



**Expediente número:** 2025 22 25000199

**Procedimiento:** Patrimonio. 22621. Alteraciones del Inventario.

**Asunto:** Inscripción en Inventario General de Bienes del Ayuntamiento de Las Gabias, del inmueble, casa Señorial ubicada en Plaza de España nº 4. "Casa de Los Blasco".

**Solicitante:** Ayuntamiento de Las Gabias. Concejalía delegada de Urbanismo, Mantenimiento y Desarrollo Sostenible.

**Situación:** Plaza de España nº 4, Las Gabias (Granada).

### **INFORME URBANÍSTICO**

Examinada la documentación aportada en relación con el expediente de referencia, se informa lo siguiente:

#### **1.- Antecedentes.**

Mediante providencia de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Mantenimiento y Desarrollo Sostenible, de fecha 31/10/2025, se requiere informe técnico urbanístico, al amparo del artículo 97 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

#### **2.- Objeto del informe y documentación.**

Se requiere se aporte o indique las siguientes determinaciones del bien inmueble:

- a. Naturaleza, clasificación y calificación del inmueble.
- b. Situación, con indicación concreta del lugar en que radique, vía pública a que de frente y número que en ella le correspondiera, en las fincas urbanas.
- c. Linderos, con indicación, en su caso, de la existencia de deslinde aprobado.
- d. En los edificios, sus características, datos sobre su construcción y estado de conservación.
- e. Cuantía de la adquisición a título oneroso, y de las inversiones y mejoras sustanciales efectuadas en el bien.
- f. Valor real del inmueble.

#### **a. Naturaleza, clasificación y calificación del inmueble.**

– Conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación:

- Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.
- Calificación: Casco Urbano. El uso dominante será el residencial unifamiliar o plurifamiliar, considerándose permitidos aquellos que sean compatibles con el uso dominante residencial.



**b. Situación, con indicación concreta del lugar en que radique, vía pública a que de frente y número que en ella le correspondiera, en las fincas urbanas.**

La edificación tiene fachadas a las siguientes calles, Plaza de España, calle Algivillo, calle Molino y calle Manuel de Falla.

Respecto a la calle Algivillo y calle Molino no le corresponde número como finca urbana, los números que le corresponde son Plaza de España nº 4 y calle Manuel de Falla 1.

Las referencias catastrales correspondientes son 0705706VG4100F0001YY y 0705705VG4100F0001BY.

**c. Linderos, con indicación, en su caso, de la existencia de deslinde aprobado.**

No se tiene conocimiento de deslinde aprobado, los linderos conforme datos catastrales son los siguientes:

Norte: Viario público, calle Algivillo y calle Molino.

Sur: Espacio Público, Plaza de España y propiedad privada, Plaza de España nº 5 (xxxx).

Este: Viario público calle Manuel de Falla y las siguientes propiedades privadas, calle Manuel de Falla nº 3 (xxxx), calle Manuel de Falla nº 5 (xxxx), calle Manuel de Falla nº 7 (xxxx) y calle Molinos nº 23 (xxxx).

Oeste: Viario público calle Algivillo y las siguientes propiedades privadas, calle Algivillo nº 8 (Partido Socialista Obrero Español), calle Algivillo nº 6 (xxxx), calle Algivillo nº 2 (xxxx).

**d. En los edificios, sus características, datos sobre su construcción y estado de conservación.**

– Conforme el proyecto y reciente medición, los datos del edificio son los siguientes:

- Superficie parcela: 1.937,45 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida en Planta Baja: 607,92 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida en Planta Alta: 523,94 m<sup>2</sup>.
- Superficie Torreón: 30,18 m<sup>2</sup>.
- Piscina: 60 m<sup>2</sup>.
- Superficie total construida: 1.222,04 m<sup>2</sup>.



<b>Casa de los Blasco. Plaza de España 4, Las Gabias. Granada C.P. 18110</b>	
<b>ESTADO ACTUAL CASA DE LOS BLASCO</b>	

<b>SUPERFICIE de PARCELA</b>	
Superficie CATASTRAL	1961,19
Superficie MEDICIÓN	1937,45

<b>SUPERFICIES Planta Torreón</b>	
<b>Edificio Casa de los Blasco</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
rellano escaleras	1,25
torreón-mirador	20,75
<b>Superficie TOTAL ÚTIL Casa</b>	<b>22,00</b>
<b>Superficie TOTAL CONSTRUIDA Casa</b>	<b>30,18</b>

<b>Resumen Superficies Ocupadas Planta Torreón:</b>	
<b>Superficie TOTAL CONSTRUIDA Planta Torreón</b>	<b>30,18</b>

<b>RESUMEN TOTAL SUPERFICIES:</b>	
Superficie TOTAL ÚTIL Casa	660,55
Superficie TOTAL CONSTRUIDA Casa	910,54
Superficie TOTAL ÚTIL Añadidos Jardín	191,90
Superficie TOTAL CONSTRUIDA Añadidos Jardín	251,50
Superficie TOTAL Piscina	60,00

<b>Superficie TOTAL ÚTIL</b>	<b>852,45</b>
<b>Superficie TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>1222,04</b>



<b>Casa de los Blasco. Plaza de España 4, Las Gabias. Granada C.P. 18110</b>
<b>ESTADO ACTUAL CASA DE LOS BLASCO</b>

<b>SUPERFICIE de PARCELA</b>	
Superficie CATASTRAL	1961,19
Superficie MEDICIÓN	1937,45

<b>SUPERFICIES Planta Baja</b>	
<b>Edificio Casa de los Blasco</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
zaguán	18,75
claustro	65,00
rampa	6,35
despensa	4,20
sala almacenamiento	20,90
baño este	5,20
entrada este	5,35
salas ala este	72,00
salón principal comedor chimenea	20,35
el Portal	18,35
salas ala oeste	33,45
dormitorio	12,15
baño oeste	7,85
cocina	15,95
distribuidor	10,50
baño torre	7,65
<b>Superficie TOTAL ÚTIL Casa</b>	<b>324,00</b>
<b>Superficie TOTAL CONSTRUIDA Casa</b>	<b>440,18</b>

<b>Añadidos Jardín</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
bodega	15,70
escaleras	1,35
taller	31,30
establo pesebres	14,55
cobertizo	46,60
portón	15,60
depuradora	3,90
<b>Superficie TOTAL ÚTIL Jardín</b>	<b>129,00</b>
<b>Superficie TOTAL CONSTRUIDA Jardín</b>	<b>167,74</b>

<b>Resumen Superficies Ocupadas Planta Baja:</b>	
<b>Superficie TOTAL CONSTRUIDA Planta Baja</b>	<b>607,92</b>
<b>Superficie Piscina Jardín</b>	<b>60,00</b>

El Protocolo Municipal de Actuación



<b>Casa de los Blasco. Plaza de España 4, Las Gabias. Granada C.P. 18110</b>
<b>ESTADO ACTUAL CASA DE LOS BLASCO</b>

<b>SUPERFICIE de PARCELA</b>	
Superficie CATASTRAL	1961,19
Superficie MEDICIÓN	1937,45

<b>SUPERFICIES Planta Primera</b>	
<b>Edificio Casa de los Blasco</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
salón principal balcón Puerta de las Teticas	24,95
galería	63,70
escaleras claustro	13,20
sala arcones 1	14,65
sala arcones 2	11,30
estancia sin acceso	5,30
trastero	6,15
baño principal	9,30
dormitorio principal	21,90
salón secundario 1 y 2	37,65
sala torre	16,65
distribuidor-pasillo	10,70
dormitorios almacén ala oeste	45,45
casa de los guardeses, salón y cocina	22,75
escaleras secundarias	5,90
baño torre	5,00
<b>Superficie TOTAL ÚTIL Casa</b>	<b>314,55</b>
<b>Superficie TOTAL CONSTRUIDA Casa</b>	<b>440,18</b>

<b>Añadidos Jardín</b>	
<b>almacén bodega</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
almacén bodega	15,70
escaleras	1,35
almacén taller	31,30
almacén establo pesebres	14,55
<b>Superficie TOTAL ÚTIL Jardín</b>	<b>62,90</b>
<b>Superficie TOTAL CONSTRUIDA Jardín</b>	<b>83,76</b>

<b>Resumen Superficies Ocupadas Planta Primera:</b>	
<b>Superficie TOTAL CONSTRUIDA Planta Primera</b>	<b>523,94</b>



– Características de la construcción:

La Casa de los Blasco se trata de la vivienda más antigua del municipio de las Gabias, construida en el siglo XVI por Bernardino de Parada, Caballero Hijosdalgo proveniente de Huete, Cuenca, que se estableció en Gaviar Mayor, durante la campaña de repoblación del reino de Granada iniciada por el rey Felipe II. La vivienda está distribuida en dos plantas de alzado y torreón con aperturas formados por arcos de medio punto, rematado por cruz de forja. Se accede por un gran portón en la esquina de la Plaza de España, tachonada de piezas metálicas, conocidas popularmente como puerta de las teticas, con una portada de mármol de Sierra Elvira, presidido por el escudo heráldico familiar. En el interior destaca el patio interior castellano, flanqueado por ocho columnas de mármol de Sierra Elvira, que sostienen una galería balconada de madera en planta primera. Por la parte trasera la parcela de la casa se extiende hasta las calles Algivillo y Molino, con zonas ajardinadas, piscina y construcciones anexas pertenecientes al conjunto edilicio.

– Estado de conservación:

La construcción originaria data del siglo XVI aproximadamente, con un deficiente mantenimiento y conservación, por lo que presenta el deterioro propio por la ausencia de trabajos de mantenimiento, por lo que, para que la edificación cumpla con las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público es necesario realizar una intervención de reforma y rehabilitación. Se redacta el proyecto de Rehabilitación y Reforma de Edificio Casa de Los Blasco para Centro Cultural y Museo en las Gabias, Granada, suscrito por el arquitecto D. Salvador Ubago Palma, de fecha octubre de 2021 donde se establece un programa de intervención en cuatro fases:

- Fase 1: Intervención en la Zona de la Casa de mayor valor y deteriorada. Consolidación y estabilización de elementos dañados en la Zona Jardín.
- Fase 2: Intervención en el resto de la Zona de la Casa, ala oeste y añadido de la casa de los Guardeses. Mejora de los elementos añadidos en la Zona Jardín.
- Fase 3: Intervención en los espacios exteriores, patios y jardines.
- Fase 4: Intervención Conservación del Conjunto Casa y Añadidos.

**e. Cuantía de la adquisición a título oneroso, y de las inversiones y mejoras sustanciales efectuadas en el bien.**

La cuantía de adquisición del bien fue de cuatrocientos trece mil euros (413.000 €).

El edificio ha sido objeto de una intervención total en parte del edificio, mediante el proyecto de Rehabilitación y Reforma de Edificio Casa de Los Blasco para centro Cultural y Museo, suscrito por D. Salvador Ubago Palma, doctor arquitecto, finalizando la intervención, conforme el acta de recepción suscrita, el 8 de noviembre de 2023. encontrándose ejecutada la fase 1 anteriormente indicada, con un presupuesto de quinientos ochenta mil euros (580.000,00 €), -436.198,34 € de PEM-.

La intervención a proponer en esta Primera Fase con el consiguiente Proyecto Ejecución en la zona de la Casa, y en especial la zona del Claustro y Torreón implicaría una superficie construida en planta baja y primera de 300m<sup>2</sup> en cada planta, más los 30m<sup>2</sup>



del Torreón, haciendo una intervención total de 630m<sup>2</sup> en la Casa. En la Zona de jardín se interviene en 251,50 m<sup>2</sup>.

**Casa de los Blasco. Plaza de España 4, Las Gabias. Granada C.P. 18110**  
**PROPUESTA CASA DE LOS BLASCO PARA CENTRO CULTURAL Y MUSEO**

**1ª FASE**

<b>SUPERFICIE de PARCELA</b>	
Superficie CATASTRAL	1961,19
Superficie MEDICIÓN	1937,45

<b>SUPERFICIES Planta Torreón</b>	
<b>Edificio Casa de los Blasco</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
rellano escaleras = acceso mirador	1,25
torreón-mirador = espacio mirador	20,75
<b>Superficie TOTAL ÚTIL Casa</b>	<b>22,00</b>
<b>Superficie TOTAL CONSTRUIDA 1ª Fase Casa</b>	<b>30,18</b>

<b>Resumen Superficies Intervenidas Planta Torreón:</b>	
<b>Superficie TOTAL CONSTRUIDA 1ª Fase Casa</b>	<b>30,18</b>

<b>RESUMEN TOTAL SUPERFICIES:</b>	
<b>Superficie TOTAL ÚTIL Casa</b>	<b>459,65</b>
<b>Superficie TOTAL INTERVENIDA CONSTR. 1ª FASE Casa</b>	<b>630,18</b>
<b>Superficie TOTAL ÚTIL Añadidos Jardín</b>	<b>191,90</b>
<b>Superficie TOTAL INTERVENIDA CONSTR. Jardín</b>	<b>251,50</b>
<b>Superficie TOTAL Piscina</b>	<b>0,00</b>

<b>Superficie TOTAL ÚTIL</b>	<b>651,55</b>
<b>Superficie TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>881,68</b>

**f. Valor real del inmueble.**

Conforme al informe de valoración realizado por el arquitecto técnico D. Valentín Castro Franco, de fecha 17/10/2020, el valor de la edificación es de ochocientos setenta y un mil ciento noventa y dos euros, con treinta y un céntimos de euros (871.192,31 €), otorgándole un valor al suelo de trescientos cuatro mil noventa y siete euros con noventa y cinco céntimos de euro (304.097,95 €) al suelo y un valor a la construcción de quinientos sesenta y siete mil noventa y cuatro euros con treinta y seis céntimos de



euro (567.094,36 €) atendiendo a la antigüedad y estado de conservación de la vivienda.

El valor actual de bien inmueble, considerando suelo y edificación, así como la intervención y mejoras realizadas en el mismo, es de un millón trescientos siete mil, trescientos noventa euros con seis céntimos de euro (1.307.390,6 €).

**Las Gabias, a fecha de la firma electrónica del documento  
Jefa de Servicio de Urbanismo Ayuntamiento de Las Gabias  
(Decreto 2025/02745)  
D<sup>a</sup>. Raquel Santiago Sánchez**