

Vólipos ar. inicio

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

20 DIC 2013

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

29 ENE. 2014

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

13 SET. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

**MODIFICACION PUNTUAL DE P.E.P.R.I. AREA CENTRO
DE GRANADA PARA DISMINUCION DEL NIVEL DE
CATALOGACION DEL EDIFICIO DE C/ SAN DIEGO 39**

REG.MPAL.Nº

308

REG.AUT.Nº

PROMOTOR.

NEVAGRAN S.L.

5488

RECEPCION	JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE CULTURA Y DEPORTE	
	4 OCT 2013	
	SERVICIOS BIENES CULTURALES GRANADA	Hora

Granada, julio de 2013



1. ENCARGANTE

El presente documento se redacta por encargo de la entidad propietaria del edificio:

NEVAGRAN S.L.
C/ Martínez Campos, 23. Bajo
18002-Granafa
CIF: B18682534

2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es la disminución del nivel de catalogación establecido por el P.E.P.R.I. del Area Centro de Granada para el edificio situado en la calle San Diego nº 39 de esta ciudad, de acuerdo con el procedimiento recogido en los Art. 5.1.2 y 5.3.9 de dicho Plan Centro.

3. DESCRIPCION DEL EDIFICIO

El edificio de C/ San Diego 39 es una casa patio de tres plantas de altura que en la actualidad ocupa la mayor parte del solar sobre el que se levanta.

Se sitúa entre medianeras de otras edificaciones colindantes, junto con las que forma una manzana cerrada de edificación, que es la forma de implantación característica de esta zona de la ciudad.

En la actualidad el edificio está compuesto por 1 local comercial y 3 viviendas en planta baja (una de ellas transformada también en local), 3 viviendas en planta segunda y 1 vivienda en planta tercera. La referencia catastral de solar es la siguiente: 7040812.

La fachada a la calle San Diego presenta una composición ordenada de huecos y una gran sobriedad, con ausencia de elementos decorativos o materiales de interés. Según el estudio histórico redactado por el arquitecto Fernando Acale, la fachada fue elevada una planta a finales del siglo XIX, fecha en la que el edificio sufre una considerable transformación. La fachada presenta un importante desplome en planta baja y primera que hace temer su estabilidad. El espesor de la misma en la planta superior es únicamente de 15 cm.

El interior del edificio se encuentra muy transformado. Aún conserva la secuencia tradicional de zaguán y patio, aunque con ausencia de elementos de interés. El zaguán está cubierto por un alfarje de vigas de madera de escasa sección, con decoración de entrecalles con piezas de tablex y junquillos superpuestos.

El patio ha perdido totalmente su configuración original. Ha sido ocupado por la edificación en gran parte de su perímetro, quedando libre solamente un hueco de aproximadamente 2x2 m. Se han perdido o están ocultos los elementos estructurales de madera originales como vigas, pilares o zapatas. Tan solo se conserva una columna de piedra de Sierra Elvira en la esquina noreste, que debe ser de acarreo, ya que su basa está semienterrada.



La escalera parece haber cambiado su posición original pasando del lado norte al lado sur del patio, seguramente en el momento en que el edificio pasa a ser un inmueble de renta y con objeto de dar más fácil acceso a las nuevas viviendas creadas. Está formada por zancas de madera, con peldaños de baldosas cerámicas y mamperlanes de madera. La baranda es de barrotes y pasamanos de hierro de escasa sección. En algunos tramos se encuentra semihundida, comprometiendo el acceso a las plantas superiores.

El acceso a las viviendas de planta primera se produce por dos puntos. Por la escalera antes descrita se accede a dos viviendas, y desde una escalera independiente en el patio posterior a la tercera. A la vivienda de planta segunda se accede por la escalera principal.

El patio trasero está ocupado por una vivienda en planta baja, quedando reducida a un espacio de unos 2 m en la parte más ancha.

4. RESEÑA HISTORICA

Se adjunta al presente documento Estudio Histórico del edificio redactado por el Arquitecto D. Fernando Acale Sánchez y la Historiadora D^a María Morales Toro.

5. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE DISMINUCION DEL NIVEL DE CATALOGACION

De la descripción del inmueble en los apartados anteriores, corroborada por la visita efectuada al mismo por los técnicos de la Delegación de Cultura de Granada con fecha 22-06-2012, se deduce la poca relevancia de los elementos constructivos, compositivos o tipológicos de este edificio.

En fachada mantiene la altura de los edificios colindantes y la secuencia de huecos, aunque su excesiva sobriedad, la liviandad de sus elementos constructivos y el escaso tamaño de los huecos superiores contrasta negativamente con el resto de edificios de la secuencia de fachadas próximas.

El edificio mantiene la secuencia tipológica de zaguán y patio, aunque ninguna de las dos piezas conserva elementos constructivos de interés. El zaguán está cubierto por un alfarje de vigas de madera de escasa sección y tabla lisa de poco espesor sujeta con junquillos superpuestos. El patio ha perdido su superficie inicial y sus galerías en plantas superiores por invasión de las viviendas perimetrales. Dicha galería parece no haber existido nunca en planta segunda.

El resto del edificio está totalmente transformado por sucesivas reformas de las viviendas que alberga. Desde el punto de vista constructivo todos sus elementos son de escasa calidad, propios de la época en que fue transformado y consecuentes a su evolución como inmueble de renta baja. En la actualidad se encuentra en un estado próximo a la ruina.



Entendemos, por tanto, que el edificio no se ajusta en absoluto a la descripción de edificio catalogado con nivel A2 "Edificio de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica, histórica o cultural", por lo que mediante el presente documento solicitamos la disminución de su nivel de catalogación a nivel B.

6. FICHA DE CATALOGO DEL P.E.P.R.I. AREA CENTRO DE GRANADA

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

1. IDENTIFICACIÓN.

Denominación

Localización

Calle San Diego, n.º 39.
CP - 18005

Alturas

Planta baja y dos plantas.

Propiedad

Privada

Nº

06.066

Nº provisional

1041

Nivel Catalogación

A 2

Manzana

70408

Parcela

12

Plano

05

Fecha

20/07/2000

Revisión



2. USO. ACTUAL.

Uso

Planta baja: Terciario. Comercial. Comercio minorista de pequeña escala, (dos comercios con superficies < 50 m²).
Resto de plantas: Residencial. Vivienda colectiva. (siete viviendas).

Observaciones

Locales comerciales desocupados.
Resto del edificio parcialmente ocupado (60%).

3. TIPOLOGÍA.

Edificatoria: Medianera con patios vividero y de luces.
Histórica: Inmueble de renta de principios del siglo XX.

Contexto.

Barrio histórico de San Antonio.

Descripción.

Edificio con fachada a c. San Diego. Bajo y dos plantas.

Fachada formalizada en tres calles.

Portada centrada y adintelada de piedra gris de Sierra Elvira abujardada, actualmente pintada. Umbral del mismo material. Está flanqueada por dos huecos comerciales adintelados. Imposta de separación entre planta baja y primera.

Primera planta formalizada con tres huecos con vuelo sobre pletina con las esquinas curvas y frontal de hierro con cerrajería sin interés. Recercados con molduras "a fresco".

Segunda planta resuelta con un hueco central, abalconado con vuelo sobre pletina y dos huecos con antepecho de cerrajería sin interés.

Cornisa de fábrica y cubierta de teja árabe.

Se accede al interior a través de un zaguán cubierto por alfarje de madera con la tabazon tallada con pequeño botón central. Puerta de madera con cerrajería en la parte superior. Escalera emplazada en el lateral con el umbral de piedra gris de Sierra Elvira. El patio conserva una columna toscana de piedra gris de Sierra Elvira y otra embutida en el muro, la galería de madera forrada de yeso. Originalmente había un patio trasero de grandes dimensiones y un jardín, reformados para construir una vivienda.

Existía pozo y aljibe, que se ha perdido. Un pilar del patio ha sido sustituido por metálico y forrado.

Peldaños de baldosa hidráulica y mampelán.

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

☒ Zaguán

☐ Jardín

☒ Columnas/zapatas

☐ Carpintería interior

☒ Patio

☐ Huerto

☐ Alfarjes

☐ Interiores

☐ Ámbito de escalera

☐ Torreón

☐ Artesonados

☐ Pavimentos

☐ Salas nobles

☒ Fachada

☐ Armaduras cubierta

☐ Otros

6. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Estructura

Estable.

Cubierta

Deficiente.

Fachada

Estable.

Observaciones

Aparecen humedades en el suelo de planta baja.

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.

8. OBSERVACIONES. SINGULARIDADES.

La vivienda del patio trasero tiene un nivel más alto con respecto a la vivienda de la edificación.



7. NUEVA FICHA DE CATALOGO PROPUESTA

Plan Especial del Área Centro de Granada

Ayuntamiento de Granada

Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía

CATÁLOGO

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación

Localización

Alturas

Propiedad

Calle San Diego, 39 CP - 18005
Planta baja y dos plantas
Privada

Nº

Nº Provisional

Nivel Catalogación

Manzana

Parcela

Plano

Fecha

Revisión

06.066

B

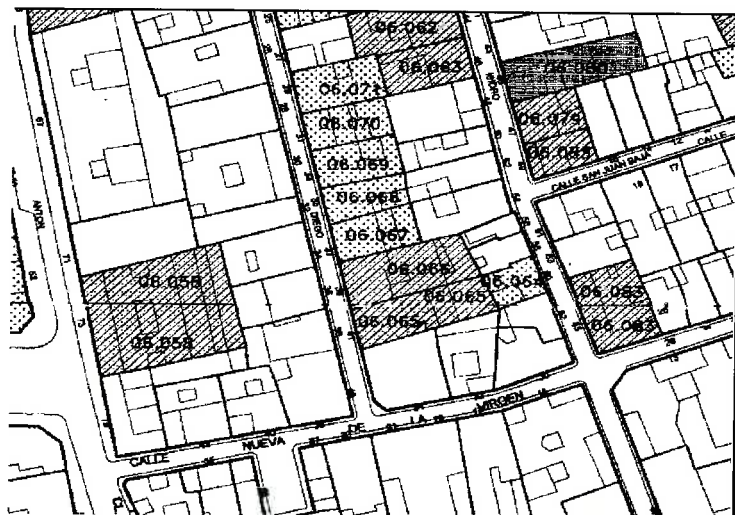
70408

12

05

20/07/2000

15/10/2012



2. USO ACTUAL

Uso

Observaciones

Planta baja: Terciario-comercial. Comercio minorista pequeña escala (dos comercios con superficies < 50 m²). Resto plantas: Residencial, vivienda colectiva (siete viviendas)

Locales comerciales desocupados.

Resto del edificio parcialmente ocupado (15%).

3. TIPOLOGÍA

Edificatoria: Medianera con patios vividero y de luces.

Histórica: Inmueble de renta de principios del siglo XX

Plan Especial del Área Centro de Granada

Ayuntamiento de Granada

Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía

CATÁLOGO

4. ANÁLISIS HISTÓRICO

Contexto: Barrio histórico de San Antón.

Descripción: Edificio con fachada a calle San Diego. Bajo y dos plantas. Fachada formalizada en tres calles. Portada centrada y adintelada de piedra gris de Sierra Elvira abujardada, actualmente pintada. Umbral del mismo material. Está flanqueada por dos huecos comerciales adintelados. Imposta de separación entre planta baja y primera. Primera planta formalizada con tres huecos con vuelo sobre pletina con las esquinas curvas y frontal de hierro con cerrajería sin interés. Segunda planta de elevación reciente, resuelta con un hueco central abalconado con vuelo sobre pletina y dos huecos con antepecho decerrajería sin interés.

Cornisa de fábrica y cubierta de teja árabe.

Se accede al interior a través de un zaguán cubierto por alfarje de madera con tablazón lisa. Puerta de madera con cerrajería en la parte superior. Escalera emplazada en el lateral (no original) con umbral de piedra gris de Sierra Elvira, muy desgastado. El patio conserva columna toscana de piedra gris de Sierra Elvira procedente de acarreo (basa semienterrada). Patio trasero ocupado por una vivienda. Peldaño de baldosa hidráulica y mampelán.

5. PROTECCIÓN

Nivel Catalogación/Protección	B	Protección según LPHE/85 LPH/2007	
Observaciones	Edificio de características tipológicas y compositivas de interés ambiental. Admite intervenciones importantes manteniendo las características anteriores.		

Claves de interés

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|---|
| ☐ Zaguán | ☐ Jardín | ☐ Columnas/zapatas | ☐ Carpintería interior |
| ☐ Patio | ☐ Huerto | ☐ Alfarjes | ☐ Interiores |
| ☐ Ámbito de escalera | ☐ Torreón | ☐ Artesonados | ☐ Pavimentos |
| ☐ Salas nobles | ☐ Fachada | ☐ Armaduras cubierta | ☐ Otros |

6. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estructura	Estable	Cubierta	Deficiente	Fachada	Inestable
Observaciones	Aparecen humedades en suelo y muros de planta baja.				

7. INTERVENCIONES PERMITIDAS

Edificios que admiten una remodelación interior importante. Actuaciones permitidas: conservación, rehabilitación, reestructuración total con mantenimiento del sistema tipológico y utilizando preferentemente materiales similares a los originales, conservando los elementos de acceso. Son necesarios: reseña histórica, levantamiento completo del inmueble, y descripción de las intervenciones y técnicas a emplear para la conservación y/o recuperación de los valores decorativos, compositivos, etc.

8. OBSERVACIONES. SINGULARIDADES

Conservación de los siguientes elementos: zaguán con su alfarje; restitución del patio original, que fué en parte cerrado; columna existente; pié derecho y zapata visible en planta primera.

8. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Fachada a calle San Diego



Secuencia de fachadas de C/ San Diego



Vestíbulo del edificio



Techo del vestíbulo



Escalera Planta baja.



Escalera. Planta primera



Escalera. Planta segunda



Patio



Patio



Patio trasero



Azotea vivienda patio trasero



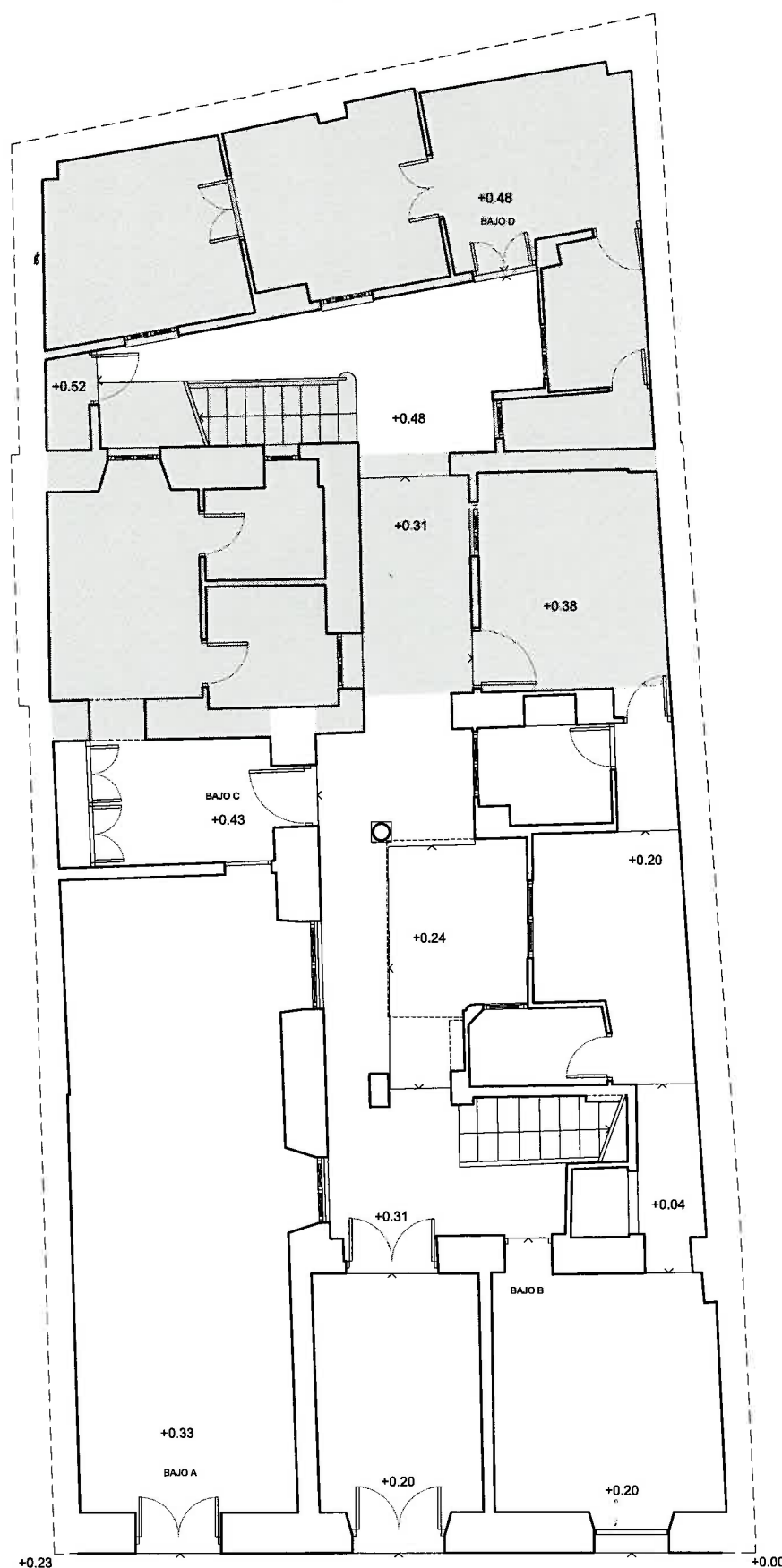
Interior viviendas



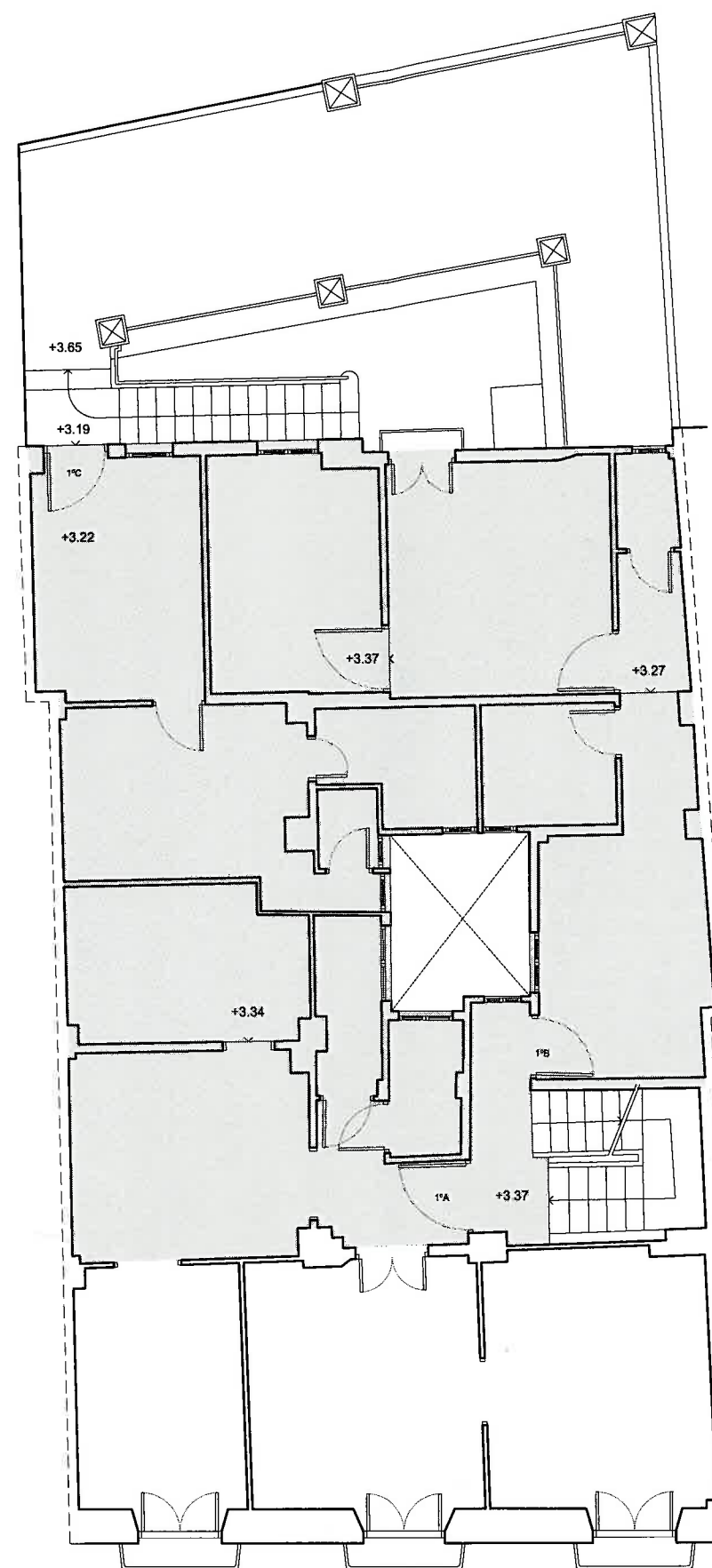
Cocina y baño vivienda pl. 1ª ocupando el patio original



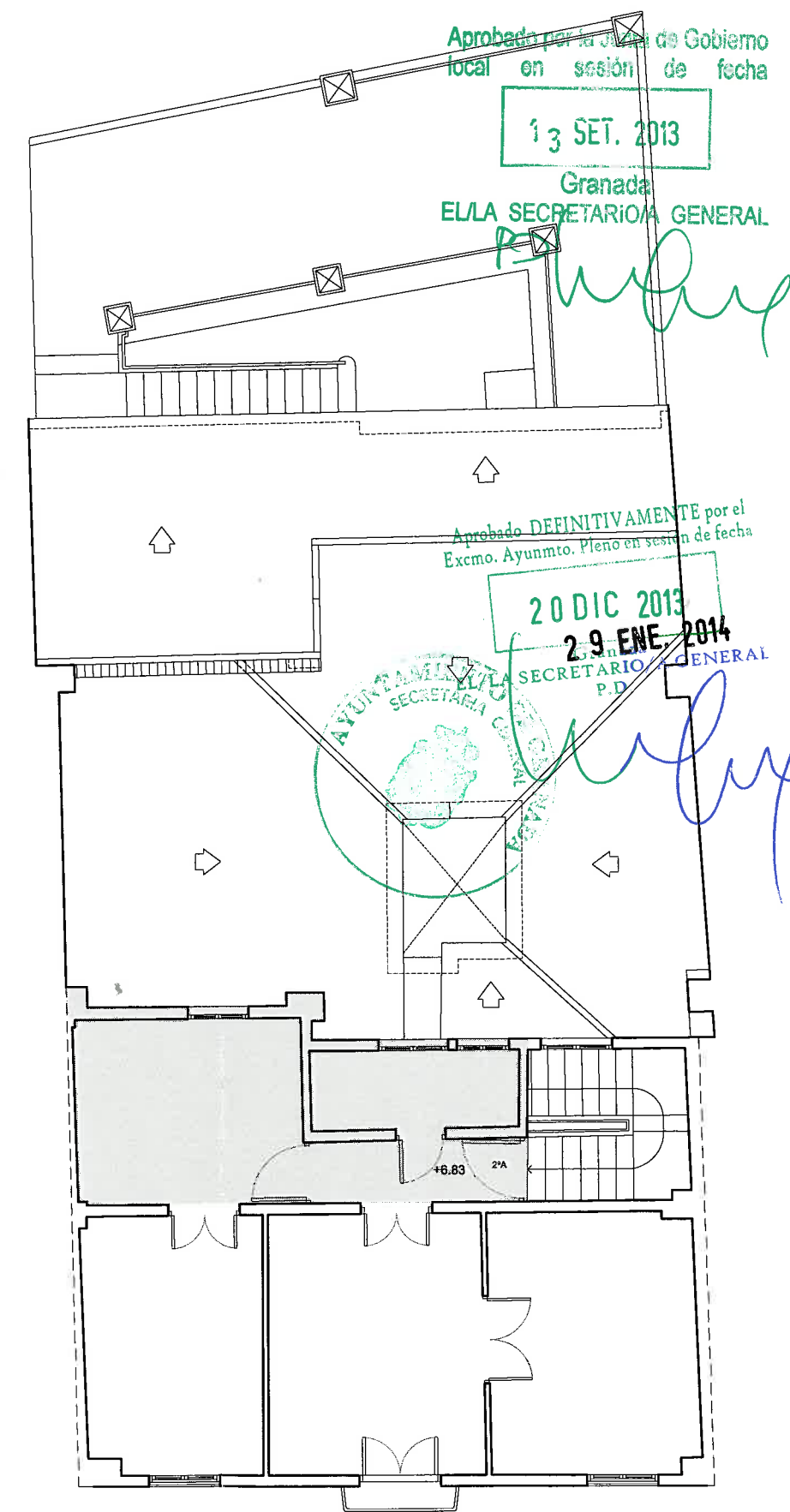
9. LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO DEL EDIFICIO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

PROPUESTA DE REHABILITACION DE EDIFICIO PARA 6 VIVIENDAS Y LOCAL EN C/ SAN DIEGO Nº.39

ESTADO ACTUAL E:1/100

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO. ARQUITECTO

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

13 SET. 2013

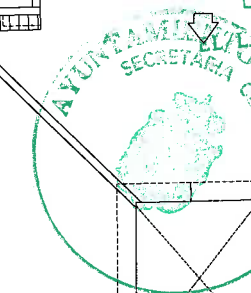
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

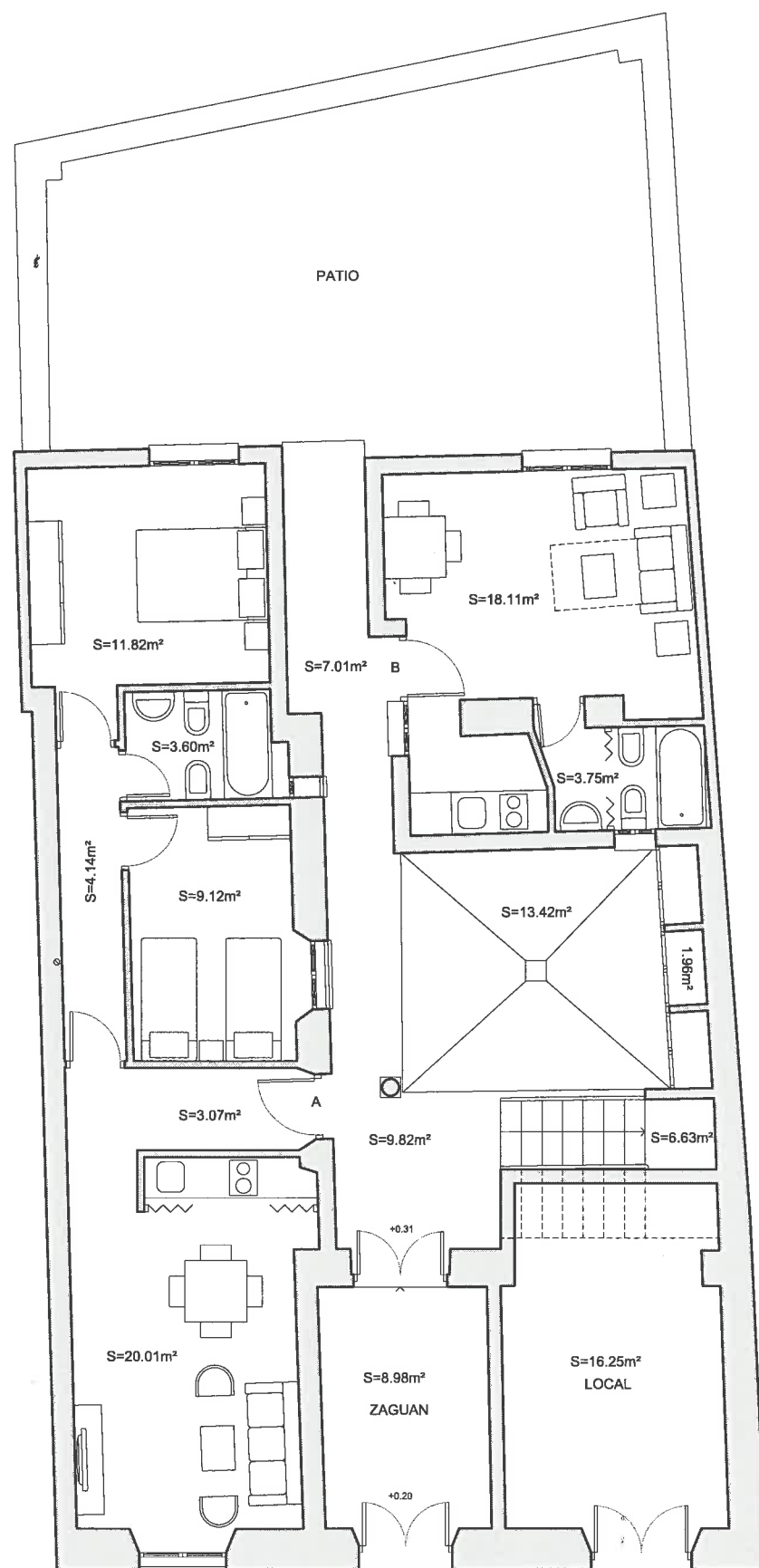
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

20 DIC 2013

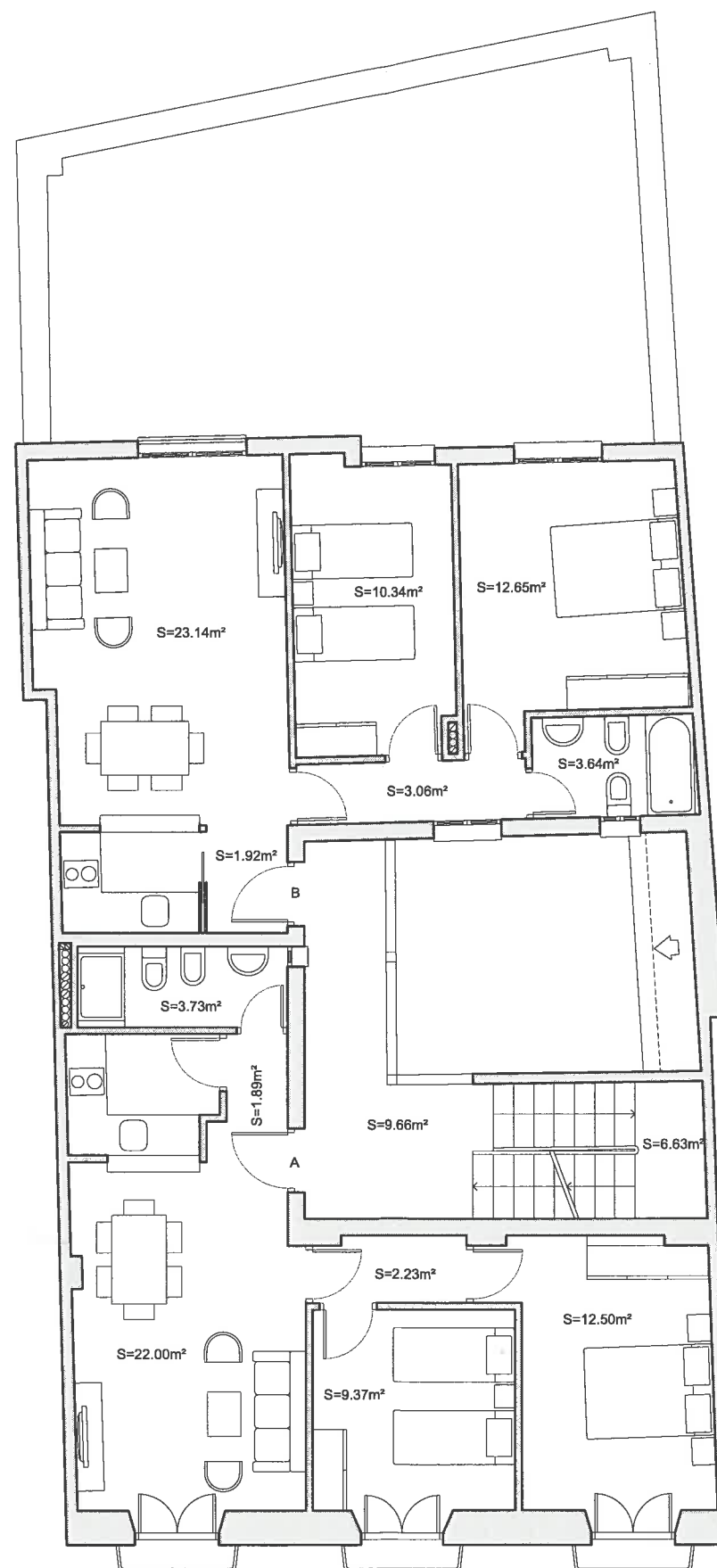
29 ENE 2014

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

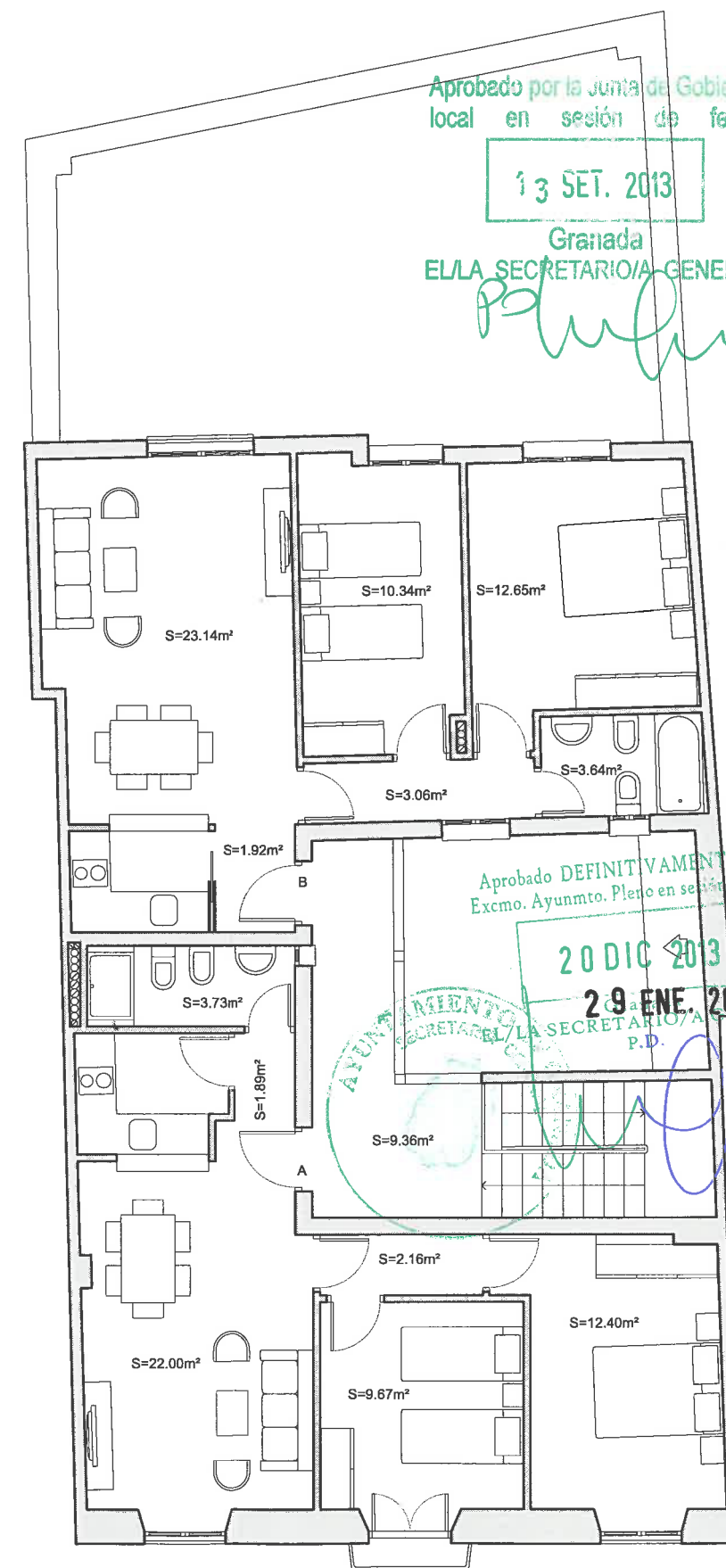




PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

13 SET. 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

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

20 DIC 2013

2-9 ENE. 2014

AYUNTAMIENTO
SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

PROPUESTA DE REHABILITACION DE EDIFICIO PARA 6 VIVIENDAS Y LOCAL EN C/ SAN DIEGO Nº.39

ESTADO PROPUESTO E:1/100

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO. ARQUITECTO



RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACION PUNTUAL DE P.E.P.R.I. AREA CENTRO DE GRANADA PARA DISMINUCION DEL NIVEL DE CATALOGACION DEL EDIFICIO DE C/ SAN DIEGO 39

Promotor: NEVAGRAN S.L.

Objetivos y finalidades de documento:

El objeto del presente documento es la disminución a “**nivel B**” del nivel de catalogación establecido por el P.E.P.R.I. del Area Centro de Granada para el edificio situado en la calle San Diego nº 39.

Determinaciones:

Las determinaciones del presente documento quedan resumidas en la **Ficha de Catálogo** modificada adjunta.

Delimitación del ámbito de actuación:

El ámbito de actuación se limita a la parcela catastral del edificio. Se incluye plano de situación y delimitación de la parcela en la **Ficha de Catálogo** modificada adjunta.

Suspensión de licencias:

La suspensión de licencias en el ámbito del documento será del menor de los siguientes plazos:

- 1 año contado desde la fecha de aprobación inicial.
- Hasta la aprobación definitiva.

