



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

Expte. 1872/2016 PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE. A-4 "GRAN CAPITÁN"

RATIFICACIÓN DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE.A-4 "GRAN CAPITÁN"

PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE EJECUCION A-4 GRAN CAPITAN

EL CONCEJAL-DELEGADO DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, HACE SABER:

Que con fecha 7 de febrero de 2025, la Junta de Gobierno Local ha adoptado acuerdo nº 129, relativo al expediente 1872/2016 para aprobación del Proyecto de Reparcelación U.E. A-4 "Gran Capitán", cuyo texto íntegro es el siguiente:

Visto expediente núm. **1.872/2016** de Urbanismo relativo a la **ratificación de proyecto de reparcelación A-4 "Gran Capitán"**.

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- El 5 de abril de 2024, Don Sergio Rodríguez Bedón presentó, en nombre y representación de la Junta de Compensación de la UE A-4 "Gran Capitán", documento-borrador del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución A-4 "Gran Capitán" del Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro de Granada, fechado en febrero de 2024. En la instancia a la que adjuntaba el documento antes indicado, solicitaba la revisión y análisis del mismo con carácter previo a la presentación oficial para su preceptiva tramitación administrativa.

El 10 de junio de 2024, por los Servicios Técnicos de la Subdirección de Gestión de la Dirección General de Urbanismo, se emitió informe técnico-jurídico en el que se resolvió la petición antes señalada.

II.- La Junta de Compensación procedió a incluir, subsanar y/o aclarar en el documento reparcelatorio las apreciaciones advertidas en el informe municipal antes señalado.

Reunida el 31 de julio de 2024, la Junta de Compensación, por acuerdo de su Asamblea General, aprobó por unanimidad, el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución A-4 "Gran Capitán" del Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro de Granada.

III.- El 5 de septiembre de 2024, Don Sergio Rodríguez Bedón, en su condición de Secretario de la Junta de Compensación de la U.E. A-4 "Gran Capitán", presentó proyecto de reparcelación en ejecución de la unidad de ejecución antes indicada a los efectos de proceder, por este Ayuntamiento, a su ratificación.

IV.- Mediante decreto del Sr. Teniente de Alcalde Delegado del Urbanismo, Obras Públicas y Licencias de 10 de octubre de 2024 se resolvió, entre otros, admitir a trámite el proyecto de reparcelación de la UE A-4 Gran Capitán del Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro de Granada.

También se sometió el expediente a información pública por plazo de 20 días, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento. Asimismo, se notificó individualmente a los titulares de bienes y derechos incluidos en el ámbito, así como a todos los propietarios que se vieran afectados en sus bienes y derechos, otorgándoles trámite de audiencia también por plazo de 20 días a contar desde el siguiente al de la notificación personal.

V.- Finalizados los plazos relativos a los trámites antes descritos, mediante decreto de 4 de diciembre de 2024, se resolvió comunicar a la Junta de Compensación de la UE A-4 “Gran Capitán” que, cumplidos los trámites de información pública y audiencia a los interesados, no se había presentado alegación alguna. En la misma resolución se instó a la Junta de Compensación a que continuara con la tramitación prevista.

VI.- La Junta de Compensación de la Unidad de ejecución A-4 “Gran Capitán”, reunida en Asamblea General, en sesión de 17 de diciembre de 2024, acordó aprobar el contenido del proyecto de reparcelación de la U.E. A-4 “Gran Capitán” del PEPRI Centro para su remisión a este Ayuntamiento a los efectos de que el mismo sea ratificado. Presentó, con fecha 17 de diciembre de 2024, la solicitud en ejecución del acuerdo indicado, a la que acompañó certificación del indicado acuerdo. Indicar, que el documento aprobado en el citado acuerdo, se corresponde con descrito en los antecedentes II y III.

A los antecedentes antes relatados, le son de aplicación los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El documento presentado a ratificación cuenta con las premisas necesarias establecidas en el art. 90 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 125 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (R.LISTA), al cumplir los presupuestos de la actividad de ejecución. Cuenta la unidad de ejecución A-4 “Gran Capitán” del Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro de Granada, con los (i) instrumentos de ordenación urbanística aprobados:

- Plan Especial de Protección y Reforma Interior Centro (PEPRI Centro) de Granada. Aprobado definitivamente mediante acuerdo núm. 592 del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 26 de julio de 2002 (BOP núm. 186, de 14 de agosto de 2002).
- La Innovación-modificación puntal de planeamiento de la Unidad de Ejecución A-4 “Gran Capitán” del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Área Centro de Granada, fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Granada, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2007 [expte. 12.095/2006 (Boletín Oficial de la Provincia de Granada núm. 208, de 29 de octubre de 2007)].
- Innovación Puntual de Planeamiento de la UE.A-4 “Gran Capitán”, del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Área Centro de Granada, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Granada de 1 de junio de 2020 [expte. 3285/2017 (Boletín Oficial de la Provincia de Granada núm. 132, de 18 de agosto de 2020)].
- Corrección del error existente en el documento de Modificación Innovación Puntual de Planeamiento de la U.E. A- 4 “Gran Capitán” del PEPRI Centro de Granada (texto refundido octubre 2019), aprobado por acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Granada de fecha 28 de enero de 2.022 (Boletín Oficial de la Provincia de Granada núm. 71, de 13 de Abril de 2.022).

y (ii) y con la unidad de ejecución delimitada mediante los instrumentos de ordenación antes indicados.

Segundo.- La unidad de ejecución A-4 “Gran Capitán”, se ejecuta por el sistema de actuación de compensación, en su modalidad de gestión directa. A tal efecto, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Granada, en su sesión ordinaria de 20 de julio de 2012, acordó aceptar la iniciativa e inicio del procedimiento para el establecimiento del sistema de compensación, aprobando además, inicialmente, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, en base a la normativa aplicable en ese momento (L.O.U.A. y Reglamento de Gestión Urbanística). El citado acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada núm. 91 de 16 de mayo de 2013.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Granada de 19 de diciembre de 2013 se aprobaron definitivamente la iniciativa del sistema y los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la U.E. A-4 Gran Capitán del PEPRI Centro de Granada (Boletín Oficial de la Provincia de Granada núm. 39 de 24 de febrero de 2014).

La Junta de Compensación, constituida mediante Escritura pública otorgada ante el Notario Don Leopoldo Ocaña Cabrera el 25 de julio de 2.014, bajo el núm. 1.279 de su protocolo, fue aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de septiembre de 2014.

La aprobación antes indicada posibilitó la remisión al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Andalucía, causando su inscripción con el núm. 356, mediante Resolución de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de Agricultura. Pesca y Medio Ambiente de 23 de febrero de 2015.

Conforme a lo establecido en los arts. 100, 101 y 103 de la LISTA y 124 y 210 y ss. del R.LISTA, la Junta de Compensación de la unidad de ejecución es competente para la aprobación y presentación del proyecto de reparcelación y la solicitud de ratificación por parte del Ayuntamiento.

Tercero.- El proyecto de reparcelación se ajusta, en cuanto al contenido y documentos se refiere, a lo previsto en los arts. 92.2 de la L.I.S.T.A., y arts. 148 y ss. del R.LISTA.

Analizado el contenido del mismo hay que hacer especial mención a los siguientes extremos:

Si bien el Ayuntamiento de Granada es receptor, por cesión obligatoria del propietario, del 10% del aprovechamiento medio generado en la unidad de ejecución, dicha cesión no es materializable en parcela independiente debido a la ordenación prevista por el planeamiento. Procede, a tal situación, aplicar lo previsto en los estatutos y bases de actuación que rigen la Junta de Compensación. En concreto, la Base de actuación decimosegunda establece la indemnización por su valor económico para todos aquellos supuestos en los que no sea posible la materialización del aprovechamiento en parcela independiente de resultado. Este supuesto también está previsto en los arts. 49.3 y 174.3 del R.LISTA. Este último artículo prevé que, en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, la transmisión por precio en metálico del aprovechamiento que le corresponda al municipio en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, pueda realizarse en el seno del instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.

El Ayuntamiento de Granada es receptor de 461 Unidades de Aprovechamiento (UUA) por el concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Obra en el expediente, incorporándose además a la reparcelación como anexo, informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 18 de octubre de 2023 en el que se establece el valor de la unidad de aprovechamiento. La valoración que resulta del informe municipal es el que se ha empleado en el documento reparcelatorio, ello en cumplimiento del art. 49.3 R.LISTA. Del mismo resulta un valor de 813,39 €/UA, lo que hace un total de 374.973,42 €. Conforme a lo establecido en el art. 151.4 del R.LISTA, y según el TRLSRU, la valoración por la indemnización era válida y vigente en el momento de presentación del proyecto a tramitación.

Por otro lado, el Ayuntamiento es deudor por el sobrecoste en las obras de urbanización previstas consecuencia del interés municipal en liberar el espacio público hoy ocupado por un centro de transformación ubicado en la calle Gran Capitán. Tal y como consta en el proyecto, dicho gasto de urbanización, externo a la unidad de ejecución e imputable al Ayuntamiento, asciende a 178.175,70 €. La reparcelación, en su cuenta de liquidación provisional prevé la compensación entre los saldos acreedores y deudores del Ayuntamiento, resultando una cantidad a favor del Ayuntamiento de 196.797,72 €. Este importe resulta del sumatorio de la estimación económica aproximada por el traslado del centro de transformación [142.800 € (120.000 € de PEM) s/informe de la Dirección Técnica de Obras de 6 de junio de 2024] más la indemnización por los costes de construcción de un local (24.235,30 €) y el valor de repercusión de suelo necesario (11.140,40 €) para albergar el nuevo centro de transformación (según informe de la Subdirección de Gestión incluido en la reparcelación).

Para salvaguardar los derechos municipales, la mercantil "DESARROLLOS JOM, S.L.", como adquirente de las 461 UUA (al ser único propietario del ámbito), quedará obligado al pago al Ayuntamiento en el plazo que transcurre entre la ratificación del proyecto de reparcelación y la adquisición de la firmeza administrativa de la citada ratificación. A tal efecto, se acompañará a la documentación legalmente necesaria para causar inscripción en el Registro de la Propiedad, justificante del abono. De este extremo se dejará constancia en el informe que dará pie al certificado de firmeza en vía administrativa indicado.

Caso de no realizarse el pago en dicho periodo de tiempo, el porcentaje de la parcela de resultado lucrativa de adjudicación donde, conforme a la correspondencia subjetiva, se materialice el aprovechamiento/edificabilidad municipal a indemnizar se inscribirá en proindiviso en favor del Ayuntamiento de Granada.

Este último razonamiento también será de aplicación a la reparcelación económica aplicada a don Jesús Garzón Pareja, a los efectos de salvaguardar sus derechos.

Cuarto.- En cuanto a la tramitación del expediente, la Junta de Compensación ha optado por la fórmula prevista en el art. 103.4 de la LISTA y 222 del R.LISTA, aprobando el documento en su seno, remitiéndolo con posterioridad al Ayuntamiento para que éste proceda a su ratificación.

A tal efecto, por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación celebrada el 31 de julio de 2024, se aprobó, por unanimidad, el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución A-4 “Gran Capitán” del Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro de Granada, redactado por esa misma Entidad. Consta certificación acreditativa del citado acuerdo, que se considera válido al contar con el voto favorable de más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación (art. 222.3 R.LISTA). Aprobado por la Junta de Compensación, el proyecto se presentó al Ayuntamiento para su tramitación el 5 de septiembre de 2024, pudiendo éste denegar su aprobación sólo por razones de estricta legalidad (art. 222.4 R.LISTA).

Mediante decreto del Sr. Teniente de Alcalde Delegado del Urbanismo, Obras Públicas y Licencias de 10 de octubre de 2024 se resolvió, entre otros, admitir a trámite el proyecto de reparcelación de la UE A-4 Gran Capitán” del Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro de Granada. La información pública y el trámite de audiencia quedó resuelto de la siguiente forma:

Finalizados los plazos legalmente conferidos, no consta en el expediente alegación alguna.

La Administración urbanística actuante, una vez ratificado el proyecto de reparcelación, procederá a notificarlo a la Junta de Compensación y a todos los afectados, publicando el acuerdo en el B.O.P. y en el portal web de dicha administración (art. 222.6 R.LISTA).

Quinto.- En cuanto a sus efectos, la ratificación producirá la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la ley y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Sexto.- Conforme a lo antes indicado procede la ratificación del proyecto de reparcelación de la U.E. A-4 Gran Capitán del PEPRI Centro de Granada de julio de 2024, remitiéndose una vez firme, y conforme a los art. 23.6 y 68 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU), al Registro de la Propiedad competente por distrito hipotecario.

En cumplimiento de la normativa antes señalada, de conformidad con el informe emitido por la Intervención y teniendo en cuenta que la competencia para la adopción del presente acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local, según lo establecido en el artículo 127 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y en el Reglamento Orgánico Municipal (BOP núm. 150 de 6 de agosto de 2012 y BOP núm. 180 de 18 de septiembre de 2012), a propuesta de la Coordinadora General de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes, **acuerda:**

Primero: Ratificar el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución A-4 “Gran Capitán” del Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro de Granada fechado en julio de 2024, y aprobado, por unanimidad, por la Asamblea General de la Junta de Compensación de 31 de julio de 2024, en los términos advertidos en el cuerpo del presente. El proyecto y sus copias debidamente diligenciadas se unirán a la certificación que se realice acreditativa de su ratificación.

Segundo: Instar a la mercantil “DESARROLLOS JOM, S.L.”, a que proceda a realizar los pagos previstos en el documento reparcelatorio en los términos señalados en el cuerpo del presente.

Tercero: Notificar el presente acuerdo a la Junta de Compensación de la U.E. A-4 “Gran Capitán” y a los interesados relacionados en el proyecto de reparcelación con indicación de los recursos que proceden frente al mismo. Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento.

Cuarto: Conforme a lo establecido en el artículo 23.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 92 de la LISTA, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

Quinto: Una vez adquiera firmeza en vía administrativa el presente acuerdo, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en los arts. 23.6 y 68 del TRLS.

Sexto: Dar traslado del presente acuerdo a la Gerencia Provincial del Catastro, a la Intervención Municipal, a la Agencia Tributaria Municipal y al Inventario de Bienes Inmuebles del Patrimonio Municipal a los efectos oportunos.

De conformidad con el **Art. 124** de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y artículos 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Junio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (LRJCA), contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse **Recurso Contencioso-Administrativo**, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el **plazo de dos meses** desde el día siguiente a su notificación.

No obstante, el interesado podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente, entre ellos el **Recurso Potestativo de Reposición** ante la Junta de Gobierno Local, en el **plazo de un mes**, contado igualmente desde el día siguiente a la notificación del presente Acuerdo, en cuyo caso no podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo hasta la resolución expresa o desestimación presunta de aquel con arreglo a lo dispuesto en el **Art. 123.2** de la Ley 39/2015.

De igual modo, se le hace saber que, con independencia de que el documento esté a su disposición en la Subdirección de Gestión de la Dirección Gral. de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada, uds. podrá acceder al mismo a través del siguiente enlace: <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root> y el CSV: 9SB1Q22Q16R008QLFSD2.

Granada, en la fecha abajo indicada
EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS.
Firmado por: Enrique M. Catalina Carmona