelos de balcones sostenidos mediante ménsulas en planta primera y antepechos de forja en planta segunda.

El resto de huecos consisten en cuatro ventanas de carpintería de madera de diferente dimensión con cerrajería de forja en planta baja.

Los huecos de plantas primera y segunda con cierre de madera, acristalado y barandilla de forja.

La cubierta, de teja árabe, dispone de aleros con trazado irregular de canes de madera estrechos de diferente dimensión y tablazón de madera.



Lam. 13. Fachada C/Tundidores.

IV. DESARROLLO DEL TRABAJO: METODOLOGÍA.

IV.1. Desarrollo del trabajo

1.- Se ha realizado el estudio de la evolución histórica del edificio mencionado, basándonos en las referencias bibliográficas, estudio y recopilación de planimetrías de la zona, en los archivos históricos de la ciudad, junto con el estudio de los resultados de intervenciones arqueológicas en el área donde se ubica el edificio. Se ha realizado dicho estudio, desde su construcción y del estado actual del mismo. Las planimetrías de la situación actual y de la reforma proyectada, nos han sido facilitadas por el arquitecto redactor del Proyecto D. Carlos Quintanilla Moreau, conjuntamente, el estudio de los elementos ornamentales y arquitectónicos del edificio.

IV.2. Metodología

Se han seguido las técnicas propias de la investigación histórico-artística, partiendo de un análisis integral del edificio y de su contexto urbano -en tanto éste pueda aportar datos relevantes sobre el bien, nivel de catalogación y tipología



EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.

Las fuentes documentales para la obtención de información han sido las siguientes:

1.2.1. Oficina del Catastro.

1.2.2. Archivo Histórico Municipal. Análisis de expedientes de los edificios que conformaban la edificación.

V.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS: ANÁLISIS DE LA FICHA DE CATÁLOGO DEL PLAN CENTRO DE GRANADA.

En la ficha se hace referencia a un edificio medianero cabecera de manzana con fachada a C/San Sebastián y Tundidores. Planta baja, dos plantas y pequeño ático retranqueado ocupando la longitud del adarve.

Es un edificio fuera de contexto de la arquitectura popular granadina. La escalera interior se adapta a la medianería y patio central, linda con adarve a C/San Sebastian.

Se conservan restos de zapatas de madera embutidas en la galería del patio interior.

Fachada a calle San Sebastián: Acceso descentrado, umbral y pilastras de piedra de Sierra Elvira, dintel de madera, portón original de doble hoja con pequeña puerta lateral, trabajo de madera claveteada, de gran interés por la escasez existente en la zona.

En esta fachada aparecen las cabezas de las vigas de madera del forjado de planta primera y restos de un hueco original cegado por la instalación de un bar.

Como corresponde a la arquitectura popular la fachada presenta muy pocos huecos de pequeñas dimensiones, exceptuando un balcón con tornapuntas en planta primera sobre el portón.

Fachada a calle Tundidores: Se formaliza en dos cuerpos, el derecho más saliente y diferentes alturas de piso. Presenta en planta baja puerta central y dos ventanas laterales.

En planta primera y segunda una ventana y dos huecos abalconados por planta teniendo mayor vuelo los de planta primera.

Aleros con trazado irregular con canes de madera estrechos y de diferente dimensión.

El patio central conserva restos de la galería que se ha cegado.

Carpintería de madera original, cerrajería de forja. Restos de revestimientos de la pintura original en tonos grises.

Planta baja encalada con zócalo.

El nivel de catalogación/protección es A2: " Edificio de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica, histórica o cultural. Debe conservar sus elementos y cualidades fundamentales, sin requerir su protección integral interna".

Como clave de interés, están determinadas: patio, fachada, torreón y columna



CG SITE
ARQUEOLOGÍA

C/ Frailes 27 1º A T: +34 958 250 443 loretosite@cg.com
18005. Granada, M: +34 629 530 326

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.

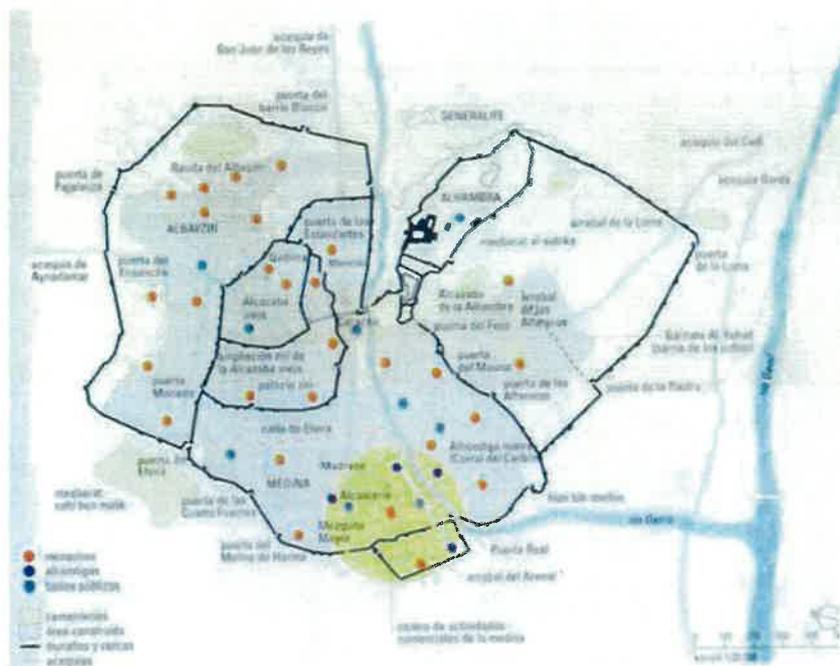
INTERVENCIONES PERMITIDAS

Según la ficha de catálogo del Plan Centro, se encuentra el edificio entre los que admiten una remodelación interior importante.

Conservación, Restauración y Rehabilitación. Debe presentarse un levantamiento detallado del edificio, una documentación fotográfica descriptiva de los espacios y elementos de mayor interés, un estudio histórico documental riguroso, la descripción y localización precisa en planimetría de las intervenciones a realizar, el personal cualificado que debe participar y las técnicas de recuperación que se van a emplear. Con posibles reestructuraciones parciales debidamente justificadas que no alteren los valores de interés especial, formal, tipológico y ambiental del inmueble.

Este edificio se encuentra sujeto al art.3.4.7 de la normativa del Plan Especial concerniente al análisis de estructuras edilicias emergentes.

VI.- CONTEXTUALIZACIÓN Y EVALUACIÓN HISTÓRICA-ARQUEOLÓGICA DE LA ZONA.



Granada será fundada como ciudad capital islámica a principios del s. XI por los beréberes ziríes. Los Ziríes eran beréberes Sinhaya de la rama de los Baranis que pasaron a al-Andalus a principios del s. XI ante la llamada de Zawi ibn Ziri ibn Manad enfrentado con los fatimíes del Norte de África. En esta etapa se darán frecuentes enfrentamientos con la taifa de Almería y la de Sevilla. 'Abd Allah será el último rey de esta dinastía. En sus Memorias (Levi-Provençal, E García Gómez E.; 1980) se dice con claridad cómo la nueva dinastía decide fundar Madina Garnata. Pero lo hacen partiendo de la realidad de una ciudad anterior que estaba en sus cercanías, Madina Ilbira, por lo que no pueden crear aquella sin abandonar ésta.

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.

Al-Himyari (Lèvi –Provençal,E., 1938). nos dice de Granada: “Ciudad de al-Andalus, situada a cuarenta millas de Guadix. Es una de las ciudades [del entorno] de Elvira. Granada es de fundación moderna, pues sólo data de la época de los príncipes independientes de al Andalus (siglo XI). Con anterioridad, la ciudad más frecuentada de la región por los viajeros era Elvira; pero esta ciudad se despobló y sus habitantes se fueron a Granada”.

Leopoldo Torres Balbás (Torres Balbás, L.,1941) estableció una evolución de las grandes obras públicas de la dinastía zirí: A la primera etapa comprendida por los reinados de Zawí y de Habus pertenecerían la torre de la mezquita mayor, la de San José y las fortificaciones a que correspondían la puerta de Hernán Román y el arco desaparecido de la puerta de Elvira. Los muros de los alminares de esas mezquitas y de las puertas se construyeron con sillarejos estrechos y largos, colocados unas veces de costado y otras de frente, y casi siempre con labra de resalto, según la moda cordobesa. Las puertas eran pasos en línea recta, y los paños de muralla y las torres intermedias obra de tapia, con cantos gruesos y rodados unidos por dura argamasa.

Las Memorias de Abd Allah reflejan de primera mano su trayectoria como soberano y las vicisitudes de su gobierno. Su principal enemigo será la presión cristiana, principalmente la de Alfonso VI. Las rebeldías locales estarán latentes a lo largo de este periodo. Será éste el último rey zirí de Granada y de sus manos recibirá el poder Yusuf ibn Tasufin, jefe de los Almorávides.

Los nuevos gobernadores de al-Andalus llegaban llamados por sus hermanos beréberes y una vez instalados sus tropas inician la ocupación de estas tierras. Granada destacará como principal centro andalusí bajo esta dinastía. Esta dinastía africana se mostraba defensora intransigente de la doctrina malikí pero una vez en al-Andalus suavizan sus actitudes y se dejan llevar por el lujo y esplendor de la riqueza de sus cortes. Los excesos de estos nuevos gobernantes de al –Andalus y las exacciones de sus tropas provocaron el desafecto de sus súbditos. Esta situación provocó el advenimiento de los Almohades (unitarios), beréberes de la familia de los Masmuda procedentes de la zona montañosa del sur de Marruecos.

Granada será el último reducto Almorávide en la Península hasta que Ibn Yaddar se la entregó a los Almohades aproximadamente entre 1155-1156. Una vez controlado el territorio andalusí esta dinastía norteafricana se enfrentó a los reinos cristianos peninsulares. Será el avance cristiano, unido al levantamiento de los andalusies en los que se ha llamado terceras taifas lo que pondrá fin al imperio Almohade en al-Andalus.

Tiene lugar la aglutinación del territorio andalusí en torno a tres emires rivales; Ibn Hud en Murcia, Ibn Mardanis en territorios levantinos y Muhammad ibn al –Ahmar señor de Arjona y fundador del Reino Nazarí de Granada, último reducto del Islam en la Península Ibérica.

Este nuevo reino lo inaugura Muhammad I que fijaría su residencia real en la antigua fortaleza zirí de la Alhambra. Muhammad I hizo que reinara el orden público en una ciudad.Sus sucesores Muhammad II (1273) y Muhammad III tendrán como principal labor defender al reino de los ataques cristianos. Será con la llegada al poder de Muhammad V cuando se inaugure un periodo floreciente de paz y prosperidad. Sus sucesores tendrán que enfrentarse a una situación menos favorable y por ende sin retorno para el reino granadino.

Dos linajes de estirpe árabe los Cegríes y los Abencerrajes protagonizarán una guerra civil que hace tambalear la ya inestable corte nazarí especialmente bajo el reinado de Muhammad IX, el Zurdo (1418-1452). La llegada al poder de Abu I-Hasan Ali, o Muley Hacén, en 1464, llevó cierta estabilidad al reino granadino pero fue una situación temporal. Un golpe de estado protagonizado por los Abencerrajes elevará al poder a su hijo Muhammad XII, Boabdil. Boabdil intentaría en vano enfrentarse a las fortalecidas tropas castellanas en Lucena en 1482 donde sería hecho prisionero temporalmente. Consiguió la libertad a cambio de rendir vasallaje a los Reyes Católicos. Se establece en Guadix donde se le reconoce como soberano. Su tío el Zagal (el Valiente) protagonizaría en Granada sangrientas luchas contra Boabdil a su regreso a Granada. Estas luchas fratricidas permitieron el fortalecimiento de los ataques cristianos y la caída de las principales plazas del reino.

El hambre y el desaliento se apoderan de la ciudad granadina. Boabdil abrumado ante la situación inicia negociaciones secretas con los Reyes Católicos establecidos en Santa Fe desde 1491. Entre los días uno y dos de Enero los cristianos toman la ciudad de Granada poniendo fin a su devenir en la historia bajo la media luna.



EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA.

Desde fines del s. XI y principios del XII se hace evidente la ocupación de esta área de la ciudad. Será en época nazarí cuando se configure como verdadero centro del núcleo urbano, con un programa urbanístico concreto. Aquí se ubicaban gran parte de los edificios más representativos de la Granada islámica, la Mezquita Mayor, la Alcaicería, la Madraza, el Corral del Carbón, etc. Una de las puertas de entrada a la ciudad La Puerta de los Curtidores (Bab-al -Dabbagin), que debía constituir un sistema defensivo, para impedir el acceso por el cauce del río. Una vez cruzado el río la muralla se dirigía hacia el castillo de Bibataubín, por detrás de las casas que tienen su fachada hacia la Acera del Darro.

En 1.790 se derriba la Puerta Real o del Rastro, se sentaron las bases para la aparición de lo que hoy es el centro neurálgico de la ciudad., el tránsito del río se realizaba mediante el puente del Rastro o de la Paja que fue el punto de partida de la plaza actual. La parte de la ciudad adosada al interior de la muralla, entre Puerta Real y Bibataubín, auténtico laberinto de callejuelas retorcidas y estrechas ocupadas por lupanares y gente de mal vivir, se denominaba la Mancebía - modernamente Manigua-y se extendía hasta cerca de la plaza del Carmen.

Hasta el siglo XIX, la imagen sería la del río Darro descubierto, a la altura del Convento del Carmen, está reflejado en el grabado de David Roberts. A finales del siglo XX, el plano de Bertuchi de 1.870, reflejaba el Darro cubierto, que queda reflejado igualmente en una fotografía de 1.902, en la que aparece el inmueble anterior al actual, en una parcela larga y estrecha entre Reyes Católicos y la calle Cobas hoy desaparecida.

Es a partir de 1.940 cuando se produce una importante transformación en la zona derivada de la reforma del barrio de la Manigua promovida por el alcalde D. Antonio Gallego Burín, en el Plan de alineaciones de 1.957, en la que ya prácticamente aparece terminado el edificio actual.

VI.1.EL RÍO DARRO Y LA ACTIVIDAD ARTESANAL

La calle Reyes Católicos, llamada antes de Méndez Núñez, fue conocida con anterioridad como «La Riberilla», pues por ella pasaba descubierto el río Darro, cuyo cauce era salvado gracias a varios puentes que lo cruzaban en este punto.

La ciudad de Granada en época islámica gozó de una floreciente industria textil (tintorerías y curtidurías de pieles) gracias al aprovechamiento del río Darro. Éste, que atraviesa la ciudad entrando por la parte oriental, va aumentando su caudal gracias a las aportaciones de los excedentes de las acequias y los afluentes que vierten sus aguas al cauce, así como de las acequias de agua sucia (darrillos) que se construyeron en época musulmana para evitar los problemas higiénicos. Ambas orillas eran aprovechadas para estas actividades artesanales, que requerían de una gran cantidad de aguas limpias y corrientes, con el fin de poder evacuar asimismo las sucias. Su localización en el interior de la medina granadina estaba justificada por el desarrollo de la ciudad en torno al río y la cercanía con los mercados de la ciudad localizados en torno a la mezquita aljama, hoy complejo catedralicio.

Seco de Lucena Paredes, 1975: pp. 81-84 se nos informa abundantemente de la existencia en la Granada del siglo XV de un barrio de curtidores (al-Dabbágin) situado en las proximidades del Darro, junto a la puerta del mismo nombre, la cual estuvo localizada al inicio de la actual calle de Salamanca (también en la ribera del río). Para el autor citado el barrio de los Curtidores estaba contiguo al de los Tintoreros (al-Sabbágin) y éste al de los Zapateros de los Alcorques (al-Qa-rráqin). El barrio de los Tintoreros se extendía por el margen derecha del río, entre las actuales calles Estribo y Príncipe, y también por una pequeña franja de la orilla izquierda. Por su lado, las tenerías o barrio de los curtidores lo hacia aguas más abajo. De este modo, Seco de Lucena sitúa más abajo (siguiendo el cauce del río) estas industrias textiles en época islámica.

En esta misma línea están otros estudios, como los de Torres Balbás y Gómez-Moreno González, dos de los investigadores de la Granada islámica con mayor solvencia científica dentro de la historiografía clásica local.

La relación entre el Darro y estas estructuras artesanales queda claramente de manifiesto en diversas fuentes escritas, tales como el relato de la crecida del río en 1478. A este respecto, Hernando de Baeza nos dice: «...llevo el río toda la calle del Zacatín, y todas las curtidurías, y toda la alcaicería, y otra gran parte de la ciudad, donde fue muy grande el daño que hizo en llevarse y destruirse todas las mercaderías de la ciudad, porque aquel solía ser y es lugar donde está casi todo el trato, o al menos el más principal de la ciudad».



CG SITE
ARQUEOLOGÍA

C/ Frailes 27 1ª A T: + 34 958 250 443 loretosite@cg.com
18005. Granada, M: + 34 629 530 326

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA

En otro texto, ya del siglo XVI, en donde se hace un inventario de bienes hábices se puede leer: «una casa de cortyduria debaxo de la puente del Carbón en que esta Diego Jafar cortydor por onse dineros cada una» (Hernández Benito, 1990).

Y en otro texto perteneciente al Traslado del apeo de casas, tiendas y demás bienes de propios de la ciudad de Granada nos da, igualmente noticias de tenerías en esta parte de la ciudad: «una casa tenería en la ribera del Darro que la tiene a censo Luis Hernández curtidor; e alinda de la una parte con tenería de los herederos de Xoxan, e de la otra parte con tenería de Alvaro de Jaén, e por delante con la ribera de Darro; la cual se midió, e tiene de hueco ocho varas e una tercia de ancho, e nueve varas e dos tercias en largo, y entra en un rincón en un cornisal que tiene una vara e dos tercias en cuadra, sin el grueso de las paredes. Paga de censo cada año mil e cuatrocientos veinte e ocho maravedís e dos gallinas. Son todos los altos e aire de la dicha casa tenería». [4].

VI.2. LA TENERÍA DEL PUENTE DEL CARBÓN

En el siglo XIV, la construcción de la Alhóndiga Nueva o Corral del Carbón en la ribera sur del río Darro, hizo que se proyectara frente a ella un nuevo puente para comunicar la flamante alhóndiga con el centro comercial de la granada medieval –alcaicería y zocos–, situados en el lado opuesto del río, junto a la mezquita (actual iglesia del Sagrario). Durante la época nazarí se llamaba Puente Nuevo, y fue ya en el siglo XVI cuando se bautizó como del Carbón. Junto con éste puente, hubo otras ocho estructuras más de época islámica que ponían en contacto las dos orillas del Darro, localizados a lo largo del río desde el Paseo de los Tristes hasta la desembocadura en el río Genil.

El puente del Carbón se componía de un arco de medio punto con rosca y pretil de sillería, y albanegas de sillarejo. Su plataforma no presentaba inclinación alguna. En las representaciones que del puente hizo David Roberts el arco aparece reforzado en su lado norte, que es donde el Darro erosionaba más al dar su cauce una ligera curva.

A principios del siglo XIX el puente presentaba algunos desperfectos en su plataforma, daños de escasa consideración si se considera su antigüedad. No serán ni el tiempo ni el uso los que determinen la desaparición de este puente nazarí, sino el cubrimiento de río. Aunque su derribo se consideraba inmediato ya en septiembre de 1859, lo cierto es que el puente siguió funcionando porque los problemas económicos del Ayuntamiento impidieron continuar las obras de embovedado. En 1864 volvió a hablarse con insistencia de su derribo, pero éste no llegó a consumarse por completo hasta después del Sexenio Revolucionario (1868-1874).

En 1992 los restos soterrados de su estribo izquierdo fueron destruidos parcialmente al derribarse la casa que había construido encima e introducirse una pala excavadora para profundizar los cimientos. El historiador Antonio Malpica realizó entonces un estudio arqueológico del estribo y de los restos de tenerías musulmanas que había en sus inmediaciones.

Las medidas de higiene y salubridad pública impulsadas por el Ayuntamiento como consecuencia de la revolución industrial del siglo XIX será una de las principales razones por las que este tipo de industrias, localizadas en ambas orillas del río, tendieron a desaparecer. El cubrimiento del río Darro produjo un cambio radical en la imagen urbana de la ciudad, ocultando –en el menor de los casos–, o destruyendo los 13, musulmanes y cristianos, con los que contó el río a su paso por la ciudad puentes (Gallego y Burín, 1996: p. 325, nota 1). Sin embargo, en el caso concreto de estas antiguas industrias musulmanas, si bien ya habían sido destruidas o sustituidas por edificaciones posteriores, el embovedado que cubre el río ayudó a preservar numerosos restos arqueológicos de época islámica de estas industrias.

Es evidente, según se desprende de las fuentes documentales y de la historiografía local, que desde el puente del Carbón al puente de los Curtidores, a ambas orillas del Darro, existieron tenerías o curtidurías a lo largo de los últimos tiempos del Reino Nazarí. Pero las referencias escritas y la prospección arqueológica por debajo de las bóvedas del río, que evidenciaban la existencia de restos arqueológicos coincidentes con lo dicho en las fuentes, no nos permitían hacer más afirmaciones ni avanzar en las investigaciones.



C/ Frailes 27 1º A T: + 34 958 250 443 loreto@ogsite.com
18005, Granada, M: + 34 629 530 326

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN, 14. GRANADA

Pero la excavación arqueológica de 1992 si ha corroborado y puesto de manifiesto, con mayor rigor científico, la existencia material de este tipo de estructuras artesanales. Realizada con motivo del acondicionamiento de un solar, en el que previamente se había derribado un edificio conocido como el del «Bar Jandilla», dicha excavación sacó a la luz los fondos de una serie de tinajas de cerámica localizadas a unos 20 m. aguas abajo del Puente Nuevo, en el lado izquierdo del cauce del río. El estudio de estos hallazgos arqueológicos, en combinación con las fuentes escritas, ha permitido conocer mejor el funcionamiento y estructura interna de estas industrias artesanales, identificándolas como los restos de una antigua tenería nazarí. Los resultados de dicha excavación fueron publicados en Malpica Cuello, 1993 y Malpica Cuello, 1994. Recientemente, los restos cerámicos de dicho hallazgo han sido estudiados también en Reyes Martínez, 2005. La información aquí contenida está basada en los datos obtenidos de la referida excavación de 1992.

La ciudad de Granada en época islámica gozó de una floreciente industria textil gracias al aprovechamiento del río Darro. El Darro atraviesa la ciudad entrando por la parte oriental, y va aumentando su caudal gracias a las aportaciones de los excedentes de las acequias y los afluentes que vierten sus aguas al cauce, así como de las acequias de agua sucia (darrillos) que se construyeron en época musulmana para evitar los problemas higiénicos.

Entre las primera crecidas documentadas del Darro, debemos comenzar por la ya mencionada de época nazarí: el 24 de Abril de 1478 el río Darro tuvo un fuerte desbordamiento a causa de la tormenta de gran intensidad en su cabecera y las aguas bravas, al entrar en la ciudad de Granada, arrasaron el Zacatín, la Alcaicería y parte de la Mezquita Mayor, llenando de arena, piedras y ramas la plaza de Bib-Rambla y en sus márgenes fueron dañados los molinos y arrasadas las curtidurías.

Según se recoge en la historia de Granada, la más importante riada en época nazarí fue el 11 de Abril de 1482, cuando la ciudad de Granada celebraba un gran desfile militar en el llano de la Sabika, la explanada situada detrás de La Alhambra, donde el rey Muley Hacem pasaba la última revista a una tropa de unos 20.000 hombres y el río Darro volvía a desbordarse a causa de otra gran tormenta, con tal caudal y violencia que la ciudad tuvo víctimas en todas sus zonas bajas y, de nuevo, daños materiales en el Zacatín, la Alcaicería y toda la zona de plaza de Bib-Rambla.

Cuentan que el rey nazarí Muley Hacén, cuando bajó de la Alhambra para ver los daños ocasionados por la riada, hizo una señal en el alminar de la Mezquita al-Geuza o Mezquita de los Baños (actual iglesia de San Pedro y San Pablo) a fin de que quedara constancia en la memoria de la ciudad del nivel alcanzado por las aguas ese día.

Ya en época cristiana, tras las tormentas de 1520, y para evitar nuevos daños a las personas y a los bienes de la ciudad, «se mandó labrar una presa a fin de que el agua no hiciera más daño». Por el uso de los materiales utilizados para su construcción, la presa recibió el nombre popular de «la terrera».

Pero en la creencia de que el problema ya estaba resuelto, ocurrió que el 5 de Marzo de 1600 una fuerte y terrible tormenta, con una gran avenida de agua, sería una fecha dolorosa para la ciudad. El agua del cauce del río Darro bajaba muy rápida por el arroyo del Hornillo y embistió con toda su fuerza a «la terrera», situada cercana a las mismas faldas de la Alhambra, que no aguantó y ocasionó el desmoronamiento de gran parte del socavón que había producido la explosión de un polvorín en el siglo XVI, socavó su margen izquierda dando lugar a un desprendimiento en el tajo de San Pedro.

Estos desprendimientos de tierra cegaron el cauce del río y éste se desbordó e inundó la ciudad, causando cuantiosos daños y víctimas. Cuenta el informe de la Audiencia Territorial de Granada que el desbordamiento del río fue en torno a 18 metros y que una lengua de aguas bravas abatió los bajos de las casas y de los conventos.

En 1629 se produjo otra gran crecida del río que inundó el centro de la ciudad, anegó de agua toda la Catedral y destruyó más de cincuenta viviendas.

El año de 1835, una nueva crecida del río obligaba a demoler el Pilar de Santa Ana en Plaza Nueva, reactivando, así, la antigua propuesta del Plan General de cubrición del río Darro, concebida por el Capitán General de Granada, el Conde de Montijo.



EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA

En el siglo XX, los tres ríos de Granada se desbordaron el mismo día: el 13 de septiembre de 1951. La última gran riada del río Darro anegó numerosas casas en el barrio de El Albayzín y numerosos sótanos en Plaza Nueva, entrando el agua en la Audiencia, en las calles Reyes Católicos y el Zacatín, La Alcaicería y plaza de Bib-Rambla. La presión del agua fue tal que produjo la ruptura del embovedado en Puerta Real, provocando un cráter que ocasionó una inundación de agua y barro en el centro de la ciudad.

El río Genil se desbordó en varios tramos de su recorrido, a partir del Puente Verde anegando los paseos de la Bomba y del Salón y del Puente Romano anegando el paseo del Violón y el Matadero Municipal, causando 2 muertos y cuantiosos daños en las casas y en la red de acequias árabes de la ciudad.

Por su parte, el río Beiro, a su paso por la zona norte de Granada, inundó casas, colegios y cuarteles, convirtiendo el campo de Los Mondragones (hoy Complejo Administrativo del Ayuntamiento de Granada) en un gran barrizal.

Entre los años 1478 a 1951 se produjeron más de una veintena de crecidas y desbordamientos históricos en los ríos de Granada. La relación entre el Darro y estas estructuras artesanales queda claramente de manifiesto en el relato de la crecida del río en 1478. A este respecto, Hernando de Baeza (Baeza H.,1968) nos dice: "...llevo el río toda la calle del Cacatin, y todas las cortaduras, y toda la alcaicería, y otra gran parte de la ciudad a donde fué muy grande el daño que hizo en llevarse y destruirse todas las mercaderías de la ciudad, porque aquel solía ser y es lugar donde está casi todo el trato, o al menos el más principal de la ciudad".

En Granada está documentada otra tenería situada en el Secano de la Alhambra. (Torres Balbás L., 1945). El cubrimiento del río Darro sería uno de las razones por la que estas industrias tenderían a desaparecer, debajo de la bóveda que cubre el río quedarían numerosos restos de época islámica. (Orihuela, A.1993).

VI.3.INTERVENCIONES REALIZADAS PRÓXIMAS A LA QUE NOS OCUPA:

Excavación de urgencia en la Plaza de la Sierpe. En esta intervención se documentó la superposición de construcciones cristianas del siglo XVI sobre estructuras de época nazarí, que se asientan directamente sobre la roca. El relleno arqueológico apenas superaba los 1,50 m. dato que habla de la existencia de una terraza fluvial en esta orilla del Darro, en la que pudieron estar instaladas actividades artesanales como las documentadas en la excavación del Puente del Carbón, dónde se ha localizado una tenería.

Encarnación REYES MARTÍNEZ, en su artículo publicado por la revista Prehistoria y arqueología da a conocer los resultados de la intervención arqueológica realizada en la Calle Puente del Carbón, antiguo Bar Jandilla. Pasamos a exponer un resumen de su trabajo: En 1992 se realizaron unas obras en la Calle Puente del Carbón (Granada) para el acondicionamiento de un solar, en el que previamente se había derribado un edificio conocido como el del «Bar Jandilla». A un nivel por debajo del actual de la calle Puente del Carbón se apreciaban restos de importancia, siendo los más llamativos los correspondientes al estribo de un puente. Se sospechó que podía tratarse de al-qantara al-yadida o Puente Nuevo, construido para comunicar la Alhóndiga Nueva, es decir el actual Corral del Carbón, con la otra orilla del Darro, en donde estaba el núcleo central de la medina.

La intervención arqueológica fue inmediata y hubo de procederse a la documentación de las estructuras presentes y de la estratigrafía correspondiente. La estratigrafía se hallaba muy alterada por efectos de la remoción de tierra por medios mecánicos, que intentaban cimentar la nueva obra. Los resultados o conclusiones las pasamos a describir: "La extensión del solar impuso una actuación arqueológica de 6 x 8 m, que posteriormente se amplió hacia el N. Nos fijaremos en la parte más septentrional del conjunto, la que está cerrada por un muro transversal de un fuerte hormigón con abundante cal, que se denominó en la excavación M-03. En realidad corta al M-6, que sirve de límite N a todas las piletas y estructuras murarias, formando un ángulo de unos 30°. La descripción seguirá, pues, la dirección N-S. La pileta O-4 se halla lindando con el M-03 por el N y por el E con M-02. La cara O del muro M-02-I tiene adosado en gran parte de su recorrido los muros perimetrales de O-4, O-2 y O-1, que en realidad están hechos al mismo tiempo y que son de ladrillo. Entre este muro perimetral y M-02-I hay un minúsculo canal también de ladrillo. Las estructuras descubiertas conformaban lo que debió de ser una tenería, en donde se desarrollaban diversos procesos para el curtido y tintado de pieles.(Malpica Cuello, A.1995. La tenería presenta dos fases de ocupación, una primera fase islámica en el período nazarí y una segunda fase más corta que se daría en el s. XVI. La cerámica documentada en este solar presenta igualmente estas dos fases de ocupación, cerámica nazarí junto con



C/ Fralles 27 1ª A
18005. Granada,

T: +34 958 250 443
M: +34 629 530 326

loretosite@cg.com

CG SITE
ARQUEOLOGIA

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA

cerámica cristiana de primera época. La cerámica datada con una cronología anterior y que apareció en el interior de la fosa sería probablemente material de deshecho. Se trata de fragmentos de piezas bastante deterioradas pero con unas características formales y decorativas que las sitúan claramente en los siglos XI y XII, como puede verse en el estudio de materiales presentado.

Excavación de urgencia en la Calle Puente del Carbón (Solar Bar Jandilla). La intervención puso al descubierto estructuras de enorme interés. La mayor parte del área excavada estaba ocupada por una plataforma de ladrillos formada a partir de muros de mampostería en sentido perpendicular al Puente. La excavación en el relleno de piedras sobre el que descansa esta plataforma permitió, gracias a la abundante cerámica aparecida, fechar su construcción entre finales del siglo XIII y la primera mitad del XIV. Otro conjunto de estructuras están relacionadas con el puente medieval, que cruzaba el Darro junto al Corral del Carbón, datadas en época nazarí, en consonancia con las fechas de fundación del vecino Corral del Carbón, es decir, durante la primera mitad del siglo XIV. Un segundo conjunto de cerámicas, corresponde a época romana, si bien, por su ubicación, no se puede considerar in situ. Sin embargo demuestra existencia cercana de una villa periurbana, situada en alrededores de río Darro.

Excavación de urgencia en la Calle San Matías (antiguo edificio de La General). En San Matías se han realizado dos intervenciones. En primer lugar se excavó en el solar del antiguo edificio de La General, donde se iban a realizar obras de remodelación para su conversión en sede del Consejo Escolar Andaluz, dependiente de la Junta de Andalucía. Lo restos documentados son escasos, aunque evidencian una ocupación de época nazarí. Hay que destacar un dato que ya venía constatándose en otras actuaciones: para la construcción de las edificaciones medievales se procede a excavar la roca, donde se "encajonan" las construcciones.

Excavación de urgencia en la Calle Cuarto Real de Santo Domingo. La actuación arqueológica más reciente se ha llevado a cabo en el solar nº 13 de dicha calle, donde se construye una urbanización en un espacio abierto, que históricamente perteneció a zonas de huertas, famosas en época nazarí. Por esta razón en un primer momento resultó sorprendente el hallazgo de restos arqueológicos correspondientes a un edificio, que por sus notables dimensiones ha dado pie a diversas interpretaciones sobre su funcionalidad. Su pertenencia a una zona que, tanto por los restos monumentales existentes en su entorno (Cuarto Real), como por las informaciones de las fuentes escritas, se sabe que contaba con la presencia de varias almunias pertenecientes a la familia nazarí, ha abierto la posibilidad de su atribución a una de estas residencias. Por otra parte la documentación de evidentes transformaciones sufridas por estas estructuras, llevan a pensar en un cambio de uso, posiblemente relacionado con una actividad artesanal.

Intervención arqueológica preventiva mediante sondeo en el edificio objeto de rehabilitación y obra nueva situado en la calle Reyes Católicos nº 4. Dicha intervención fué dirigida por la arqueóloga Ana Fuentes Marín, documentando niveles medievales, con la localización de varias cimentaciones pertenecientes a algún edificio, asociadas a un estrato de tierra, que presentaba cerámica del periodo almohade y nazarita.

Zacatín nº 15, intervención arqueológica preventiva mediante sondeo, dirigida por el arqueólogo Taoufik El Amrani, y ante el proyecto de rehabilitación del edificio, se realizó una intervención arqueológica preventiva mediante sondeo, se rebajó únicamente a una cota de -0,60 m. y donde se documentaron niveles del periodo contemporáneo.

En el edificio de la calle Reyes Católicos 25 y 27, se realizó una intervención arqueológica en la zona a reestructurar del edificio, de vigilancia de control de movimiento de tierras a una cota de -0,70 m., localizándose niveles contemporáneos, representados por una tinaja y los muros perimetrales de la vivienda, asociados a un nivel de limos, con algunos fragmentos de materiales artefactuales asociados a este periodo.

La más próxima intervención y última realizada en la zona calle San Sebastián Nº 6, y dirigidas por los arqueólogos, Julio Román Punzón y Maribel Mancilla Cabello, concluyen en su Informe: se ha podido evaluar la afección de la rehabilitación sobre los niveles arqueológicos y se ha obtenido una secuencia crono-estratigráfica que abarca desde época moderna hasta la actualidad. Las estructuras más antiguas, halladas en el sondeo 1, forman parte de una estancia pavimentada con losetas de barro colocadas a la palma, en perfecto estado de conservación, la cual podría pertenecer al Hospital de San Sebastián, que ocupó gran parte de esta zona en época moderna.

Es de señalar el hallazgo del rico depósito ritual de época ibérica (en el que destacan las piezas de importación griegas y fenicias) hallado en 1999 en la cercana C/Zacatín, que fue localizado a más de dos metros bajo el nivel de calle actual, en el interior de unos depósitos de limos del río Darro, debajo de varios niveles estratigráficos producto de continuos aluviones recibidos de la parte alta del río (RAMBLA y SALADO, 2002).

VII.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA: ESTRUCTURA Y ELEMENTOS URBANOS.

En este apartado se dará a conocer la evolución urbanística de la zona que nos ocupa, basándonos en el estudio de las Planimetrías antiguas y que pasamos a desarrollar:

En la Granada nazari, una de las más importantes actividades urbanas vinculadas al agua sería la del curtido y entintado del agua. La mayoría de las tintorerías, además de las existentes en la Alcaicería, se organizaban en la orilla izquierda del río Darro, "coincidiendo con el punto en el que se produce la mayor aportación de agua canalizada de la ciudad, la unión de tres principales arterias hídricas: un ramal de la Acequia Gorda, Romayla y la Acequia Real de la Alhambra". El principal problema lo presentaba el desnivel existente entre la Carrera del Darro situada a una cota superior y la calle que nos ocupa. Para su resolución se optó por la construcción de varios muros de contención, en distintos tramos del recorrido del río Darro, que se ha confirmado en la actuación arqueológica llevada a cabo en C/ Reyes Católicos nº 21.

Con el inicio de la cristianización existió por parte de las autoridades el objetivo de cambiar usos y costumbres de la vida urbana islámica, modificando elementos del caserío y de la trama viaria. Se ordenó el ensanche de calles y plazas, el derribo de cobertizos y ajimeces, se prohibió el uso de los baños públicos y se dispuso una nueva ordenación del espacio público en lugares estratégicos de la ciudad, como Plaza Nueva o la de Bib-Rambla. Encontramos referencias anteriores a las Registrales en el estudio de la planimetría histórica y de la evolución histórica, encontrando en la Plataforma de Ambrosio de Vico (ppos. S. XVII), las referencias claras de las manzanas edificadas tras la reordenación del margen del Darro a finales del S.XVI, dando lugar al surgimiento de casas solariegas y palacetes renacentistas.



Lamina 14. Plataforma de Ambrosio de Vico. Finales S.XVI-Principios S.XVII.



Este nuevo orden civil y religioso se apoyo en un programa de nuevas implantaciones arquitectónicas. Así, junto las parroquias y conventos aparece una arquitectura civil –Chancillería, Hospital Real, Casa de los Miradores– con capacidad para instaurar un nuevo orden social y cualificar la escena urbana según los principios de la estética renacentista.

S. XVII-XVIII. EL ESTANCAMIENTO EVOLUTIVO.

Durante esta etapa la estructura social y las actividades económicas que se desarrollan en el marco de la ciudad se caracterizan por la pérdida de importancia de las manufacturas, el mantenimiento de la base agraria de la economía urbana y, sobre todo, por la cada vez mayor influencia de la presencia de las instituciones y de los órganos de la Administración (Capitanía General, Arzobispado, Chancillería, Universidad), lo que determina el predominio de las funciones de servicios en una ciudad eminentemente burocratizada, de lo que son exponente las respuestas del catastro de Ensenada, en 1752, cuando Granada ocupa el sexto lugar entre las ciudades españolas. La evolución de la población desde principios del siglo XVI muestra, en un primer momento, las consecuencias de la crisis demográfica derivada de la expulsión de judíos y moriscos, iniciándose posteriormente una lenta recuperación, pero sin que al finalizar el siglo XVIII se hubiera alcanzado el nivel poblacional que la ciudad tuvo tres siglos antes.



Lamina 15. Mapa Fernandez Navarrete. 1732



Lamina 16. Mapa topográfico de Oaimau. 1.795



EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIÁN, 14. GRANADA

S.XIX LA REFORMA BURGUESA.

Durante el S.XIX Granada adquiere la categoría de ciudad romántica en el imaginario construido por quienes lo elevan a prototipo de un espacio histórico cuyo pasado, en estado de ruina, es más fuerte que el presente o el futuro. Frente a esta concepción de la ciudad, que terminará anclándose fuertemente en importantes sectores de la sociedad granadina, la burguesía intenta emprender el proceso de reforma estructural utilizando a su favor todos los argumentos que el análisis patológico del medio proporciona.

Así, la ciudad romántica colisiona con la ciudad geométrica y sana que intentará imponer el reformismo liberal. La política desamortizadora ofrece, a partir de 1835, las mejores condiciones para renovar el sistema urbano por las consecuencias que tiene sobre la propiedad inmobiliaria. Una nueva política de saneamiento irá implantándose con la reglamentación de diversas actividades en las que el poder local está dispuesto a ejercer mayor control. El abasto y el consumo, el problema de las aguas potables, la creación de nuevas infraestructuras y servicios, la eliminación del caserío ruinoso, las nuevas condiciones requeridas por la propiedad y el mercado del suelo, son los grandes objetivos de la reforma.

El instrumento técnico-jurídico: el plano geométrico y las alineaciones. Siendo imposible llevar a la realidad el primero, las segundas se imponen como único mecanismo para controlar la transformación del espacio urbano, aunque sea a reducida escala. Una transformación que se verá frenada por las consecuencias de la crisis económica que sufre la ciudad, estando ausente todo proceso de industrialización moderna hasta finales de siglo, cuando se produzca la introducción del cultivo de la remolacha en la Vega y surjan las azucareras. El Darro estaba considerado, como la causa principal del demérito que sufría la propiedad en la zona más céntrica del núcleo urbano. Su desaparición permitiría una más favorable ordenación del espacio de acuerdo con los intereses, obtendría mayores rentas con el tipo de edificación que se levantaría en lo que se pretendía que fuera una "moderna calle comercial", la primera vía burguesa de la ciudad.

El embovedado del Darro.

La insistencia de la ciudad se basaba en el deseo de ampliar la cubierta del río, a raíz de la inundación de 1835. La avenida había destruido el pilar situado en el límite entre Plaza Nueva y la de Santa Ana, encargo de la ciudad a finales del siglo XVI. Dos posibilidades se ponían de manifiesto: una, ensanchar el embovedado que de antiguo cubría la plaza; otra, desviar el cauce del río.

La primera de estas posibilidades estaba basada en la idea de ensanchar el embovedado en la propia Plaza Nueva, cubriendo con ello toda su extensión. Respecto al proyecto de desviación, ésta se contemplaba al pie de la cuesta del Chaplitz, atravesando en su recorrido la zona baja de la Alhambra, Campo de los Mártires, Presidio de Belén, para atravesar el Salón y unirse los dos ríos frente a los Basilios, en la parte más ancha del Genil.

Para 1842 el proyecto del embovedado quedaba concretado, haciéndose cargo de él el municipio. Pero tampoco ahora darían comienzo las obras. En ese compás de espera tendría lugar la avenida de mayo de 1851, que ha sido descrita por testigos presenciales. No fue una crecida de las más espectaculares, pero sirvió de base para elaborar un esquema de cuáles eran realmente los puntos débiles, y dónde era necesario reforzar la obra de sujeción, por llevar las aguas un mayor ímpetu. El informe sería presentado a la municipalidad, que sin embargo no lo tendría en cuenta cuando, en 1854, se decidiera, finalmente, a dar comienzo al embovedado.

Proyectos de alineaciones.

Varios serán los proyectos para regularizar la ciudad a lo largo de su historia, principalmente con el objeto de ganarle terreno al río y conseguir un gran espacio para la ciudad. La política urbanística en materia de alineación de calles afectará a este lugar, realizándose en la segunda mitad del s. XIX. Era la práctica habitual de los procesos de las alineaciones: las primeras reformas solían afectar en primer lugar a los proyectos de completamiento de perímetros.

S.XX. ORDENACIÓN URBANA Y REFORMA ESCENOGRÁFICA.



CG SITE
ARQUEOLOGIA

C/ Frailes 27 1º A T: +34 958 250 443 loretosite@cg.com
18005. Granada, M: +34 629 530 326

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA

En las primeras décadas del S.XX los problemas urbanos que se plantean giran en torno a una serie de cuestiones que seguían sin resolverse:

- Las consecuencias de una operación como la Gran Vía, pendiente de su continuidad.
- El trazado y ejecución de un Camino de Ronda que delimite la zona del Ensanche.
- La carencia de una reforma interior sistemática sobre el territorio de la antigua medina islámica.
- La ausencia de un plan de Ensanche.
- Los graves problemas de infraestructuras urbanas, especialmente aguas potable y alcantarillado.
- La implantación de la red de tranvías que reestructurando el conjunto urbano, sirva para establecer relaciones más fuertes de dependencia entre los municipios de la Vega..
- Las exigencias derivadas de la declaración, en 1929, de Granada como ciudad artística.

De todos ellos, pocos son los que encuentran soluciones adecuadas, debido a la mala política municipal y a la debilidad que muestran los operadores privados tras conocerse las dificultades económicas que hubo de afrontar la Reformadora Granadina para poder concluir la empresa de la Gran Vía.

En 1938 se abre una etapa cuando es nombrado alcalde Antonio Gallego Burín, mostrando dos maneras de afrontar los problemas de la reforma y el crecimiento de la ciudad. Por una parte, aquellas intervenciones sobre la ciudad histórica que obedecen a una metodología escenográfica y por otra un plan de ordenación urbana para el conjunto de la ciudad.

Las intervenciones sobre la ciudad histórica se concretan en:

- El plan de reforma del Albaicín.
- La remodelación del entorno de Puerta Real.
- La transformación de plazas y paseos.

VIII. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL INMUEBLE.

Las fuentes documentales consultadas para desarrollar la evolución histórica del edificio han sido el Catastro, el Archivo Histórico Municipal y abundante bibliografía. Con esta documentación se ha podido comprender la evolución histórica del edificio con sus sucesivas transformaciones y como el estado que presenta en la actualidad respondía a unos parámetros de unidad con el resto de la manzana que hoy en día han desaparecido por las fuertes intervenciones realizadas en las viviendas adyacentes.

Se describe a continuación la evolución del edificio siguiendo las diversas fuentes documentales consultadas.

VIII.1. Estudio histórico del edificio.

El edificio actual, situado entre la calle San Sebastian, por donde tiene el acceso principal, y la calle Tundidores, fue construida en el último tercio siglo XIX. En ella se conservan piezas y elementos ornamentales resultado de las adaptaciones, modificaciones y transformaciones que ha tenido en los distintos periodos de la historia de Granada, por su ubicación en la ladera izquierda del río Darro, y desde mediados del siglo XIX, por dar su fachada principal a una de las vías que tienen mayor circulación callejera de la ciudad.

La calle Reyes Católicos, que comienza en Puerta Real y termina en Plaza Nueva, está fundada sobre una bóveda construida en diversos tramos sobre el río Darro. Las malas condiciones higiénicas, el desordenado amontonamiento de las casas y las industrias que en ellas se desarrollaban indujeron al conde de Montijo, capitán general de Granada, en los primeros años del siglo XIX, a iniciar el saneamiento de la zona, embovedando el río, demoliendo las casas y alzando otras nuevas con una alineación. El proyecto, abandonado durante unos años, fue concretado en 1842, realizándose doce años después, desde 1854 a 1884, el tramo donde se ubica este edificio.

La calle Reyes Católicos anteriormente fue llamada el Revés del Zacatín y en el segundo tercio del siglo XIX Méndez Núñez en la parte que va desde la plaza del Carmen hasta Plaza Nueva. Respecto a la de Méndez Núñez, Morell y Terry supone que las pintorescas casas alzadas desde la Plaza Nueva hasta el Puente del Álamo o de los Curtidores afeaban la población con sus puentes, señalando también las actividades que se desarrollarían en el entorno de esta calle. Así, "Los tintoreros desde la Plaza Nueva hasta el Puente de San Francisco y los Curtidores desde este hasta el del Álamo, ocupados durante el día en faenas nada limpias; el aspecto de laborioso de industriales y artesanos del gremio de tintoreros, zurradores, hojalateros, zapateros y sastres, que trabajaban con



los útiles de su oficio en los sótanos y postigos de las riberas del río, mientras otros en el cauce del río con los brazos y piernas desnudos sacudían con fuerza las madejas de hilo y algodón recién salidas de la caldera que teñían el agua dividida en pequeños regueros de colores pajizos y azulados etc. formaban un conjunto semejante al del tiempo de los moros; las callejuelas estrechas, tortuosas y oscuras, la acequia que surtía aquella parte de la población, llamada de Romelia,

C/ Frailes 27 1ª A T: +34 958 250 443 loretosite@cg...com
18005. Granada, M: +34 629 530 326

CG SITE
ARQUEOLOGIA

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA

Valladar y Serrano describe las pintorescas edificaciones que se agrupaban desde Puerta Real a Plaza Nueva como "Aquel conjunto de casas ruines unas, pobres otras, más decentes algunas, de diferentes proporciones, sin alineación y sin orden agrupadas, sostenidas en su mayor parte con maderos en figura de torna punta; aquellos puentes en que crecían las yedras y otras plantas trepadoras y desarreglados yerbajos; los tintoreros desde la Plaza Nueva al puente de San Francisco, y los curtidores desde éste al del Álamo, ocupados durante el día en sus faenas nada limpias ni bien olientes, formaban extraño conjunto con algunas interesantes edificaciones de estilo mudéjar en sus maderas y con el aspecto general de las dos márgenes del río; conjunto que daba idea de la antigüedad de la población y de su modo especial de construir"³.

Henríquez de Jonquera, en sus Anales de Granada, señala " que los cimientos de las casas del Zacatín estaban bañadas por un parte por el río Darro, que está a sus espaldas "donde por diversas ventanas gozan sus habitantes del fresco en los días del estio, sirbiendose de embobedados sótanos que se avecindan á el Río, sin que las crecientes les ofendan, porque es la propiedad de sus aguas que todo el terreno de sus margenes se convierte en peña"⁴.

Tras el embobedado del río Darro desapareció gran parte de la red de estrechas calles y plazoletas que existían en esta zona, de época árabe y de los primeros tiempos cristianos⁵.

Una de las intervenciones más recientes llevaría a enmascarar el patio original de la casa del XIX, en torno al cual se estructurarían las dependencias.

En el siglo XX, el edificio estuvo ocupado por *Ligero* con reparación de máquinas fotográficas. En el año 2007 acogió a la sede de Falange, cuyas banderas colgaban en sendos balcones de la fachada, quedando a la vista de todos los transeúntes. Diego Márquez, jefe nacional de Falange así como jefe provincial del Partido, defendió ante el juez la colocación de sus banderas (octubre de 2006). En la planta baja estuvo Linde, comercio dedicado a bazar que tuvo como propietario a don Antonio Linde Martín, siendo su contable Juan Carlos, de encargado estuvo Emiliano y de empleados Susana, Gema, Mercedes, Paco Sánchez y Francis, que montó la tienda de discos a la espalda del negocio. Parte del negocio pasó a ser Casa.

...". MORELL Y TERRY, Luís. "Noticias históricas de Granada a través de sus calles", en MORELL GÓMEZ, Manuel. De la vecindad de Granada entre los años 1800 y 1935. P. 99.

2.- Antes de que se construyera está bóveda existían tres puentes sobre el río. Desde el puente del Álamo, a la entrada a la calle Salamanca, hasta Plaza Nueva se llamó los Tintes.

3.-VALLADAR Y SERRANO, Francisco de Paula. Guía de Granada. Historia, descripciones, artes, costumbres, investigaciones arqueológicas. Pp. 35 y 97; GALLEGO Y BURÍN, Antonio. Granada. Guía artística e histórica de la ciudad. P. 189;

RUIZ RUIZ, MANUEL, BARBOSA GARCÍA, María Vicente y RUIZ GARCÍA, Pablo. La Plaza Bib-rambra y su entorno. Guía didáctica. Pp. 142-143; GÓMEZ-MORENO GONZÁLEZ, Manuel. Guía de Granada. T. I. P. 184; BOSQUE MAUREL, Joaquín. Geografía urbana de Granada. P. 102.

3a VALLADAR Y SERRANO, Francisco de Paula. Guía de Granada. Historia, descripciones, artes, costumbres, investigaciones arqueológicas. Pp. 97-98.

4 HENRÍQUEZ DE JORQUERA, Francisco. Anales de Granada. Descripción del reino y ciudad de Granada. Crónica de la Reconquista (1482-1492). Sucesos de los años 1588 a 1646. T. I. Pp. 25-26.

5 BOSQUE MAUREL, Joaquín. Geografía urbana de Granada. P. 10

EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIÁN, 14. GRANADA

IX. ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES

IX.1. DOCUMENTACIÓN EN FACHADAS.

Fachada a Calle San Sebastián.

La fachada del edificio que da a la Calle San Sebastián, no se encuentra transformada estructuralmente.

Pilastras de Piedra de Sierra Elvira

Las pilastras, son de piedra de Sierra Elvira, están conformadas por un basamento rectangular, el fuste de las mismas características y un capitel con moldura que sirve de soporte al dintel de madera.



Lams. 17 y 18 . Puerta de entrada enmarcada por Pilastras de Sierra Elvira y detalle del capitel

El empleo del dintel de madera es constante en las fábricas desde el siglo XVI al siglo XVIII. El empleo del dintel se constituye como parte del diseño del conjunto.

Alero de canes y tablazón

La fachada del edificio que da a la Calle San Sebastián, no se encuentra transformada estructuralmente.

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA



Lam. 19. Aleros a C/San Sebastián.



Lam. 20. Detalle de Aleros.

Fachada a la calle Tundidores.

Alero de canes y tablazón.

La fachada del edificio a la calle Tundidores se presenta con una ventana con rejas en planta baja, balcón en planta primera y ventana con antepecho de hierro en planta segunda. El alero es de la misma tipología que el de la fachada a la calle San Sebastián, de tablazón y canes moldurados pero sin decoración, que corresponde a la misma tipología de viviendas de estos siglos XVIII-XIX.

Fue a principios del siglo XVIII que la arquitectura doméstica adquirió una singular importancia en cuanto a la elaboración y tratamiento decorativo. Por esta época los aleros comienzan a jugar un rol de primera línea, no solo por su funcionalidad, sino también por el toque de elegancia y belleza que le imprimen a la fachada.

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA

Es de destacar que en ocasiones aparecen en los interiores de las viviendas protegiendo las galerías y otras partes de la casa.

En los primeros años del siglo XVIII las viviendas se caracterizaron por el uso de los conocidos, *aleros de albañilería*, que se elaboraron teniendo como base el ladrillo, teja, arena y morteros de cal. En nuestro caso encontramos los aleros de canecillos.

Estos primitivos aleros de incalculable estética, terminación y utilidad en el momento en que aparecen, tenían como desventaja su poca voladura hacia la calle, la destrucción paulatina no sólo de los muros que protegían, sino también, de la carpintería exterior. Como una respuesta a este problema aparecen los aleros de carpintería que utilizaban la madera a diferencia de los anteriores, entre los que se encuentran los aleros de de canes y tablas.

El siglo XIX trajo consigo que persistieran gran variedad de aleros, fueron desapareciendo paulatinamente los llamados de tejares, sardineles, cuarto de bocel, tornapuntas y sólo aparecen en casos muy aislados en inmuebles de este siglo, se hace un amplio uso de los aleros denominados de canes y tablas en sus dos variantes (ranurado simple o sin ranurado).

Al surgir nuevos materiales en este siglo se introducen nuevas formas de aleros, utilizándose el yeso en los elegantes y artísticos volados en gola. Que caracterizaron los inmuebles de mayor monumentalidad de la época, desde el punto de vista arquitectónico, estos aleros surgieron de la lógica evolución del alero de tornapunta del siglo XVIII.

Las casas del siglo XIX remodeladas sobre antiguas o construidas sobre nuevas, ofrecen diferentes versiones de fachadas con aleros de canes y tablazón. Los canes con moldura pero sin ningún tipo de decoración es el que encontramos en el edificio que nos ocupa, perteneciente a estos dos siglos.



Lam. 21. Cubierta C/Tundidores.

IX.2.ELEMENTOS ORNAMENTALES EN EL INTERIOR.

PLANTA BAJA

Zapatas

Se conservan restos de zapatas de madera embutidas en la galería del patio interior.



Lam. 22. Zapatas sobre inicio de escalera.



Lam. 23. Detalle Zapata derecha.

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA

En la zona del patio, en el lateral oeste, donde originalmente existía un pequeño corredor, presenta un alfarje de un orden de vigas y tablazón sin decoración, (perfiles o gramiles) (Lam. 7), tallado en madera, construido en el último tercio del siglo XIX, para cubrir la galería Oeste del patio, de 0,60 m de anchura. El alfarje consta de ocho jaldetas. (Lam. 03).

La zona de subida a la escalera se encuentra enmarcada por una viga o dintel de madera en la que se documenta en el lado izquierdo una zapata, de pequeñas dimensiones y sin ninguna decoración



Lam. 24. Detalle de la zapata izquierda que enmarca la subida de la escalera

PLANTA PRIMERA

En la primera planta se ha documentado también un espacio abierto con corredor, que ocuparía la zona porticada de la planta baja.

Zapatas

Se conserva una zapata de madera lobulada en su extremo y un pie derecho de la galería del patio interior, por su zona norte, original de la vivienda, en torno al cual se estructurarían las dependencias, y la construcción de las escaleras.



Lam. 25. Zapata y pie derecho de la Galería en planta primera.

PLANTA SEGUNDA

En la planta segunda se ha documentado también un espacio abierto con corredor, que ocuparía la zona porticada de la planta baja. Únicamente queda constancia de este corredor parte de la zona Noreste, del que se conservan con dos arcos de medio punto que apean sobre columna típica de las casas granadinas de finales del siglo XVI-XVII, reutilizada en la casa burguesa de finales del siglo XIX.

Zapatas

Se conserva una zapata de madera embutidas en la galería del patio interior. Una de las intervenciones más recientes llevaría a enmascarar el patio original de la casa del XIX, en torno al cual se estructurarían las dependencias, y la construcción de las escaleras anulando el corredor en planta baja.



Lam. 26. Zapata en la zona porticada en planta segunda



JG SITE
ARQUEOLOGIA

C/ Frailes 27 1º A T: + 34 958 250 443 loreto@jgsite.com
18005. Granada, M: + 34 629 530 326

EVOLUCION HISTORICA Y ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS ORNAMENTALES C/SAN SEBASTIAN,14. GRANADA

X. CONCLUSIONES.

El presente Estudio Histórico-Artístico ha tenido por objeto establecer un análisis y evolución del inmueble y su espacio urbano próximo definiendo las directrices que marcan la intervención de rehabilitación, todo ello con acuerdo al planeamiento vigente. Para su realización se han seguido las técnicas propias de la investigación histórico-artística.

A partir de la documentación obtenida de las fuentes documentales y mostrada en los capítulos anteriores, se ha puesto de manifiesto la transformación del inmueble y el espacio urbano a lo largo de los siglos. En el periodo contemporáneo ha constituido un único conjunto, perteneciente a una edificación de carácter doméstico, último tercio del siglo XIX. Mas tarde en el siglo XX, pasó a ser edificio comercial por lo que sufrió varias transformaciones en sus distintas plantas que desvirtúan la unidad existente hasta entonces. Los patios originales arrancaban desde planta baja y en la actualidad la zona que ocupaba el patio principal está dedicada a local comercial y la zona del patio secundario está ocupado por unas escaleras, que se han quitado en la actualidad para realizar la intervención arqueológica, objeto del presente estudio.

Siguiendo la evolución urbanística de la zona a través de las planimetrías antiguas, vemos que el espacio o solar donde está construido el edificio en el Plano de Dalmau, 1795, se ve que estaba ya ocupado. Podemos señalar que tanto los elementos constructivos como ornamentales que en la actualidad quedan en el edificio, no van más allá que de mediados del siglo XIX (Periodo contemporáneo).

En la actualidad se encuentra como ya se ha descrito muy modificado tanto en planta baja como superiores. Todos los alfarjes y techos de las distintas plantas fueron tapados con placas de escayola, como se ha ido mostrando en la documentación gráfica que acompaña al Informe histórico-ornamental y bajan la altura de las plantas originales.

Fdo. Loreto Gallegos Castellón



CG SITE
ARQUEOLOGÍA

C/ Frailes 27 1º A T: + 34 958 250 443 loreto@cg.com
18005 Granada, M: + 34 629 530 326

XI. BIBLIOGRAFIA.

AA.VV. Granada. Memoria de un cambio de siglo. Nº 133. Granada. Fundación Caja Granada, 2000.

BARRIOS ROZÚA, Juan Manuel. Reforma urbana y destrucción del patrimonio histórico de Granada. Granada. Universidad de Granada. Junta de Andalucía, 1998.

- Guía de la Granada desaparecida. Granada. Comares, 1999.
- Granada, historia urbana. Granada. Comares, 2002.

BELZA Y RUIZ DE LA FUENTE, Julio. Las calles de Granada. Granada. Comares, 1994.

- La Calle Reyes Católicos de Granada. Un viaje al pasado. Granada. Albaida, 1993.

BOSQUE MAUREI, Joaquín. Geografía urbana de Granada. Granada. Universidad, 1988.

BUSTOS RODRÍGUEZ, Juan. "Dos tiempos de la calle Reyes Católicos". Granada, laberinto de imágenes. Granada, 1989.

CAÑAVATE TORIBIO, Juan. Granada, de la madina nazarí a la ciudad cristiana. Granada. Universidad, 2006.

GALLEGO Y BURÍN, Antonio. Granada. Guía artística e histórica de la ciudad. 7ª Edición. Granada. Comares, 1989.

GAY ARMENTEROS, Juan. "Un paseo por el centro de Granada", Nuevos paseos por Granada y sus contornos. Granada. Caja General de Ahorros, 1992. Pp. 437-452.

GÓMEZ-MORENO GONZÁLEZ, Manuel. Guía de Granada. T. I-II. Granada, 1892. Granada. Edición facsímil: Granada. Universidad-Instituto Gómez-Moreno de la Fundación Rodríguez Acosta, 1994.

HENARES CUÉLLAR, Ignacio y LÓPEZ GUZMÁN, Rafael. Arquitectura mudéjar granadina. Granada. Caja General de Ahorros de Granada, 1989.

HENRÍQUEZ DE JORQUERA, Francisco. Anales de Granada. Descripción del reino y ciudad de Granada. Crónica de la Reconquista (1482-1492). Sucesos de los años 1588 a 1646. T. I-II. Granada. Facultad de Letras, 1934.

JEREZ MIR, Carlos. Guía de arquitectura de Granada. Granada. Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, 1996.

LÓPEZ GUZMÁN, Rafael. Tradición y Clasicismo en la Granada del XVI: Arquitectura civil y urbanismo. Granada. Diputación Provincial, 1987.

MARTÍN MARTÍN, Eduardo y TORICES ABARCA, Nicolás. Guía de arquitectura de Granada. Granada-Sevilla. Delegación de Granada. Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental-Junta de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Dirección General de Arquitectura y Vivienda, 1998.

MARTÍNEZ DE CARVAJAL, Ángel Isac. "La reforma burguesa de la ciudad desde sus inicios hasta Gallego Burín". Nuevos paseos por Granada y sus contornos. Granada. Caja General de Ahorros, 1992. Pp. 373-390.
- Historia urbana de Granada. Granada. Granada. Diputación de Granada, 2007.

MORELL Y TERRY, Luís. "Noticias históricas de Granada a través de sus calles", en MORELL GÓMEZ, Manuel. De la vecindad de Granada entre los años 1800 y 1935. Granada, 2002.

RUIZ RUIZ, MANUEL, BARBOSA GARCÍA, María Vicente y RUIZ GARCÍA, Pablo. La Plaza Bib-rambra y su entorno. Guía didáctica. Granada. Junta de Andalucía. Consejería de Educación y Consejería de Cultura, 2008.

VALLADAR Y SERRANO, Francisco de Paula. Guía de Granada. Historia, descripciones, artes, costumbres, investigaciones arqueológicas Granada. Tip. Lit. Paulino Ventura Traveset, 1906. Edición facsímil: Granada. Universidad de Granada. Comares, 2000.

CG SITE
ARQUEOLOGÍA

C/ Frailes 27 1º A T: + 34 958 250 443 loreto@cg.com
18005 Granada, M: + 34 629 530 326



7.2 FICHA VIGENTE DE CATÁLOGO

Plan Especial del Área Centro de Granada

Ayuntamiento de Granada
 Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía
 CATÁLOGO



IDENTIFICACIÓN.

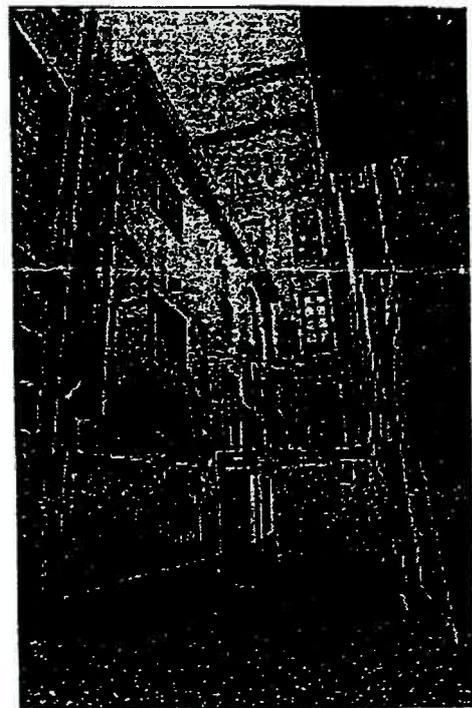
Denominación: Bar la Sabanilla.

Localización: Calle San Sebastián, nº 14.
 CP - 18001

Alturas: Planta baja, dos plantas y ático.

Propiedad: Privada

Nº	04.258
Nº provisional	0543
Nivel Catalogación	A 2
Manzana	70476
Parcela	12
Plano	03
Fecha	20/07/00
Revisión	



Centro de la plaza del Excmo. Ayuntamiento.
 Vista desde el patio de la forma



26 JUL. 2002

II. USO. ACTUAL.

Uso: Planta baja: Terciario. Comercial. Comercio minorista de pequeña escala. (Superficie: 50 - 100 m²).
 Resto de plantas: Residencial. Vivienda colectiva.

Observaciones: Local comercial en activo.
 Resto del edificio parcialmente ocupado (50%).

I. TIPOLOGÍA.

Edificio: Medianera con patio vividero.
Histórica Casa-patio del primer tercio del siglo XIX.



4. ANÁLISIS HISTÓRICO.

Contexto.

Barrio histórico Catedral - Sagrario - Sta. Paula.

Descripción.

Edificio medianero cabecera de manzana con fachada a c. Tundidores y San Sebastián. Planta baja, dos plantas y pequeño ático retranqueado ocupando la longitud del adarve.

La escalera interior adosada a la medianera y patio central de pequeñas dimensiones linda con adarve a c. San Sebastián.

Es un edificio fuera de contexto de arquitectura popular granadina. Se conservan restos de zapatas de madera embudidas en la galería del patio interior.

Fachada a c. San Sebastián: acceso descentrado, umbral y pilastras de piedra de Sierra Elvira, dintel de madera, portón original de doble hoja con pequeña puerta lateral, trabajo de madera claveteada con aldaba y refuerzos de bisagras de hierro, de gran interés por las pocas piezas de esta factura en la zona.

En esta fachada aparecen las cabezas de las vigas de madera del forjado de planta primera y restos de un hueco original cegado posiblemente con la instalación de un bar.

Como corresponde a la arquitectura popular la fachada presenta muy pocos huecos, de pequeñas dimensiones, excepto un balcón con tornapuntas en la planta primera sobre el portón de acceso.

Fachada a c. Tundidores: se formaliza en dos cuerpos, el derecho más saliente que el izquierdo y diferentes alturas de piso. Esta fachada presenta en planta baja, puerta central con cierre de persiana y dos ventanas laterales. En plantas primera y segunda una ventana y dos huecos abalconados por planta. Los de la planta primera con mayor vuelo que los de la segunda.

Aleros de trazado muy irregular con canes de madera, estrechos y de diferentes medidas.

El patio central conserva los restos de una galería que se ha cegado.

Carpintería de madera original, cerrajería de forja. Revestimiento: restos de la pintura original en tonos ocre. En planta baja enlucida con zócalo de almagra.

5. PROTECCIÓN.

Nivel Catalogación / Protección **A 2**

Protección según LPHE/85 LPH/91

Observaciones

Edificio de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica, histórica o cultural. Debe conservar sus elementos y cualidades fundamentales, sin requerir su protección integral interna.

Claves de interés

- | | | | |
|---|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Zaguán | <input type="checkbox"/> Jardín | <input checked="" type="checkbox"/> Columnas/zapatas | <input type="checkbox"/> Carpintería interior |
| <input checked="" type="checkbox"/> Patio | <input type="checkbox"/> Huerto | <input type="checkbox"/> Alfarjes | <input type="checkbox"/> Interiores |
| <input type="checkbox"/> Ámbito de escalera | <input checked="" type="checkbox"/> Torreón | <input type="checkbox"/> Artesonados | <input type="checkbox"/> Pavimentos |
| <input type="checkbox"/> Salas nobles | <input checked="" type="checkbox"/> Fachada | <input type="checkbox"/> Armaduras cubierta | <input type="checkbox"/> Otros |

6. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Estructura **Estable.**

Cubierta **Estable.**

Fachada **Estable.**

Observaciones

Se aprecia un mantenimiento en cubierta y fachada, aunque presenta deformaciones. El torreón se encuentra en estado deficiente. También está deteriorada la cubierta por desprendimientos de materia de edificios adyacentes.

7. INTERVENCIONES PERMITIDAS.

Conservación, restauración y rehabilitación. Debe presentarse un levantamiento detallado del edificio, una documentación fotográfica descriptiva de los espacios y elementos de mayor interés, un estudio histórico - documental riguroso, la descripción y localización precisa en planimetría de las intervenciones a realizar, el personal cualificado que debe participar y las técnicas de recuperación que se van a emplear. Son posibles reestructuraciones parciales debidamente justificadas que no alteren los valores de interés a nivel espacial, formal, tipológico y ambiental del inmueble.

Este edificio se encuentra sujeto al Art. 3.4.7 de la normativa del Plan Especial concerniente al análisis de estructuras edilicias emergentes.

8. OBSERVACIONES. SINGULARIDADES.

El patio central es utilizado como almacén del bar.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. de Granada

26 JUL. 2002

SECRETARÍA GENERAL



7.3 FICHA MODIFICADA DE CATÁLOGO

Plan Especial del Área Centro de Granada

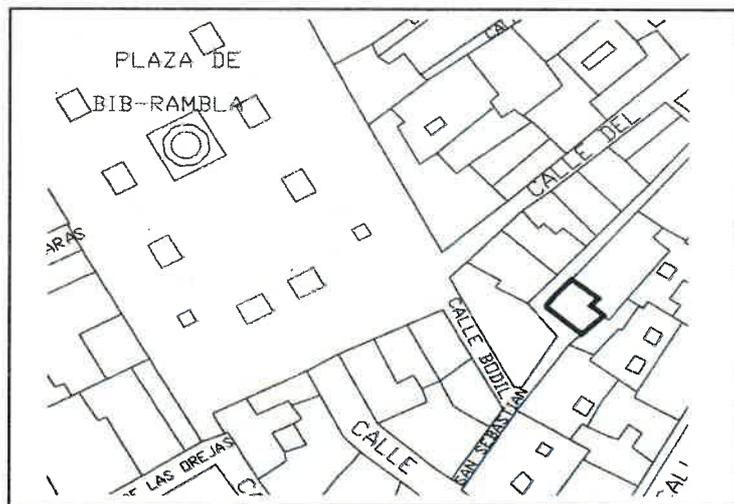
Ayuntamiento de Granada
Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía
CATÁLOGO



1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Bar la Sabanilla
Localización	Calle San Sebastián, nº 14 CP-18001
Alturas	Planta baja, dos plantas y ático
Propiedad	Privado

Nº	04,258
Nº Provisional	0543
Nivel Catalogación	B
Manzana	70476
Parcela	12
Plano	03
Fecha	20/07/2000
Revisión	17/06/2015



2. USO ACTUAL

Uso	Planta baja: Terciario. Comercial. Comercio minorista de pequeña escala (Superficie 50-100 m ²). Resto de plantas: Residencial. Vivienda colectiva.
Observaciones	Edificio totalmente desocupado y en declaración de ruina

3. TIPOLOGÍA

Edificatoria: Medianera con patio Casa-patio del último tercio del siglo XIX.	Histórica:
--	------------



7.4 DESARROLLO HISTÓRICO DEL INMUEBLE



DESARROLLO HISTÓRICO DEL INMUEBLE

1. EVOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

1.1 PRIMERA FASE. INICIOS DEL S. XVIII

La Primera Fase desarrollaría una edificación de dos plantas y torreón junto a otra de una sola altura anexa a un patio de parcela lindera con la actual Calle Tundidores (Ver gráfico A-01).

Dichas consideraciones se basan fundamentalmente en la naturaleza y disposición de los muros de carga y los forjados de madera.

La edificación ocupara a inicios del s. XVIII (aparece en planimetría de Fernández Navarrete, año 1732), un espacio que hasta ese momento nunca estuvo edificado, tal y como muestra, cronológicamente, la cartografía aportada, adosándose a la manzana existente a espaldas del río Darro utilizando para ello el muro medianero de su lado. Este que condicionara el volumen final ya que las crujías se definen mediante muros de carga paralelos a este.

Se observa de manera evidente que los muros de carga originales de esta primera fase mantienen su esquema inicial y son continuos en planta baja y primera siendo medianero el del lado Este.

La existencia de forjados inclinados, camuflados por los falsos techos de planta baja y por la superposición de soleras a nivel de planta primera, en el volumen que hace esquina con las dos calles nos muestran de manera clara lo que fue la edificación inicial.

La continuidad de los muros portantes define el volumen inicial del edificio y es la discontinuidad de los mismos la que definirá las distintas fases en que se ha ido ejecutando.

Dicho lo anterior, se aprecia por un lado la discontinuidad de los muros portantes en las dos crujías a Calle San Sebastián hasta el nivel de techo de planta primera y por otro la una discontinuidad de esos mismos muros a nivel de techo de planta baja en la crujía a las dos calles. Extremo este último que se ratifica con la existencia de la vigería de madera de los que fue la estructura de la cubrición a un agua en el interior de la parcela.

Por tanto, el solar contiene, en este periodo, una edificación principal, destinada a vivienda dispuesta en dos crujías, manteniendo su acceso principal por la actual Calle San Sebastian y la edificación de una altura serviría de apoyo a la principal y en estrecha relación con el patio interior desde donde tendría su único acceso.

La primera fase del edificio se desarrollaba por plantas de la siguiente manera:

Planta Baja

La edificación principal, tenía su entrada desde la calle San Sebastián a través de un zaguán, previo porton, con escaleras de acceso a planta primera, el cual sirve de distribuidor a una única habitación interior y al patio exterior.

El zaguán mantiene su disposición original, enlosado con piedra de Sierra Elvira e iluminado a través de un patio de luces de forma rectangular de pequeñas dimensiones, donde se sitúa la escalera en recodo abovedada, forjados de madera con vigería y tablazón de madera sin ornamentar.



La habitación actualmente tiene un forjado de rollizos y tablazón de madera, que aun no siendo originario de esta primera fase, hace pensar en la poca nobleza de la estancia, pudiéndose utilizar como zona de almacenaje.

El resto del solar lo ocuparía una edificación de una crujía, vinculado al patio que vertía aguas a él, prueba de ello es que se conservan, ocultos por el forjado plano posterior, la vigería en pendiente que soportaba la tablazón y la cubierta de teja.

Planta Primera

Desde las escaleras, que mantienen su trazado inicial, se llegaba a un corredor desde el cual se accedía a dos habitaciones comunicadas entre sí que recibían iluminación desde el patio de luces.

El corredor se modifica posteriormente y se tabica o ciega parcialmente, ya que originalmente era un elemento abierto conformado con pilares de madera, zapatas y barandilla del mismo material.

Los forjados se resuelven mediante alfarjes de un orden de vigas con encintado y tablazón sin ornamentar.

Se observa, a nivel de planta superior, que los muros principales terminan a nivel de forjado de planta primera, exceptuando los medianeros que conforman la subida al torreón (Vér gráfico A-05),

El torreón está desvirtuado por la ampliación posterior de la segunda planta aunque si conserva el esquema original.

1.2 SEGUNDA FASE. MITAD DEL S.XVIII

La Segunda Fase desarrollaría únicamente la ampliación del cuerpo de planta baja, ejecutándose, una habitación que se comunicaba a nivel de planta primera con la edificación principal (ver planta superior en el gráfico A-02)

Prueba de ello es la presencia de la estructura inclinada del forjado que seguía vertiendo pluviales al patio y oculta como ocurría en la primera cubrición (ver gráfico A-06).

Por tanto, esta fase pretende ampliar una edificación de escasas dimensiones conformando un volumen de dos plantas más torreón manteniendo el patio de parcela. Es lógico pensar que si se vuelve a cubrir para verter aguas al patio, este siga sin edificarse.

Esta fase se localiza un periodo no muy posterior a la construcción original dada la técnica constructiva y la antigüedad de los materiales empleados.

1.3 TERCERA FASE. FINALES DEL S.XVIII

La Tercera Fase desarrolla la ampliación definitiva de la edificación principal, a excepción de la ampliación posterior del torreón, construyéndose un volumen de tres plantas más torreón y manteniendo el patio como zona de esparcimiento (ver planta inferior del gráfico A-02).

El hecho de existir una cubierta a tres aguas en el cuerpo sito en la esquina de las calle como continuación de la que conforma el resto de la planta ampliada, pone de manifiesto que se amplió la planta completa antes de construir sobre el patio de parcela.



En este periodo se utiliza una estructura mixta portante de muros y pilastras de ladrillo y el forjado de cubierta se ejecuta con viguería y tablazón de madera de similar escuadrias sobre la que descansa la teja árabe.

Se conserva intacta la formación de pendiente correspondiente al cuerpo entre las dos calles, que en reforma posterior sirve para conformar los faldones definitivos (ver gráfico A-05/A-06).

En esta ampliación se observa como el muro medianero termina a nivel de suelo arrancando pilastras que se elevan hasta conformar la cubrición final.

El patio de luces se ciega parcialmente para configurar las estancia conservando los pilares de madera originales.

En esta fase aparecen los huecos en las fachadas a calle tal y como se conocen actualmente. La fachada a Calle San Sebastián tiene dos huecos abalconados, sobre la puerta, a nivel de planta primera y segunda, sin recercados ni molduras, vuelo del balcón de planta primera sostenido mediante ménsula metálica y el balcón de planta segunda, sobre el anterior, con antepecho de forja. Los huecos de plantas primera y segunda con cierre de madera, acristalado y barandilla de forja.

1.4 CUARTA FASE. MEDIADOS DEL S. XIX

La Cuarta Fase desarrolla la primera ampliación sobre el patio de parcela (ver gráfico A-03)

Este extremo viene definido por dos hechos fundamentales:

1. Discontinuidad de la fachada a Calle Tundidores. Se observa el escalonamiento a nivel de techo de planta primera (ver gráfico A-06).
2. Utilización de distinto material y técnica constructiva para conformar los cerramientos a esta calle. El ladrillo macizo utilizado es de diferente dimensión entre los cerramientos de las dos primeras plantas y la superior.

Así mismo se observa que esta primera ampliación sobre el patio utiliza zunchos de madera para descansar la viguería de los forjados de techo en vez de apoyar directamente sobre los muros portantes existentes. De esta manera se facilita la construcción y se libera a la estructura portante existente de exceso de apoyo.

Por consiguiente, la construcción de dos plantas es muy posterior a la fase anterior dada la naturaleza de la viguería de forjados, edad y técnica constructiva.

En esta fase se deja un acceso a nivel de planta baja, desde la Calle Tundidores, de gran dimensión y se utiliza como local diáfano. La ampliación de la planta primera servirá para crear al menos dos habitaciones que mejoran la habitabilidad de la edificación principal.

Los forjados, de esta época se encuentran en buen estado, habiéndose sustituido algunas vigas a nivel de planta en reformas posteriores para eliminar la pilastra central.

En este momento el edificio adquiere mayor nobleza dada la naturaleza compositiva de la fachada y los materiales utilizados.

1.5 QUINTA FASE. INICIOS DEL S.XX

La Quinta Fase define el volumen final actual de la edificación que hoy en día conocemos (ver gráfico A-04).



Esta última ampliación permite edificar la totalidad del edificio a nivel de 3 plantas, ejecutándose la ampliación sobre las dos plantas anteriores y conformando las habitaciones a ambos lados del torreón.

Dicha intervención define la cubierta definitiva del inmueble que es de teja árabe, dispone de aleros con trazado irregular de canes de madera estrecho de diferente dimensión y tablazón de madera.

Como dije anteriormente, existe discontinuidad en la cubierta de planta tercera dado que la cubrición de las tres fases anteriores se enmascara con la configuración de los faldones actuales que a su vez le sirven de sustento.

Esta ampliación supone una redistribución de los espacios interiores, ejecutándose al menos dos viviendas.

La fachada a calle Tundidores es asimétrica, con cuatro huecos abalconados, sin recercados ni molduras, vuelos de balcones sostenidos mediante ménsulas en planta primera y antepecho de forja en planta segunda.

El resto de los huecos consisten en cuatro ventanas de carpintería de madera de diferente dimensión con cerrajería de forja en planta baja.

Los huecos de plantas primera y segunda con cierre de madera, acristalado y barandilla de forja (ver gráfico A-06).

Por tanto, tendríamos el actual volumen compuesto por un edificio de PB+2+TORREÓN.

A mediados del S.XX, el edificio sufre reformas interiores encaminadas a definir dos apartamentos por planta y la composición de las fachadas tal y como las conocemos hoy.

1.6 CONCLUSIONES

La evolución histórica del inmueble nos muestra un edificio de gran austeridad ejecutado en una parcela trasera y que en sus inicios pudo servir para resguardar en la zona del patio algún animal.

Es habitual que estas construcciones fueran propiedad con gente de escasos recursos y que poco a poco fueran configurando el volumen ejecutado en la tercera fase.

En general la edificación posee escaso valor arquitectónico, sus elementos ornamentales muestran la pobreza con que se concibe la edificación y en consecuencia la falta de entidad compositiva de sus fachadas por mala ejecución constructiva y excesivas intervenciones y ampliación, convierte a la edificación en un volumen inestable que utiliza de manera incoherente estructuras inexistentes en vez de proceder a su sustitución.

Los muros que configuraron las dos crujías iniciales, por su disposición interior no deben condicionar futuras intervenciones.

Desde mi leal saber y entender, dada la naturaleza de la edificación esta debería demolerse, dado que los muros que configuraron las dos crujías iniciales, por su disposición interior no deben condicionar futuras intervenciones y el muro de carga a ambas calles es irrecuperable.





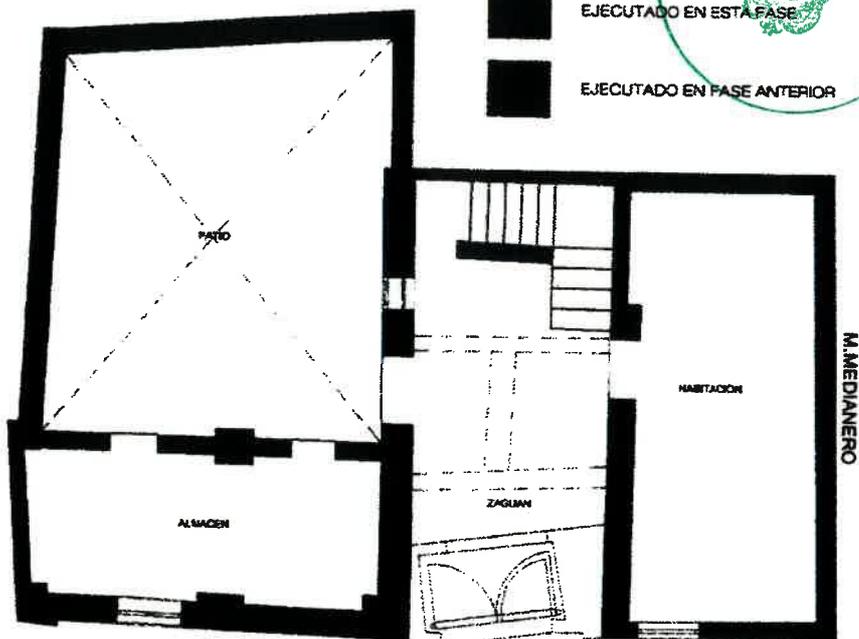
PRIMERA FASE. PRINCIPIOS S.XVIII



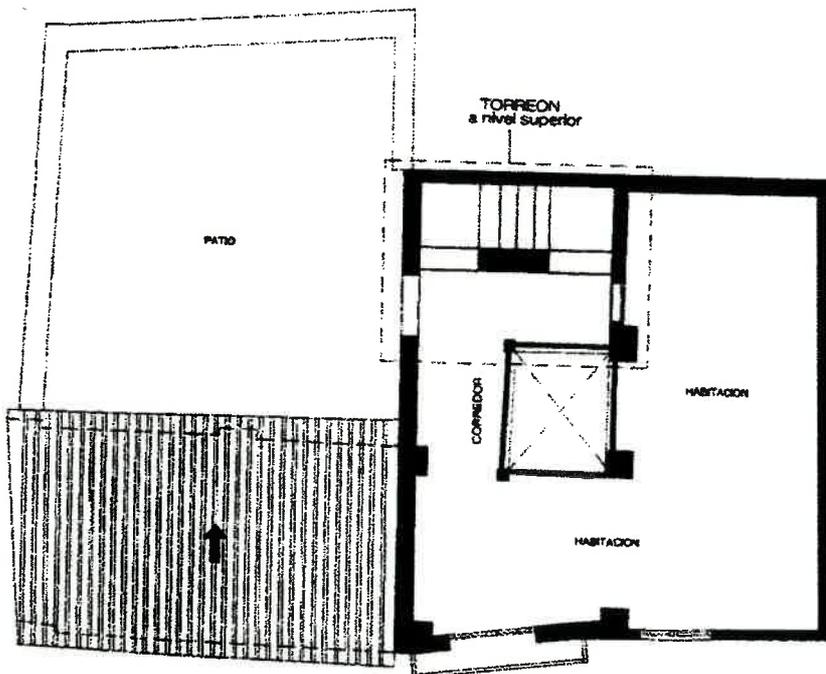
EJECUTADO EN ESTA FASE



EJECUTADO EN FASE ANTERIOR



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

JG SITE
ARQUEOLOGIA

ORITO BALLEGAARD CARRILLO
ARQUEOLOGA
LICENCIADA
*PLAZA SAN SEBASTIAN 14 GRANADA

ANEXO ESTUDIO HISTORICO
CALLE SAN SEBASTIAN, 14. GRANADA

PROMOTOR: INMOBILIARIA C. J.L. PUERTAS S.L.
PLANO: FASE-PRIMERA

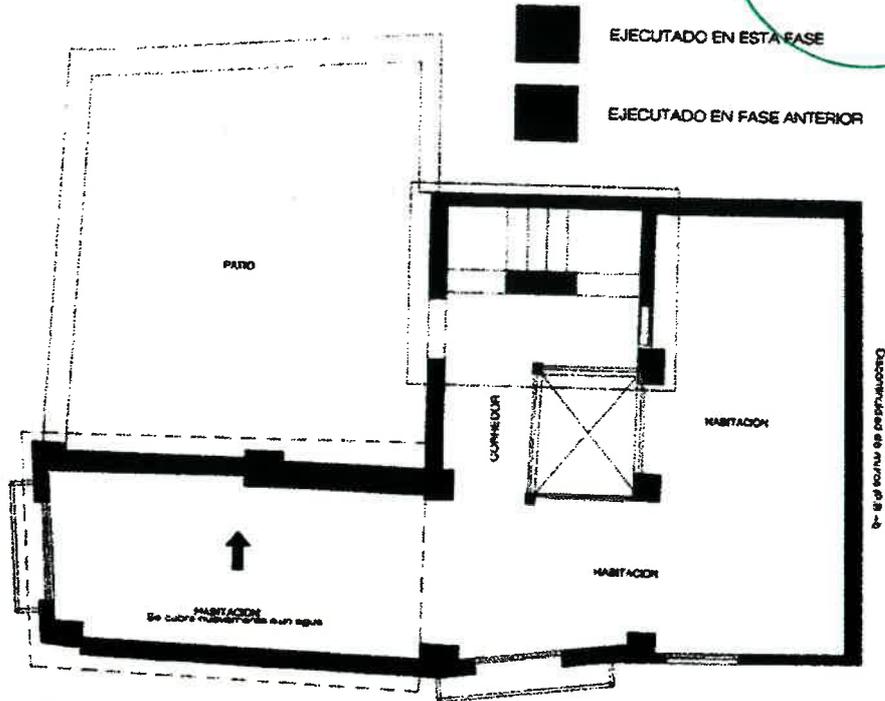
Nº. PLANO
A-01
FEBRERO-2013



1/100

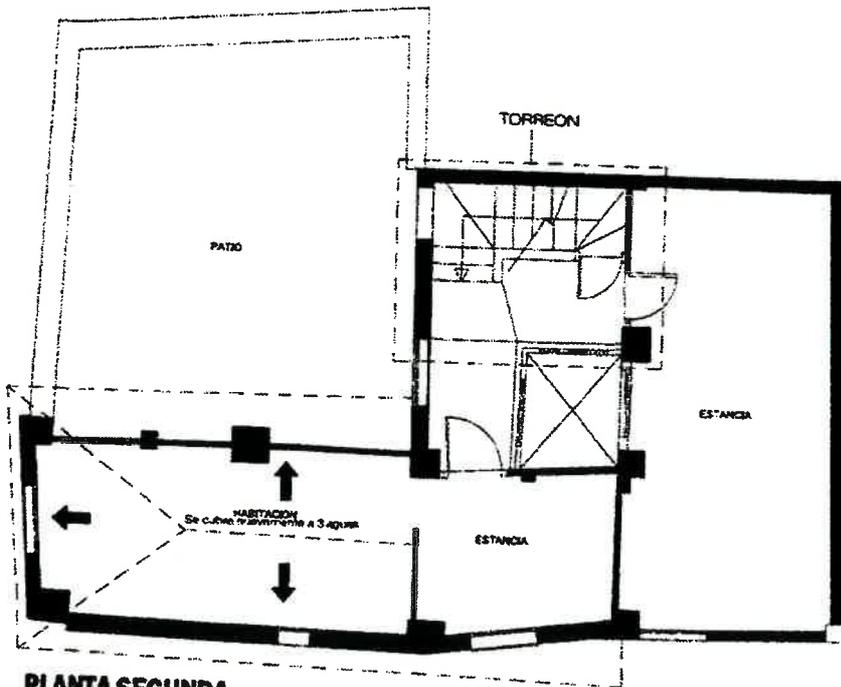


SEGUNDA FASE. MEDIADOS S.XVIII



PLANTA PRIMERA

TERCERA FASE. FINALES S.XVIII



PLANTA SEGUNDA

JG SITE
ARQUEOLOGÍA

LORCA DALLFORDS CASTELLÓN
ARQUEOLOGÍA
LORCA TOBETIENOLÓN
C/ ALMO 288 29043 T. NOVA, 829 520334

ANEXO ESTUDIO HISTÓRICO
CALLE SAN SEBASTIÁN, 14. GRANADA

PROMOTOR: INMOBILIARIA C. J.L. PUERTAS S.L.
PLANO: FASE SEGUNDA-TERCERA

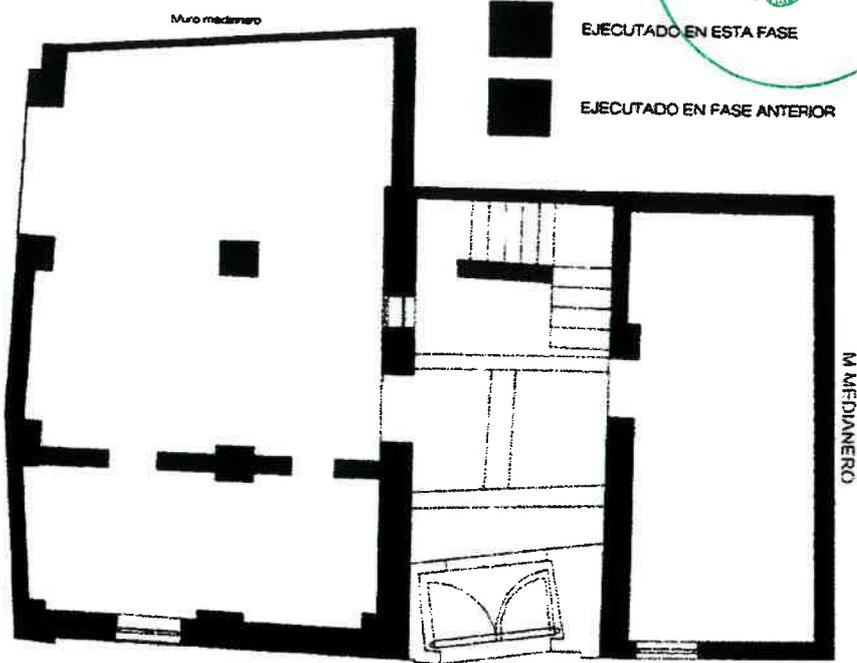
Nº PLANO
A-02
FEBRERO-2013



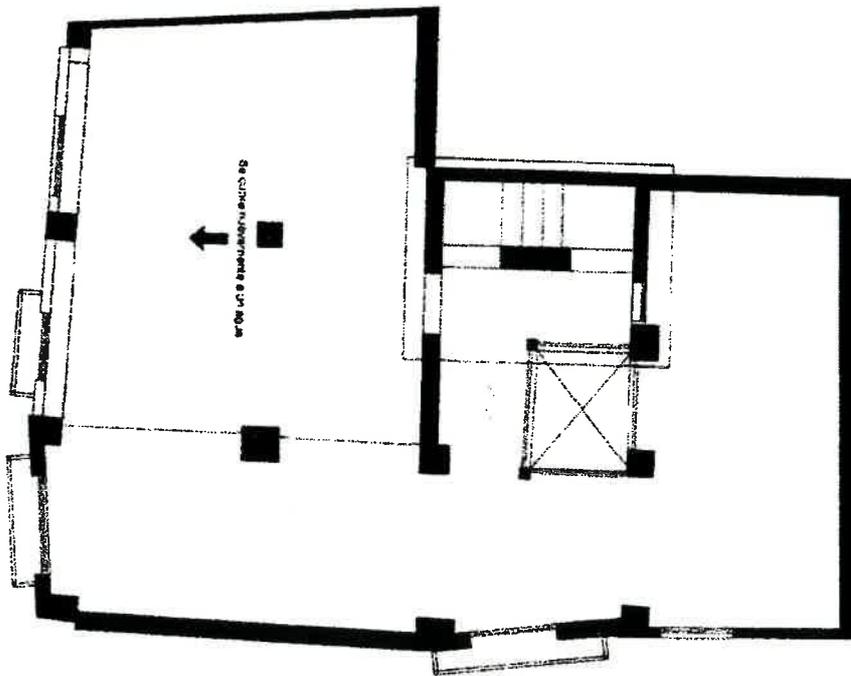
1/100



CUARTA FASE. MEDIADOS S.XIX



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

JG SITE
ARQUEOLOGIA

LORETO GALLIGOS CASTELLON
ARQUEOLOGIA
GONZALEZ@JG-SITE.COM
TEL: 958 229642 | MOBILE: 675 582326

ANEXO ESTUDIO HISTORICO
CALLE SAN SEBASTIAN, 14. GRANADA

PROMOTOR: INMOBILIARIA C. J.L. PUERTAS S.L.

PLANO: FASE-CUARTA

Nº. PLANO

A-03

FEBRERO-2013

JG

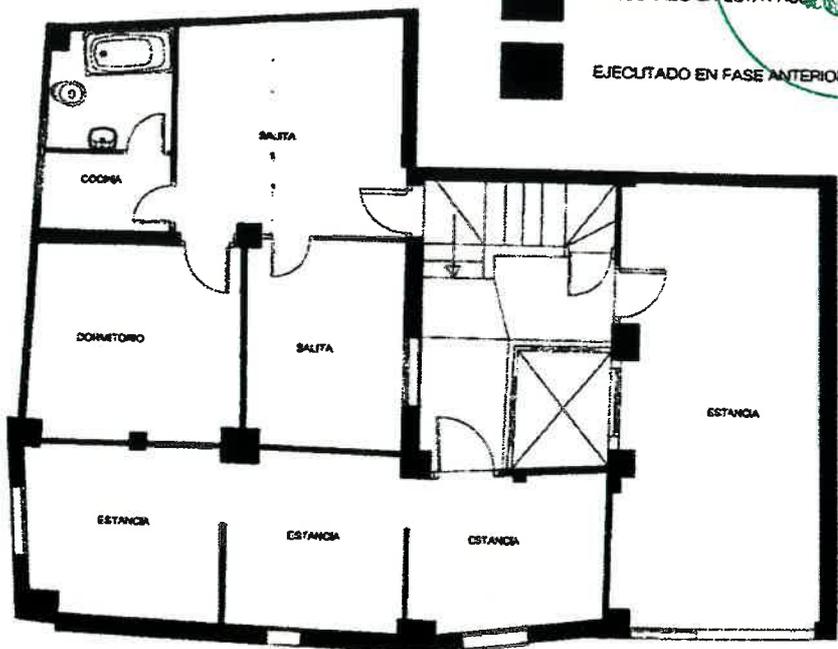
ARQUEOLOGIA

1/100

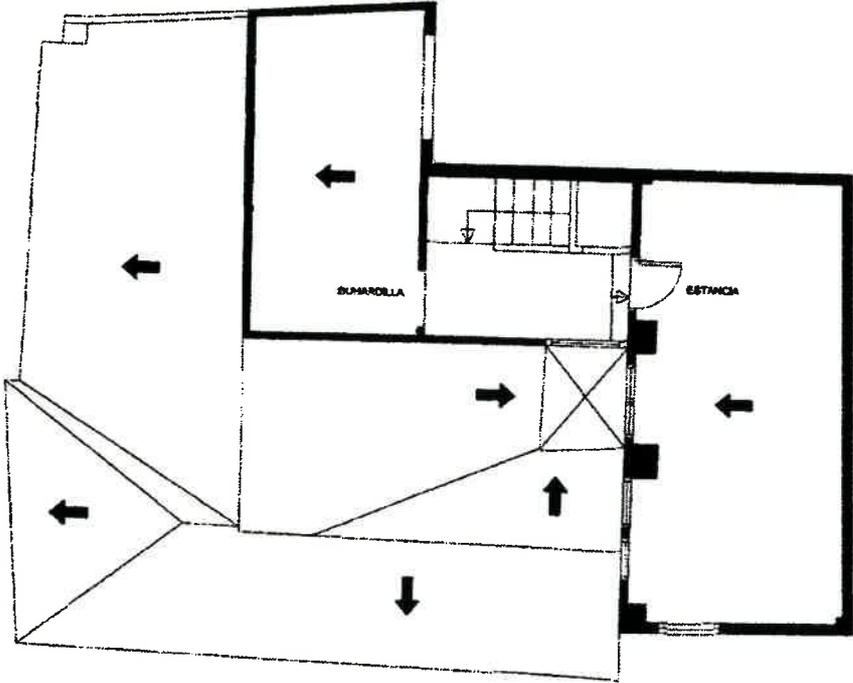
QUINTA FASE FASE. PRINCIPIOS S.XX



■ EJECUTADO EN ESTA FASE
 ■ EJECUTADO EN FASE ANTERIOR



PLANTA SEGUNDA



PLANTA CASTILLETE

JG SITE
 ARQUEOLOGIA
 LORITO CALLECOO CASTEL, 14
 ARQUEOLOGIA
 LORITO@JG-SITE.COM
 T. FONO 988 228443 T. MOVIL 629 630226

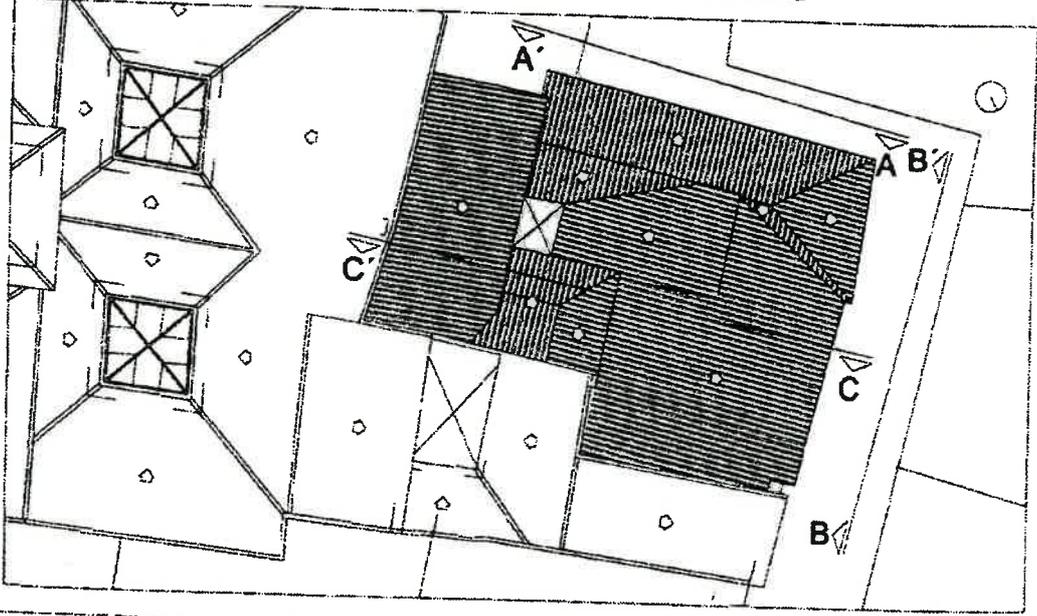
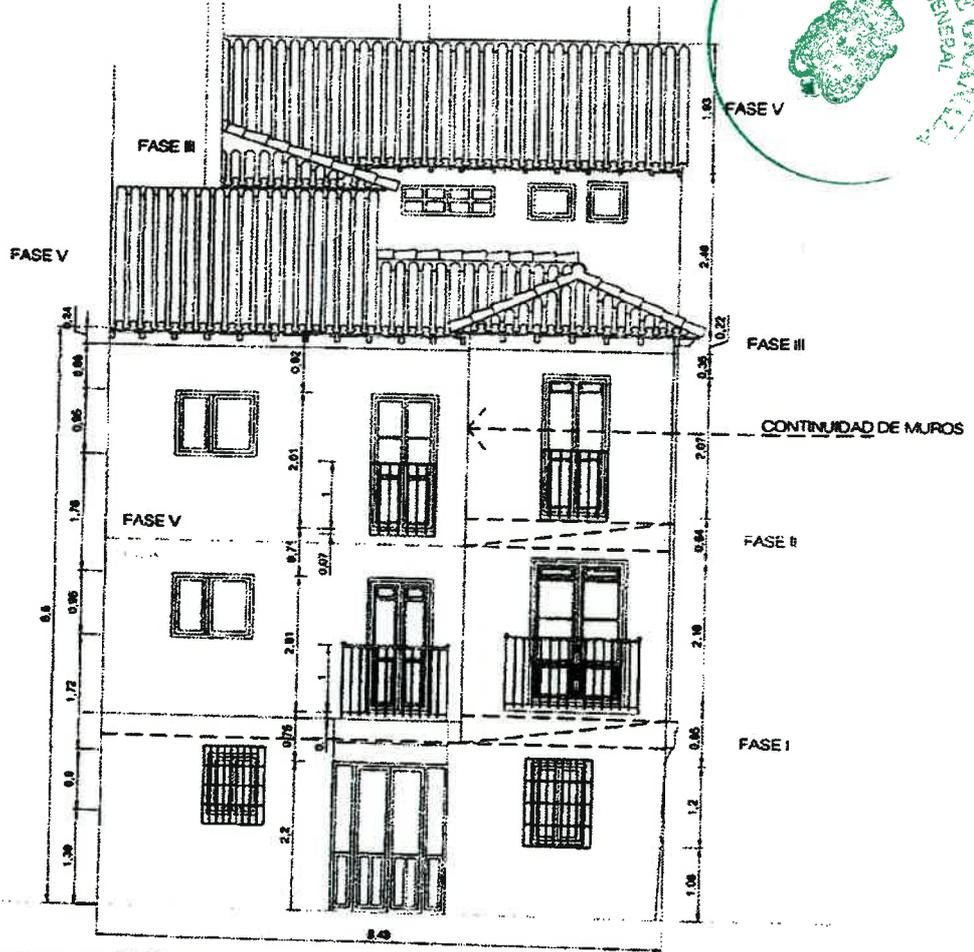
ANEXO ESTUDIO HISTORICO
 CALLE SAN SEBASTIAN, 14. GRANADA
 PROMOTOR: INMOBILIARIA C. J.L. PUERTAS S.L.
 PLANO: FASE-QUINTA

Nº. PLANO
A-04
 FEBRERO-2013



1/100

ALZADO A CALLE TUNDIDORES B-B



JGSITE
ARQUEOLOGIA

LOPEYO GALLEROS DIEZGONZALEZ
ARQUEOLOGIA
CONTYTOGRAFIA.COM
TEL: 958 258443 FAX: 958 258226

ANEXO ESTUDIO HISTORICO
CALLE SAN SEBASTIAN, 14. GRANADA

PROMOTOR: INMOBILIARIA C. J.L.PUERTAS S.L.

PLANO: ALZADO-TUNDIDORES

NP-PLANO
A-06
FEBRERO-2013

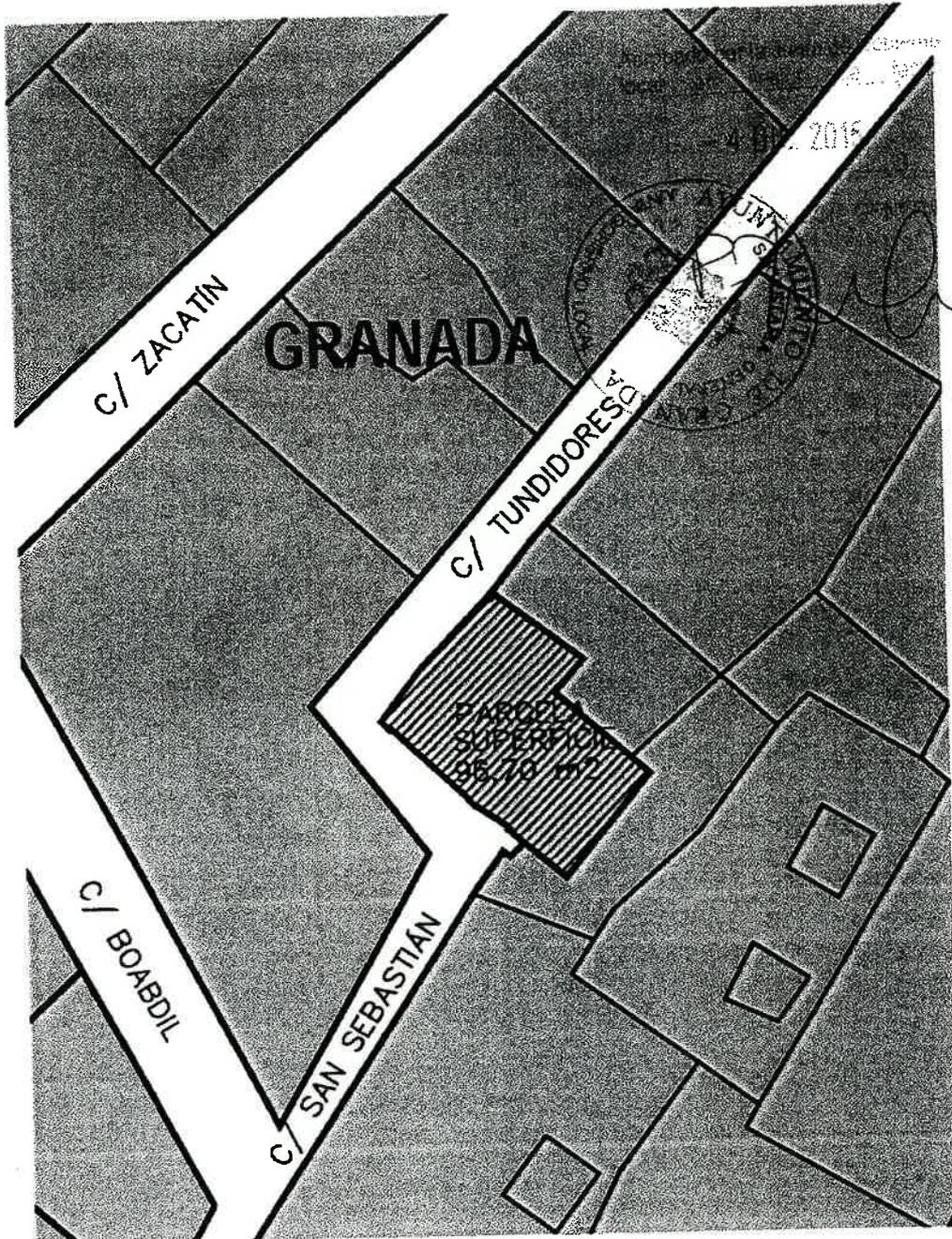


Escala: 1/100



7.5 RESUMEN EJECUTIVO

1. **AMBITO:** C/ San Sebastián Nº 14 18001 Granada (Granada)



2. **OBJETIVOS:** Modificar el nivel de protección

3. **PLAZO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS:** 1 año o hasta la aprobación definitiva.



8. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (LOUA).

El artículo 19 de la LOUA, establece "el contenido documental de los instrumentos de planeamiento".

En concreto en el apartado 1.a) regla 3ª se especifica, como parte de la memoria a aportar, lo siguiente:

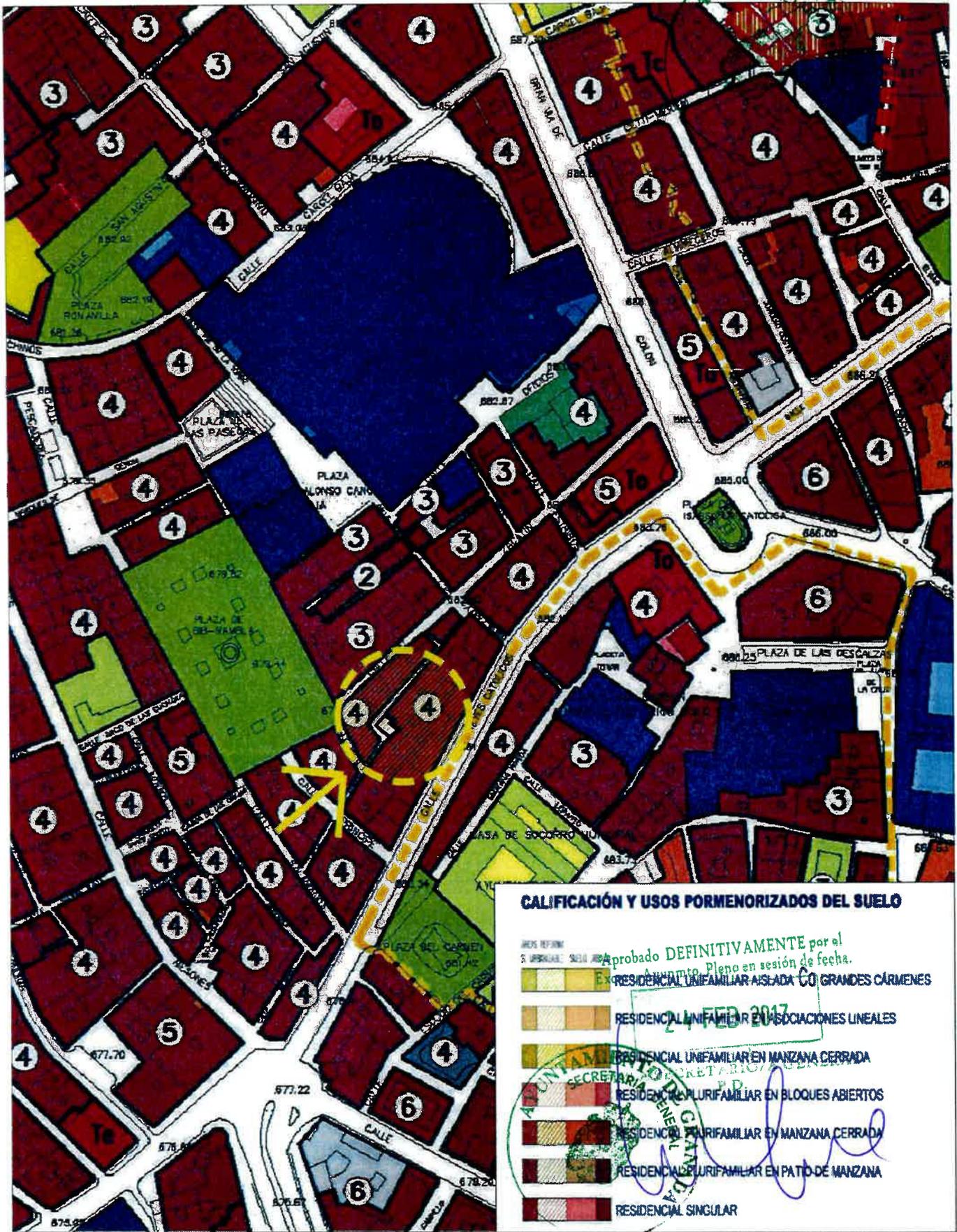
"Regla 3ª. En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones de instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores 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 impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de las implantaciones y prestación de los servicios necesarios".

JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD.

Este documento pretende la modificación de una de las fichas del Catálogo de Edificios Protegidos del Plan Especial Área Centro de Granada. Su alcance y naturaleza de dicha modificación hacen del todo innecesarios tanto el estudio económico-financiero como el informe de sostenibilidad económica. No se producen implicaciones del Plan que afecten a los agentes inversores ni al desarrollo de su ejecución; no se alteran los parámetros de suelo existente ni de usos productivos.



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

- ÁREAS DEFINIDAS
E URBANÍSTICA: SUELO URBANO
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (U) 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

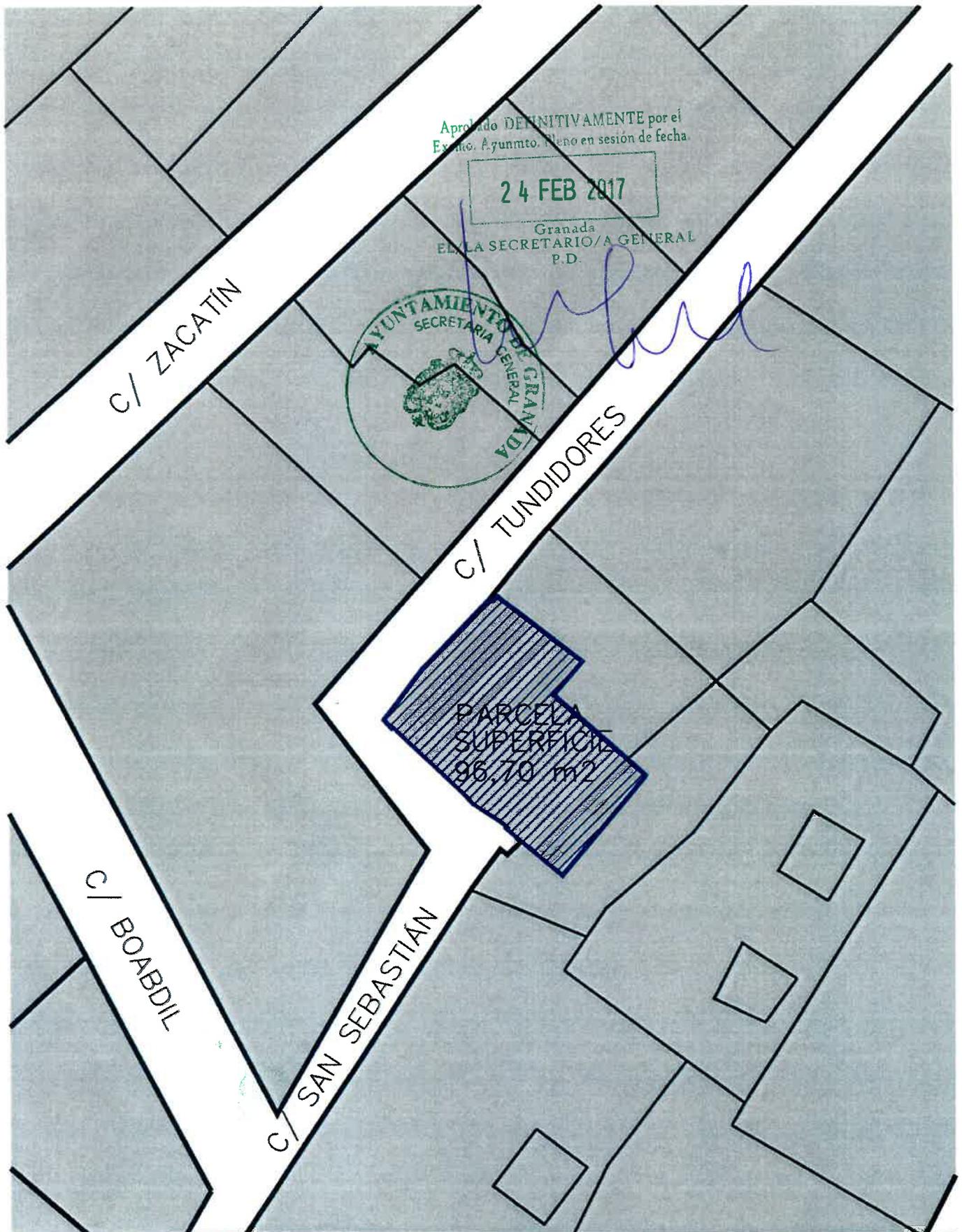
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 21 FEB 2017

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DE FICHA DE CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL CENTRO DE GRANADA

	PROMOTOR: C/ SAN SEBASTIAN Nº 14, -18.001- GRANADA		0.01
	PLANO: SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		
	FECHA: JULIO 2015	FIRMA: ENRIQUE CANALS PERES	



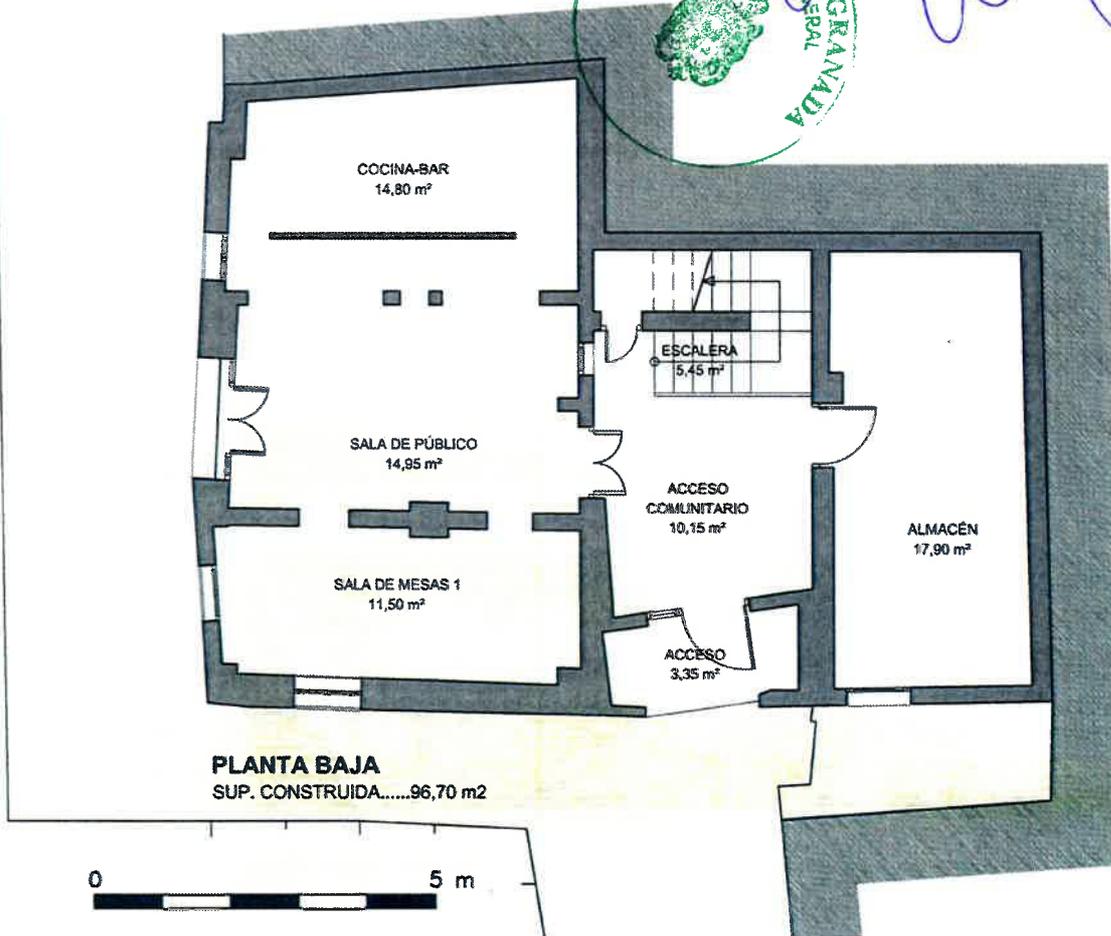


 MODIFICACIÓN DE FICHA DE CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL CENTRO DE GRANADA			
PROMOTOR: INMOBILIARIAS Y CONSTRUCCIONES JOSE LUIS PUERTAS	C/ SAN SEBASTIAN Nº 14, -18.001- GRANADA		0.02
	PLANO: EMPLAZAMIENTO.		
	FECHA: JULIO 2015	FIRMA: EDUARDO CANALS PERES	ESCALA: 1/200

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

24 FEB 2017

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

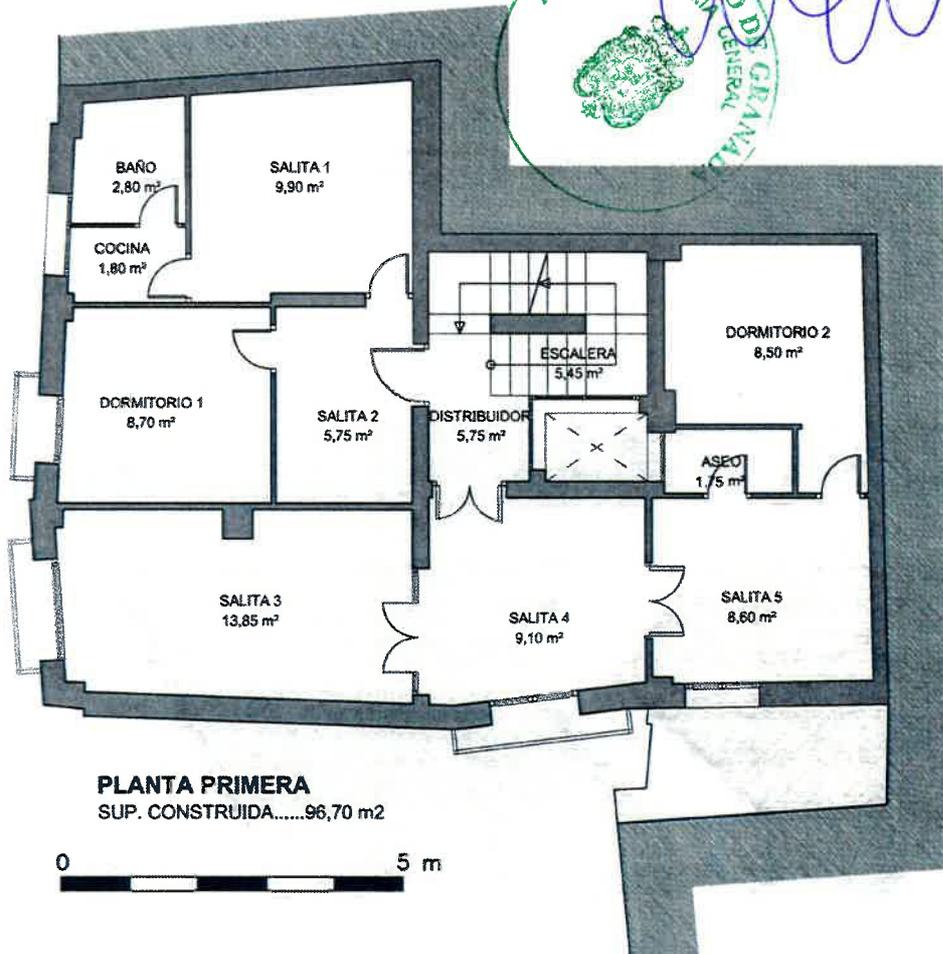


	MODIFICACIÓN DE FICHA DE CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL CENTRO DE GRANADA			1.01
	PROMOTOR:	C/ SAN SEBASTIAN Nº 14, -18.001- GRANADA		
	INMOBILIARIAS Y CONSTRUCCIONES JOSE LUIS PUERTAS	PLANO: ESTADO ACTUAL. PLANTA BAJA		
	FECHA: JULIO 2015	FIRMA: EDUARDO CANALS PERES	ESCALA: 1/100	

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

24 FEB 2017

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

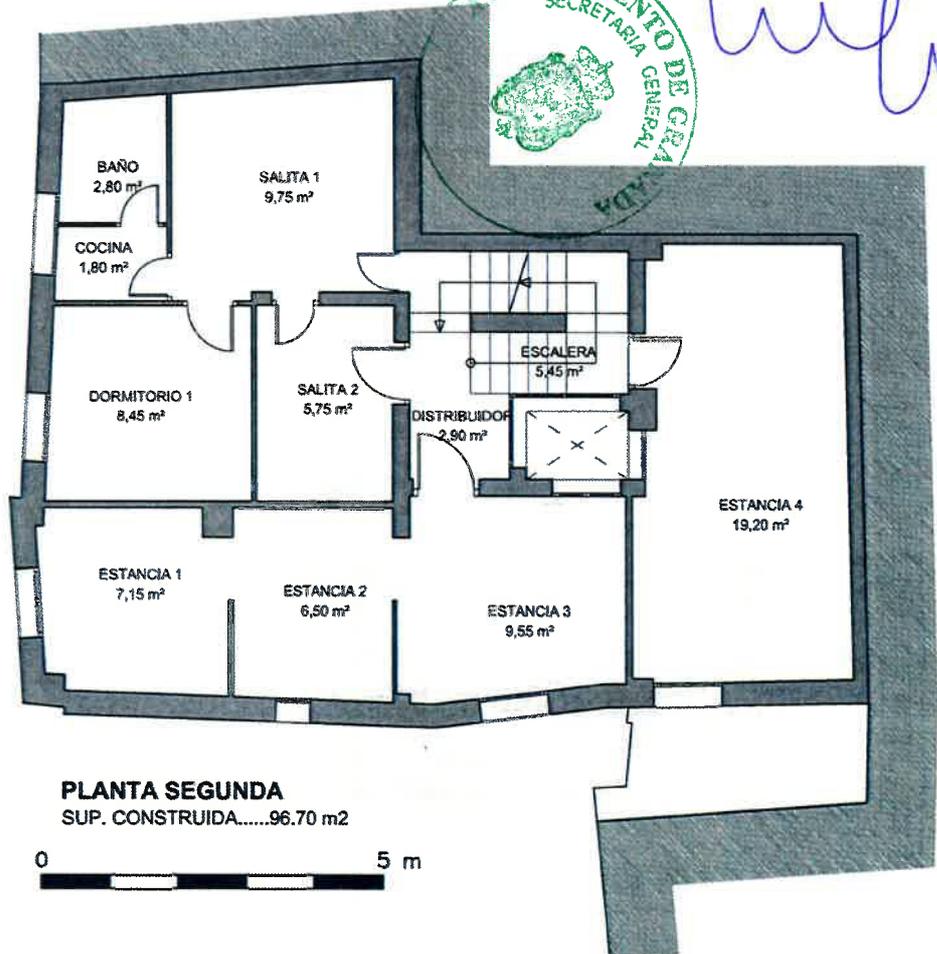


	MODIFICACIÓN DE FICHA DE CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL CENTRO DE GRANADA			1.02
	PROMOTOR:	C/ SAN SEBASTIAN Nº 14, -18.001- GRANADA		
	INMOBILIARIAS Y CONSTRUCCIONES JOSE LUIS PUERTAS	PLANO: ESTADO ACTUAL. PLANTA PRIMERA		
	FECHA: JULIO 2015	FIRMA: EDUARDO CANALS PERES	ESCALA: 1/100	

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

24 FEB 2017

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



PLANTA SEGUNDA
SUP. CONSTRUIDA.....96.70 m2

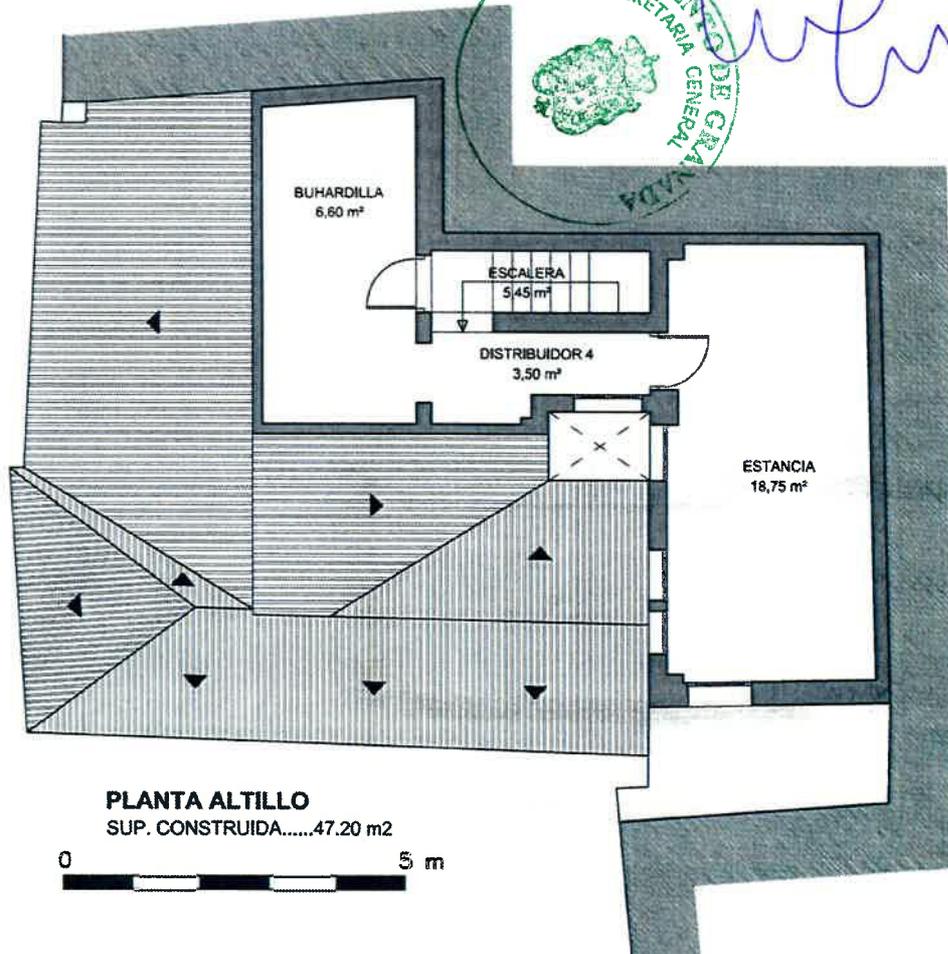


	MODIFICACIÓN DE FICHA DE CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL CENTRO DE GRANADA			1.03
	PROMOTOR:	C/ SAN SEBASTIAN Nº 14, -18.001- GRANADA		
	REMEDIADORAS Y CONSTRUCCIONES	PLANO: ESTADO ACTUAL. P. SEGUNDA		
	JOSE LUIS PUERTAS	FECHA: JULIO 2015	FIRMA: EDUARDO CANALS PERES	

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

24 FEB 2017

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



	MODIFICACIÓN DE FICHA DE CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL CENTRO DE GRANADA		
	PROMOTOR: INMOBILIARIAS Y CONSTRUCCIONES JOSE LUIS PUERTAS	C/ SAN SEBASTIAN Nº 14, -18.001- GRANADA	
		PLANO: ESTADO ACTUAL. PLANTA ALTILLO	
	FECHA: JULIO 2015	FIRMA: EDUARDO CANALS PERES	ESCALA: 1/100
			1.04

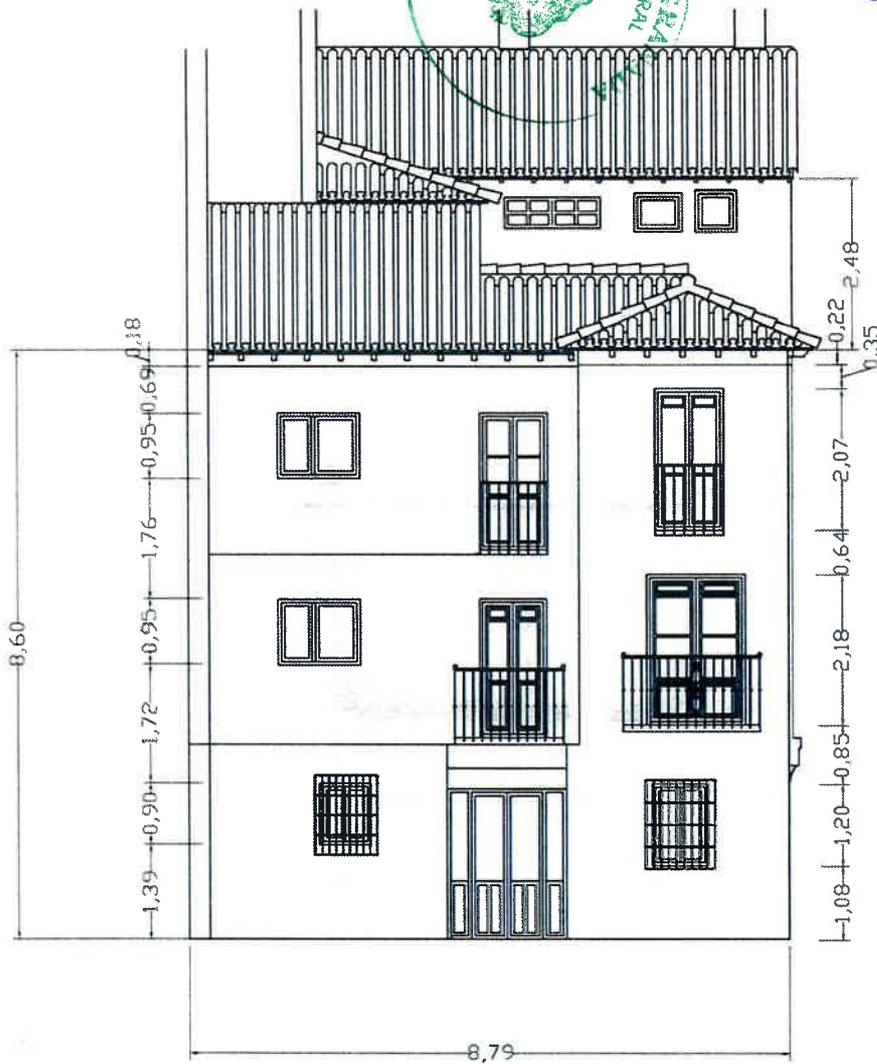
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

24 FEB 2017

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



[Handwritten signature in blue ink]



ALZADO C/ SAN SEBASTIÁN.

	MODIFICACIÓN DE FICHA DE CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL CENTRO DE GRANADA			1.05
	PROMOTOR:	C/ SAN SEBASTIAN Nº 14, -18.001- GRANADA		
	INMOBILIARIAS Y CONSTRUCCIONES	PLANO: ESTADO ACTUAL. ANEXO 1		
	JOSE LUIS PUERTAS	FECHA: JULIO 2015	FIRMA: EDUARDO CANALS PERES	

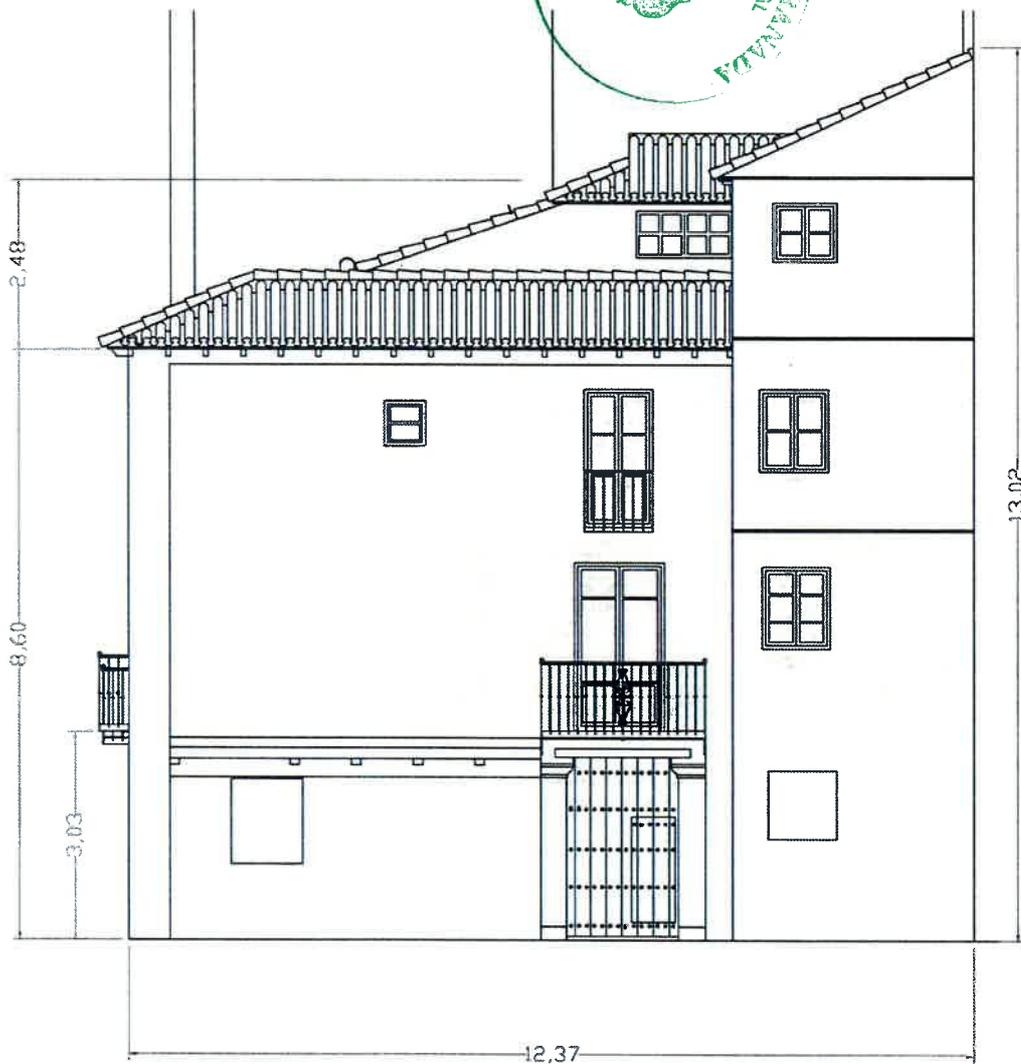
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

24 FEB 2017

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



[Handwritten signature in blue ink]



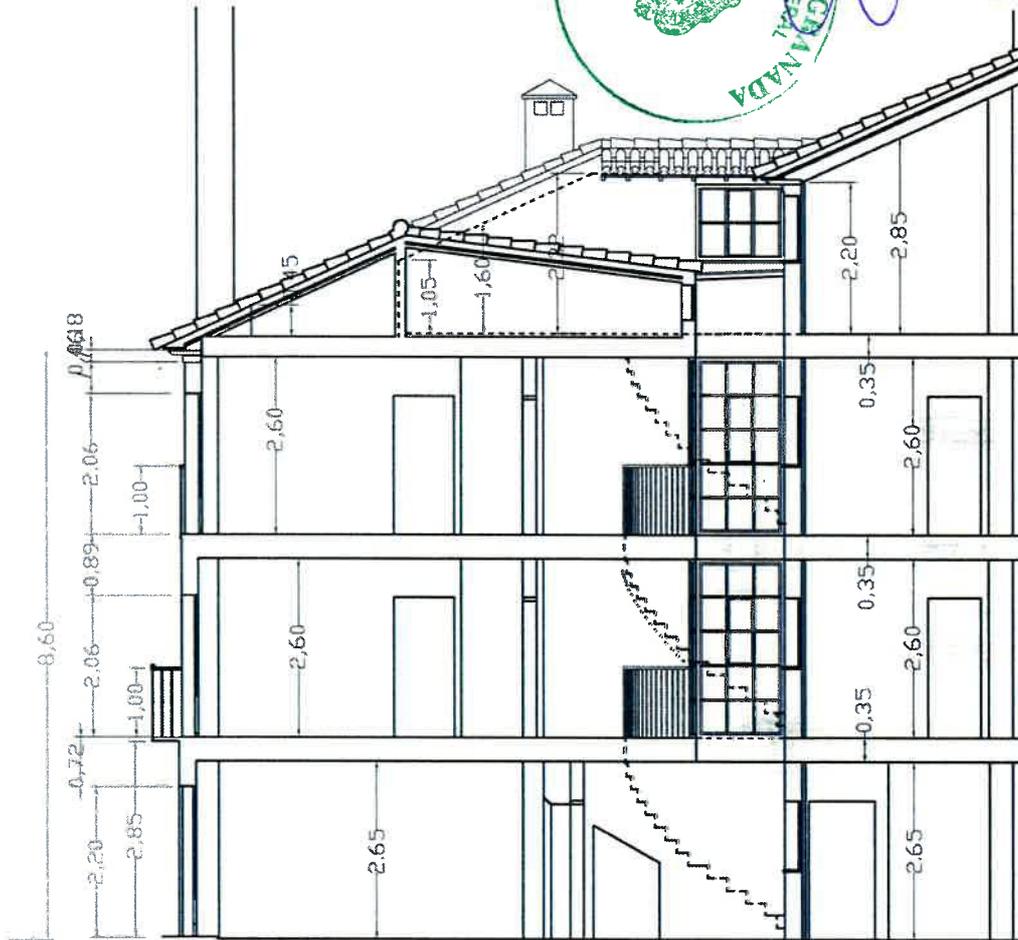
ALZADO C/ TUNDIDORES.

	MODIFICACIÓN DE FICHA DE CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL CENTRO DE GRANADA		
	PROMOTOR: INMOBILIARIAS Y CONSTRUCCIONES JOSE LUIS PUERTAS	C/ SAN SEBASTIAN Nº 14, -18.001- GRANADA	1.06
	PLANO: ESTADO ACTUAL. ANEXO 2	FECHA: JULIO 2015	
		ESCALA: 1/100	

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

24 FEB 2017

G. anada
SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



SECCIÓN.

	MODIFICACIÓN DE FICHA DE CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL CENTRO DE GRANADA			1.07
	PROMOTOR:	C/ SAN SEBASTIAN Nº 14, -18.001- GRANADA		
	IMMOBILIARIAS Y CONSTRUCCIONES	PLANO: ESTADO ACTUAL. SECCIÓN		
	JOSE LUIS PUERTAS	FECHA: JULIO 2015	FIRMA: EDUARDO CANALS PERES	



D. ANTONIO F. CABALLERO LUNA, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CERTIFICO:

Que la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico, en sesión ordinaria de fecha nueve de abril de dos mil quince, emitió el siguiente informe:

- Expediente: **5031**

Asunto: Adaptación y rehabilitación de 2 edificios para local comercial y 5 viviendas.

Interesado/a: D. José Luis Puertas Ruiz.

Emplazamiento: calles Reyes Católicos nº 23 y San Sebastián nº 14.

Localidad: Granada.

Ponente: Ismael Rodríguez Pedrosa.

Informe del ponente:

Antecedentes.

Con fecha de registro de entrada 3 de marzo de 2015 se recibe en esta Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Granada para su autorización, solicitud para realizar obras de rehabilitación, reestructuración y unión funcional en los edificios de calles Reyes Católicos 23 y San Sebastián 14 de Granada, (Exp. 5031), suscrita por D. José Luis Puertas Ruiz, como promotor de las obras, sobre el proyecto técnico redactado por el arquitecto D. Carlos Quintanilla Moreu aportado a esta Administración el 19 de julio de 2012.

Con fecha 23 de octubre de 2012 se desistió de la tramitación anterior.

Existe en esta misma Delegación Territorial otro expediente, BC.01.359/14, para adaptación y rehabilitación del inmueble en Reyes Católicos 23, en tramitación.

Amparo legal.

Se informa al amparo de la ubicación del inmueble en el entorno del BIC, Corral del Carbón, Actual sedes y oficinas de la Fundación Legado Andalusi, Patronato de la Alhambra, Orquesta Ciudad de Granada y Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Cultura, Alhóndiga Gédida, Alhóndiga Yidida, Antigua Alhóndiga, Alhóndiga Gidida Provincia: GRANADA Municipio: GRANADA Régimen de protección: B.I.C Estado administrativo: Inscrito Fecha de disposición: 27/04/1918 Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento Boletín oficial: Gaceta del 04 de mayo de 1918; de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Actuación.

Se propone la bajada del nivel de catalogación del inmueble en San Sebastián 14, de A2 a B, incluyendo como elementos a conservar únicamente el paño de fachada del edificio hacia calle San Sebastián y el volumen general del mismo.





Se plantea la unión funcional de los inmuebles afectados para uso comercial igualando los niveles de los forjados de San Sebastián 14 con Reyes Católicos, quedando las plantas superiores de esta última edificación destinadas a vivienda.

Informe.

En relación a la bajada del nivel de catalogación del inmueble situado en c/ San Sebastián nº 14:

- Realizada vista al inmueble y comprobado el estado del edificio, así como por elementos que conserva se podría bajar el nivel de catalogación.
- Visto el estudio histórico y anexo aportados, en los que se describen las distintas fases del mismo (con planimetría), cronología de sus espacios y elementos, podría pertenecer a una tipología de casa-patio particular y no la usual del área Centro del Conjunto Histórico de Granada.
- Sin embargo, los elementos a conservar del edificio no pueden restringirse al paño de fachada de acceso al edificio por c/ San Sebastián y al volumen general del mismo, sino que serán más los elementos a conservar.
- Se considera que la intervención planteada en el edificio tampoco sería posible según las obras permitidas en el nivel de catalogación B.

De acuerdo con el art 3,5,7. Actuaciones en edificios de interés en el conjunto urbano, Nivel B. (Es objeto de conservación al menos en lo que se refiere a configuración exterior y a otros como perfil y escala general).

1. Tipos de actuaciones generales autorizadas: Conservación, rehabilitación, reestructuración parcial con respeto de los caracteres determinantes de la catalogación reestructuración mayoritaria o total con mantenimiento del sistema tipológico estructural...

2.- Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares: Reestructuración parcial justificada por la adecuación del programa de usos o por el estado de ruina declarado o deterioro estructural generalizado. La remodelación interior o las sustituciones interiores tal y como se expresan en la ficha de catálogo, no suponen el vaciado completo del edificio, sino la posibilidad de reestructuraciones parciales a fin de acomodarlos a las características constructivas y tipológicas más adecuados del edificio.

En relación al uso comercial a implantar:

- Ambas parcelas están catalogadas (en principio).
- El uso comercial en el edificio de Reyes Católicos no se plantea en la totalidad del edificio, por lo que igual sería admisible.
- Otro asunto es el acceso a residentes, que se relega al callejón trasero dando un protagonismo absoluto al uso comercial.
- El destinar a uso terciario la totalidad del edificio de la Sabanilla (San Sebastián, 14), aunque la última planta se dedique a instalaciones, supone la modificación total de la esencia y configuración original del edificio.

En relación a la unión funcional propuesta:

- En el escrito aportado con fecha 19 de julio de 2012 por el arquitecto redactor del proyecto, se indica que se presenta una propuesta de intervención para la "unión funcional" de locales... No obstante, una vez analizado el documento presentado en dicha fecha, cabe señalar que la propuesta que se presenta no se puede considerar una unión funcional, pues no cumple las determinaciones establecidas en la normativa urbanística del Plan Centro para estos casos en el artículo 6.1.4.d) y que a continuación se transcriben:

"Es posible la unión funcional de inmuebles de forma exclusiva para las parcelas e inmuebles calificados como Plurifamiliar Manzana Cerrada por este Plan Especial sin que sea necesario un Proyecto de Reparcelación, deberá mantener sin embargo la estructura parcelaria real existente, los edificios deberán tener entradas, accesos, escaleras totalmente independientes, además de



garantizar su independencia estructural mediante juntas de dilatación. La unión funcional se podrá realizar en una o varias plantas. Cada edificio cumplirá con las condiciones urbanísticas, compositivas, reglamentos etc. reguladas en esta normativa y/o reglamentos que le sean de aplicación."

- En la propuesta presentada, el edificio situado en c/ San Sebastián 14 no cuenta con núcleo de comunicación vertical independiente, al igual que la estructura tampoco parece ser independiente. Por otro lado, las entradas al inmueble se complican al elevar el forjado de la planta baja, de modo que se sitúa a una cota bastante elevada respecto a la de los viales de acceso al edificio. Por ello, no resultaría posible deshacer la unión funcional propuesta y que ambas parcelas funcionaran como independientes, condición indispensable para autorizar este tipo de intervenciones.

En relación a la propuesta de intervención arquitectónica planteada en el edificio de la Sabanilla (San Sebastián 14):

- La intervención no se puede entender como rehabilitación, ya que supone la sustitución prácticamente total del edificio, manteniendo únicamente parte de la fachada principal del mismo.
- Tal y como se dice en la propia memoria del proyecto de intervención, se trata de "crear un "nuevo" edificio dentro de la volumetría del antiguo, que en el edificio de c/ San Sebastián/Tundidores, supondrá que en realidad solo quedará un muro de los dos de fachada, y su estructura interior se rehace al completo, ocupando del 100% del edificio, y liberando la superficie de hueco del pequeño patio en el último nivel..."
- La propuesta altera con carácter general la esencia y tipología original del edificio, eliminado el patio y la escalera, así como cualquier compartimentación, ya que se crea un espacio único que además esta conectado con el espacio generado en Reyes Católicos 23, perdiendo así cualquier percepción de lo que era el edificio original.
- Se plantea elevar todos los forjados, a fin de situarlos al nivel de los propuestos en Reyes católicos 23, lo cual hace que ni la puerta de acceso principal, ni el resto de huecos en fachada tengan ya nada que ver con lo que ocurre en el interior, generando un resultado totalmente inapropiado.

Conclusión.

DESFAVORABLE el proyecto presentado en esta Administración el 19 de julio de 2012 en base a las observaciones citadas en el apartado anterior.

Acuerdo de Comisión:

 La Comisión acuerda, por unanimidad de los miembros presentes, informar **desfavorablemente** la solicitud de autorización presentada con fecha 3 de marzo de 2015 en esta Delegación Territorial, para realizar obras de rehabilitación, reestructuración y unión funcional en los edificios de calles Reyes Católicos 23 y San Sebastián 14 de Granada, sobre el proyecto técnico presentado en esta Administración con fecha 19 de julio de 2012, en base a las siguientes observaciones:

En relación a la bajada del nivel de catalogación del inmueble situado en c/ San Sebastián nº 14:

- Realizada vista al inmueble y comprobado el estado del edificio, así como por elementos que conserva se podría bajar el nivel de catalogación.
- Visto el estudio histórico y anexo aportados, en los que se describen las distintas fases del mismo (con planimetría), cronología de sus espacios y elementos, podría pertenecer a una tipología de casa-patio particular y no la usual del área Centro del Conjunto Histórico de Granada. Sin embargo, los elementos a conservar del edificio no pueden restringirse al paño de fachada de acceso al edificio por c/ San Sebastián y al volumen general del mismo, sino que serán más los elementos a conservar.





- Se considera que la intervención planteada en el edificio tampoco sería posible según las obras permitidas en el nivel de catalogación B.

De acuerdo con el art 3,5,7. Actuaciones en edificios de interés en el conjunto urbano, Nivel B. (Es objeto de conservación al menos en lo que se refiere a configuración exterior y a otros como perfil y escala general).

1. Tipos de actuaciones generales autorizadas: Conservación, rehabilitación, reestructuración parcial con respeto de los caracteres determinantes de la catalogación reestructuración mayoritaria o total con mantenimiento del sistema tipológico estructural...

2.- Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares: Reestructuración parcial justificada por la adecuación del programa de usos o por el estado de ruina declarado o deterioro estructural generalizado. La remodelación interior o las sustituciones interiores tal y como se expresan en la ficha de catálogo, no suponen el vaciado completo del edificio, sino la posibilidad de reestructuraciones parciales a fin de acomodarlos a las características constructivas y tipológicas más adecuados del edificio.

En relación al uso comercial a implantar:

- Ambas parcelas están catalogadas (en principio).
- El uso comercial en el edificio de Reyes Católicos no se plantea en la totalidad del edificio, por lo que igual sería admisible.
- Otro asunto es el acceso a residentes, que se relega al callejón trasero dando un protagonismo absoluto al uso comercial.
- El destinar a uso terciario la totalidad del edificio de la Sabanilla (San Sebastián, 14), aunque la última planta se dedique a instalaciones, supone la modificación total de la esencia y configuración original del edificio.

En relación a la unión funcional propuesta:

- En el escrito aportado con fecha 19 de julio de 2012 por el arquitecto redactor del proyecto, se indica que se presenta una propuesta de intervención para la "unión funcional" de locales... No obstante, una vez analizado el documento presentado en dicha fecha, cabe señalar que la propuesta que se presenta no se puede considerar una unión funcional, pues no cumple las determinaciones establecidas en la normativa urbanística del Plan Centro para estos casos en el artículo 6.1.4.d) y que a continuación se transcriben:

"Es posible la unión funcional de inmuebles de forma exclusiva para las parcelas e inmuebles calificados como Plurifamiliar Manzana Cerrada por este Plan Especial sin que sea necesario un Proyecto de Reparcelación, deberá mantener sin embargo la estructura parcelaria real existente, los edificios deberán tener entradas, accesos, escaleras totalmente independientes, además de garantizar su independencia estructural mediante juntas de dilatación. La unión funcional se podrá realizar en una o varias plantas. Cada edificio cumplirá con las condiciones urbanísticas, compositivas, reglamentos etc. reguladas en esta normativa y/o reglamentos que le sean de aplicación."

- En la propuesta presentada, el edificio situado en c/ San Sebastián 14 no cuenta con núcleo de comunicación vertical independiente, al igual que la estructura tampoco parece ser independiente. Por otro lado, las entradas al inmueble se complican al elevar el forjado de la planta baja, de modo que se sitúa a una cota bastante elevada respecto a la de los viales de acceso al edificio. Por ello, no resultaría posible deshacer la unión funcional propuesta y que ambas parcelas funcionaran como independientes, condición indispensable para autorizar este tipo de intervenciones.

En relación a la propuesta de intervención arquitectónica planteada en el edificio de la Sabanilla (San Sebastián 14):

- La intervención no se puede entender como rehabilitación, ya que supone la sustitución



- prácticamente total del edificio, manteniendo únicamente parte de la fachada principal del mismo.
- Tal y como se dice en la propia memoria del proyecto de intervención, se trata de *“crear un “nuevo” edificio dentro de la volumetría del antiguo, que en el edificio de c/ San Sebastián/Turdidos, supondrá que en realidad solo quedará un muro de los dos de fachada, y su estructura interior se rehace al completo, ocupando del 100% del edificio, y liberando la superficie de hueco del pequeño patio en el último nivel...”*
 - La propuesta altera con carácter general la esencia y tipología original del edificio, eliminado el patio y la escalera, así como cualquier compartimentación, ya que se crea un espacio único que además esta conectado con el espacio generado en Reyes Católicos 23, perdiendo así cualquier percepción de lo que era el edificio original.
 - Se plantea elevar todos los forjados, a fin de situarlos al nivel de los propuestos en Reyes católicos 23, lo cual hace que ni la puerta de acceso principal, ni el resto de huecos en fachada tengan ya nada que ver con lo que ocurre en el interior, generando un resultado totalmente inapropiado.

Y para que conste **y a reserva de los términos que resulten de su aprobación definitiva (art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre) y surta los efectos que son propios**, expido el presente en Granada, a quince de abril de dos mil quince.

