



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

SUBDIRECCION DE EDIFICACION
SERVICIO DE LICENCIAS

Expte.: 15286/2006
Expediente G.U.L.:

Se notifica a PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANOS IMAGINA S.L. que:

La Comisión Ejecutiva de la **Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales**, en su sesión ordinaria celebrada el día 29-04-08 , entre otros acuerdos, adoptó el que con el nº 1598 literalmente dice:

Por PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANOS IMAGINA S.L. se ha solicitado de este Ayuntamiento licencia urbanística para efectuar obras de nueva planta de Edificio de 7 apartamentos, en C/ Candil nº 6. parcela catastral 77-52-4-16, aportando Proyectos Básicos visados con fecha de 25/09/2006, 23 11-2007 y 13/02/2008, Estudio Básico de Seguridad y Salud visado el 10 de marzo de 2008, todos ellos redactados por el Arquitecto D. Luis Llopis García, y Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones redactado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones D. Juan Carlos Serrano Román, visado el 12 de marzo de 2008.

Interesados los pertinentes informes se emiten en sentido favorable a la concesión de la licencia por los Servicios Técnicos de Urbanismo, habiéndose dictaminado favorablemente la actuación propuesta por la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín, en sesión de fecha 19 de febrero de 2008.

Consta en el expediente la aportación de la documentación exigible conforme al art. 9 de la Ordenanza municipal para la tramitación de las licencias urbanísticas del Excmo. Ayuntamiento de Granada (B.O.P de 4-2-04 y B.O.P. de 6-4-04).

Se fijan determinadas condiciones a cumplimentar por el solicitante, que se citarán más adelante.

A la vista de lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 169 y 172 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y artículos 4.2.20 y 17.3 a) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras aprobados por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 30 de noviembre de 2007 (B.O.P. de 18 de diciembre de 2007), y accediendo al informe-propuesta de la Técnica de Administración General, que cuenta con el visto bueno del Jefe del Servicio y del Subdirector de Edificación, la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, por unanimidad de los presentes, **acuerda:**

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística a PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANOS IMAGINA S.L. para efectuar obras de de nueva planta de Edificio de 7 apartamentos, en C/ Candil nº 6, parcela catastral 77-52-4-16, con sujeción al Proyecto Básico visado con fecha de 13 de febrero de 2008 y Estudio Básico de Seguridad y Salud visado el 10 de marzo de 2008, redactados ambos por el Arquitecto D. Luis Llopis García, y Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones redactado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones D. Juan Carlos Serrano Román, visado el 12 de marzo de 2008.

SEGUNDO.- Previo al inicio de las obras de edificación, y dentro del plazo de seis meses, que es el concedido por la licencia urbanística para el comienzo de las obras, como posteriormente se dirá, presentará **Proyecto de Ejecución**, visado por el colegio profesional correspondiente y redactado por técnico competente.



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

**SUBDIRECCION DE EDIFICACION
SERVICIO DE LICENCIAS**

El proyecto de ejecución concordará, bajo la responsabilidad del promotor y del proyectista, con la documentación aprobada en el apartado primero del presente acuerdo, siendo objeto de comprobación y aprobación por parte del Ayuntamiento con carácter previo al inicio de las obras.

Tampoco se permitirá la iniciación de las actividades objeto de la licencia, sin la previa aceptación del encargo realizado al director de obra y al director de ejecución para llevar a cabo las funciones de todos los aspectos técnicos que afecten al proyecto y a su ejecución y con la designación del constructor que haya de realizarlas. De igual manera se acreditará la aceptación del coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución, debiéndose acompañar del plan de seguridad y salud debidamente visado. Si, con independencia de la dirección facultativa, la obra requiere la intervención de otro técnico titulado, igualmente debe acreditarse la aceptación de éste. Asimismo, se deberá aportar previo al inicio de la actividad edificatoria objeto de la licencia acta de replanteo de las obras con el conforme de todos los técnicos intervinientes en la misma, conteniendo al menos las alineaciones y rasantes correspondientes.

TERCERO.- Las obras se ejecutarán con arreglo al proyecto aprobado y documentación aprobada, disposiciones de las Ordenanzas Municipales de la Construcción, prescripciones de los distintos Servicios y prescripciones señaladas en el art. 24 de la Ordenanza municipal de tramitación de las licencias urbanísticas referido a obligaciones materiales y formales de los titulares de la licencia, y entre ellas las del cartel de obras que figura como modelo Anexo II en la Ordenanza.

CUARTO.- De conformidad con lo establecido en el art. 172., regla 5ª de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía, efectuará comunicación previa al ayuntamiento, con al menos diez días de antelación del comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia otorgada, asimismo presentará declaración expresa y conjunta del promotor, el autor del proyecto y dirección facultativa de la concordancia existente entre el Proyecto de ejecución y la documentación que obtuvo licencia. Por otro lado comunicará con antelación suficiente su inicio a la Delegación Provincial de Cultura, para la realización de la intervención arqueológica señalada en el apartado siguiente, de conformidad con lo previsto en el art. 52 de la Ley 14/2007 de 26 de Noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, lo que requerirá la necesaria e imprescindible autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

QUINTO.- La licencia se concede bajo las siguientes condiciones:

A. a) El solar se ubica en un ámbito correspondiente al Plan Especial Albaicín y en el marco declarado del Conjunto Histórico de Granada. Atendiendo al proyecto presentado y dada su alteración del subsuelo, se deberá realizar una intervención arqueológica entre el 75% y hasta un máximo del 100% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. La profundidad o cota de la intervención arqueológica quedará condicionada a la cota de afección o remoción del subsuelo marcado en el proyecto. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

Los valores porcentuales iniciales deberán entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos que puedan ser descubiertos, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

b) Los costes de las intervenciones arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el art. 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

**SUBDIRECCION DE EDIFICACION
SERVICIO DE LICENCIAS**

corresponderles.

c) Según legislación vigente existe obligación del promotor y de la Dirección Facultativa de la Intervención Arqueológica de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.

d) Asimismo, no podrán comenzarse las obras hasta tanto el promotor reciba la correspondiente autorización administrativa (liberación de cautelas arqueológicas tras la intervención) por parte de la Consejería de Cultura (art. 23.1 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español y art. 48.3 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía).

e) El promotor, en su caso, deberá asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia en el punto 5 del art. 11.3.2. del PGOU-01, en tanto no recaiga Resolución definitiva de la Consejería de Cultura sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

f) En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas existe la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente. Si el proyecto de obra o de rehabilitación definitivo no afectara al subsuelo, el promotor deberá solicitar la exención de cautelas arqueológicas ante el organismo competente acorde con la legislación vigente (art. 11.3.16 del PGOU; art. 23.1 de la LPHE y art. 48.3 del Reglamento de Protección y Fomento del PHA).

g) Si existiera el hallazgo casual de un bien mueble con valores propios del Patrimonio Histórico Español en el transcurso de las obras, será de aplicación la legislación vigente del Patrimonio Histórico, en especial el art. 44.1 de la LPHE, y arts. 78 y siguientes del Reglamento de Protección y Fomento del PHA.

h) Los elementos arquitectónicos catalogados recogidos en el inventario (págs 68-75) del Proyecto Básico de fecha de visado 13/02/08, deberán integrarse debidamente restaurados a su emplazamiento original o según proceda de conformidad con lo previsto en el proyecto aprobado (Fichas de Catálogo). La licencia de primera ocupación quedará condicionada al cumplimiento de estas prerrogativas.

B. De conformidad con el art. 10.1.23 del PGOU-01, el Ayuntamiento, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos la licencia cuando concurra alguno de los supuestos siguientes:

a) Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis meses.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a tres meses, pudiéndose autorizar la prórroga de tres meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de algunas de las prórrogas a que se refieren los dos anteriores apartados. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

C. El edificio no podrá ser ocupado hasta tanto se obtenga la licencia municipal de primera ocupación, regulada por la Ordenanza correspondiente, la que no será otorgada hasta tanto sean reparados, caso de producirse, los daños para los que se constituye la fianza.

La solicitud de primera ocupación irá acompañada además de con la documentación exigible por su ordenanza reguladora del acta de recepción de la obra así como de los seguros que resulten exigibles en cada momento en aplicación de la Ley 38/99, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

D. Para la contratación de los suministros de agua, presentará en EMASAGRA S.A. la licencia de primera ocupación y boletines de las instalaciones interiores de agua, tramitados ante el Servicio Territorial de



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

**SUBDIRECCION DE EDIFICACION
SERVICIO DE LICENCIAS**

Industria y Energía.

E. La construcción se subordinará a la rasante de la calle a que da línea por ser definitiva.

F. El Ayuntamiento no se responsabiliza de los daños de cualquier tipo que puedan producirse a consecuencia de los trabajos arqueológicos, ni de las modificaciones del proyecto que puedan imponerse al interesado a consecuencia de aquellos.

G. Durante la ejecución de las obras se deberá colocar y mantener en buenas condiciones y visible desde la vía pública un cartel informativo de las principales características y el alcance de dichas obras, así como de su desarrollo y agentes intervinientes, en orden a garantizar el efectivo y preciso reconocimiento por los ciudadanos en general de que las mismas cuentan con licencia urbanística. Igualmente se consignará en dicho cartel informativo la fecha de la licencia concedida, número de expediente y plazo de ejecución, de conformidad todo ello con el anexo II de la Ordenanza municipal para la tramitación de licencias urbanísticas.

El incumplimiento de esta condición podrá ser determinante de la infracción urbanística tipificada en el art. 223 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y sancionable con multa de 600 a 6.000 euros.

H. Durante la ejecución de la obra se eliminarán los cables existentes en la fachada mediante su entubado bajo la calzada; asimismo las cajas de protección y contadores se situarán en hornacina que no sobresalga de fachada, con puerta de madera o materiales acordes a los de carpintería exterior; todo ello de acuerdo con las indicaciones de las Cías. Suministradoras, y de conformidad con lo señalado por los arts.7.5.3 de las Normas urbanísticas del PGOU: III.19 y III.31 del PEPRI Albaicín.

I. Según dictamina la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín, en sesión de fecha 19 de febrero de 2008, se habrán de reponer lo elementos considerados de interés -que están identificados en el plano de conservación correspondiente- en su emplazamiento original.

SEXTO.- Aceptar la fianza depositada en esta Gerencia de Urbanismo, ascendente a la cuantía de 1.200 €. nº de operación 320080000584, en garantía de la limpieza, reparación y completar la dotación de los pavimentos y redes de servicios municipales.

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura a los efectos pertinentes.

Contra el anterior Acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición, en el plazo de un mes ante la Comisión Ejecutiva de la Gerencia, o bien se podrá interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Granada en el plazo de dos meses a contar del día siguiente del recibí de la presente notificación. Caso de interponer el Recurso Potestativo de Reposición no podrá plantearse Recurso Contencioso-Administrativo hasta la resolución expresa o presunta del mismo.



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

SUBDIRECCION DE EDIFICACION
SERVICIO DE LICENCIAS

No obstante, podrá interponer cualquier otro Recurso o medio de impugnación que considere conveniente.

~~Granada 29 de abril de 2008~~
LA SECRETARIA GENERAL, P.D.
EL SUBDIRECTOR DE EDIFICACIÓN

Fdo. Carlos Aguirre Cobo

Nombre.....: PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANOS IMAGINA S.L.
Domicilio.....: AVDA. DE MADRID 5, 10-D