



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

2026/3500V. 19373/2025 SIM. Corrección de error material en PEPRI Albaicín en parcelas sitas en c/ San Luis, nº 8, y c/ Cruz de la Rauda, nº 4B. Aprobación Definitiva.

Corrección de error material en PEPRI Albaicín en parcelas sitas en c/ San Luis, nº 8, y c/ Cruz de la Rauda, nº 4B.

Aprobación Definitiva. 2026/3500V. 19373/2025 SIM

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL EN PEPRI ALBAICÍN. PARCELAS SITAS EN C/ SAN LUIS, Nº 8, Y C/ CRUZ DE LA RAUDA, Nº 4B

.LA ALCALDESA PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, HACE SABER:

Que mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27 de febrero del 2026, se aprobó la Corrección de error material en PEPRI Albaicín en parcelas sitas en c/ San Luis, nº 8, y c/ Cruz de la Rauda, nº 4B., cuyo tenor literal es el que sigue:

“Se presenta a Pleno expediente de la Dirección General de Urbanismo núm. 19373/2025, relativo a corrección de error en PEPRI Albaicín en parcelas sitas en c/ San Luis, nº 8, y c/ Cruz de la Rauda, nº 4B.

En el expediente obra informe propuesta del Subdirector General de Planeamiento y del Director General de Urbanismo, de fecha 9 de febrero de 2026, emitido de conformidad con la normativa vigente, así como los informes técnicos y jurídico que obran en el expediente, haciéndose constar lo siguiente:

Con fechas de registro de entrada 23 y 24 de noviembre y 8 de diciembre de 2025, D. Luis Elías Heredia Moreno, presenta documentación para corrección de error en PEPRI Albaicín, relativo a parcelas sitas en c/ San Luis, nº 8 y c/ Cruz de la Rauda, nº 4B, entre ella, la conformidad de todos los propietarios.

Emitido informe técnico, de 12 de diciembre de 2025, el promotor presenta, con fecha de registro 11 de enero de 2026, nueva documentación para incluir también la corrección de error en altura de edificación, que da lugar a nuevo informe técnico, fechado el día 19 de enero de 2026.

Ante la primera documentación presentada, la Responsable de Planeamiento de Ámbitos Protegidos emite informe, con fecha 12 de diciembre de 2025, donde explica (incorporando diversos gráficos justificativos):

“El documento técnico presentado expone la existencia de un error de parcelario en la cartografía del PEPRI Albaicín, por ser discordante el parcelario del mismo con la situación jurídica previa a la aprobación del Plan.

Las parcelas afectadas tienen las referencias catastrales 7855231-7855232. Ambas, junto a la catastral 7855201, pertenecen al mismo titular desde 1988.

(...)

Sus condiciones urbanísticas son las siguientes:

- **CLASIFICACIÓN:** Suelo urbano consolidado
 - **CALIFICACIÓN:**
- PGOU:
- o Residencial unifamiliar manzana cerrada (PGOU)
 - o Altura: 2 plantas.

o Edificabilidad: 1.50 m²/m²

PEPRI Albaicín:

o Vivienda unifamiliar intensiva

o Ordenación según plano de alineaciones y ordenación.

Según la documentación aportada, las parcelas catastrales 7855201 y 7855231 constituyen la finca registral 6158, que fue casa de vecinos y cuya descripción ha permanecido invariable desde 1.869. Sin embargo, la catastral 7855232 fue inscrita en el Registro de la Propiedad en 2015, con el número 1033311 y mediante acta de notoriedad, que fue notificada al Ayuntamiento de Granada el 4/11/15, expuesta en tablón de anuncios y publicada en BOP 215 de 9 de noviembre de 2015.

Actualmente la parcela a calle San Luis 22 –Cruz de la Rauda 2 (Catastral 7855231) se encuentra desocupada y parcialmente demolida y la de Cruz de la Rauda 4 (catastral 7855232) se encuentra sin edificación, por haber sido demolida, según manifiesta la propiedad, a finales de los años 90. Quedan vestigios de los accesos individuales e independientes de ambas parcelas. Por el interesado se aporta imagen aérea del año 1953 en la que se aprecian edificaciones diferenciadas en las dos parcelas, con un patio entre ellas.

El PEPRI Albaicín, en sus planos A7-Alineaciones y Ordenación, 15- Catastro, alineaciones y alturas, 17- Tipología- estudio de parcelas y 23 Usos actuales, recoge una única parcela, teniendo uso unifamiliar según el plano de usos actuales.

(...)

De lo expuesto puede concluirse que ambas parcelas son jurídica y técnicamente independientes, siendo dicha situación anterior a la aprobación definitiva del PEPRI Albaicín vigente (28 de febrero de 1990 -BOP nº 180 de 7 de agosto de 1992), por lo que existiría un error en la cartografía del mismo, afectando éste a los planos: A7-Alineaciones y Ordenación, 15- Catastro, alineaciones y alturas, 17- Tipología- estudio de parcelas y 23 Usos actuales.

Por otra parte, la parcela sita en calle San Luis 22, que tenía uso plurifamiliar de acuerdo con la inscripción registral, que la describe como “casa de vecinos”, está recogida en el Plano de Usos Actuales como unifamiliar, por lo que se corrige asimismo el plano 23 en este sentido.

El PEPRI Albaicín, en su art. 1.6.4 dispone:

“la base cartográfica del planeamiento refleja la realidad urbanística del área de actuación, en el momento en el que esa base 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 del Plan Especial, una vez comprobada por los servicios técnicos municipales la discrepancia entre el documento gráfico de la citada base y la realidad, y habiendo confirmado fehacientemente que esta realidad no se haya fundamentado en actuación ilegal, deberá procederse de acuerdo con las siguientes reglas:”

a) Cuando se dé la circunstancia de que la situación real de los usos y aprovechamientos contradiga ... las determinaciones del planeamiento....

b) En las restantes circunstancias se dará primacía a la situación fáctica sobre lo que refleje la base cartográfica del planeamiento, pudiendo no obstante la propiedad de los terrenos afectados: o bien acogerse directamente a las determinaciones del Plan Especial; o mediante la formulación de un Estudio de Detalle acomodar las citadas determinaciones y la situación real”.

Según el art. 86.4 LISTA, la corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Por el interesado se propone la corrección del parcelario de los planos referidos del PEPRI Albaicín, así como la asignación del uso plurifamiliar a la parcela catastral 7855231. Para ello se han aportado los planos sustitutos de los vigentes. En las imágenes siguientes se muestran las modificaciones propuestas:

(...)

Por todo lo expuesto se propone estimar las correcciones propuestas y someter a informe jurídico y a Dictamen de la Comisión de seguimiento de los Planes Especiales de Protección.”

Tras ello, vista la documentación que amplía la solicitud inicial, formula nuevo informe, de fecha 19 de enero de 2026, donde expone (incluyendo también varios gráficos explicativos):

“Posteriormente, con fecha 12/1/26, por el interesado se ha solicitado la corrección de otro error en la cartografía del PEPRÍ Albaicín, concretamente, en los planos A-7 Alineaciones y Ordenación y 15- Catastro, alineaciones y alturas, la altura del volumen situado más al Este de la parcela catastral 7855232, con fachada a calle Cruz de la Rauda. Para ello se ha aportado una alegación redactada en 2017, a los mismos efectos, por los arquitectos D. Carlos A. Sánchez Cayuela y D. Silverio A. Martínez Iribarne.

Se justifica en dicho documento que el volumen en cuestión aparece con 2 plantas en los siguientes documentos:

- *Plano catastral de 1975*
- *Plano catastral de 1990*
- *Imagen aérea de 1953, obtenida del Archivo Histórico Municipal,*
- *Foto aérea de 1978*

Además, por la técnico que suscribe se ha consultado, con igual resultado, lo siguiente:

- *Plano catastral del año 1990.*
- *Vuelo 1985 Ayuntamiento de Granada*
- *Foto aérea de 1953 disponible en el Archivo Histórico de Granada y consultable a través de la web en el siguiente enlace, siendo la imagen número 17:*

https://www.granada.org/inet/wfot_arc.nsf/3d5b5571fdf80126c12574c2002a7f71/a0d637b62824347bc1256ad80033db47!OpenDocument

Así, puede concluirse que el volumen en cuestión tenía 2 plantas de altura al menos desde 1953, por lo que dicha situación es anterior a la aprobación definitiva del PEPRÍ Albaicín vigente (28 de febrero de 1990 -BOP nº 180 de 7 de agosto de 1992). Existiría por tanto un error en la cartografía del mismo, afectando éste a los planos: A7-Alineaciones y Ordenación, 15- Catastro, alineaciones y alturas, y ello en base a lo dispuesto en el artículo I.6.4 de la Normativa del PEPRÍ Albaicín:

“la base cartográfica del planeamiento refleja la realidad urbanística del área de actuación, en el momento en el que esa base 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 del Plan Especial, una vez comprobada por los servicios técnicos municipales la discrepancia entre el documento gráfico de la citada base y la realidad, y habiendo confirmado fehacientemente que esta realidad no se haya fundamentado en actuación ilegal, deberá procederse de acuerdo con las siguientes reglas:”

c) Cuando se dé la circunstancia de que la situación real de los usos y aprovechamientos contradiga ... las determinaciones del planeamiento....

d) En las restantes circunstancias se dará primacía a la situación fáctica sobre lo que refleje la base cartográfica del planeamiento, pudiendo no obstante la propiedad de los terrenos afectados: o bien acogerse directamente a las determinaciones del Plan Especial; o mediante la formulación de un Estudio de Detalle acomodar las citadas determinaciones y la situación real”.

Según el art. 86.4 LISTA, la corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo.

La corrección de altura propuesta en los referidos planos del PEPRÍ Albaicín, se refleja en los planos sustitutivos de los vigentes aportados. En las imágenes siguientes se muestran las modificaciones propuestas:

(...)

Por todo lo expuesto se propone estimar las correcciones propuestas y someter a informe jurídico y a Dictamen de la Comisión de seguimiento de los Planes Especiales de Protección.”

Entre la documentación adicional aportada, figura copia de la escritura pública otorgada ante el Notario de Granada, D. Juan Antonio Martínez Cabello, con número de protocolo 2506 y fecha 4 de octubre de 1988, concerniente a la compraventa de “CASA en esta Capital, Parroquia del Salvador, en la calle de San Luis Baja, demarcada con el número ocho”, inscrita como finca registral 6158, donde, además, la vendedora asegura que le pertenece por donación de su padre “en escritura de 6 de mayo de 1.969 ante el Notario que fue de Granada Don Vicente Font Boix”.

Figura también copia de otra escritura pública otorgada ante el Notario D. Luis María de la Higuera González, con fecha 12 de marzo de 2012, bajo el número 279 de su protocolo, relativa a rectificación y adición de herencia, donde (además de la adjudicación de la anterior finca descrita) se describe la adjudicación de otra distinta omitida: "Solar en la calle Cruz de la Rauda número 4" (entre sus linderos, la mencionada en calle San Luis), adquirida por compra "el 04/10/1998 de la que no conservan título escrito". Respecto a esta finca, se otorga por el mismo Notario, con fecha 19 de enero de 2016, bajo el número 42 de su protocolo, acta de notoriedad y consta en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada inscrita como finca registral 103311 (referencia catastral 7855232VG4175F0001YR), según copia de la certificación registral literal aportada.

Conforme a la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), todos los instrumentos de planificación general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o sus sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley.

Establece el artículo I.6.4 de la Normativa y Ordenanzas del PEPRI Albaicín que, en el caso de que existiesen errores "materiales" en la base cartográfica del Plan Especial, una vez comprobada por los servicios técnicos municipales la discrepancia entre el documento gráfico de la citada base y la realidad, y habiendo confirmado fehacientemente que esta realidad no se haya fundamentado en actuación ilegal, deberá procederse, entre otros, como establece la regla b), esto es: la propiedad de los terrenos afectados podrá, mediante la formulación de un estudio de detalle, acomodar las citadas determinaciones y la situación real.

Ahora bien, con la entrada en vigor de la LISTA, resulta que su art. 86.4 prevé que la corrección de errores aritméticos, "materiales" o de hecho concurrentes en los instrumentos de ordenación urbanística se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

El art. 55 del R. D. Leg. 781/1986, de 18 de mayo, Texto refundido de disposiciones vigentes en materia de régimen local (TR-86), preceptúa que los reglamentos municipales no contendrán preceptos opuestos a las leyes.

Como resume el Tribunal Supremo, en sentencia de 11 de diciembre de 2009, "*Sobre el carácter normativo de los planes de urbanismo no es preciso abundar, baste con señalar que esta cuestión concita un consenso general entre la doctrina científica y la jurisprudencia de este Tribunal que desde antiguo viene declarando que estamos ante normas jurídicas que tienen rango formal reglamentario.*"

Así, desde antiguo -por todas, sentencia de 24 de abril de 1989-, nuestro Alto Tribunal afirma que "*los planes urbanísticos tienen el carácter de auténticas normas jurídicas, de normas reglamentarias en cuanto subordinadas a la Ley de la que traen causa.*"

El art. 60 del R. D. Leg. 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (TRLSRU), posibilita que las entidades locales revisen de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas (LPACAP), en su art. 109.2 (incardinado en el capítulo titulado "*Revisión de oficio*"), preceptúa que las Administraciones públicas podrán rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho, o aritméticos existentes en sus actos.

El Tribunal Supremo (TS), en la sentencia de 23 octubre 2001, especifica que el "*error material rectificable requiere que se trate de simples equivocaciones elementales (nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripción de documentos), que se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo, que sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones, que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto.*"

También el TS, en su sentencia de 18 de junio de 2001, recoge la extensa doctrina jurisprudencial mantenida respecto a la rectificación de errores materiales, que dice:

"Para que sea posible la rectificación de errores materiales al amparo del artículo 111 de la Ley de Procedimiento Administrativo, aplicable al caso enjuiciado por razones temporales, según constante jurisprudencia (sentencias, entre otras, de 18 de mayo de 1967, 15 de octubre de 1984, 31 de octubre de 1984, 16 de noviembre de 1984, 30 de mayo de 1985, 18 de septiembre de 1985, , 31 de enero de 1989, 13 de marzo de 1989, 29 de marzo de 1989, 9 de octubre

de 1989, 26 de octubre de 1989, 20 de diciembre de 1989, 27 de febrero de 1990, 23 de diciembre de 1991, recurso núm. 1307/1989, 16 de noviembre de 1998, recurso de apelación número 8516/1992), es menester considerar que el error material o de hecho se caracteriza por ser ostensible, manifiesto, indiscutible y evidente por sí mismo, sin necesidad de mayores razonamientos, y por exteriorizarse «prima facie» por su sola contemplación (frente al carácter de calificación jurídica, seguida de una declaración basada en ella, que ostenta el error de derecho), por lo que, para poder aplicar el mecanismo procedimental de rectificación de errores materiales o de hecho, se requiere que concurran, en esencia, las siguientes circunstancias:

- 1) Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos;
- 2) Que el error se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo en el que se advierte;
- 3) Que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables;
- 4) Que no se proceda de oficio a la revisión de actos administrativos firmes y consentidos;
- 5) Que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto (pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica);
- 6) Que no padezca la subsistencia del acto administrativo es decir, que no genere la anulación o revocación del mismo, en cuanto creador de derechos subjetivos, produciéndose uno nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para el afectado, pues el acto administrativo rectificador ha de mostrar idéntico contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio que el acto rectificado, sin que pueda la Administración, so pretexto de su potestad rectificatoria de oficio, encubrir una auténtica revisión; y
- 7) Que se aplique con un hondo criterio restrictivo.”

Nuestro Alto Tribunal, en sentencia de 15 de octubre de 2003, concerniente a la corrección de error material de un instrumento de ordenación urbanística en el contenido urbanístico de una unidad de ejecución, argumenta:

“Sin duda, esto constituye un error de hecho, subsanable por el cauce del artículo 105-2 de la Ley 30/92, que la Administración utilizó. Pues se trata de una discordancia entre la voluntad clara de la Administración y la manifestada en la letra y el dibujo del Plan General. No hay ninguna duda de que así sucedieron las cosas, el error, por lo tanto, resulta claro, y no es lógico remitir a la Administración para salvarlo a la tramitación de una modificación formal del Plan General.”

El art. VII.6.2 del PEPRI Albaicín regula las funciones consultivas y de asesoramiento de la Comisión de Seguimiento de este instrumento de planeamiento.

Según lo dispuesto en el art. 213 del Reglamento orgánico de gobierno abierto de la ciudad de Granada (ROGA, BOP nº 125, de 2 de julio de 2021), se contempla, como función de la Junta Municipal de Distrito competente por razón del territorio, darse por enterada respecto a las actuaciones y los instrumentos de ordenación urbanística que afecten al territorio.

El Pleno Municipal tiene atribuida la competencia para los acuerdos de aprobación que pongan fin a la tramitación municipal de planes y demás instrumentos de ordenación (art. 123.1.i de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local -LBRL- y art. 16.1.i del Reglamento Orgánico Municipal -ROM-, Boletín Oficial de la Provincia nº 185, de 29 de septiembre de 2014), previo dictamen de la Comisión Informativa Delegada que corresponda (art. 122.4 de la LBRL y arts. 46 y 55 del ROM), así que sería lógica la adopción del correspondiente acuerdo de rectificación de error en el instrumento de ordenación urbanística por el Pleno de la Corporación; sin necesidad, no obstante, de mayoría absoluta (artículo 123.2 *in fine* de la LBRL), al tratarse de una mera corrección, en funciones de interpretación del planeamiento urbanístico y no de aprobación o innovación de planeamiento general.

Habida cuenta del carácter general del instrumento de ordenación urbanística, para garantizar el suficiente conocimiento del acto administrativo y ante la posible concurrencia de una pluralidad indeterminada de personas destinatarias, en virtud del art. 45, apartados primero y tercero, de la LPACAP, procedería su publicación en el Boletín oficial de la provincia, sin perjuicio de las notificaciones personales pertinentes.

Aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, Limpieza Viaria, Mantenimiento y Participación Ciudadana, de fecha 16 de febrero de 2026, visto informe jurídico de 6 de febrero de 2026, y de conformidad con lo establecido en art. 86.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); art. 60 del R. D. Leg. 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (TRLRSRU); art. 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas (LPACAP); Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de junio y 23 de octubre de 2001 y 15 de octubre de 2003; y en ejercicio de las competencias atribuidas en el vigente artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y en idénticos términos el artículo 16.1.i) del Reglamento Orgánico

Municipal (B.O.P. nº. 185 de 29/09/2014), el Ayuntamiento Pleno, en base a propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, de fecha 10 de febrero de 2026, formulada en base a informe propuesta de la Subdirección de Planeamiento, **acuerda** por unanimidad:

PRIMERO: Aprobar la corrección del error material existente en PEPRI Albaicín que afecta a las parcelas sitas c/ San Luis, nº 8, y c/ Cruz de la Rauda, nº 4B, parcelas catastrales 7855231 y 7855232 y, por tanto, sustituir los siguientes planos originales por los corregidos: A7- Alineaciones y Ordenación, 15- Catastro, alineaciones y alturas, 17-Tipología- estudio de parcelas y 23- Usos actuales.

SEGUNDO: Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia para su general conocimiento.

TERCERO: Notificar este acuerdo a los interesados y a la Administración autonómica competente, respectivamente, en materias de patrimonio histórico y urbanismo”.

Por lo que una vez se ha procedido a su depósito en los correspondientes Registros de Instrumentos de Ordenación Urbanística, (Reg. Mpal. nº 462 y Reg. Autonómico nº 10.928) se hace público para general conocimiento, pudiendo consultar el documento en la dirección: <https://www.granada.org/inet/regiourb.nsf/registroinstrumentos>

Indicando que, contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, ante el Pleno Municipal; o bien directamente el Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sección de lo Contencioso-Administrativo de Tribunal de Instancia de Granada u otro órgano jurisdiccional que resulte competente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Edicto en el B.O.P.

En el caso de interponerse el Recurso de Reposición con carácter potestativo, no se podrá interponer el Recurso Contencioso Administrativo hasta la resolución expresa o presunta del mismo. No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso o medio de impugnación que considere conveniente.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO
Fdo.: Agustín Belda Busca
-firmado electrónicamente-