



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

Expediente núm. 9796/2022 – URBANISMO

Asunto: Innovación del Catálogo del PEPRI Alhambra y Alijares en C/ Santa Ana núm. 4. (Expte. 9796/2022). Aprobación definitiva.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 23 de diciembre de 2022.

EL SECRETARIO GENERAL
Ildefonso Cobo Navarrete
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **ES68Q43Q53R309R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

12-01-2023 15:09:24

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 29





**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL**

DILIGENCIA
EXPEDIENTE 9.796/2022 URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 22 JULIO 2022.

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General

Gustavo García-Villanova Zurita

Código seguro de verificación: FRG3QBBQECR704R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 1 de 28

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 2 de 29

Propuesta de Modificación de la Ficha de Catálogo N° 77 del Plan de Protección y Reforma Interior de la Alhambra y Alijares

AUTOR: FELIPE HITTA SUÁREZ - ARQUITECTO

ABRIL 2022

Código seguro de verificación: FRG3QBBQECR704R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital		Pag. 2 de 28 

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital		Pag. 3 de 29 

Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062

ÍNDICE

Memoria

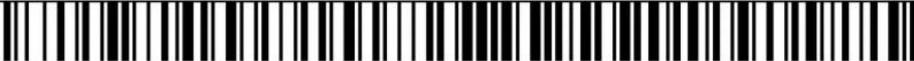
1. Objeto de la modificación de la ficha de Catálogo y normativa de aplicación
2. Datos de la propiedad
3. Descripción del procedimiento para la modificación puntual del Catálogo y justificación del inicio del trámite
4. Antecedentes administrativos y constructivos relativos a obras en el inmueble
5. Descripción del inmueble objeto de catalogación
 - A. El entorno urbano
 - B. Descripción general del inmueble
 - C. Imágenes del estado actual
6. Memoria económica
7. Memoria de participación
8. Memoria de ordenación

Resumen Ejecutivo

- A. Ámbito de la propuesta de innovación
 - B. Objeto de la propuesta de innovación
 - C. Parámetros urbanísticos de aplicación
9. Propuesta de protección del inmueble y de modificación de ficha de catálogo

Anexos

- A. Fichas Descriptivas y gráficas de las parcelas de Catastro
- B. Planimetría del inmueble
- C. Ficha del Catálogo 77 – Propuesta de Modificación
- D. Estudio Histórico del Entorno

Código seguro de verificación: FRG3QBBQECR704R22RF6	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital	 Pag. 3 de 28 

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital	 Pag. 4 de 29 

Memoria

1. Objeto de la modificación de la ficha de Catálogo y normativa de aplicación

La presente propuesta de modificación de la ficha del catálogo n° 77 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Alhambra y Aljares, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 135 de 12 de junio de 1992, correspondiente al inmueble situado en la Calle Santa Ana nº4 de Granada, con Referencia Catastral 7449629VG4174G0001HL, se realiza a instancias de parte. La propiedad del inmueble presenta propuesta para reforma y ampliación del mismo que, según ORDEN DE LA CONSEJERA DE CULTURA POR LA QUE SE RESUELVE EL RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR DON CIPRIANO CAMPILLO CAMPAÑA, CONTRA LA RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE EN GRANADA, DE FECHA 10 DE FEBRERO DE 2016, supera las obras permitidas por el grado de catalogación del inmueble.

El inmueble se sitúa en el margen izquierdo del río Darro, dentro de los límites establecidos por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Alhambra y Aljares. Por estar circunscrito a esta área y estar incluido en el Catálogo del mismo, al inmueble le es de aplicación la regulación del precipitado Plan Especial de Protección y Reforma. El inmueble se encuentra afectado por el Nivel de Protección Arquitectónica, que *“comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición a la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano”* y cuyas condiciones de edificación y de uso se encuentran recogidas en el Artículo 4.4.3 del PEPRI.

2. Datos de la propiedad

La propietaria del inmueble es Ana Martínez Frías, con DNI 76652906R y Siddhartha Tapaswin Patel, con NIE Y7621104E . Su domicilio a efecto de notificaciones es: Calle Gran Vía de Granada nº29 3º Izq. 18001 de Granada. España. La presente propuesta de innovación se redacta por Felipe Hita Suárez, Arquitecto Colegiado den el C.O.A.Granada con n° 005062. Con DNI 76421167X y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Santiago 42 1º, 18009, Granada.

3. Descripción del procedimiento para la modificación puntual del Catálogo y justificación del inicio del trámite. Normativa de aplicación.

El procedimiento a seguir para la modificación puntual del Catálogo está recogido en el art. 11.2.2 del PGOU de Granada, en su punto 3:

“La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente PGOU de Granada, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará ; la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse

Código seguro de verificación: FRG3QBBQEGR704R22RF6	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital	 Pag. 4 de 28 

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital	 Pag. 5 de 29 

Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062

razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma.”

El procedimiento haya un marco normativo más amplio en los artículos 78 y 81 de la Ley de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Art. 25 establece la obligación y fases de publicidad de los instrumentos de ordenación urbanística.

Por último, el Art. 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía indica el contenido necesario de los instrumentos de ordenación urbanística. A este efecto se incluye un resumen ejecutivo que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía

4. Antecedentes administrativos y constructivos relativos a obras en el inmueble

La presente propuesta de modificación de la Ficha de Catálogo ha sido elaborada por iniciativa privada a petición de su propiedad, Siddhartha Tapaswin Patel y Ana Martinez Frias, que obtuvieron la propiedad de la parcela en septiembre de 2021 mediante contrato de compraventa.

La construcción tiene un Nivel de Catalogación Arquitectónica de “Protección Arquitectónica” según el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Alhambra y Aljares aprobado en 1989. Se encuentra en entorno BIC según este mismo planeamiento urbanístico. Se tramitó licencia de rehabilitación con nº de expte. 274/2007 que contaba con informes favorables municipales y de la Consejería de Cultura (de fecha 13/03/2008, expte. BC.01.24.07. Esta Licencia fue finalmente archivada por caducidad. Con posterioridad se procedió a una demolición de la construcción sin mediación de licencia, manteniendo únicamente la fachada principal, la lateral derecha de forma parcial, y 5 de las 6 columnas que delimitaban el patio en planta baja.

Para la elaboración de futuras propuestas de rehabilitación o edificación se dispone de la documentación adjunta al proyecto presentado y con licencia en 2007, donde se adjunta la planimetría del estado del edificio previo a su demolición.

5. Descripción del inmueble objeto de catalogación

a. El Entorno Urbano

El inmueble se localiza en el barrio de la Churra, o de Almanzora, si bien en la actualidad la el Puente Cabrera define una separación física entre ambos barrios, situándose la Churra aguas arriba y Almanzora desde el Puente hasta la Cuesta de Gómez, ambas denominaciones se han utilizado indistintamente para referirse a el conjunto urbano entre el Puente del Cádiz y Cuesta de Gómez.

Código seguro de verificación: FRG3QBBQEGR704R22RF6	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital	 Pag. 5 de 28 

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital	 Pag. 6 de 29 

Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062

La actual parcela atraviesa transversalmente gran parte del barrio. Su fachada principal vuelca hacia la Calle Santa Ana, desde donde se accedía a un inmueble plurifamiliar cuya formalidad arquitectónica corresponde a finales de siglo XIX. La parcela comienza en la cota de esta calle, sin embargo ocupa dos cotas más, establecidas por sendas paratas que se adaptan a la fuerte pendiente de la ladera norte de la Sabika. Estas terrazas se contienen mediante potentes muros que tienen una continuidad urbana, siendo articuladores de la trama urbana y el viario del barrio.

Lateralmente, la parata más baja, colindante con Calle Santa Ana, linda hacia la izquierda con un inmueble de tipología plurifamiliar, actualmente en estado físico de ruina y hacia la derecha con un adarve que ha perdido su configuración espacial primitiva al ser utilizado como patio por los edificios que lo delimitan. Este adarve permitía el acceso a lo que sería una vivienda independiente que ocupaba el último tercio de la parata baja, colindante al primer muro de contención y cuyo zaguán es aún legible. Con bastante probabilidad este adarve continuó, en un estadio primigenio de la formación del barrio, hasta alcanzar la Calle Almanzora Alta, límite superior de la Churra. Deducimos esta hecho por la existencia de una separación, coincidente en sentido transversal al barrio con el adarve que parte de Santa Ana, entre la última vivienda en Almazora Baja y la parcela objeto de ésta propuesta.

El barrio se conforma por tanto a partir de vías surgidas a raíz de la contención de la colina en forma de terrazas, vías a las que podemos llamar "principales" y adarves secundarios que permitían el acceso a crujías traseras. En las cotas más bajas de la colina encontramos edificios plurifamiliares organizados en torno a patios, edificios que datan de los siglos XVII, XIX y XX, las edificaciones en cotas más altas corresponden a edificios unifamiliares, con espacios no construidos que, como en la parcela de la propuesta, se ocupan con jardines.

b. Descripción General del Inmueble

El inmueble, previo a su demolición, disponía de una tipología de edificio plurifamiliar en manzana cerrada en torno a patio. Si bien un único inmueble ocupaba todo el espacio construido, en su génesis, debieron ser dos inmuebles, por su secuencia espacial interior y por la existencia de dos accesos. Este edificio ocupaba toda la superficie de la parata más baja (excepto el área correspondiente al patio) y parte de la parata intermedia. Esta parata intermedia estaba ocupada por una vivienda cuyo acceso se producía desde la Calle Almanzora Baja, ocupaba, en esta parata dos laterales de la mima, en forma de "L" de manera que su iluminación procedía de un patio central que quedaba sin ocupar.

La parata más alta estaba ajardinada. Se accede desde la para inferior, mediante una escalera central que se conserva y que atraviesa un muro de ladrillo que contiene las tierras del jardín. Este jardín se remataba con una pérgola perimetral.

Actualmente, los elementos que se conservan de la construcción anteriormente descrita son: La fachada principal, aunque modificada por elementos constructivos que la desvirtúan, como el

Código seguro de verificación: FRG3QBBQEGR704R22RF6	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital	 Pag. 6 de 28 

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital	 Pag. 7 de 29 

Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062

zócalo de piedra aplacada; las columnas del patio (excepto una); restos murarios y de tabiquería de distribución en la parata baja y las escaleras de acceso al jardín superior.

Existe una construcción en la parata intermedia, a la que se accede desde Calle Almazora Baja. La construcción es una intervención reciente, por sus características constructivas y se encuentra inacabada.

La fachada principal, cerramientos laterales, y, sobre todo, el muro último del jardín, hacia el este se encuentran en una situación de inestabilidad estructural. Provocado bien por unas obra de nueva planta planeadas tras la demolición pero no ejecutadas en el caso de los cerramientos, bien por falta de mantenimiento y deficiencias constructivas en el caso del muro de contención.

Código seguro de verificación: FRG3QBBQECR704R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital			Pag. 7 de 28



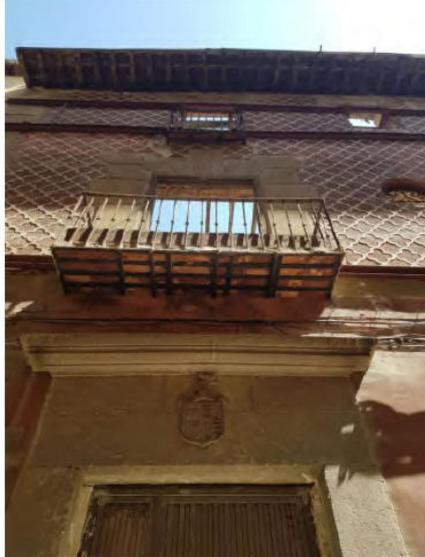
Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital			Pag. 8 de 29



Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062

c. Fotografías del Estado Actual



Fachada hacia Santa Ana



Cerramiento desde el interior hacia el adarve



Apuntalamiento interior de la fachada a Santa Ana

Código seguro de verificación: FRG3QBBQECR704R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital		



Pag. 8 de 28

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital		



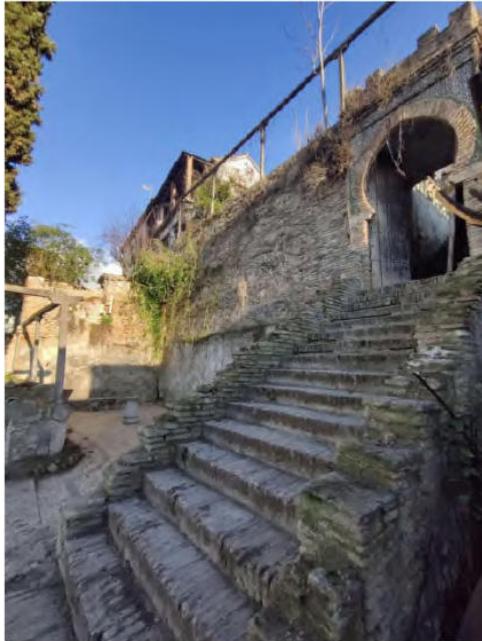
Pag. 9 de 29

Propuesta de modificación ficha de catálogo Nº 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada Nº 005062



Columnas de Sierra Elvira delimitadoras del patio



Escalera de acceso al jardín



Estado del muro del Jardín hacia el este

Código seguro de verificación: **FRG3QBBQECR704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

19-08-2022 13:07:09

Contiene 1 firma digital



Pag. 9 de 28



Código seguro de verificación: **ES68Q43Q53R309R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

12-01-2023 15:09:24

Contiene 1 firma digital



Pag. 10 de 29



6. Memoria económica

La presente Modificación no implica una actuación de transformación urbanística, no conllevando obras de urbanización, bien sean de nueva creación o de reforma de las existentes, así como no es una actuación cuya finalidad sea incrementar dotaciones.

El objeto de la presente propuesta es suelo urbano consolidado que no ve afectado el aprovechamiento municipal ni existen obligaciones del municipio de ejecutar obras de infraestructura básica, lo que lleva a que los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente en este sentido.

La implantación de las infraestructuras, gestión, tramitación y desarrollo urbanístico que propone esta innovación, no genera mayor coste al Ayuntamiento, al tratarse de un suelo de iniciativa privada cuya obligación de urbanización corresponde a los particulares privados.

A la vista de lo anterior, se concluye que no es necesario incluir ni Estudio Económico-Financiero ni Informe de Sostenibilidad Económica

7. Memoria de participación

La Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su Artículo 10. La participación ciudadana.

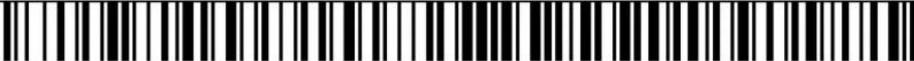
"1. La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho:

- a) A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho."*

El Art. 78 establece:

"1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días."

"5. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites: [...]. b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos

Código seguro de verificación: FRG3QBBQEGR704R22RF6	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital	 Pag. 10 de 28 

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital	 Pag. 11 de 29 

Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062

afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.”

8. Memoria de ordenación

Determinaciones urbanísticas

Parámetros Urbanísticos	PEPRI	Propuesta
Edificabilidad	Existente	2,4 m2/m2
Ocupación	Existente	80%
Altura Máxima	Existente	Existente
Ordenanza	Art. 4.4.3	

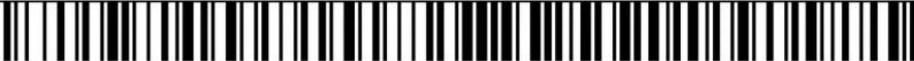
Objetivos: Otorgar a la parcela objeto de esta innovación de la posibilidad de ser receptora de uso cultural de envergadura, a la vez que se protegen los valores patrimoniales del inmueble y del entorno, toda vez que se entiende como un uso catalizador de la revitalización de un barrio físicamente degradado. No se interviene ni se ven afectados infraestructuras, viales o propiedades colindantes materialmente o en sus parámetros urbanísticos.

Resumen Ejecutivo

A. **Ámbito de la propuesta de innovación**

El ámbito se limita a la parcela con número de referencia catastral 7449629VG4174G0001HL . Se trata de una parcela de superficie aproximadamente rectangular dividida en tres paratas a distinta altura, fruto de la fuerte pendiente sobre la que se encuentra. La superficie de la parcela es de 629 m2 y sobre ella existen restos de una antiguo edificio plurifamiliar de finales del XIX o principios del XX.

La parcela linda al noroeste con la Calle Santa Ana, al noreste con el inmueble con referencia catastral 7449628VG4174G0001UL, al sureste con el inmueble con referencia catastral 7449646VG4174G0001ML y al suroeste con el inmueble situado en Calle Santa Ana nº2 y con la Calle Almanzora Baja.

Código seguro de verificación: FRG3QBBQECR704R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital		



Pag. 11 de 28

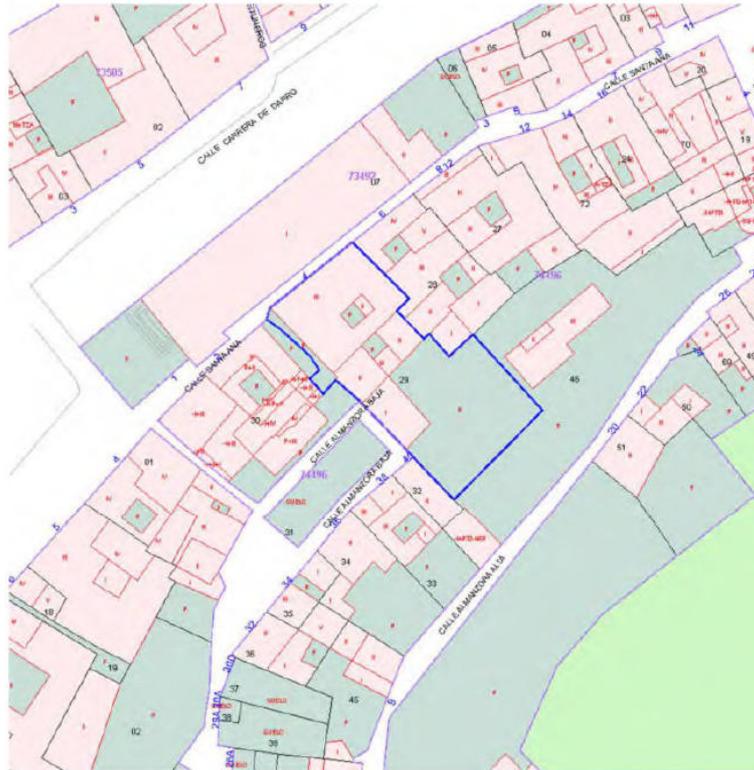
Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital		



Pag. 12 de 29

Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062



B. Objeto de la propuesta de innovación

El objeto de la propuesta de innovación es modificar las condiciones urbanísticas de intervención en el citado inmueble, para la construcción de un Centro de Arte Contemporáneo cuya principal finalidad será la de exponer al público general una muestra artística permanente.

El inmueble se haya catalogado con Ficha de Catálogo n° 77 dentro el Plan Especial de Protección y Reforma interior de la Alhambra y Alixares. Tiene un nivel de "Protección Arquitectónica" cuya definición a efectos de intervención se hayan recogidos en el Art. 4.4.3 del citado PEPRI. En su apartado b/ se recoge:

1. *Se admiten las obras de conservación, restauración y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, así como mejora de sus instalaciones*
2. *Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos*

Código seguro de verificación: **FRG3QBBQEGR704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

19-08-2022 13:07:09

Contiene 1 firma digital



Pag. 12 de 28



Código seguro de verificación: **ES68Q43Q53R309R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

12-01-2023 15:09:24

Contiene 1 firma digital



Pag. 13 de 29



Propuesta de modificación ficha de catálogo Nº 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada Nº 005062

3. Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución de espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas.
4. Se permiten obras de adecuación de la edificación existente a los parámetros de la Ordenanza específica de la Zona en donde se encuentra enclavada dicha edificación, así como la transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales sin afectar a sus respectivas fachadas y remates exteriores, y todo ello siempre que previo informe de la Consejería de Cultura o de los propios Servicios Técnicos Municipales así lo autorizase para cada caso en concreto. [...]

El inmueble sobre el solar objeto de la presente propuesta ha desaparecido a excepción de dos de sus fachadas y de ciertos elementos estructurales interiores. El volumen original previo a la demolición tenía una superficie construida de 825 m2 en una ocupación de, aproximadamente el 55% de la parcela. Según las determinaciones del PEPRI para éste inmueble solo se permite la reposición de elementos arquitectónicos primitivos, en este caso, la práctica totalidad del inmueble.

La presente innovación pretende ser un instrumento para utilizar en la nueva propuestas de edificación las condiciones urbanísticas de edificabilidad y aprovechamiento que al solar le son propias en virtud de la Disposición Transitoria Primera del PGOU:

“Los ámbitos de los Conjuntos-Históricos y sus Áreas Homogéneas que a la entrada en vigor del presente Plan General hayan sido desarrollados mediante Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (PEPRI) “Alhambra”, “Albaicín” y “San Matías” permanecerán íntegramente en vigor, a excepción de las determinaciones relativas a aprovechamientos tipo y a edificabilidades, para las que prevalecerán las disposiciones de éste Plan General.”

Son los parámetros de edificabilidad y ocupación imprescindibles **para permitir el Uso Cultural específico de Centro de Arte Contemporáneo**. Esto implica una ocupación de la parcela no sólo en la parata inferior e intermedia (espacios ya ocupados con el volumen primitivo) si no una ocupación de la parata superior. La ocupaciones y los volúmenes resultantes atenderán a lo previsto en lo observado en la U.A. a.4.1. en especial en lo referente al “mantenimiento de la imagen inconclusa” manteniendo los espacios ajardinados y la percepción volumétrica actual.

Estos cambios en los parámetros urbanísticos permitirán crear un acceso con voluntad de ser principal o, al menos, igual de transitado que el acceso existente por Calle Santa Ana hacia Almazora Baja. **Esto permitirá la revitalización de un barrio en un estado avanzado de degradación y ser un detonante para futuras mejoras del espacio urbano en el barrio de la Churra. La inclusión en el espacio museístico de las paratas altas permitirá generar recorridos internos en el edificio que permitan la permeabilidad transversal del barrio, con la idea de que estos se amplíen, como un curso natural por Almazora Baja hasta Cuesta de Gómez.**

Con respecto al resto de parámetros urbanísticos las intervenciones se ajustaran a lo establecido en el PEPRI de la Alhambra y Aljares. El Art. 4.4.3.b apartado 4 de las ordenanzas del PEPRI permite la adecuación de la edificación a los parámetros de la ordenanza correspondiente a la zona en que se encuentre. El apartado c del mismo artículo permite el uso cultural.

Código seguro de verificación: FRG3QBBQEGR704R22RF6	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital	 

Pag. 13 de 28

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital	 

Pag. 14 de 29

Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062

C. Parámetros urbanísticos de aplicación

Parámetros Urbanísticos	PEPRI	Propuesta
Edificabilidad	Existente	2,4 m2/m2
Ocupación	Existente	80%
Altura Máxima	Existente	Existente
Ordenanza	Art. 4.4.3	

Por lo tanto, la implantación de las infraestructuras, gestión, tramitación y desarrollo que propone esta innovación, no genera mayor coste al Ayuntamiento, al tratarse de un suelo de iniciativa privada cuya obligación de urbanización corresponde a los particulares privados

9. Propuesta de protección del inmueble y de modificación de ficha de catálogo

La presente propuesta parte de una doble voluntad. La primera es impedir que los elementos constructivos de valor que aun conserva el inmueble colapsen. De esta forma, promover la conservación de la fachada hacia Santa Ana y los elementos asociado a ésta de la antigua edificación, como son el potente alero de cubierta y el cerramiento lateral derecho. También conservar la escalera y decoración neozarí de acceso al jardín.

Por otra parte se pretende compatibilizar con la realidad física actual el uso cultural. Específicamente el de Centro de Arte Contemporáneo. Para ello, ya existe una colección cuyos propietarios (promotores de la presente propuesta) tienen la voluntad expresa de instalarla en esta localización. Para compatibilizar uso y actuaciones edificatorias permitidas la Ficha de Catalogo que se propone incluye:

- Ampliar al actual punto 4 de la Ficha de Catalogo incluida en el PEPRI que contiene datos sobre el estado físico de la construcción. En este punto, eliminar la aclaración "Cubiertas en mal estado" para sustituirlo por, "edificio parcialmente desaparecido".
- Incluir un punto más a los existentes en la actual Ficha que indique, que para este inmueble, las acciones edificatorias propuestas podrán ajustarse a las condiciones urbanísticas de edificabilidad y aprovechamiento tipo que marca el Plan General de Ordenación Urbana. Esto es, para la calificación de Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, una edificabilidad de 2,4 m2/m2 y una ocupación 80%.

Granada, julio de 2022

Felipe Hita Suárez

Código seguro de verificación: FRG3QBBQEGR704R22RF6	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital	 

Pag. 14 de 28

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital	 

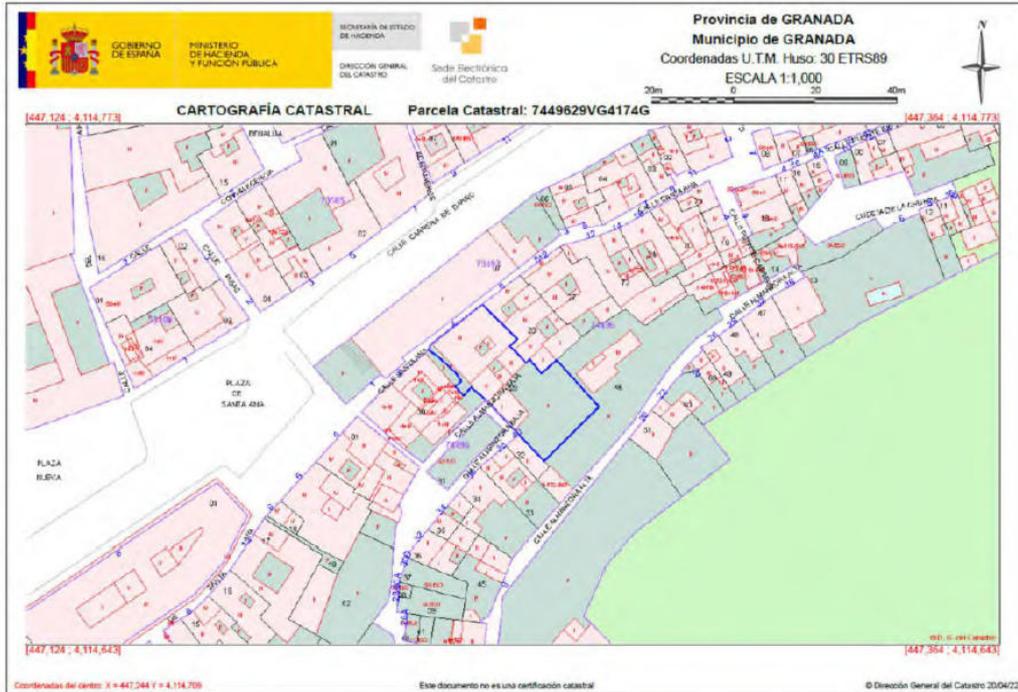
Pag. 15 de 29

Propuesta de modificación ficha de catálogo Nº 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada Nº 005062

Anexos

A. Fichas Descriptivas y gráficas de las parcelas de Catastro



Código seguro de verificación: **FRG3QBBQECR704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

19-08-2022 13:07:09

Contiene 1 firma digital



Pag. 15 de 28



Código seguro de verificación: **ES68Q43Q53R309R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

12-01-2023 15:09:24

Contiene 1 firma digital



Pag. 16 de 29



Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062

Consulta y certificación de Bien Inmueble

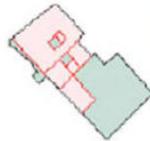
FECHA Y HORA

Fecha
20/4/2022
Hora
11:46:42

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
7449629VG4174G0001HL
Localización
CL SANTA ANA 4
18009 GRANADA (GRANADA)
Clase
Urbano
Uso principal
Residencial
Superficie construida(*)
825 m²
Año construcción
1900

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal
Localización
CL SANTA ANA 4
GRANADA (GRANADA)
Superficie gráfica
692 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	337
VIVIENDA	1	01	01	279
VIVIENDA	1	02	01	209

Código seguro de verificación: **FRG3QBBQEGR704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL 19-08-2022 13:07:09

Contiene 1 firma digital



Pag. 16 de 28



Código seguro de verificación: **ES68Q43Q53R309R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 12-01-2023 15:09:24

Contiene 1 firma digital



Pag. 17 de 29



Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062

B. Planimetría del Inmueble



Planta de estado actual E 1:200



Código seguro de verificación: **FRG3QBBQECR704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

19-08-2022 13:07:09

Contiene 1 firma digital



Pag. 17 de 28



Código seguro de verificación: **ES68Q43Q53R309R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

12-01-2023 15:09:24

Contiene 1 firma digital



Pag. 18 de 29



Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062

C. Ficha del Catálogo 77 – Propuesta de Modificación

Código seguro de verificación: FRG3QBBQECR704R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital		



Pag. 18 de 28

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital		



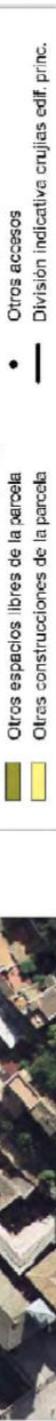
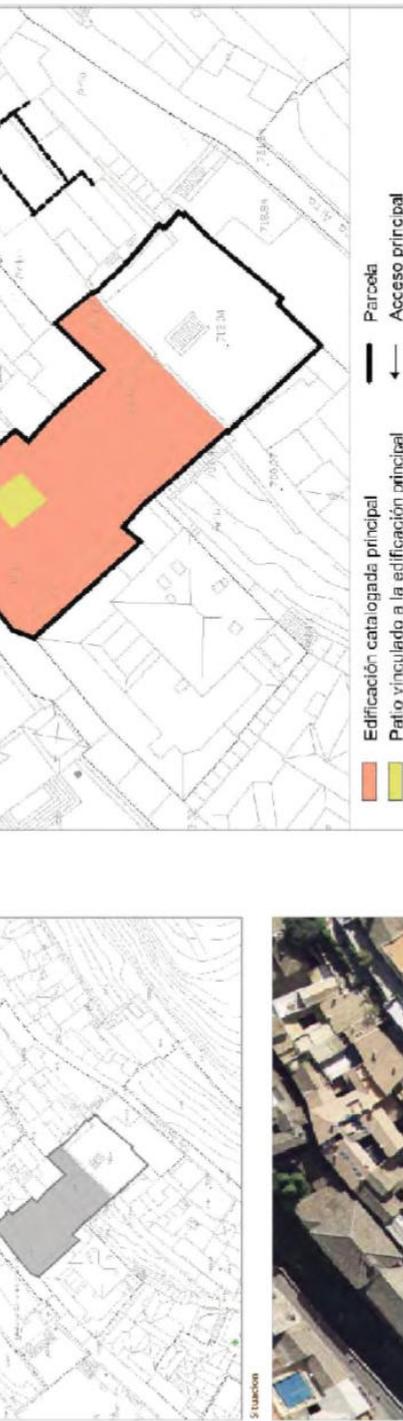
Pag. 19 de 29

FICHA N° **M74496-P29** **RESTO DEL SECTOR** **Uso actual** **Sin uso**

LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA **Aldemaría: 693** **Titularidad: Privada**

Calle: **Santa Ana** **Clasificación: Suelo Urbano Consolidado**

nº: **4** **Cpntal: 18006**



Organización topológica



gij arquitectos PATRIMONIO DE LA ALHAMBRA Y GENERALIFE AYUNTAMIENTO DE GRANADA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Código seguro de verificación: **FRG3QBQBQECR704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA EURETA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL **19-08-2022 13:07:09**

Contiene 1 firma digital



Código seguro de verificación: **ES68Q43Q53R309R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL **12-01-2023 15:09:24**

Contiene 1 firma digital



IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO



Denominación: Edificio en Sierra Ana, 4

Categoría: PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA

Descripción: Edificación de planta en L con un gran patio de planta irregular alargada y un patio posterior, decorado en alzado compuesto por bajo y dos plantas, con disposición regular de huecos en fachada y acceso documentado. Puerta adintelada de piedra de Sierra Elnra con escudo en el dintel y esgrillado con motivo geométrico cuadrilobulado en las dos plantas superiores; junto con motivo decorativo de almofarado fingido en jambas y dinteles de todos los venos. Balcones en la primera planta con cierre en el extremo derecho y de pecho en la superior. Barandillas metálicas y carpintería de madera en la fachada alero de madera. Al interior se accede desde un zaguán a un patio soportado por columnas toscanas de piedra de Sierra Elnra sobre el aljibe. El aljibe de gran volumen es de tablon de madera sobre canchillos y encima de éste tipo curva 3/robo a dos aguas. Aunque todo el interior del pabellón ha sido demolido excepto la estructura y los elementos pétreos del patio; actualmente está en proceso de rehabilitación.

Nivel de protección: NIVEL 3 Valor Tipológico

Categoría Patrimonial: Patrimonio Inmueble

VALORACIÓN

Estado de conservación: Sólo se conserva la fachada y las cuatro columnas

Valoración: Muy mal estado de conservación

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Elementos a conservar: Su conformación arquitectónica global exterior y los elementos principales de su organización tipológica interior: espacios de acceso, patios, escaleras, columnas, etc.

Excluidos de Catalogación:

Intervenciones permitidas: Conservación, restauración, rehabilitación

Usos recomendados: Obras recomendadas: Sin permisión expresa de reforma y ampliación a vezada a las condiciones urbanísticas e edificatorias y aprovechamiento establecidos en el Capítulo 28 del PGOU 2000 para su Uso Institucional

Usos recomendados:

Afecciones administrativas Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Afecciones singulares:

Cautelas arqueológicas: Nivel II

CRONOLOGÍA: Siglo XVII y último tercio del siglo XIX

BIBLIOGRAFÍA: GIBÓN LÓPEZ, César. Por las calles de Granada (I). Colección El Defensor de Granada. Granada: Caja Granada Obra Social, 2006, p. 100



PATRONATO DE LA ALHAMBRA Y GENERALIFE

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA



Código seguro de verificación: FRG3QBQBQECR704R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCÍA-VILLANOVA EURETA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

19-08-2022 13:07:09

Contiene 1 firma digital



Pag. 20 de 28



Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

12-01-2023 15:09:24

Contiene 1 firma digital



Pag. 21 de 29



IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO



Denominación: **Heraldica en Seta Ana, 4**

Nivel de protección: **NIVEL LA BIC (Heraldica)**

Categoría Patrimonial: **Patrimonio Inmueble**

Descripción: **El motivo escultórico en relieve es un escudo, situado encima del dintel de acceso a la vivienda y en el zócalo al igual que este en piedra gran de Sierra Liria. Escudo de línea desconocido, color c —Cajolevia posiblemente. Escudo acurtilado: primer y cuarto cuarte: en azul tres lagas de oro, segundo y tercero: en plata, un León rampante de su color natural.**

VALORACIÓN

Estado de conservación: **Buena**

Valoración: **Deductiva que el escudo actualmente en la fachada estaba en un pilar y el de la fachada ha desaparecido, por las fotografías del libro de María Anjudías Moreno.**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Intervenciones permitidas: **La misma al nivel de protección monumental de la Normativa del País Español.**

Causales arqueológicas: **Nivel I**

Afecciones administrativas: **Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.**

Afecciones singulares: **Heraldica: Incluida en el CGPMA como B.I.C según la Disposición adicional tercera de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz y a lo expresado en el decreto 571/1983, de protección de escudos, emblemas, cruces de término y pleras similares.**

CRONOLOGIA: **S.XVI**

BIBLIOGRAFÍA: **Moreno Ornedo, María Angustias. Heraldica y genealogía granadinas. Pág. 350**



PATRONATO DE LA ALHAMBRA Y GENERALIFE

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA



Código seguro de verificación: **FRG3QBQBQECR704R22RF6**

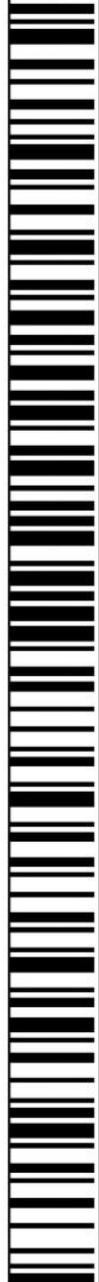
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCÍA-VILLANOVA EURETA GUSTAVO**

/VICESECRETARIO GENERAL

19-08-2022 13:07:09

Contiene 1 firma digital



Pag. 21 de 28



Código seguro de verificación: **ES68Q43Q53R309R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

12-01-2023 15:09:24

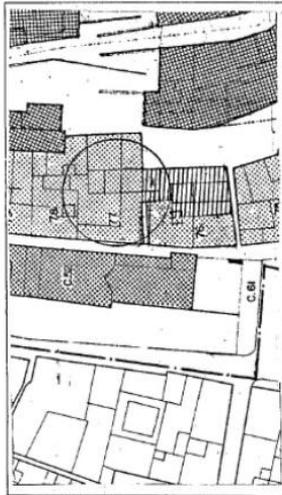
Contiene 1 firma digital



Pag. 22 de 29



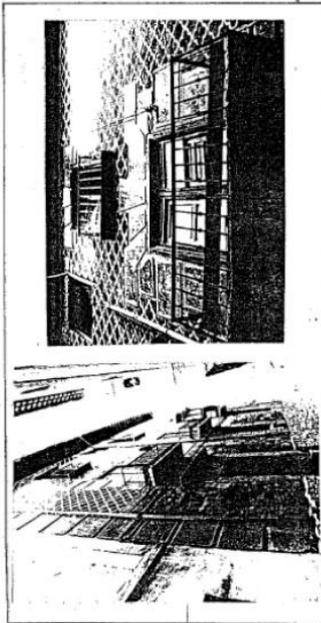
A.- LOCALIZACION EN EL PLANO DE "CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS"



EDIFICIO Nº 77 : EN C/ SANTA ANA

- 1.- LOCALIZACION: C/Santa Ana 4.
- 2.- EDAD DE LA EDIFICACION: Siglo XVIII y último tercio del siglo XIX.
- 3.- USOS ACTUALES: Uso doméstico plurifamiliar.
- 4.- ESTADO FISICO: Se conservan fachadas principales y columnas que delimitan el patio
- 5.- REGIMEN JURIDICO: Arrendamiento.
- 6.- CARACTERISTICAS GENERALES: Edificación historicista de tres plantas en alzado con disposición regular de huecos. La fachada con decoración en esgrafiado. Cierre en extremo derecho de la primera planta. Portada adintelada de piedra de Elvira, con escudo en dintel. Gran alero de madera en la coronación del edificio. El patio, a eje con el zaguán tiene columnas toscanas de mármol de Elvira sobre alto plinto.
- 7.- JUSTIFICACION: Santa Ana, calle angosta y de trazado irregular que perteneció en la Granada nazarita al barrio de Almenzora.
- 8.- INTERVENCIONES PERMITIDAS: Se permitirán obras de reforma y ampliación ajustadas a las condiciones urbanísticas de edificabilidad y aprovechamiento establecidas en el Capítulo XII del POU 2000 para un Uso Institucional

B.- INFORMACION FOTOGRAFICA.



JOSE SEGUI PEREZ D AROVITECTO
ESTUDIO DE ARQUITECTURA, VIBRANTAO Y DISEÑO

Código seguro de verificación: FRG3QB8QECR704R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

19-08-2022 13:07:09

Contiene 1 firma digital

D. Estudio Histórico del Entorno

La calle Santa Ana discurre en paralelo al cauce del río Darro por la derecha de la Iglesia de Santa Ana, arrancando de la Plaza del mismo nombre, que hasta el último cuarto del siglo XIX formaba un ámbito con entidad propia respecto del gran espacio contiguo de la Plaza Nueva. GALLEGO BURÍN describe esta plaza de la forma siguiente: “Antiguamente la Plaza Nueva era uno de los más importantes centros de la ciudad y en ella se corrían toros, se jugaban cañas y se celebraban torneos I. Extendida sobre la bóveda que cubre el río Darro, se formó en la época cristiana, pues antes iba el río descubierto por este lugar y por la vecina calle de los Reyes Católicos, y sólo existía el citado puente de alHattabin (de los leñadores) para unir la plaza de San Gil con la actual de los Cuchilleros o Cuchillería. En 1499 se ensanchó ese puente con un arco de ladrillo hecho por el moro' Ají de Mediana, pero, no bastando al movimiento de estos lugares, se autorizó, por R. C. de 28 de agosto de 1506, la formación de la plaza que, en un principio, sólo alcanzó hasta la cuesta de los Gómez, ampliándose luego el proyecto, terminado en 1515 por el cantero Miguel Sánchez de Toledo y extendido después hasta la moderna plaza de Santa Ana. En el límite con ésta y ocultando el cauce del río, descubierto entonces hasta aquel lugar, hubo un pilar de mármol pardo y blanco del tipo del de Carlos V en la Alhambra, construido por el Ayuntamiento en 1593, obra probable del maestro mayor Juan de la Vega y del cantero Alonso Hernández, discípulo de Maeda. De unos 10 metros de ancho por 8 de alto, los extremos de la pila los decoraban dos leones con gruesos caños de agua en sus bocas y el frente del pilar, alzado sobre cuatro columnas jónicas sobre pedestales, tenía en el cuerpo central un escudo real y en los laterales hornacinas con figuras de mujer arrojando agua por los pechos; a los extremos había dos arcos sobre los que se extendía el entablamento y sobre éste un ático rematado por frontón circular. Un desbordamiento del río, ocurrido el 28 de junio de 1835, destruyó este pilar y la manzana de casas a la que estaba unido, que macizaba parte de lo que es hoy plaza de Santa Ana”.¹ De



¹ GALLEGO BURÍN, ANTONIO: “Granada: Guía artística e histórica de la ciudad”. Edición actualizada por GALLEGO ROCA, FRANCISCO JAVIER. Editorial Don Quijote. Granada, 1982. Pág. 329.

Código seguro de verificación: FRG3QBBQECR704R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital			

Propuesta de modificación ficha de catálogo Nº 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada Nº 005062

este pilar nos han quedado imágenes en un grabado francés de 1763, y en otro de Girault de Prangey de 1835, aquí reproducidos.

VIÑES MILLET destaca esta dualidad de espacios entre las Plazas Nueva y de Santa Ana: “Es éste un espacio que habrá que crear prácticamente de nuevo, partiendo del Hatabín o puente de los Leñadores árabe. La elección de esta zona, posiblemente, habría que ponerla en relación con la inicial conformación de ese nuevo barrio habitado por caballeros y ricos comerciantes. Y quizás también con esa nueva concepción bajo la que se contempla el enlace entre la Alhambra y la ciudad, plasmada en la apertura de la cuesta de Gómez. El primer paso fue la ampliación del puente, todavía antes de acabar el siglo (1499). Seis años más tarde se pone sobre el tapete la urbanización definitiva, con el cubrimiento del río y el derribo de un determinado número de casas de los alrededores. Entre 1514 y 1519 se realizan las obras, no exentas de problemas (económicos fundamentalmente) y dilaciones. En 1526 se iniciaban los trabajos en el futuro edificio de la Chancillería con lo que este espacio -concebido en dos pequeños núcleos, Plaza Nueva y de Santa Ana- adquiría lugar preeminente en la ordenación de la ciudad”².



Este espacio permanece prácticamente inalterado, por tanto, desde 1835 hasta la década de 1940, en que se produce la reforma definitiva de la Plaza de Santa Ana. En la imagen adjunta del fotógrafo Ayola, de finales del siglo XIX, podemos ver la imagen de las plazas Nueva y de Santa Ana.

JULIO JUSTE describe la reforma de 1940 en la forma siguiente: “La plaza de Santa Ana, por su parte, en los meses finales del año 1940, sería sometida a una reforma, ordenándose con rigor los objetos edilicios del paisaje y los desequilibrios del territorio: el desfase planimétrico entre la plaza y la calle de Santa Ana.

La intervención no pone en cuestión los dos elementos fundamentales del paisaje, que, distantes, mantienen una relación figurativa clave de la identidad zonal; la torre de Santa Ana y la de la Vela seguirán sosteniendo el equilibrio visual de este episodio, por lo que el programa de reforma se limita a sistematizar el territorio y formalizar elementos que apenas inciden en el paisaje; por lo demás, capaces de integrar este episodio en el nuevo planteamiento escenográfico de la ciudad.

² VIÑES MILLET, CRISTINA: “Historia urbana de Granada”. CEMCI. Granada, 1999. Págs. 86 y 87.

Código seguro de verificación: FRG3QBBQEGR704R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital			Pag. 24 de 28 

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital			Pag. 25 de 29 

Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062

Desde Plaza Nueva se pretende que la visión rápidamente distinga dos datos que mantienen relación distinta con la plaza de Santa Ana: el comienzo de la Carrera del Darro -que se presenta como un incidente autónomo, que tiene su comienzo en la plaza, pero cuya coherencia urbana se encuentra en su propio desarrollo, hacia el fondo- y la iglesia de Santa Ana, que se trata de integrar en la plaza como clave de la operación. En este sentido, la reforma traza un pretil (de piedra franca en forma de banco con respaldo pulimentado, a imitación del que existe en el Paseo del Padre Manjón) segmentado por pilastras rematadas en bolas de piedra, que métricamente indican la embocadura del Darro, que se supone que continúa al fondo, al tiempo que delimitan el compás de la iglesia; dotado ahora de una vegetación de boj y cipreses, se consigue acortar imaginariamente la distancia respecto a la plaza.

El punto central de la reforma se dirige a corregir el desnivel considerable existente entre la plaza y la calle de Santa Ana. El proyecto plantea dos niveles en la plaza e integra las casas del fondo. En el muro central que corrige el desnivel del terreno se dispone el Pilar del Toro, traído de la calle Elvira, enmarcándolo con dos escalinatas de bordillos de piedra caliza y losas artificiales. En el arranque se instalan pilastras de 96 cms. de altura, rematadas por bolas de piedra, que se repiten jalonando el pretil del muro; éste se completa con un programa de jardines de cipreses y boj. Como el lugar no ofrece ningún edificio privado con coherencia representativa, la integración de la iglesia de Santa Ana en los nuevos intereses escenográficos se completa pintando la fachada de la casa más cerca de la iglesia con motivos pompeyanos, en un intento de prolongar la perspectiva de la calle de Santa Ana, que corre paralela al Darro. En el centro de la plaza se coloca un andén y una farola central que refiere las distintas escalas del paisaje.

En 1944 el Ayuntamiento decide reformar Plaza Nueva, proyecto que se concreta en la unión de esta plaza con la de Santa Ana. Para esto se adquieren las casas salientes de la -acera frente a la Audiencia -solar que en su día ocupó el Hospital de Santa Ana-, y cuando se efectúa la unión, al derribadas la plaza de Santa Ana pierde la escala e identidad que había logrado, considerándose como un rincón urbano que prolonga Plaza Nueva.³

FERNANDO ACALE, por su parte, señala: "A finales de 1940 se intervino en la plaza de Santa Ana, denominada a principios de siglo placeta de Branchal. Este espacio, a pesar de los esfuerzos para su integración en el último cuarto del siglo XIX con el gran espacio de Plaza Nueva, presentaba algunas discordancias. La demolición de algunas de las casas que ocupaban el lugar del antiguo Hospital de Santa Ana permitió ampliar su perímetro, integrando parte de su solar en la nueva configuración de la plaza.

El principal problema lo presentaba el desnivel existente entre la propia plaza y la calle de Santa Ana, situada a una cota superior. Para su resolución se optó por la construcción de un muro de contención y la colocación del Pilar del toro, trasladado desde su posición original en la calle Elvira. El pilar quedaría centrado en el muro y a los lados se construyeron sendas escalinatas de comunicación con la calle. Igualmente se intervino en el antepecho del río,

³ JUSTE, JULIO: "La reforma de Granada de Gallego y Burín (1938-1951). Antonio Ubago, editor. Granada, 1979. Págs. 140-141.

Código seguro de verificación: FRG3QBBQEGR704R22RF6	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital	 

Pag. 25 de 28

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital	 

Pag. 26 de 29

Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062

construyéndose un banco corrido, cuyo respaldo hacía las veces de pretil y que servía para delimitar el ámbito de acceso a la iglesia.

La intervención se remataba con la restauración de las pinturas de la fachada de la casa de la calle de Santa Ana situada enfrente de la torre de la iglesia, enriqueciendo así la composición escenográfica de la plaza, recurso que utilizará en otros lugares de la ciudad, como por ejemplo la Plaza de las Pasiegas. En cuanto a la vegetación, se plantaron cipreses junto al pilar y en el ámbito de acceso a la iglesia.

Posteriormente, en 1944, las edificaciones del antiguo Hospital de la Encarnación fueron completamente derribadas, retranqueándose la línea de la nueva edificación hasta igualarla con la general de Plaza Nueva y calle Reyes Católicos. En 1975 se construyó en el solar un módulo de ampliación de los juzgados⁴.

En la fotografía lateral se puede apreciar la imagen de la plaza de Santa Ana tras la reforma, no muy distinta de la vista actual.



⁴ ACALE SANCHEZ, FERNANDO: "Plazas y paseos de Granada. De la remodelación cristiana de los espacios musulmanes a los proyectos de jardines en el ochocientos." Universidad de Granada. Editorial Atrio. Granada, 2005. pág. 462-463.

Código seguro de verificación: FRG3QBBQEGR704R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09
Contiene 1 firma digital		

Pag. 26 de 28 

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24
Contiene 1 firma digital		

Pag. 27 de 29 

Propuesta de modificación ficha de catálogo N° 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada N° 005062



A través de la cartografía histórica también podemos observar la evolución urbana del entorno. Así, en la “Plataforma” de Ambrosio de Vico podemos ver la imagen de la zona a finales del siglo XVI, en la que el espacio ante la Iglesia está totalmente separado de la Plaza Nueva por el pilar monumental antes descrito. El inmueble objeto de este proyecto estaría situado en la esquina de la primera calle a la derecha de la Iglesia, calle que podría ser el actual adarve con el que linda el edificio por su derecha, que estaría abierto hasta la calle Almanzora Baja.



En el plano de Dalmau, de 1796, también se observa la separación espacial entre las plazas Nueva y de Santa Ana antes mencionada, y la calle Santa Ana a la derecha de la Iglesia. No se aprecia el adarve.



En el plano de Contreras, de 1853, también permanece la mencionada separación espacial, y tampoco aparece el adarve.

Código seguro de verificación: **FRG3QBBQECR704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

19-08-2022 13:07:09

Contiene 1 firma digital



Pag. 27 de 28



Código seguro de verificación: **ES68Q43Q53R309R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

12-01-2023 15:09:24

Contiene 1 firma digital



Pag. 28 de 29



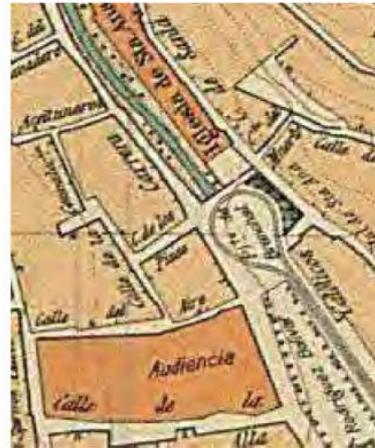
Propuesta de modificación ficha de catálogo Nº 77

Felipe Hita Suárez – Arquitecto Colegiado
C.O.A.Granada Nº 005062

Ni tampoco en el de Sevilla y Bertuchi, de 1894:



Por el contrario, en el plano del Instituto Geográfico y Estadístico, de 1909, ya sí aparecen unidas espacialmente las Plazas Nueva y de Santa Ana. En cuanto al adarve, no se observa su inicio desde la calle Santa Ana, pero sí su prolongación desde la calle Almanzora Baja.



Código seguro de verificación: FRG3QBBQECR704R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-08-2022 13:07:09	
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: ES68Q43Q53R309R1ERE3		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	12-01-2023 15:09:24	
Contiene 1 firma digital			