

**DILIGENCIA**

**Expediente núm. 2401/2024– URBANISMO**

**Asunto: Corrección de error en la ordenación urbanística en Cuesta del Chapiz, 37. (Expte. 2401/2024). Propuesta de aprobación**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 26 de julio de 2.024.

EL SECRETARIO GENERAL  
Ildefonso Cobo Navarrete  
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 1 de 23



FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO, COLEGIADO Nº 5030 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA, CON DOMICILIO PROFESIONAL EN PLAZA POETA LUIS ROSALES Nº 1, 2º B, 18009 DE GRANADA, TEL.: 958294464/ 676804340; MAIL: fernandoacale@gmail.com,

Realiza el presente INFORME con el objeto de analizar y tratar de regularizar la situación urbanística de la casa sita en Cuesta del Chapiz nº 37 (Ref. catastral 7754005VG4175D0001MO), propiedad de D. Allan John Hilder, con NIE X-2986611-S.

#### - ANTECEDENTES

El edificio fue adquirido por su propietario en 2007, por compra a Dª Gracia Adoración Bernal López. Con anterioridad a la compra el Ayuntamiento dictaminó la existencia de ciertas irregularidades urbanísticas en la parcela imputables a su propietaria, que el nuevo propietario heredó con la transmisión de la finca. Desde aquel momento, D. Allan John Hilder ha tratado de resolver dichas irregularidades. Por tal motivo, existen diferentes expedientes relativos a esta finca en el Ayuntamiento, cuyo contenido es el siguiente:

#### - Expediente 14654/2007 (acumula los expedientes: 16.277/2007, 16.843/2007 y 17.116/2007)

- 11/09/2007. Solicitud de licencia de obra menor de Allan John Hilder, con un PEM de 1.230 € (Exp. 16.277/2007).

- 24/09/2007. Solicitud de licencia de obra menor de Allan John Hilder, con un PEM de 735 € (Exp. 16.843/2007).

- 28/09/2007. Solicitud de licencia de obra menor de Allan John Hilder, con un PEM de 695 € (Exp. 17.116/2007).

- 12/11/2007. El Ayuntamiento solicita que se presente un documento técnico que incluya el contenido de las obras menores solicitadas.

- 29/01/2008. Allan John Hilder presenta Memoria valorada suscrita por el arquitecto Francisco Navarro Suárez, visada el 21/01/2008, con un PEM de 19.585 €.

- 05/02/2008. El Ayuntamiento requiere la presentación de planos de alzados, plantas e instalaciones, así como la asunción técnica de la dirección de obra y detalles de la cancela que se pretende colocar en la casa.

- 09/06/2008. El promotor presenta la documentación requerida por el Ayuntamiento.

- 19/06/2008. Informe municipal donde se indica que las obras se han ejecutado previamente a la concesión de la licencia, dando traslado de esta situación a Disciplina Urbanística. Se solicita la redacción de un proyecto de legalización de las obras.

- 30/03/2009. Allan John Hilder presenta Proyecto Básico y de Ejecución visado suscrito por el arquitecto Francisco Navarro Suárez.

- 15/04/2009. El técnico municipal D. Juan Antonio González Tinas informa favorablemente al proyecto presentado.

- 30/04/2009. Dictamen de la Comisión del Plan Albaicín.

- 04/06/2009. Concesión de licencia de obras (expte. 14.654/2007)

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital



Pag. 2 de 23



**- Expediente de Disciplina Urbanística 5231/2007**

- 02/03/2007. Informe del técnico municipal D. Julián Martínez Tobías sobre obras ejecutadas por la propietaria de la casa D<sup>a</sup> Gracia Adoración Bernal López. No obstante, se indica que las obras son legalizables.

- 27/03/2007. Informe municipal en el que se le requiere la legalización de las obras a la vez que se le informa del inicio de un procedimiento sancionador.

- 15/05/2007. Gracia Adoración Bernal López solicita copia del expediente.

- 30/07/2007. El arquitecto Francisco Navarro Suárez informa al ayuntamiento de que se encuentra redactando el proyecto de legalización. Incluye un plano de distribución del proyecto original de la casa, fechado en 1972.

- 03/10/2007. El arquitecto Francisco Navarro Suárez presenta un escrito en el que informa que ha detectado un error en la cartografía del PEPRI Albaicín relativo al número de plantas consignado en el Plan, haciendo referencia a la volumetría del proyecto original que obtuvo licencia de obra nueva en 1972 (exp. 538/1972), solicitando que se tenga en cuenta en la resolución del expediente de legalización. En el mismo escrito indica que al estar suspendidas las licencias en el barrio, no puede presentar la legalización requerida.

- 20/02/2008. Declaración de cometido de infracción con imposición de una multa de 4.500 €.

- 07/03/2008. El arquitecto Francisco Navarro Suárez presenta un escrito de alegación diciendo que no le es posible presentar la legalización por estar suspendidas las licencias hasta la aprobación definitiva del PEPRI Albaicín de 2007.

- 19/05/2008. Publicación de la sanción en el BOP. Nº 93.

- 25/03/2009. Gracia Adoración Bernal López solicita repasar el expediente de Disciplina Urbanística.

- 03/07/2009. Allan John Hilder comunica al Ayuntamiento que desde 2007 es propietario de la casa por compra a Gracia Adoración Bernal y asumiendo el asunto de la legalización, informando que tiene encargado al arquitecto Francisco Navarro Suárez la redacción del proyecto de legalización correspondiente.

**- Expediente 7538/2017**

- 04/05/2017. Allan Hilder presenta un informe redactado por el arquitecto José Luis Muñoz Muñoz de consulta sobre legalización de ampliación de vivienda unifamiliar, que trata de legalizar los volúmenes discordantes existentes en ese momento respecto a lo establecido en el plano de ordenación del PEPRI Albaicín.

- 27/06/2018. Informe técnico de la Dirección General de licencias a la consulta presentada en el que se informa desfavorablemente «visto que la propuesta no se ajusta a las condiciones de ordenación».

- 27/06/2018. Dictamen de la Comisión Técnica Municipal de seguimiento de los planes especiales de protección y reforma interior y catálogos del área Centro y Albaicín, donde se dictamina desfavorablemente la consulta, apuntando que «si la adecuación no puede realizarse aplicando lo establecido en el art. III.2.4. del PEPRI Albaicín, acogiéndose a la rectificación de

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital



Pag. 3 de 23



alineaciones interiores hasta el 30% que prevé dicho artículo, podría solicitar la legalización por el principio de proporcionalidad al no estar el inmueble catalogado».

#### - SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA

La parcela presenta una forma irregular desarrollándose en el interior de la manzana quedando conectada con la calle por un pasillo escalonado. Este pasillo, de diez metros de longitud, conecta la puerta exterior con el patio de la casa, alrededor del cual se disponen las edificaciones. El espacio principal de la parcela tiene planta aproximadamente cuadrada de 12,50 m de lado y se sitúa a una cota superior respecto a la calle.

Existen dos edificaciones independientes entre sí que albergan el programa de usos de la vivienda. El volumen principal tiene forma de T, se adosa al lindero oeste y cuenta con dos plantas, más torreón. El edificio auxiliar, tiene planta aproximadamente rectangular, con dos alturas, se sitúa perpendicularmente al anterior, adosándose al lindero sur. Ambas edificaciones presentan cubiertas inclinadas de teja, existiendo una pequeña terraza sobre el cuerpo sobresaliente del edificio principal. El edificio principal alberga el programa completo de la vivienda, mientras que el edificio secundario está ocupado por una biblioteca y una zona de trabajo del propietario de la casa.

El programa desglosado es el siguiente:

EDIFICIO PRINCIPAL		
PLANTA BAJA	Salón- comedor	31,56 m <sup>2</sup>
	Aseo	1,05 m <sup>2</sup>
	cocina	14,65 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	Escalera	2,38 m <sup>2</sup>
	Distribuidor	7,95 m <sup>2</sup>
	Baño	10,05 m <sup>2</sup>
	Dormitorio 1	19,68 m <sup>2</sup>
	Armario	1,82 m <sup>2</sup>
	Dormitorio 2	14,04 m <sup>2</sup>
PLANTA TORREÓN	Sala	20,90 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. ÚTIL		124,08 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONSTRUIDA		155,86 m <sup>2</sup>

EDIFICIO AUXILIAR		
PLANTA BAJA	Estudio	17,18 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	Aseo	3,47 m <sup>2</sup>
	Despacho	7,87 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. ÚTIL		28,52 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONSTRUIDA		35,48 m <sup>2</sup>

ESPACIOS EXTERIORES	
Entrada cubierta a nivel de calle	4,90 m <sup>2</sup>
Pasillo exterior	13,07 m <sup>2</sup>
Patio	52,67 m <sup>2</sup>
Escalera exterior	13,26 m <sup>2</sup>
Porche	10,32 m <sup>2</sup>
Balcón o galería de acceso a planta alta del edificio auxiliar	9,14 m <sup>2</sup>
Terraza	13,12 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. ÚTIL	116,48 m <sup>2</sup>

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

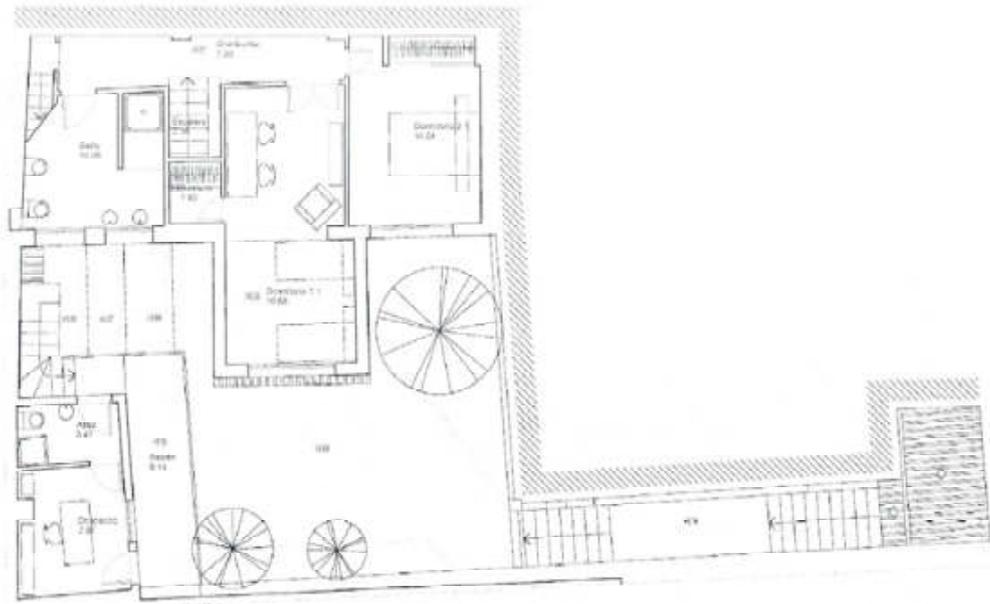
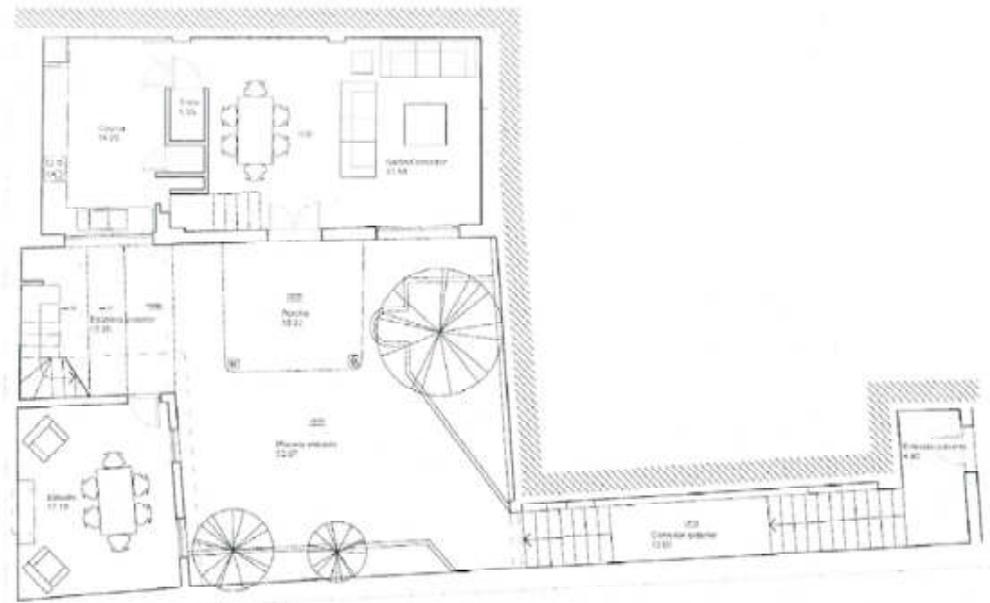
29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital



Pag. 4 de 23





PLANTAS BAJA Y PRIMERA. LEVANTAMIENTO DE JOSÉ LUIS MUÑOZ MUÑOZ

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

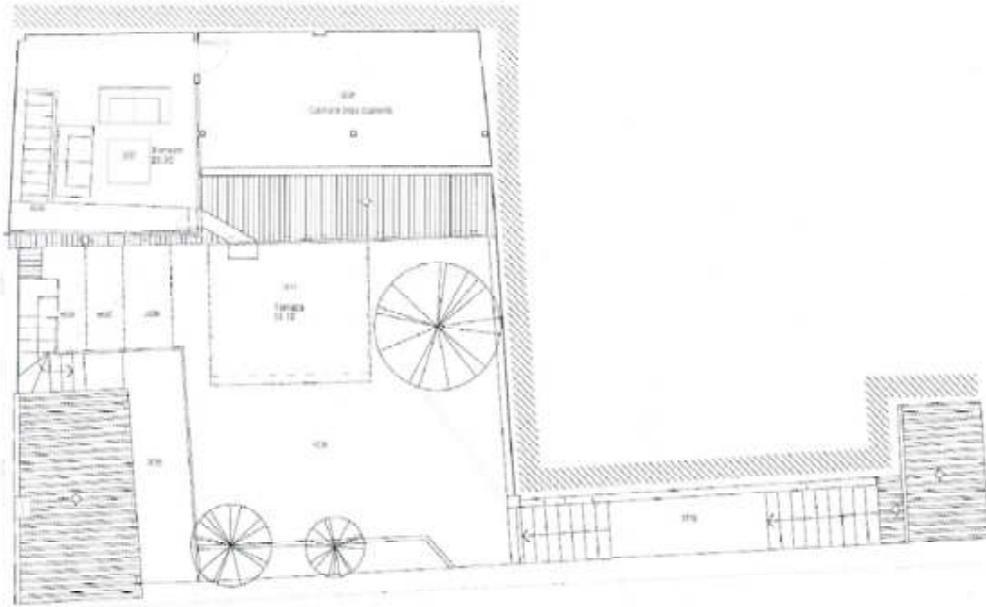
Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital





PLANTA SEGUNDA. LEVANTAMIENTO DE JOSÉ LUIS MUÑOZ MUÑOZ



VISTA DE LA FACHADA DESDE LA CALLE

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

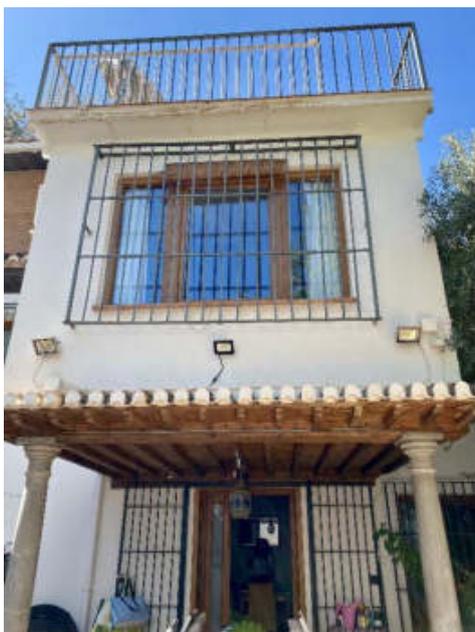
Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital





VISTAS DESDE EL PATIO

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital





VISTAS ACTUALES GOOGLE EARTH

Azul: cubierta edificio principal (sobre planta primera)

Verde: cubierta del torreón (sobre planta segunda)

Marrón: terraza sobre el cuerpo del porche (sobre planta primera)

Amarillo: cubierta de edificación secundaria (sobre planta primera)

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital



## - ANÁLISIS URBANÍSTICO DE LA PARCELA

La parcela está afectada por el Plan General de Granada (2001) y por el Plan Especial de Protección y catálogo del Albaicín y Sacromonte (1990). Se encuentra, además, incluida dentro del ámbito de protección de los BIC: Muralla del Albaicín y Casas del Chapiz.

El Plan General califica a la parcela como suelo urbano, residencial unifamiliar aislada, asignándole dos plantas a la manzana.



PLAN GENERAL DE GRANADA. CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN FÍSICA. HOJA 21

El Plan Albaicín presenta algunas contradicciones en los diferentes documentos que lo integran.

En el Plano de Alineaciones y Ordenación aparece representada la parcela con dos construcciones. El edificio principal se representa con dos partes diferenciadas, una con una planta y otra con dos. El edificio secundario aparece representado también con dos partes diferenciadas de reducido tamaño, asignándole una altura a cada una de ellas. Existe un elemento de enlace entre las edificaciones al que no se le atribuye ninguna altura.



PEPRI ALBAICÍN. ALINEACIONES Y ORDENACIÓN

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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**

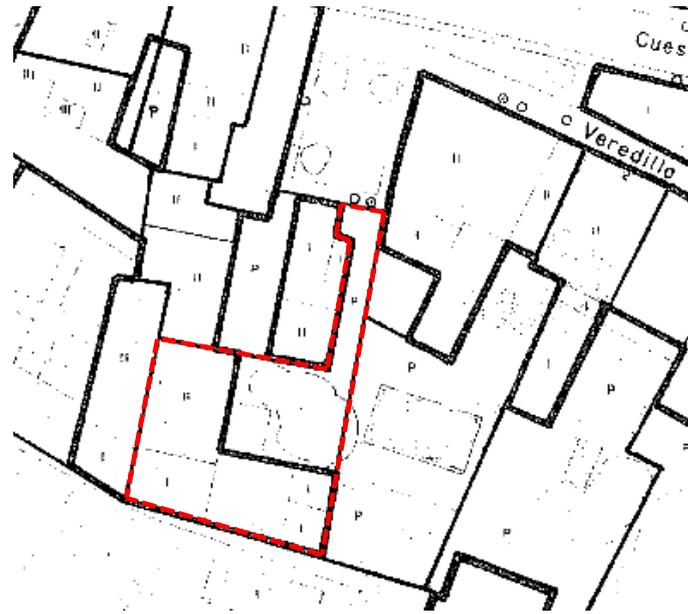
/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital



En el Plano de Catastro, Altura y Alineaciones aparecen representados los volúmenes de la parcela de forma parecida a las del plano anterior, aunque se incluye un cuadrado en la zona correspondiente con el cuerpo sobresaliente (porche) del edificio principal.



PEPRI ALBAICÍN. CATASTRO, ALTURA Y ALINEACIONES

En el Plano de Tipología- Estudio de parcelas, la distribución de volúmenes es similar a la de los planos anteriores, aunque aparece marcado el cuerpo sobresaliente con una altura.



PEPRI ALBAICÍN. TIPOLOGÍA- ESTUDIO DE PARCELAS

Código seguro de verificación: 8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital

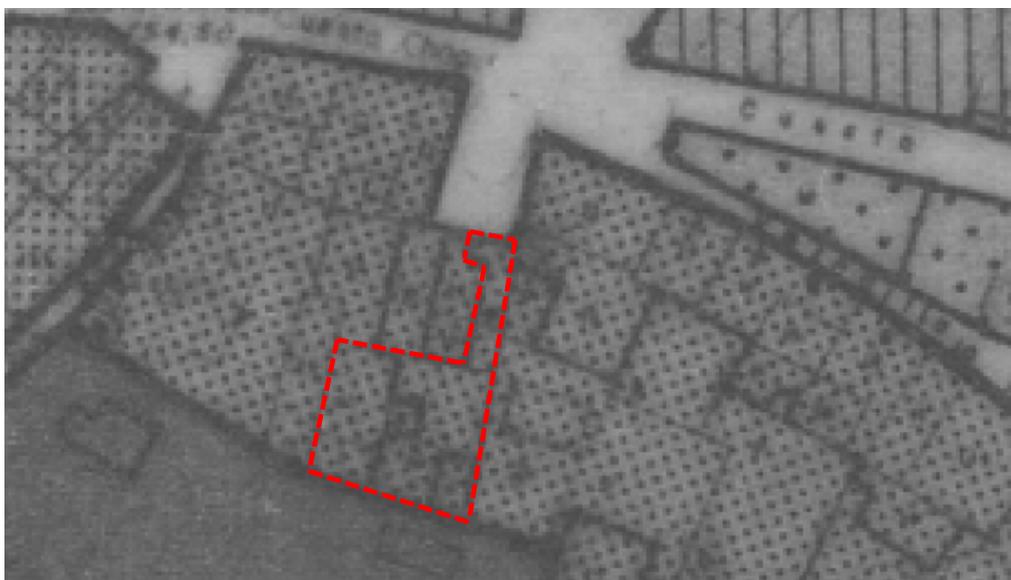


En el Plano de Usos actuales se refleja la misma situación que en el plano anterior, apareciendo representado el volumen del porche con una planta de altura.



PEPRI ALBAICÍN. USOS ACTUALES

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 1985 representa la misma ocupación en planta de los volúmenes reflejados por los planos del PEPRI: Usos actuales y Tipología y estudio de parcelas, aunque no es legible el número de alturas de cada parte.



PGOU 1985. SUELO URBANO. USOS PORMENORIZADOS. PLANO Nº P I.122

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital



## - CONTRADICCIONES DEL PLANEAMIENTO CON LA REALIDAD FÍSICA DE LA PARCELA

Una vez analizada la cartografía, tanto del PEPRI Albaicín como de los Planes Generales de 1985 y 2001, se observa que la parcela conserva actualmente la misma ocupación que tenía en la planimetría del Plan General de 1985, sin que se haya aumentado desde entonces.

Respecto a las alturas de las edificaciones, la representación que recoge la planimetría del PEPRI no es exacta. En todos los planos analizados el edificio principal aparece designado con una y dos plantas y el edificio secundario con solo una. Sólo en los planos de *Usos actuales y Tipología-estudio de parcelas* aparece representado el cuerpo del porche, pero asignándole una única planta.

En 1990 la situación de las edificaciones era la misma que en el estado actual, es decir, el edificio principal tenía dos plantas, incluyendo el cuerpo del porche, más el torreón situado en el extremo sur. La construcción secundaria contaba con dos plantas de altura, siendo la planta inferior mayor que la superior.

El Plano Catastral de 1990 afina algo más la volumetría de las edificaciones de la parcela, aunque sigue siendo inexacta en lo relativo al porche, probablemente por la existencia de una masa arbórea en el patio que impediría la correcta identificación de esta parte de la casa.



PLANO CATASTRAL, 1990

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital

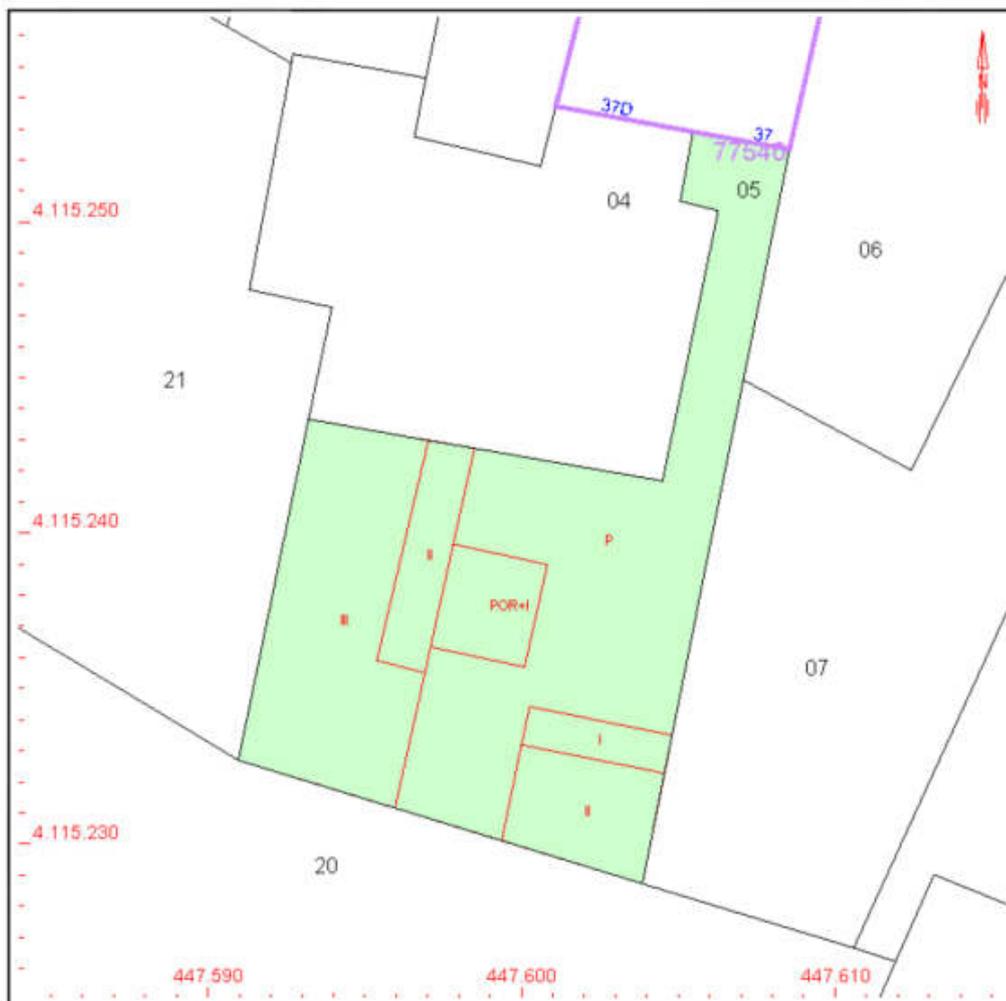


Pag. 12 de 23



En este plano se representa todo el edificio principal con tres alturas y el edificio secundario con dos. Esto tampoco es correcto, como se ha visto anteriormente, porque el edificio principal solo tiene tres alturas en el ámbito del torreón. Por el contrario, falta la representación del cuerpo avanzado del porche.

En el plano catastral actual sí se recogen las alturas reales de las edificaciones, aunque existe un error en la edificación principal, ya que asigna tres plantas no solo al torreón sino también a parte del resto de la planta.



PLANO CATASTRAL ACTUAL

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital



Si se hace un seguimiento de los volúmenes a través de las fotografías aéreas de los años 1982, 1985 y 1987 (Vuelos de la base de datos de la Subdirección de Planeamiento del Ayuntamiento de Granada), es posible reconocer los volúmenes actuales de la edificación en esos años:



DETALLE ORTOFOTO VUELO JUNIO DE 1987\_P10-2010

Azul: cubierta edificio principal (sobre planta primera)

Verde: cubierta del torreón (sobre planta segunda)

Marrón: terraza sobre el cuerpo del porche (sobre planta primera)

Amarillo: cubierta de edificación secundaria (sobre planta primera)

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

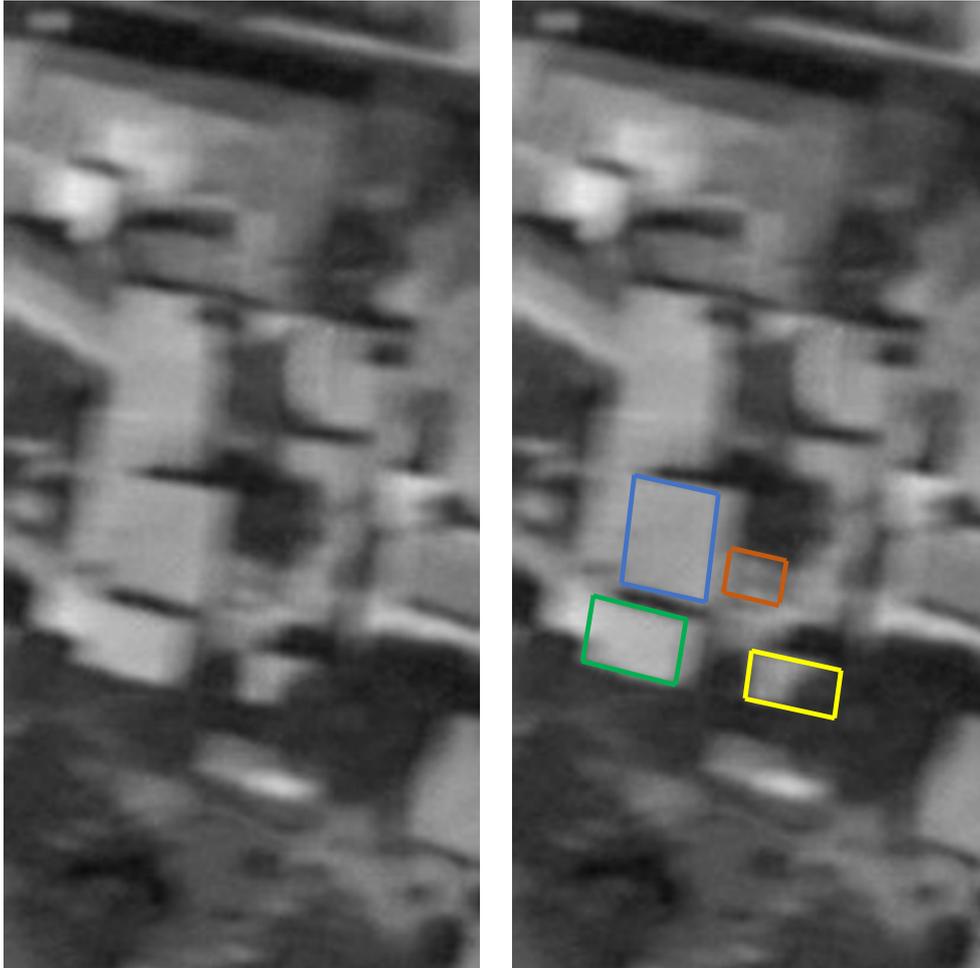
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital





DETALLE ORTOFOTO VUELO JUNIO DE 1985\_P5-0580

Azul: cubierta edificio principal (sobre planta primera)

Verde: cubierta del torreón (sobre planta segunda)

Marrón: terraza sobre el cuerpo del porche (sobre planta primera)

Amarillo: cubierta de edificación secundaria (sobre planta primera)

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital



Pag. 15 de 23





DETALLE ORTOFOTO VUELO JUNIO DE 1982\_P9-0102

Azul: cubierta edificio principal (sobre planta primera)

Verde: cubierta del torreón (sobre planta segunda)

Marrón: terraza sobre el cuerpo del porche (sobre planta primera)

En la relación de imágenes anteriores se observa que el edificio principal conserva la misma volumetría en la actualidad que la existente en 1982. Respecto al edificio auxiliar, se puede comprobar que no existía en 1982 pero que sí aparece en el vuelo de 1985.

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital



Pag. 16 de 23



## - CONCLUSIONES

Se desconoce exactamente el motivo por el cual se inició el expediente sancionador sobre esta finca. A través del expediente de Disciplina Urbanística 5231/2007 se comprueba que la propietaria anterior, D<sup>a</sup> Gracia Adoración Bernal López, hizo algunas obras (no identificadas) que eran legalizables, conforme al informe del técnico municipal D. Julián Martínez Tobías (02/03/2007). Días más tarde, el 27/03/2007, se le practicó un requerimiento a la propietaria comunicándole el inicio del procedimiento sancionador.

A mediados de 2007 D. Allan John Hilder adquirió la casa y con ello asumió la situación de irregularidad de la finca. Para ello contrató al arquitecto Francisco Navarro Suárez para que redactase el correspondiente proyecto de legalización. El 30/07/2007 el arquitecto informó al Ayuntamiento de que se encontraba redactando dicho proyecto. Posteriormente presentó un escrito (03/10/2007) informando de la existencia de errores en la cartografía del PEPRI Albaicín.

En 20/02/2008 se produjo la declaración de cometido de infracción con imposición de una multa de 4.500 €. En respuesta a la anterior, el 07/03/2008, el arquitecto presentó un escrito de alegación diciendo que no le era posible presentar la legalización por estar suspendidas las licencias hasta la aprobación definitiva del PEPRI Albaicín de 2007. A pesar de ello, la sanción fue publicada el 19/05/2008 en el BOP. N<sup>o</sup> 93.

Paralelamente el nuevo propietario de la casa solicitó diversas licencias menores de obra que fueron agrupadas en un único expediente (14654/2007), bajo un proyecto único "Proyecto Básico y de Ejecución" visado por el Colegio de Arquitectos en junio de 2008 y firmado por Francisco Navarro Suárez. Este proyecto obtuvo la correspondiente licencia de obras el 04/06/2009.

La multiplicidad de expedientes sobre esta finca pudo haber generado algunos errores de interpretación, creyendo el propietario que con la obtención de la licencia de obras en junio de 2009 el problema de la infracción quedaba zanjado. Se desconoce actualmente la situación de este extremo y si la infracción ha quedado completamente extinguida a día de hoy.

No obstante, a la vista de la documentación gráfica del planeamiento, de las fotografías de los vuelos de 1982, 1985 y 1987, y de las discordancias existentes detectadas entre dichos documentos y la realidad física de parcela, es posible que la apertura del expediente sancionador se debiese a la creencia de que la volumetría de la casa había aumentado con las obras practicadas por D<sup>a</sup> Gracia Adoración Bernal López, aunque ha podido demostrarse que la volumetría no fue alterada en ningún momento a partir de 1985, fecha en la que debió de edificarse el pabellón secundario.

Por este motivo, se solicita al Ayuntamiento en primer lugar, la aclaración sobre la **vigencia o extinción de la infracción cometida** por D<sup>a</sup> Gracia Adoración Bernal López y sobre el contenido de la misma, toda vez que se presentó un proyecto en junio de 2008 que, al parecer amparaba todas las obras ejecutadas por ésta y las que, además, proponía el nuevo propietario y que obtuvo la correspondiente licencia.

En segundo lugar, se solicita **la corrección del error material que contiene el PEPRI Albaicín** en relación con esta finca, en base al Artículo 86 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, referente a las condiciones de la "Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística": «4. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital



Pag. 17 de 23



de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común».

La asignación correcta de los volúmenes de la parcela, tal y como debería haber sido grafiada en los documentos del PEPRI es la siguiente:



PEPRI ALBAICÍN. ALINEACIONES Y ORDENACIÓN. PLANO MODIFICADO

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital





PEPRI ALBAICÍN. TIPOLOGÍA. ESTUDIO DE PARCELAS. PLANO MODIFICADO

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital





PEPRI ALBAICÍN. USOS ACTUALES. PLANO MODIFICADO

Granada, 1 de julio de 2024

Fdo.: Fernando Acale Sánchez, Dr. Arquitecto

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQF07QMGSE1**

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

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital



Pag. 20 de 23





- LEYENDA
- - LIMITE PLAN ESPECIAL
  - - LIMITE SUELO URBANO
  - — — — — - NUEVOS ALINEACIONES
  - — — — — - ALINEACIONES ACTUALES MODIFICADAS
  - — — — — - LINEA DE CUEVAS
  - — — — — - LIMITE DE PARCELA
  - — — — — - ALINEACION AUXILIAR
  - Tm - TRATAMIENTO MEDIANERA
  - Tf - TRATAMIENTO FACHADERA
  - Pc - PERMEABILIZADOR DE CERRAMIENTOS
  - EP - ESPACIO PUBLICO
  - JP - JARDIN PRIVADO
  - JP\* - JARDIN PRIVADO CON NOMINATIVA ESPECIFICA
  - H - HUERTAS
  - JP-H - JARDIN PRIVADO + HUERTAS
  - Tc - TRATAMIENTO CUBERTAS
  - C - EDIFICIO CATALOGADO
  - PE - PROYECTA PLAN ESPECIAL
  - E-DC - EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL DOCENTE
  - E-PRE - EQUIPAMIENTO DOCENTE PREESCOLAR
  - E-GB - EQUIPAMIENTO DOCENTE EGB
  - E-CU - EQUIPAMIENTO CULTURAL - BIBLIOTECA
  - E-AS - EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL
  - E-AD - EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
  - E-DC - EQUIPAMIENTO DOCENTE
  - E-CS - EQUIPAMIENTO CIVICO-SOCIAL
  - E-DP - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO - JUEGOS
  - E-P - ARRAIGAMIENTO (BAJO RESANTE)
  - +++++ - AREA DE RIESGO ARQUEOLOGICO
  - +++++ - ZON P50U UNIDAD ACTUACION PLAN GENERAL
  - \*\*\*\*\* - ENTORNO DE MONUMENTO DECLARADO CON EXPEDIENTE INCOADO
  - \*\*\*\*\* - LIMITE DE ELEMENTO ARQUEOLOGICO CATALOGADO

AYUNTAMIENTO DE GRANADA-PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR

ALBAYZIN de GRANADA



13
ALINEACIONES Y ORDENACION  
ESCALA 1:2500

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQFO7QMGSE1**

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**

**29-07-2024 10:04:28**

Contiene 1 firma digital





**LEYENDA**

PLANTAS  
PLANTA BAJA

De acuerdo con la NORMATIVA ESPECIFICA DE USOS CAP. I DEL P.D.U. DE GRANADA - NIVELES PG 3275

USOS GENERALES	USO BASICO	NIVELES
1- RESIDENCIAL	1- UNIFAMILIAR	1, 2, 3, 4
2- INDUSTRIAL	2- COLECTIVO	1, 2
3- TERCIARIO	3- COMUNITARIO	1, 2, 3, 4
4- INSTITUCIONAL	4- HOTELERO	1, 2, 3, 4, 5
5- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	INDUSTRIAL	1, 2, 3
6- ESPACIOS LIBRES	1- TALLER	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
7- COMUNICACIONES	2- INDUSTRIA	1, 2
8- INFRAESTRUCTURAS	3- ALMACEN	1, 2, 3
	TERCIARIO	1, 2, 3
	1- BAJO COMERCIAL	1, 2, 3
	2- EDIFICIO COMERCIAL	1, 2, 3
	3- BAJO DE OFICINAS	1, 2, 3
	4- LOCAL DE OFICINAS	1, 2, 3, 4
	5- EDIFICIO DE OFICINAS	1, 2, 3
	6- LOCAL DE ESPECTO REUNION	1, 2, 3
	7- INST. SINGULAR DE ESPECTO REUNION	1, 2, 3
	REUNION	1, 2
	8- GARAJE	1, 2, 3
	EQUIPAMIENTOS	1, 2, 3, 4
	1- LOCAL USO COLECTIVO	1, 2, 3, 4
	2- INST. DE USOS COLECTIVOS	1, 2

EXCMO AYUNTAMIENTO DE GRANADA-PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR

**ALBAYZIN de GRANADA**

23

USOS ACTUALES  
ESCALA 1:500  
FECHA MAIO 1988

SISTEMAS URBANOS Y REGIONALES DELTA SUR S.A. SANTIAGO RODRIGUEZ GIMENO ARQUITECTO

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQFO7QMGSE1**

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

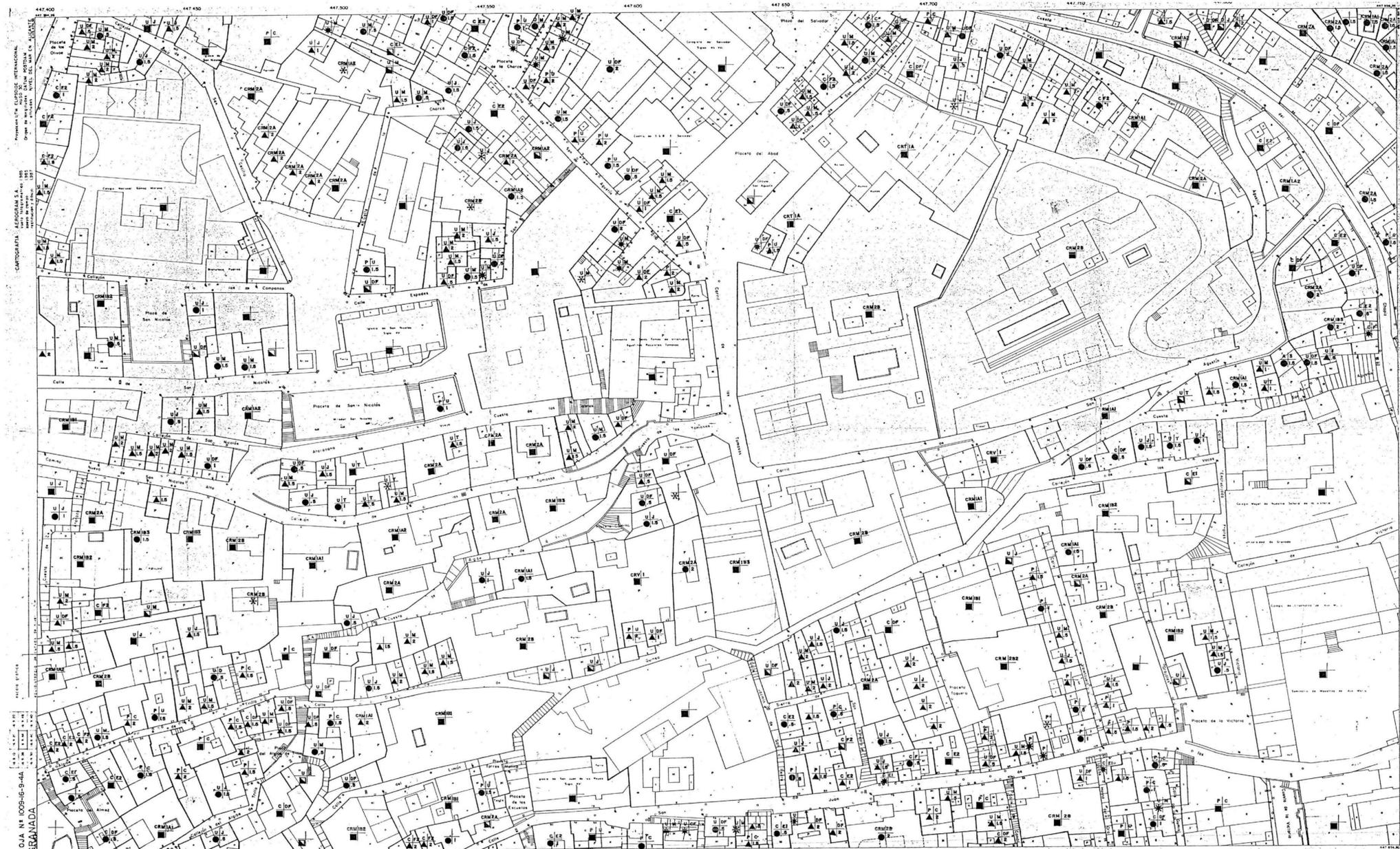
Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital





**TIPOLOGIA**

-CASA PATIO	U	MUSEO--	U
-UNIFAMILIAR	C	A--CON FACHADA A CALLE	U
-COLECTIVA	M	PARCELA PEQUEÑA.	U
-ENTRE MEDIANERAS	J	-ACCESO EDIFICACION	IA1
-CON JARDIN MENOR	DF	-ACCESO JARDIN	IA2
-DIVERSAS FACHADAS	T	PARCELA MEDIA-GRANDE.	T
-EN TERRAZA	A	-ACCESO JARDIN	IB1
-ADOSADA	CRM	-ACCESO PATIO	IB2
-COLECTIVA SOBRE FACHADA--	F1	-ACCESO EDIFICACION	IB3
-SIN PATIO	F2	B--AISLADO EN PARCELA	2A
-DIVERSAS FACHADAS--	DF1	-PARCELA PEQUEÑA.	2B
-SIN PATIO	DF2	-PARCELA MEDIA-GRANDE	2C
-CON PATIO	E1	-CUEVA	2D
ESQUINA--	E2	SIN PATIO	1-1
-SIN PATIO	IA	-CON EDIFICACION PREVIA	1-2
-CON PATIO	IB	-SIN EDIFICACION PREVIA	1-3
-CARMENES TRADICIONAL--	2	SIN PATIO	2-1
-RURAL AISLADO	A	-CON EDIFICACION PREVIA	2-2
-CON FACHADA A CALLE	1	-ESPECTACULO	3
-LIBRARIAS	2	-EN SUTERRA	4
-TRANSFORMADOS--	1	EN ALTURA--	5-1
-CASA SIN JARDIN +	1	-ESCALERA EXTERIOR	5-2
-ADORNACION	2	-ESCALERA INTERIOR	6-1
-CASA CON HUERTO +	1	CON CORRAL--	6-2
-ADORNACION	2	-CON EDIFICACION	6-3
		-SIN EDIFICACION	6-4
		BL	BL

**ESTUDIO DE PARCELAS**

-PARCELAS > 35 m <sup>2</sup> FONDO > FRENTE	*	- PARCELAS > 35m <sup>2</sup> 3m < FRENTE < 15m	● 0.5
-PARCELAS > 35 m <sup>2</sup> FONDO < FRENTE	*	- PARCELAS > 35m <sup>2</sup> FONDO/FRENTE < 1.5	● 1
-PARCELAS > 35 m <sup>2</sup> FRENTE < 5m	*	- PARCELAS > 35m <sup>2</sup> FONDO/FRENTE < 1	● 1.5
-PARCELAS > 35 m <sup>2</sup> FONDO < FRENTE < 9m	▲ 0.5	- PARCELAS > 35m <sup>2</sup> 15m < FRENTE	■
- FONDO/FRENTE < 1.5	▲ 1	- SUPERFICIE < 100 m <sup>2</sup>	■
- FONDO/FRENTE < 1	▲ 1.5	- SUPERFICIE > 150 m <sup>2</sup>	■
- FONDO/FRENTE < 1.5	▲ 2		

**TIPO EDIFICACION**

TIPO EDIFICACION	SUBTIPO
TIPO PARCELA	RELACION FONDO/FRENTE

EXCMO AYUNTAMIENTO DE GRANADA-PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR

13

ALBAYZIN de GRANADA

17

TIPOLOGIA - ESTUDIO DE PARCELAS

1984 - 1988

SISTEMAS URBANOS Y REGIONALES DELTA SUR S.A. SANTIAGO RODRIGUEZ-GIMENO ARQUITECTO

Código seguro de verificación: **8SB4PMGQ5EQFO7QMGSE1**

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 29-07-2024 10:04:28

Contiene 1 firma digital

