

DILIGENCIA

Expediente núm. 8834/2024– URBANISMO

Asunto: Corrección de error material en parcela sita en Cuesta del Chapiz, 37 Bis. (Expte. 8834/2024). 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: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

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 10:05:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 28



**CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN ALBAYZIN EN CUESTA DEL
CHAPIZ 37 BIS
GRANADA**

PROMOTOR: D. ANTONIO CALLEJON PELAEZ

ARQUITECTO: ANDRES MATA CARO

**A N D R E S M A T A C A R O
A R Q U I T E C T O**



C/BUENSUCESO Nº1 3ª GRANADA 18002 TEL.958521955/616479446 WWW.ANDRES-MATA-CARO.ES Email:andresmata@coagranada.org

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

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 10:05:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 2 de 28





FRANCISCO JESÚS SÁNCHEZ MARTÍNEZ, Arquitecto, Secretario del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

CERTIFICO:

Que según consta en la Secretaría de este Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, D. ANDRES CARLOS MATA CARO, de nacionalidad española, con D.N.I. nº: 24235582E, Arquitecto con título profesional expedido por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de SEVILLA, con fecha 01/09/1993 y con domicilio profesional en C/ BUENSUCESO, 1-3º A, de GRANADA, figura como colegiado desde el día 03/02/1994, con el número: 003531.
Y para que conste a los efectos que procedan, y a petición del interesado expido el presente Certificado que firmo en Granada a 14 de marzo de 2024.

Fdo: Francisco Jesús Sánchez Martínez
Secretario del COA de Granada

REGISTRO DIGITAL	serie: SD	número: 240000788	fecha: 14/03/2024
CSV: 48.180.163.136.178.144.192.110.241.234.23.42.143.220.80.206.151.64.102.95.31.98.172.204			

COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA

PLAZA SAN AGUSTÍN Nº 3. 18001 GRANADA. TELÉFONO 958 806266. FAX 958 272201

email: coagranada@coagranada.org

La autenticidad de este documento puede ser comprobada introduciendo el Código Seguro de Verificación (CSV) que figura en el sello de registro digital en www.coagranada.org/secretaria/verificadocumento/

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

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 10:05:08

Contiene 1 firma
digital





Seguro de Responsabilidad Civil Profesional para Arquitectos Sección B

Certificado de Seguro

ASEMAS Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija certifica que el ASEGURADO tiene en vigor la cobertura de Responsabilidad Civil Profesional para la sección de seguro y límite asegurado que más abajo se indican.

Este Certificado representa a la Póliza y se emite sujeto a los términos de sus Condiciones Generales y Particulares.

POLIZA Nº: 01.01.18.95-8243	SUPLEMENTO: 32
EFEECTO: 00:00 Horas del 01/01/2024	VENCIMIENTO: 24:00 Horas del 31/12/2024
PERIODO DE VIGENCIA: Período de tiempo que media entre las fechas de efecto y vencimiento de la Póliza	
TOMADOR DEL SEGURO: 24235582E MATA CARO, ANDRES	
ASEGURADO: 24235582E MATA CARO, ANDRES	
Domicilio: C/ BUENSUCESO,13-A	
Población: GRANADA	Provincia: GRANADA
C.P.: 18002	
OBJETO DEL SEGURO	
Se garantizan en esta Póliza, dentro del ejercicio de la actividad profesional del arquitecto, todas aquellas funciones de carácter técnico para las que, de acuerdo con la legislación vigente, sea exigible la titulación de arquitecto o sea ésta una de las titulaciones habilitantes para su ejercicio, siempre que no estén excluidas en la Póliza, así como aquellas otras que expresamente se incluyan en estas Condiciones Particulares.	
DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	
Para el aseguramiento de las responsabilidades por las actividades profesionales desarrolladas por Arquitectos en el ejercicio libre, asociado o asalariado de la profesión.	
Límite Asegurado Básico para Daños Materiales y/o Personales: 375.000,00 Euros por Siniestro	
Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales: 0,00 Euros por Siniestro	
Responsabilidad Civil Patronal: 90.000 Euros por víctima sujeto al Límite Asegurado Básico.	
Cuando, en un siniestro, solo se produzcan daños materiales, el límite de Suma Asegurada será el Límite Asegurado Básico. Cuando solo se produzcan daños personales el límite de la Suma Asegurada será el Límite Asegurado Básico incrementado en la Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales. Cuando concurren daños personales y daños materiales en un mismo siniestro, el límite de Suma Asegurada para daños materiales será, en todo caso, el Límite Asegurado Básico y para los daños personales, el importe de la Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales incrementado por el importe no consumido para la indemnización de daños materiales del Límite Asegurado Básico.	
FRANQUICIA: NO APLICABLE	
Hecho en Bilbao a 13 de febrero de 2024	
ASEMAS, P.P.	
Ref: CW824331359224235582E	

Gran Vía, 2 48001. Bilbao Tfn 944235432 Fax 944238995 info@asemas.es www.asemas.es

ANDRES MATA CARO, ARQUITECTO

C/ BUENSUCESO Nº 1 3º A TELF. 521955 GRANADA

Código seguro de verificación: DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5

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 10:05:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 4 de 28



CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN ALBAYZIN EN CUESTA DEL CHAPIZ 37 BIS

GRANADA

1.- DATOS GENERALES

1.1. Agentes

La presente documentación ha sido encargada por D. Antonio Callejón Peláez, NIF 44276048J y domicilio en C/ Alvaro de Bazán 12 6ºA Granada 18.001

El autor de la presente documentación es Andrés Mata Caro, arquitecto colegiado Nº 3531 del Colegio de Arquitectos de Granada, con NIF 24235582E y domicilio en C/ Buensuceso Nº 1 3º A Granada 18002. Telf. 616479446 y email andresmata@coagranada.org.

1.2.- Definición y finalidad del trabajo

Se trata de redactar la documentación necesaria para corregir un error detectado en la base cartográfica del Plan Especial Albayzín.

1.3.- Datos de la finca

La vivienda se encuentra en el Nº 37 BIS de la Cuesta del Chapiz. Su referencia catastral es 7754004VG4175D0001FO. Según catastro su superficie es 138 m2 y la superficie construida 243 m2.

Tras reciente medición se ha comprobado que la superficie construida existente es de 178 m2.

Es una vivienda unifamiliar que se distribuye en dos cuerpos de edificación distribuidos alrededor de un patio de parcela. El cuerpo situado al este levanta una planta de altura y alberga una sala y un cuarto destinado a almacén e instalaciones. Está rematado con una cubierta plana transitable a la que se accede por una escalera situada en el patio.

El cuerpo situado al otro lado del patio levanta tres plantas de altura. Consta de salón, cocina y baño en planta baja, tres dormitorios, trastero, distribuidor y terraza en planta primera y un dormitorio, un baño y terraza en planta segunda. La cubierta de la planta tercera es una cubierta plana no transitable.

Es una construcción relativamente moderna, alrededor del año 1.948. Se aprecia que también coexisten diferentes tecnologías constructivas. Podemos encontrar forjados de rollizos de madera y tablazón del mismo material, forjados de hormigón armado con viguetas de hormigón, muros de carga y pilares de ladrillo. En el tratamiento de fachadas también apreciamos que coexisten paños terminados en revoco de mortero pintado en blanco con otros terminados en ladrillo cara vista.



Los huecos en fachada se disponen de forma aleatoria, sin guardar orden alguno. Los materiales de las carpinterías son también variados; podemos encontrar carpinterías de aluminio anodizado, de hierro pintado en blanco y de madera barnizada.

El inmueble no está catalogado. De hecho no se aprecia que exista elemento reseñable alguno, ni a nivel de fachada ni a nivel estructural. Es un ejemplo de arquitectura autoconstruida en los años 40 ó 50, con diferentes actuaciones a lo largo del tiempo sin ningún tipo de planificación funcional, espacial o estética.

2.- DATOS URBANISTICOS

2.1.- Normativa urbanística

Le es de aplicación el PGOU de Granada y el Plan Especial del Albayzin.

No está catalogado.

Se encuentra en el entorno BIC de la muralla del Albayzin.

2.1.1.- PGOU

El PGOU de Granada lo clasifica como suelo urbano, y lo califica como Residencial Unifamiliar Aislada. Sin embargo el PGOU, en su artículo 7.11.1.2 se remite al Plan Albayzin en todo lo referente a las condiciones urbanísticas.

2.1.2.- Plan Especial Albayzin

El Plan Especial Albayzin en su plano "Alineaciones y Ordenación" establece las condiciones de ocupación, altura y alineaciones de cada parcela, que es lo que determina la edificabilidad de cada una de ellas.

En la documentación gráfica de esta documentación, Plano N° 2, se recogen las determinaciones del P.Especial Albayzin. Las alineaciones que se grafían se corresponden con lo construido. Sin embargo en cuanto a las alturas existe una discrepancia con la realidad. **En el cuerpo situado al oeste se marca todo con dos plantas, cuando la realidad es que hay una parte que posee tres plantas.**

Dicha planta posee una antigüedad de más de 40 años, con lo que de acuerdo con la DT5ª de la LISTA se debe asimilar a una construcción con licencia, puesto que en el momento de la entrada en vigor de la Ley 8/1990 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo ya había transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

2.1.3.- Entorno BIC

A vivienda se encuentra en el entorno BIC de la Muralla .



3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DEL PEPRI ALBAYZIN

El art. 1.6.4 del PEPRI Albayzin regula la corrección de errores. Recoge que la base cartográfica del planeamiento refleja la realidad urbanística del área de actuación en el momento que fue redactada. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan. Por ello, en el caso de que existiesen errores materiales en la base cartográfica, una vez comprobada por los servicios técnicos municipales la discrepancia entre el documento gráfico de la citada base y la realidad y habiendo confirmada fehacientemente que esta realidad no se haya fundamentado en actuación ilegal, se dará primacía a la situación fáctica sobre lo que refleje la base cartográfica del planeamiento.

Por tanto, en los apartados siguientes justificaremos que el Plan Albayzín recogió por error en una parte de la edificación una altura de dos plantas cuando en realidad eran tres y que dicha tercera planta es legal.

4.- JUSTIFICACION DE LA ANTIGÜEDAD Y LEGALIDAD DE LA TERCERA PLANTA

Contamos con una ortofoto de junio de 1985 es la que estudiando el juego de sombras que arrojan unas edificaciones sobre otras, podemos deducir sin lugar a dudas, que el cuerpo de edificación situado al oeste de la parcela y que en catastro y en la documentación gráfica del PEPRI ALBAYZIN consta con 2 plantas en realidad poseía ya 3 plantas en 1985.

Se aporta dicha ortofoto en el Plano N° 08 y un detalle en el plano N° 09.

También adjuntamos un detalle de la ortofoto en esta memoria y a continuación incluimos una pequeña explicación.

Se aprecia como la edificación vecina, marcada con el N° 1 (este cuerpo es colindante a nuestra edificación) arroja parte de su sombra sobre el cuerpo de nuestra edificación (marcado con el N° 2), el cual mantenemos que poseía ya en 1985 tres plantas. Esta sombra tiene una dimensiones pequeñas si la comparamos con la otra parte de la sombra que cae sobre el patio existente; es decir entre el cuerpo N°1 y el N° 2 hay muy poca diferencia de altura. Concretamente la sombra se corresponde con el faldón de teja del cuerpo 1 (y se aprecia que la sombra es de forma triangular, que es la propia que arroja un faldón de cubierta inclinada sobre una cubierta plana)

A su vez, el cuerpo N° 3 arroja una sombra de tamaño muy similar al que el 1 arroja sobre el 2. En la imagen 3D de Google Maps se puede ver más claramente lo que significa este juego de sombras, por lo que se deduce que los volúmenes existentes en la actualidad coinciden con los que aparecen en la ortofoto de 1985.

Adjuntamos fotos actuales de Google con mayor resolución donde se puede apreciar el efecto más claramente



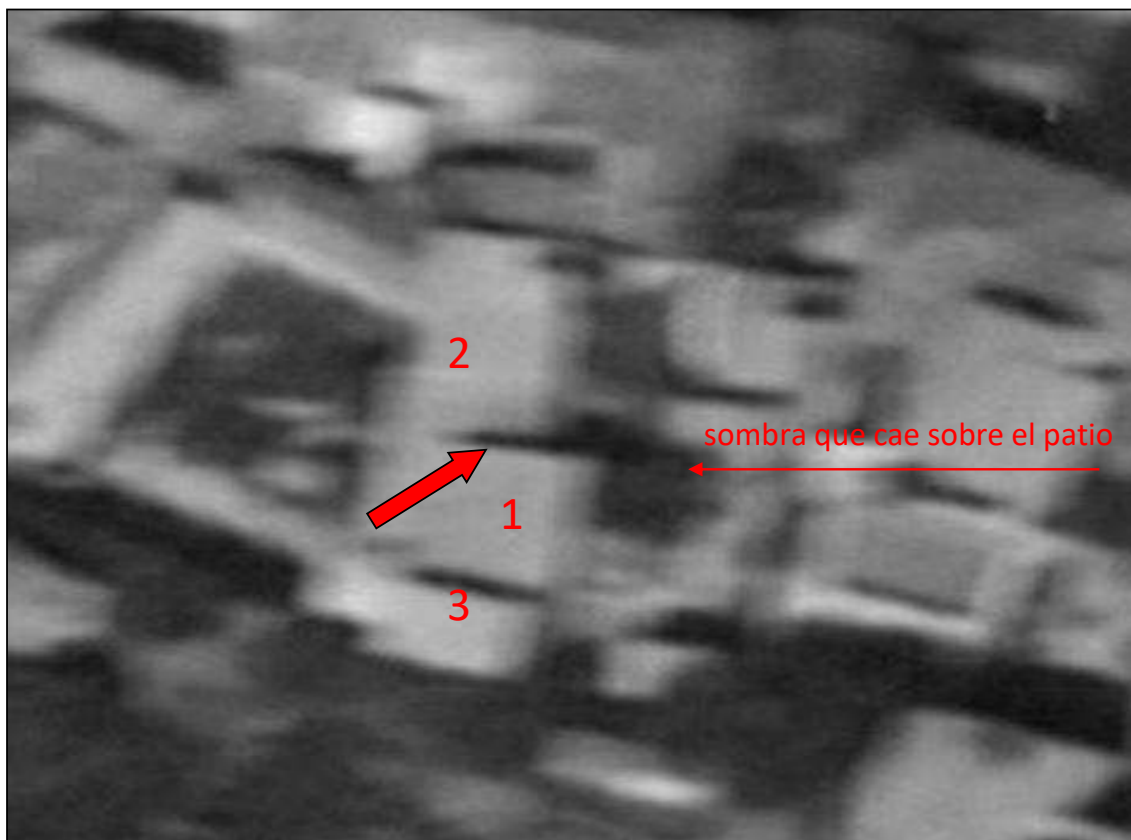


Foto 1: Extracto de la ortofoto de 1985 que se recoge en el plano N° 9

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

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 10:05:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 8 de 28





Foto 2: Imagen 3d actual de google maps

Como puede observarse, la sombra que arroja el cuerpo 1 sobre el 2 en la ortofoto de 1985 se debe a la diferencia de altura entre el faldón de teja del cuerpo 1 y la cubierta plana del cuerpo 2. Luego en el año 1985 ya existía la configuración de volúmenes actual y por tanto el cuerpo 2 tenía 3 plantas. En esta fotografía la vegetación casi oculta la planta baja, por eso, más adelante aportamos la foto 4 en la que se muestra el alzado completo con las tres plantas.





Foto 3 Imagen 2d actual de Google maps

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

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 10:05:08

Contiene 1 firma
digital





Foto 4.

En esta fotografía ya sí se aprecia bien las tres plantas existentes.

Por tanto, entendemos que en base a ésta documentación se puede demostrar que la edificación contaba con tres plantas en el año 1985, es decir con anterioridad al 27 de julio de 1986 y por tanto se asimila en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística, ya que había transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

El que la edificación ya existiera en el año 1985 implica también que existe un error en la base cartográfica del PEPRI Albayzin, la cual debería haber recogido las tres plantas en vez de dos. Por lo tanto entendemos que se debe tramitar la modificación de dicho error.

En Granada a 21 de marzo de 2024

MATA

CARO

ANDRES

CARLOS

2423558

2E

Firmado
digitalmente
por MATA
CARO ANDRES
CARLOS -

24235582E

Fecha:

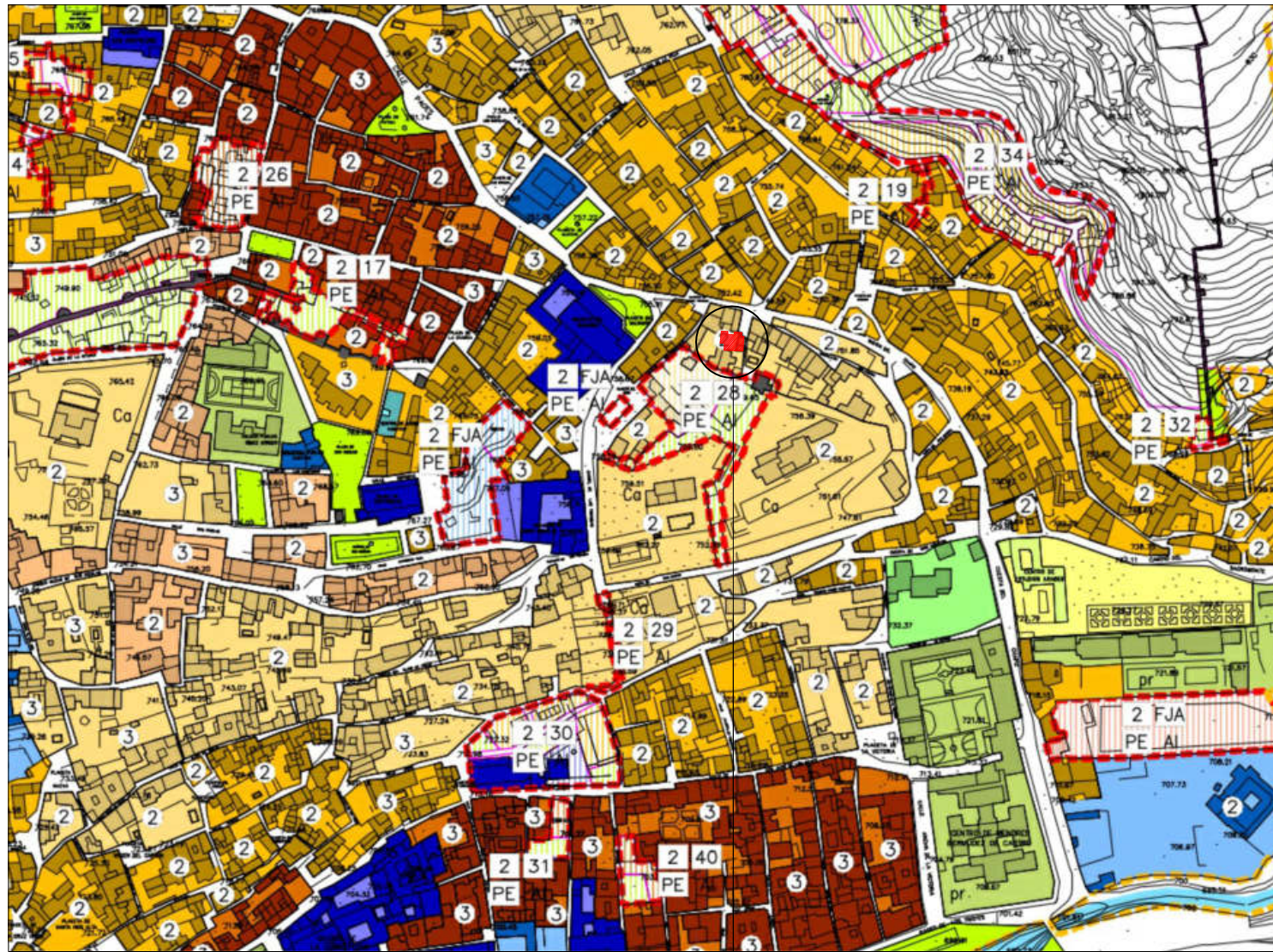
2024.03.21

14:53:39

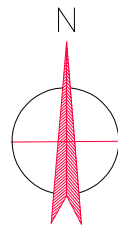
+01'00'

Fdo: Andrés Mata Caro. Arquitecto





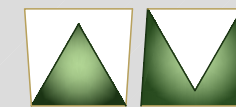
SITUACION



CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO	
USOS DE ACTIVIDADES	USOS PORMENORIZADOS
USO URBANO ORDENADO	USO URBANO ORDENADO
USO URBANO DESORDENADO	USO URBANO DESORDENADO
RESIDENCIAL SINGULAR	RESIDENCIAL SINGULAR
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA
INDUSTRIAL EN MANZANA	INDUSTRIAL EN MANZANA
INDUSTRIAL AISLADA	INDUSTRIAL AISLADA
TERCARIO TS TERCARIO SINGULAR	TERCARIO TS TERCARIO SINGULAR
EQUIPAMIENTO DOCENTE PT PRIVADO	EQUIPAMIENTO DOCENTE PT PRIVADO
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PT PRIVADO	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PT PRIVADO
EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO	EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO
EQUIPAMIENTO SPS	EQUIPAMIENTO SPS
RE RELIGIOSO	RE RELIGIOSO
SA SANITARIO PT PRIVADO	SA SANITARIO PT PRIVADO
DI DEFENSA INTERIOR	DI DEFENSA INTERIOR
AD ADMINISTRACIONES PUBLICAS	AD ADMINISTRACIONES PUBLICAS
EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR	EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR
EQUIPAMIENTO CEMENTERIO	EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
RV RED VIAL	RV RED VIAL
RF RED FERROVIARIA	RF RED FERROVIARIA
ES ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE	ES ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE
CI COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	CI COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
IU INFRAESTRUCTURAS URBANAS	IU INFRAESTRUCTURAS URBANAS
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS, PLAZAS, JARDINES Y ZONAS VERDES	PU PARQUE URBANO
PARKING PUBLICO	

MATA CARO
ANDRES
CARLOS -
24235582E

Firmado digitalmente por MATA
CARO ANDRES CARLOS - 24235582E
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=ADTES24235582E,
o=ANDRES MATA CARLOS,
sn=MATA CARO, cn=MATA CARO
ANDRES CARLOS - 24235582E
Fecha: 2024.03.21 12:38:22 +01'00'



C/BUENSUCESO N°1 3ªA GRANADA 18002 TELF. 958521955/616479446
WWW. ANDRES-MATA-CARO.ES Email:andresmata@coagranada.org

CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN ALBAYZIN EN
CUESTA DEL CHAPIZ 37 BIS.

PROMOTOR : D. ANTONIO CALLEJON PELAEZ

CALIFICACION Y ORDENACION FISICA
PGOU GRANADA

FECHA: MARZO 2024

PLANO
01

ESCALA 1/3000

Código seguro de verificación: DSF8Q3CQOEQJ03R33RG5

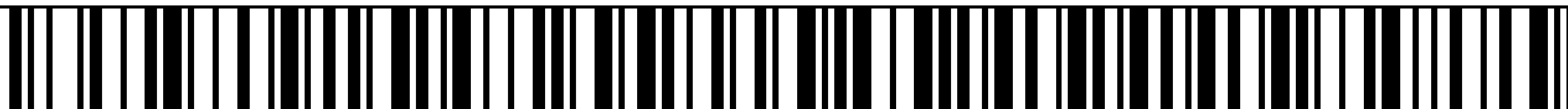
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:05:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 12 de 28



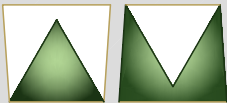


SITUACION

LEYENDA

- LIMITE PLAN ESPECIAL
- LIMITE NUEVO URBANO
- RIEVAS ALINEACIONES
- ALINEACIONES ACTUALES MODIFICADAS
- LINEA DE CERCAS
- LIMITE DE PARCELA
- ALINEACION ADJUNTA
- Tn ----- TRATAMIENTO MEDIANERA
- Tt ----- TRATAMIENTO FANALAS
- Pc ----- FORMULACION DE CERRAMIENTOS
- EP ----- ESPADO PUBLICO
- JP ----- JARDIN PRIVADO
- JP-H ----- JARDIN PRIVADO CON NOMBRATA ESPECIFICA
- H ----- HUERTAS
- JP-H ----- JARDIN PRIVADO + HUERTAS
- Tc ----- TRATAMIENTO CUBIERTOS
- C ----- EDIFICIO CIRCULAR
- PE ----- PROPIETA PLAN ESPECIAL
- E-I-DC ----- EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL DISEÑADO
- E-PRE ----- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO PREESCOLAR
- E-EGS ----- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO EMB
- E-CU ----- EQUIPAMIENTO CULTURAL - BIBLIOTECA
- E-AS ----- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL
- E-AD ----- EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
- E-DC ----- EQUIPAMIENTO DECENTE
- E-CS ----- EQUIPAMIENTO CIVICO-SOCIAL
- E-DP ----- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-JUEGOS
- E-P ----- ADORNAMIENTO (SALAS RECEPTAS)
- T----- AREA DE RESERVA ARQUEOLOGICA
- 20 PIES UNICO ROTACION PLAN GENERAL
- ENTORNO DE MONUMENTO DECLARADO CON EXPEDIENTE MONUM
- LIMITE DE ELEMENTO ARQUEOLOGICO CATALOGADO

MATA CARO
ANDRES CARLOS
- 24235582E



Firmado digitalmente por MATA CARO ANDRES CARLOS - 24235582E
Nombre de reconocimiento (DN):
CN=MATA CARO ANDRES CARLOS - 24235582E,
givenName=ANDRES CARLOS,
sn=MATA CARO, cn=MATA CARO
ANDRES CARLOS - 24235582E
Fecha: 2024.03.21 12:38:57 +01'00'

C/BUENSUCESO N°1 3ª GRANADA 18002 TELF. 958521955/616479446
WWW. ANDRES-MATA-CARO.ES Email:andresmata@coagranada.org

CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN ALBAYZIN EN
CUESTA DEL CHAPIZ 37 BIS.

PROMOTOR : D. ANTONIO CALLEJON PELAEZ

PLAN ESPECIAL ALBAICIN
ALINEACIONES Y ORDENACION

FECHA: MARZO 2024

PLANO
02

ESCALA 1/1000

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

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

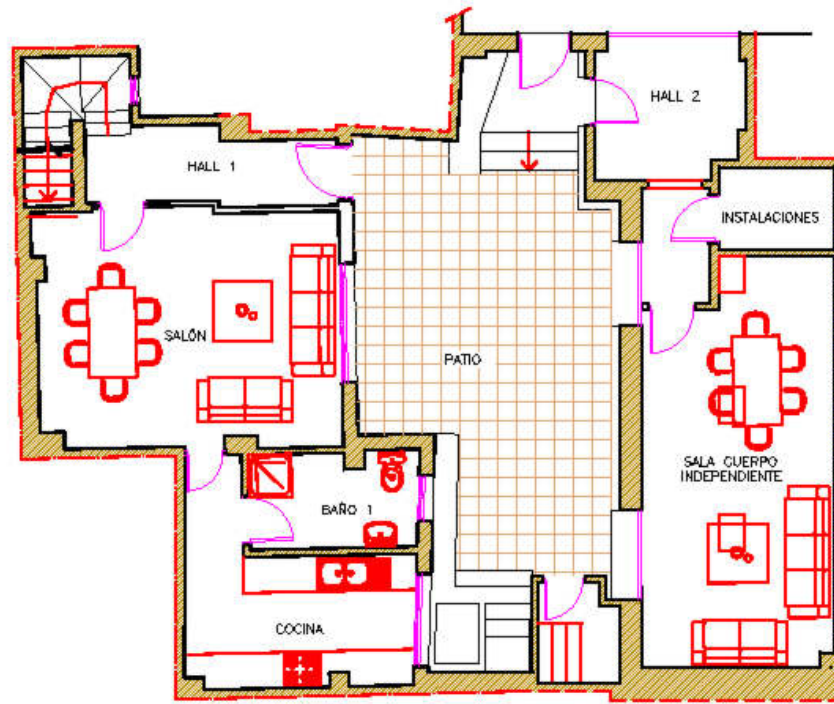
29-07-2024 10:05:08

Contiene 1 firma
digital

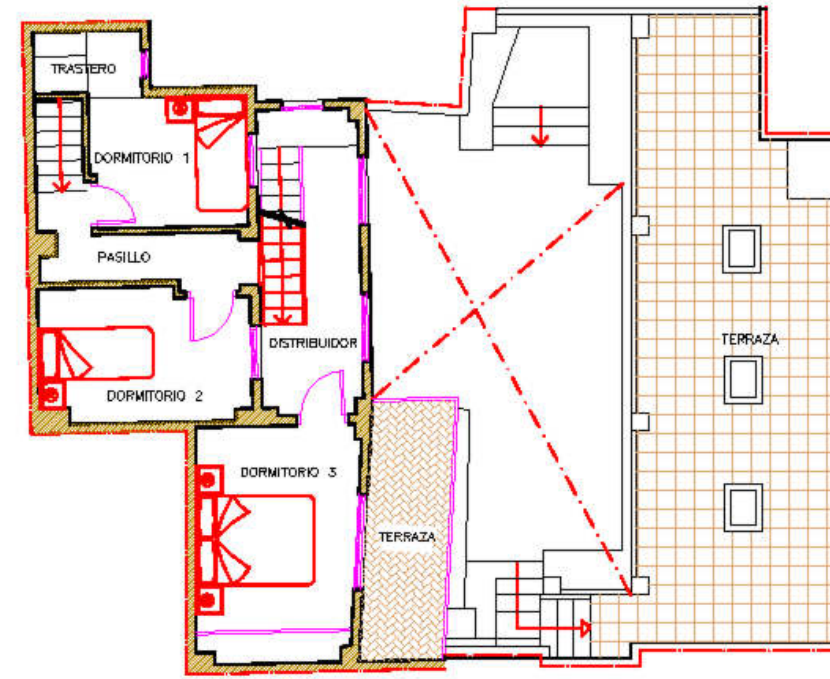


PARCELA

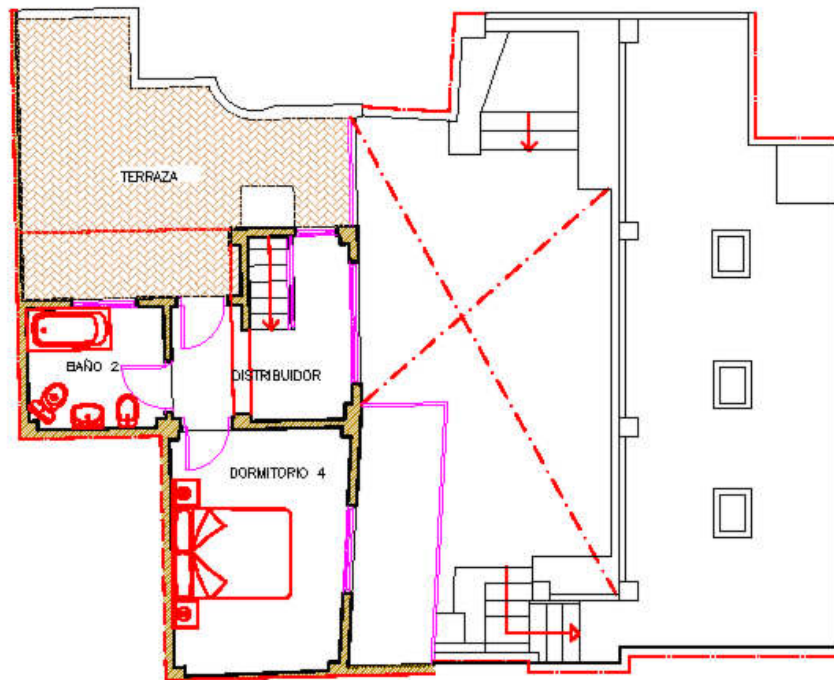




PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

MATA CARO
ANDRES
CARLOS -
24235582E

Firmado digitalmente
por MATA CARO
ANDRES CARLOS
24235582E
Fecha: 2024.03.21
14:32:51 +01'00'



ANDRES MATA CARO

C/BUENSUCES D.N. J.A. GRANADA 18002 TEL: 958521 955/616179116
WWW.ANDRES.MATA-CARO.ES Email: andresmata@eno-granada.es

CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN ALBAYZIN EN
CUESTA DEL CHAPIZ 37 BIS.

PROMOTOR: D. ANTONIO CALLEJON PELAEZ

ESTADO ACTUAL
DISTRIBUCION PLANTA BAJA, PRIMERA
Y SEGUNDA

PLANO
05

FECHA: MARZO 2024

ESCALA 1/100

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

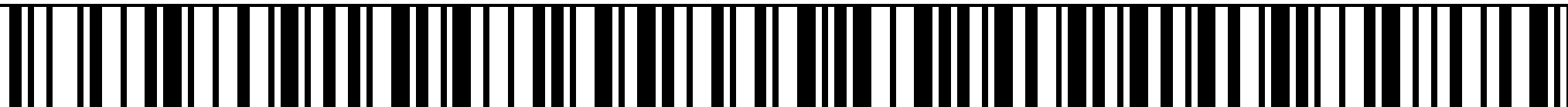
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

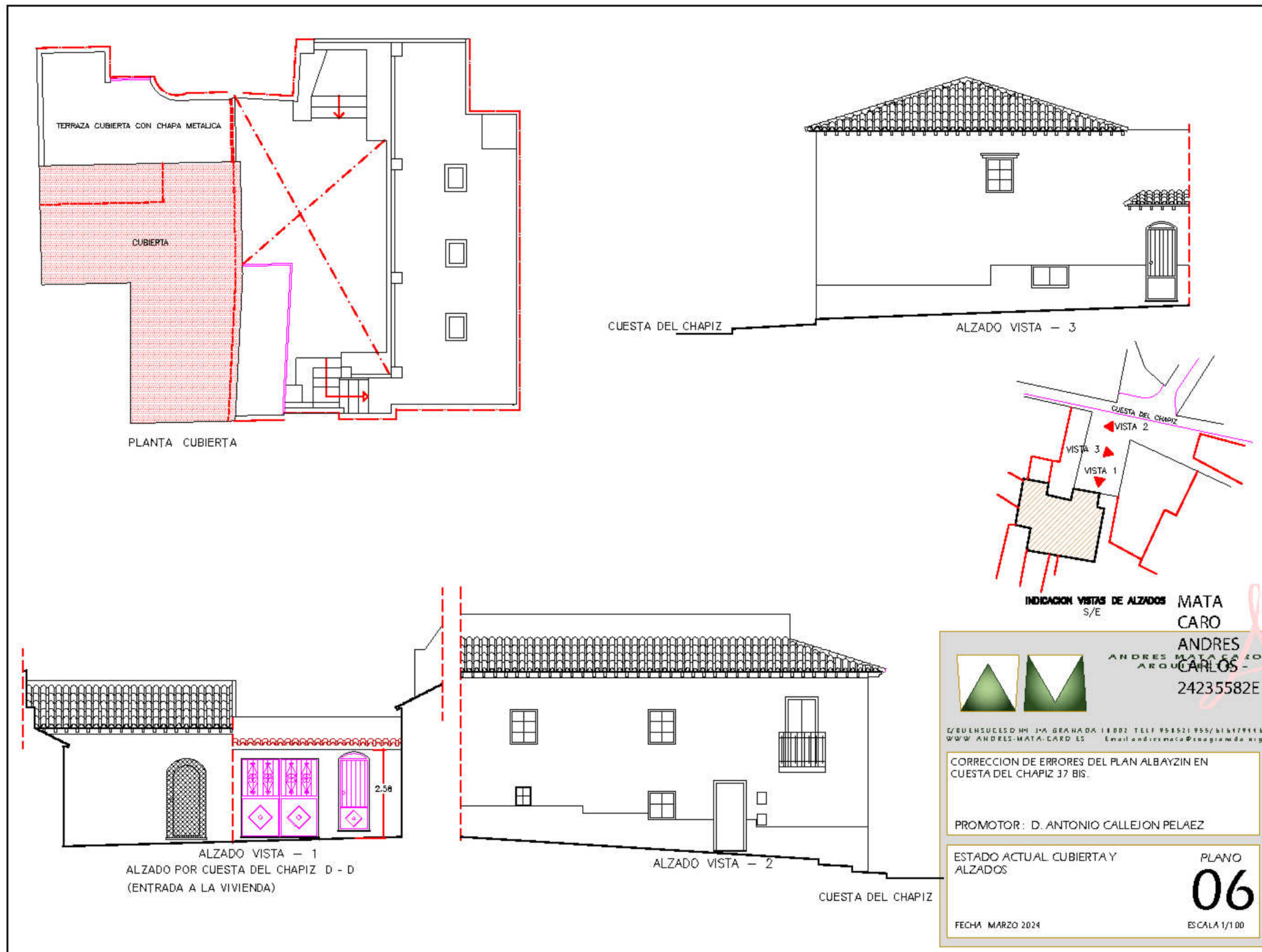
29-07-2024 10:05:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 15 de 28





Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

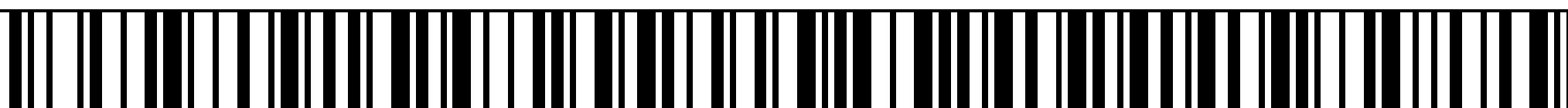
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

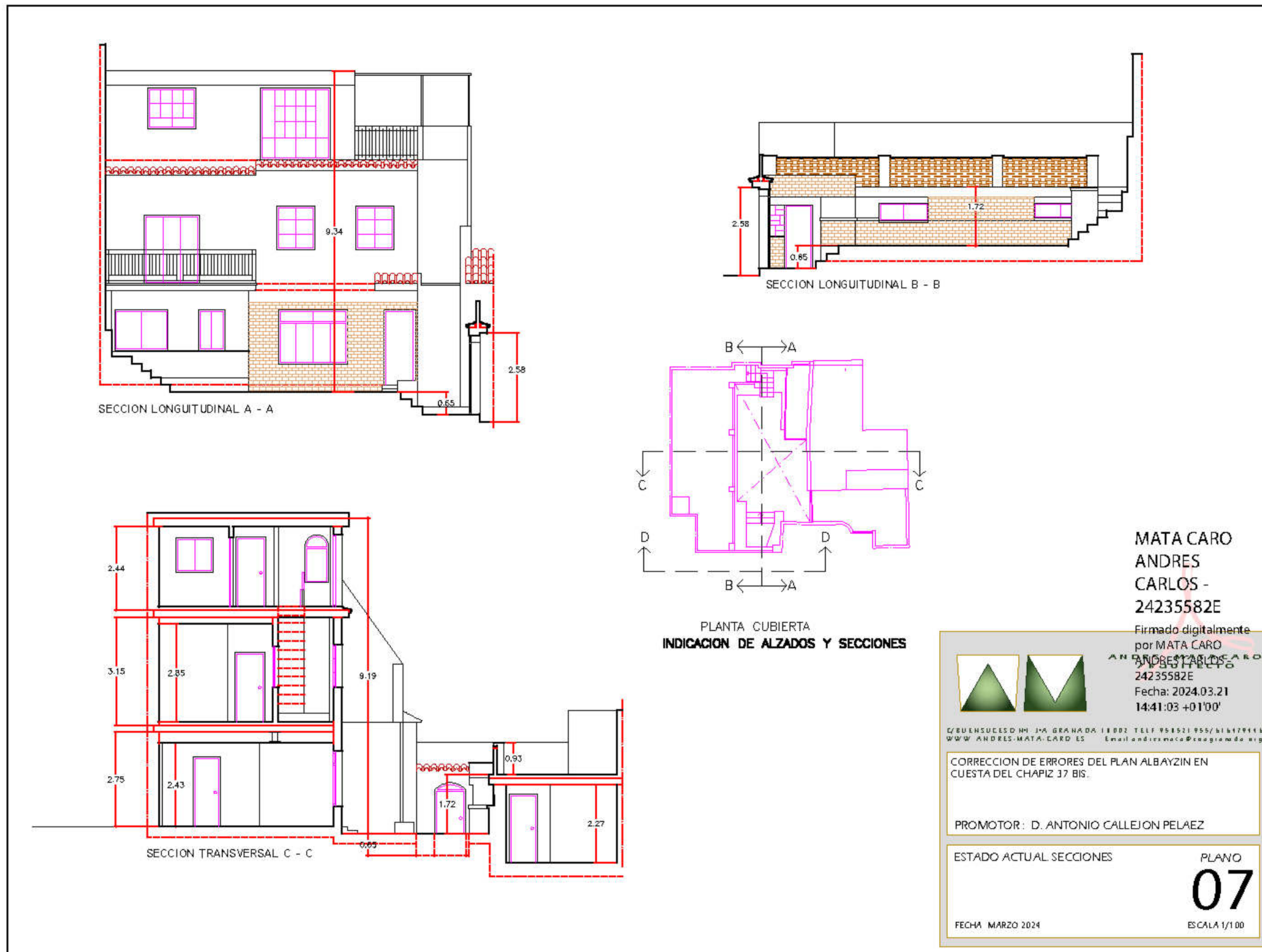
29-07-2024 10:05:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 16 de 28





Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

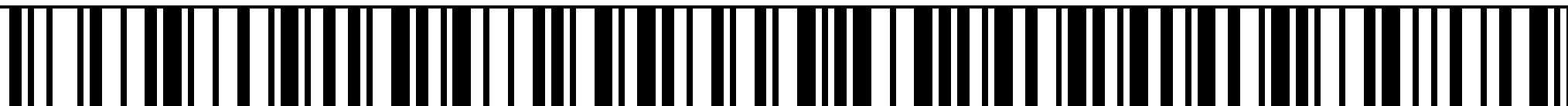
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

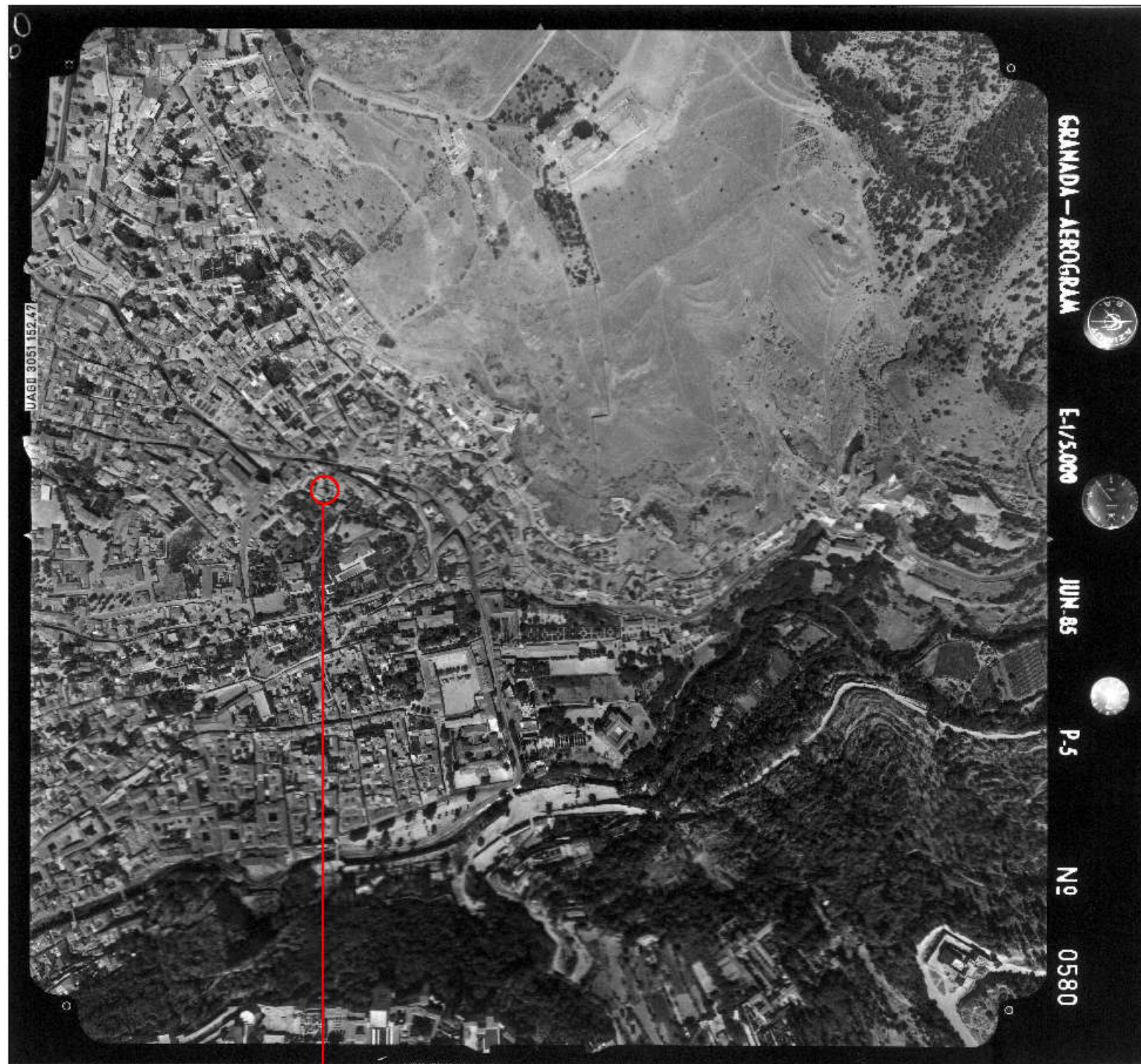
29-07-2024 10:05:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 17 de 28





GRANADA - AEROGRAFIA

E-1/5.000

JUN 85

P-5

Nº

0580

SITUACION

MATA CARO
ANDRES CARLOS
- 24235582E



Firmado digitalmente
por MATA CARO ANDRES
CARLOS - 24235582E
Fecha: 2024.03.21
14:46:20 +01'00'

C:/BUENSUCESD\NM\JMA GRANADA 18002 TELF 958521955/516179116
WWW.ANDRES.MATA-CARO.ES Email andresmata@aerogramda.org

CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN ALBAYZIN EN
CUESTA DEL CHAPIZ 37 BIS.

PROMOTOR: D. ANTONIO CALLEJON PELAEZ

ORTOFOTO JUNIO 1985

PLANO

08

FECHA MARZO 2024

S/E

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

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

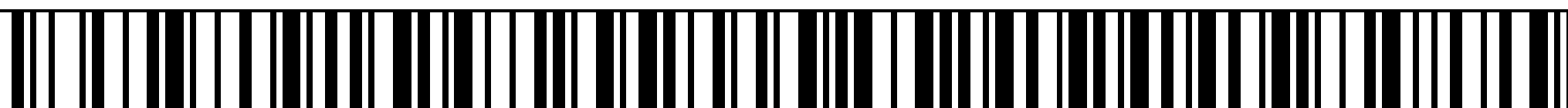
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:05:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 18 de 28



VIVIENDA Nº 37 BIS CUSTA CHAPIZ
(Identificado con el nº 2)



DETALLE DE LA ORTOFOTO DE JUNIO
DE 1985



ORTOFOTO GOOGLE MAPS ACTUAL

MATA CARO
ANDRES
CARLOS -
24235582E

Firmado digitalmente
por MATA CARO
ANDRES CARLOS -
24235582E
Fecha: 2024.03.21
14:46:55 +01'00'

C/ BUENSUCEDOR Nº 1ª GRANADA 18002 TEL: 958521955 / 916179116
WWW.ANDRES.MATA-CARO.ES Email: andresmata@granada.org

CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN ALBAYZIN EN
CUESTA DEL CHAPIZ 37 BIS.

PROMOTOR: D. ANTONIO CALLEJON PELAEZ

DETALLE DE LA ORTOFOTO DE JUNIO
DE 1985 Y COMPARACION CON EL
ESTADO ACTUAL

PLANO
09
S/E

FECHA: MARZO 2024

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

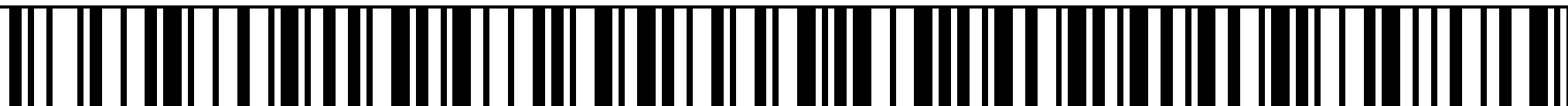
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:05:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 19 de 28





FOTO 1: VISTA DE LA ENTRADA A LA VIVIENDA DESDE LA CUESTA DEL CHAPIZ



FOTO 2: ACCESO AL PATIO. A LA DERECHA CUERPO DE UNA PLANTA. A LA IZQUIERDA EL CUERPO CON TRES PLANTAS



FOTO 3: TERRAZA PLANTA SEGUNDA (B+2) SE OBSERVA EL CUERPO DE EDIFICACION QUE NO RECOGIA POR ERROR EL PLAN ALBAYZIN



FOTO 6: VISTA GENERAL DEL CUERPO DE EDIFICACION DE TRES PLANTAS CUERPO DE EDIFICACION QUE NO RECOGIA POR ERROR EL PLAN ALBAYZIN



FOTO 4: VISTA GENERAL DEL EDIFICIO. SE PUEDE VER EL JUEGO DE ALTURAS EXISTENTE Y EL EDIFICIO QUE PROYECTA SOMBRA SOBRE EL NUESTRO



FOTO 5: VISTA DE LA TERRAZA SOBRE EL CUERPO DE EDIFICACION DE UNA PLANTA

		MATA CARO ANDRES MATA CARO ARQUITECTO ANDRES CARLOS CARLOS 24235582E	Firmado digitalmente por MATA CARO ANDRES CARLOS -24235582E Fecha: 2024.03.21 14:47:30 +01'00'
C/BUENSUCESD NM J/A GRANADA 18002 TELF 958521 955/616179116 WWW.ANDRES.MATA.CARO.ES Email andresmata@enoagranada.org			
CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN ALBAYZIN EN CUESTA DEL CHAPIZ 37 BIS.			
PROMOTOR: D. ANTONIO CALLEJON PELAEZ			
REPORTAJE FOTOGRAFICO		PLANO 10 S/E	
FECHA MARZO 2024			

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

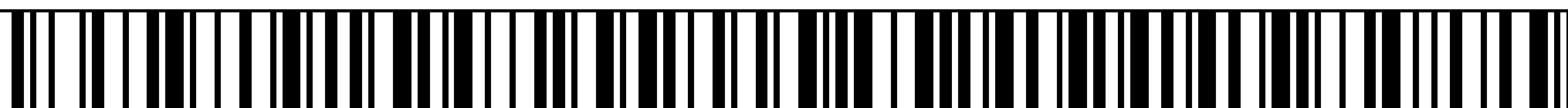
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:05:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 20 de 28



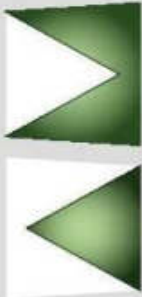
**ANEXO A LA CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN ALBAYZIN EN
CUESTA DEL CHAPIZ 37 BIS**

EXpte 8834/2024

GRANADA

PROMOTOR: D. ANTONIO CALLEJON PELAEZ

ARQUITECTO: ANDRES MATA CARO



A N D R E S M A T A C A R O
A R Q U I T E C T O

C/BUENSUCESO Nº1 3ª GRANADA 18002 TELE.958521955/616479446 WWW.ANDRES-MATA-CARO.ES Email:andresmata@coagranada.org

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

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 10:05:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 21 de 28



ANEXO A LA CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN ALBAYZIN EN CUESTA DEL CHAPIZ 37 BIS

GRANADA

1.- DATOS GENERALES

1.1. Agentes

La presente documentación ha sido encargada por D. Antonio Callejón Peláez, NIF 44276048J y domicilio en C/ Alvaro de Bazán 12 6ºA Granada 18.001

El autor de la presente documentación es Andrés Mata Caro, arquitecto colegiado N° 3531 del Colegio de Arquitectos de Granada, con NIF 24235582E y domicilio en C/ Buensuceso N° 1 3º A Granada 18002. Telf. 616479446 y email andresmata@coagranada.org.

1.2.- Antecedentes

En marzo de 2023 se presentó ante el Ayuntamiento de Granada solicitud para corrección de errores del PEPRI Albayzin. Se aporta ahora nueva documentación que estimamos necesaria para aclarar algunas cuestiones.

2.- DOCUMENTACION APORTADA

1.- Se aporta la inscripción registral.

2.- Se aporta el plano A-7 corrigiendo la altura del cuerpo pequeño, situado al este de la parcela, que en el plano del PEPRI aparece con 2 plantas en uno de sus extremos, cuando en realidad posee solo una. Se corrige el tratamiento de cubierta de los cuerpos de edificación existentes.

3.- CONSIDERACIONES

1.- En la documentación aportada con anterioridad se ha demostrado basándonos en una ortofotografía de 1985, que la tercera planta existente en la actualidad es anterior a 1.985. es decir con anterioridad al 27 de julio de 1986 y por **tanto, en base a la D.T.5ª de la LISTA, se asimila en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística**, ya que había transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. **Es por tanto una edificación legal.**

2.- El PEPRI establece en su art. 1.6.4 que la base cartográfica del planeamiento refleja la realidad urbanística del área de actuación en el momento en el que la base fue redactada, es decir, **el PEPRI hace una foto fija de la realidad catastral y esa es la que plasma en su plano de**



ordenación A-7. El plano N° 15, recoge el plano catastral que sirvió de base para el plano de ordenación A-7.

Como se puede observar, ambos planos coinciden, el 15 que refleja la realidad catastral y el A-7 que simplemente la transpone a la ordenación.



Plano A-7 Alineaciones y Ordenación PEPRÍ



Plano 15 Catastro alturas y alineaciones PEPRÍ

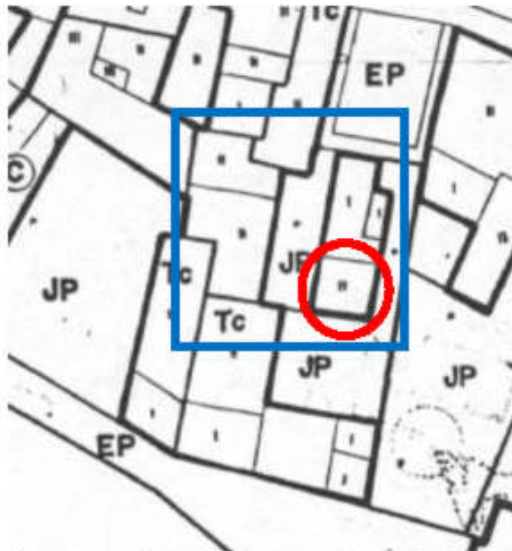
Es decir, el plano catastral de aquel momento y el plano de ordenación coinciden, lo que indica, que la intención del planificador fue recoger la “supuesta realidad” basada en el catastral. Sin embargo, en el año 1985 la realidad era otra, pues ya existía la tercera planta, aunque esta no estuviera recogida en la base catastral. **Se trata por tanto de un error en la cartografía catastral que se trasladó también al plano de ordenación.** Además, si nos fijamos en el cuerpo de la izquierda, hay una línea que lo divide en dos partes y a ambas le asigna 2 plantas. Esa línea carecería de sentido si no existiese una diferencia de altura. Esa línea lo que recoge realmente es la diferencia de altura entre la tercera planta y la terraza situada en la segunda y el error consiste en que en el cuerpo mayor debería aparecer un III en vez de II.

El art. 1.6.4 del PEPRÍ establece también que en caso de que existiesen errores materiales entre la base cartográfica y la realidad y habiéndose comprobado que esa discrepancia no se haya fundamentado en actuación ilegal, deberá procederse a su corrección.

3.- Entendemos que no cabe duda de que la asignación de 2 plantas en vez de 3 obedece a un error y no a la intención del planificador. A continuación aportamos varios razonamientos que nos inducen a pensar que claramente no hay intencionalidad alguna por parte del redactor del PEPRÍ y que éste se limitó a transponer el plano catastral, el cual no recogía la tercera planta por error.



a.- En la foto adjunta se ve el cuerpo de edificación de una planta en su estado actual. Se observa la existencia de una parte techada con una placa de fibrocemento. Esa misma zona es la que el plano catastral del PEPRl recoge con dos plantas. Obviamente, no creemos que el planificador pensara que era conveniente disponer dos plantas en esa esquina por cuestiones volumétricas. Simplemente recogió lo que venía en catastro.



Plano A-7 Alineaciones y Ordenación PEPRl



Entendemos que se siguió el mismo criterio en el otro cuerpo; se trasladó al plano de ordenación lo que recogía el plano catastral, el cual por

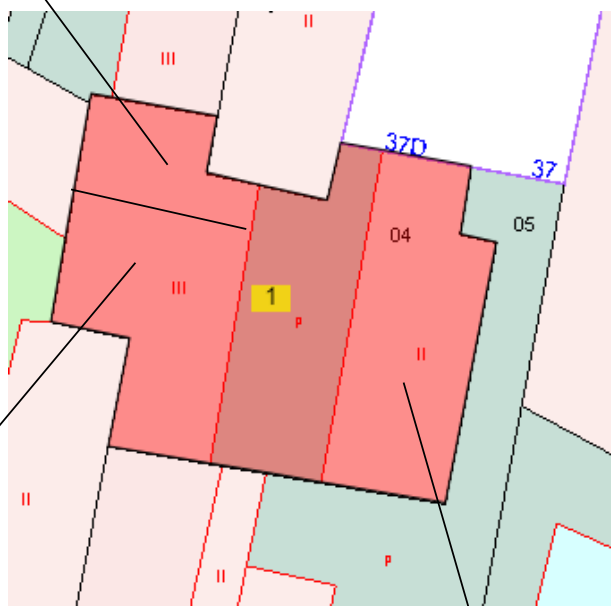


error de la base catastral, recogía 2 plantas cuando ya en el año 1985 existían 3.

b.- A finales de los años 80 y principios de los 90, que es cuando se redacta el PEPRI, los redactores del Plan no contaban con las herramientas de las que disponemos hoy, tales como Google Maps en 3D. Se nos hace muy difícil pensar, que los redactores se fijaran concretamente en esta zona del Albayzin y llegaran a la conclusión de que existiendo tres plantas, era conveniente reducir la altura a dos porque la distribución de volúmenes no les pareciera acertada, y eso sin manejar más que alguna foto aérea de escasa resolución. Realmente no nos parece creíble semejante planteamiento.

c.- Los errores de alturas en los planos catastrales son muy frecuentes. De hecho, nuestra parcela en el catastro actual, realizado en época más reciente y con mejores medios, recoge dos plantas para el cuerpo que en realidad tiene una y tres plantas para la totalidad del otro cuerpo cuando en realidad posee tres plantas en una parte y dos en otra.

Zona de dos plantas



Plano catastral actual

Zona con tres plantas

cuerpo con una planta

Por tanto no nos puede extrañar que el plano catastral del PEPRI, el cual sirvió de base para el plano de Ordenación, estuviera también equivocado.

4.- Tratamiento de cubierta: por último, el PEPRI, suele marcar con **TC** aquellas cubiertas que considera discordantes, en general por no ser cubiertas inclinadas terminadas en teja árabe o por estar terminadas con



chapas. Por ello, tanto el cuerpo de una planta como en el de tres se marca con **TC**, para que en una futura intervención se sustituya la cubierta plana por otra inclinada terminada en teja. Se marca también con **TC**, la parte del cuerpo de dos plantas consistente en una terraza transitable por estar cubierta con una placa, para que en el futuro se elimine ésta. El art. III.42.3 admite soluciones con proporción de cubierta plana hasta un 15 % de la superficie total, por tanto se propone el mantenimiento de la terraza transitable existente en la segunda planta, por ser su superficie inferior al 15 % de la superficie total de cubierta.

Cubierta total	89 m2
Terraza transitable	13 m2
Proporción	14.6 %

4.- CONCLUSIONES

.- **La tercera planta existente es una edificación legal** por estar construida con anterioridad al 27 de julio de 1986 y por tanto, en base a la D.T.5ª de la LISTA, se asimila en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística.

.- **En el plano catastral del PEPRI hay un error** consistente en que en uno de los cuerpos debe aparecer el símbolo III y en la terraza transitable II, y por eso dicho error se traslada al plano de Ordenación.

.- Conforme al art. I.6.4 del PEPRI, procede la corrección de la discrepancia entre la realidad y la base cartográfica ya que se ha podido comprobar que la construcción es legal.

.- Ambos planos, el catastral y el de ordenación coinciden, incluso en detalles como el de la cubierta de fibrocemento del cuerpo de una planta. **Esto indica que no hay una voluntad expresa por parte de los redactores de establecer una especial ordenación volumétrica, sino que se limitaron a reproducir el catastral, incluso con sus errores.**

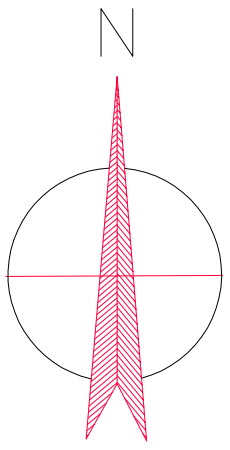
.- No nos debe extrañar un error de alturas en el plano catastral, puesto que incluso el catastral actual comete dos errores en cuanto a las alturas de las edificaciones existentes en la parcela.

En Granada a 14 de mayo de 2024

Firmado
digitalmente por
MATA CARO
ANDRES CARLOS
- 24235582E
Fecha:
2024.05.20
12:43:17 +02'00'

Fdo: Andrés Mata Caro, Arquitecto

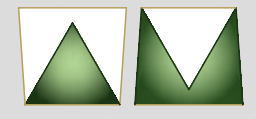




PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENACION DEL PEPRI
ALBAYZIN CORREGIDO

SITUACION

MATA CARO
ANDRES CARLOS
- 24235582E



CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN ALBAYZIN EN
CUESTA DEL CHAPIZ 37 BIS.

PROMOTOR : D. ANTONIO CALLEJON PELAEZ

PLANO DE ALINEACIONES Y
ORDENACION DEL PEPRI ALBAICIN
CORREGIDO

PLANO
03
ESCALA: 1/1000

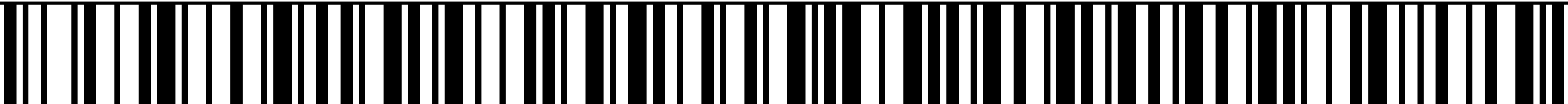
Código seguro de verificación: DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5

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 10:05:08

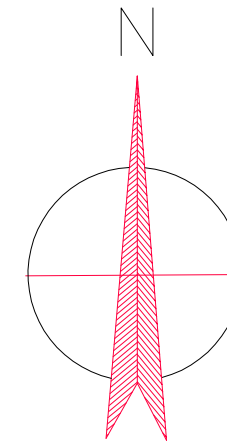
Contiene 1 firma
digital



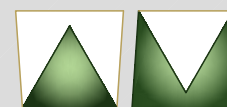


SITUACION

DETALLE DEL PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENACION DEL PEPRI ALBAYZIN CORREGIDO



MATA CARO
ANDRES
CARLOS -
24235582E



Firmado digitalmente por MATA
CARO ANDRES CARLOS - 24235582E
Nombre de reconocimiento (DN):
es, /, serialNumber=D-ES-24235582E,
givenName=ANDRES CARLOS,
sn=MATA CARO, cn=MATA CARO
ANDRES CARLOS - 24235582E
Fecha: 2024.05.20 12:59:39 +02'00'

C/BUENSUCESO N°1 3ªA GRANADA 18002 TELF. 958521955/616479446
WWW. ANDRES-MATA-CARO.ES Email: andresmata@coagranada.org

CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN ALBAYZIN EN
CUESTA DEL CHAPIZ 37 BIS.

PROMOTOR : D. ANTONIO CALLEJON PELAEZ

DETALLE DEL PLANO DE
ALINEACIONES Y ORDENACION DEL
PEPRI ALBAICIN CORREGIDO

FECHA: MAYO 2024

PLANO
04

ESCALA 1/500

Código seguro de verificación: **DSF8Q3CQ0EQJ03R33RG5**

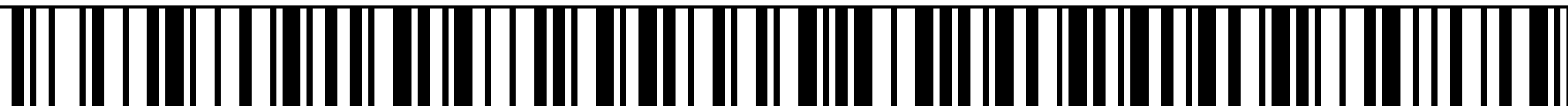
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-07-2024 10:05:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 28 de 28

