



## Administración Local

### AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

## Expte. nº: 18694/2024 Asunto: PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE.A-4 "GRAN CAPITÁN" DEL PEPRI DE GRANADA

INFORMACIÓN PÚBLICA PARA ALEGACIONES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE.A-4 "GRAN CAPITÁN" DEL PEPRI DE GRANADA

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

Que mediante Decreto de fecha 23 de octubre de 2025, se aprobó inicialmente el PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE.A-4 "GRAN CAPITÁN" DEL PEPRI DE GRANADA, cuyo texto íntegro es el siguiente:

"Examinado el expediente de referencia, y aceptando informe-propuesta del Responsable Técnico Superior, con el Visto Bueno de la Subdirectora y con el Conforme del Director General de Urbanismo, que literalmente dice:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

I.- La Unidad de Ejecución A-4 "Gran Capitán" del PEPRI Centro, cuenta con los siguientes instrumentos de **ordenación urbanística**:

- 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).

II.- A nivel de **ejecución urbanística**, 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, se 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.

III.- Mediante acuerdo núm. 129 de la Junta de Gobierno Local de 7 de febrero de 2025), se ratificó el **proyecto de reparcelación** de la U.E. A-4 "Gran Capitán" del PEPRI Centro.

IV.- La Junta de Compensación presentó, el 12 de julio de 2024, el **proyecto de urbanización** de la UE A-4 "Gran Capitán". El 16 de julio de 2024, por la Subdirección de Gestión de la Dirección General de Urbanismo se dio traslado a la Dirección Técnica de Obras del proyecto de obras a los efectos de su análisis y emisión del preceptivo informe. Tras numerosas reuniones entre los técnicos municipales y la Junta de Compensación, la Dirección Técnica de Obras ha emitidos sendos informes técnicos favorables:

Informe de Instalaciones de 18 de julio de 2025.

Informe de la Dirección Técnica de Obras de 9 de octubre de 2025.

Ambos informes fueron remitidos a esta Subdirección el 15 de octubre de 2025.

A los antecedentes antes relacionados, le son de aplicación los siguientes:

### FUNDAMENTOS DE DERECHO.

**Primero.-** Conforme a lo indicado en el art. 136.3 del R.LISTA, los proyectos de urbanización son uno de los instrumentos para la ejecución material de las obras de urbanización. El art. 188.2 del R.LISTA establece el requisito de que las obras de urbanización cuenten con su debida aprobación o autorización, mediante la tramitación de su correspondiente documento técnico. La letra a) del artículo antes indicado establece que el instrumento idóneo para la ejecución de actuaciones de nueva urbanización y de reforma o renovación de la urbanización (como es el caso de la UE A-4 "Gran Capitán") será el proyecto de urbanización.

El art. 191 del R.LISTA establece que el proyecto de urbanización es un documento técnico de obras cuya finalidad es la de llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización. El proyecto de urbanización materializará las previsiones del instrumento de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación. En el presente supuesto, y en lo que a los presupuestos de la ejecución material se refiere, contamos con los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística aprobados, tal y como se ha indicado en los antecedentes I, II y III de la presente propuesta.

**Segunda.-** El **promotor** de la actuación es la Junta de Compensación de la UE A-4 "Gran Capitán". La citada Entidad Urbanística tiene la debida capacidad para la presentación e impulso del presente documento, al estar la unidad de ejecución sujeta al sistema de actuación de **compensación** por gestión directa, en los términos previstos en los arts. 101 de la LISTA y 210 y ss del R.LISTA.

**Tercero.-** En cuanto al **contenido** que debe cumplir el proyecto de urbanización, el mismo debe atender al previsto en el art. 191 del R.LISTA. A tal efecto, la Dirección Técnica de Obras ha remitido con fecha 15 de octubre de 2025, sendos informes favorables para la aprobación del proyecto de urbanización, con las siguientes condiciones específicas:

a) Informe de instalaciones de 18 de julio de 2025, que literalmente indica:

*"En relación con el Proyecto de urbanización U.E. A-4 "Gran Capitán" Área Centro (Granada) presentado en julio de 2.025, con número de registro 19.202/2.024, por D. Sergio Rodríguez Bedon en representación de la Junta de Compensación de la U.E. A-4 Gran Capitán de Granada, le informo que, desde el punto de vista técnico de las instalaciones proyectadas, no existe inconveniente en **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la documentación técnica aportada con las siguientes salvedades que deberán tenerse en cuenta para la ejecución de las obras:*

*Durante las obras, deberán preverse las actuaciones necesarias para asegurar la continuidad del suministro eléctrico del edificio Centro Cultural Gran Capitán, sede de esta Concejalía, al igual que el traslado del centro de mando actual denominado O-5 Gran Capitán. Así pues, deberá preverse un nuevo centro de mando del modelo normalizado en la nueva ubicación planteada y contemplarse el traslado de los circuitos actuales de éste. Igualmente se ejecutarán los desmontajes de los elementos municipales actualmente instalados en la parcela A: cargadores eléctricos para los vehículos municipales, control de accesos, proyectores, etc.*

*Los cálculos luminotécnicos incluidos en la documentación deberán actualizarse a los niveles de iluminación requeridos e indicados en el informe de estos Servicios Técnicos de junio de 2.022. Es decir, el nivel establecido, para ambos espacios, será el clasificado como S1 según lo indicado en el RD 1.890/2.008 por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética para instalaciones de alumbrado exterior. Así pues, se aportarán en el momento*

del acto de comprobación del replanteo, los cálculos de los espacios A y B, del vial entre la biblioteca y el edificio de Gran Capitán y el del vial de acceso a la parcela A. Todos los nuevos puntos de luz contemplados deberán contar con nodo de comunicaciones con conector zapha superior para ser telegestionados según plataforma municipal. Todos los soportes de los puntos de luz artísticos proyectados, columna clásica y brazo clásico, se fabricarán conforme a los moldes para fundición normalizados propiedad municipal y custodiados en los almacenes. El color de acabado de estos será el negro forja.

Una vez ejecutados todos los trabajos de infraestructuras subterráneas y la instalación del circuito de alimentación, y tras el conforme del Ayuntamiento, se procederá por parte de la concesionaria del mantenimiento del alumbrado público de la ciudad a la conexión de la nueva instalación, previa aportación de certificado de instalación eléctrica de Baja Tensión (boletín) debidamente diligenciado y plano final de la instalación ejecutada. Posteriormente, se realizará el tratamiento antirrobo de la red conforme al plano normalizado.

En el proyecto se prevé la instalación de una fuente bebedero junto a la zona de juegos, la cual deberá ser del modelo normalizado y apta para el uso por personas con movilidad reducida. La acometida de abastecimiento y contador deberá ser común con la de riego de modo que cuando se contrate el nuevo punto de suministro, el contrato sea único. Dicha fuente contará a pie de la misma con arqueta de suministro agua con llave esférica de corte general y otras por cada taza. Igualmente, contará con arqueta de desagüe de agua conectada a la red general de saneamiento más cercana. El bebedero deberá contar además con taza para el uso de perros.

En la documentación aportada no se aprecia la previsión de bocas de riego. Dadas las dimensiones de ambos solares A y B, con una boca de riego por cada espacio será suficiente para cubrir las futuras necesidades municipales de limpieza, valdeo, etc.

El documento revisado no cuenta con planos de detalle de alumbrado. Para la ejecución de las instalaciones se tendrá en cuenta la aplicación de los planos de detalle normalizados y actualizados adjuntos al presente informe.”.

Los detalles de alumbrado, que constan en el transcrito informe y que no se incluyen en la presente propuesta, deberán ser consultados y tenido en cuenta por la Junta de Compensación.

b) Informe de Obras de 9 de octubre de 2025, con el siguiente tenor literal:

“(…)

La documentación presentada, Proyecto de Urbanización U.E. A-4 “Gran Capitán”, sin visar, redactado por la Oficina Técnica OTINGAR y firmado por el Ingeniero de Caminos D. Miguel Ángel Fernández Vílchez consta de Memoria, diversos anejos (Accesibilidad, jardinería, telecomunicaciones, alumbrado público, etc.), Pliego de Condiciones, Planos, Presupuesto, Mediciones, Gestión de Residuos, Plan de Control de Calidad y Estudio Básico de Seguridad y Salud. El Proyecto establece un presupuesto base de contrata de 988.856,17 € y se estima un plazo de ejecución de las obras de 4 meses.

Consta en los expedientes que se tramitan en la Dirección General de Urbanismo con números 6006/2011 y 2296/2012, garantía del 7%, Costes de Urbanización UE A4, Gran Capitán, por importe de 10.535,00 €

Revisada la documentación, se comprueba que se ajusta a las determinaciones de la 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, en sesión celebrada el día 1 de Junio de 2.020 y la corrección del error existente aprobada por acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Granada de fecha 28 de Enero de 2.022; Si bien da contestación **de forma parcial** a nuestros anteriores requerimientos, en aras a continuar la tramitación se procede a INFORMAR FAVORABLEMENTE el referido Proyecto de Urbanización para su Aprobación Inicial, condicionada a que antes de su Aprobación Definitiva la documentación se deberá completar en los siguientes apartados:

- El proyecto deberá venir visado por Colegio Profesional o, en su defecto, deberá aportarse la documentación acreditativa de la habilitación profesional del autor del proyecto y seguro de responsabilidad civil correspondiente.
- Se deberá constituir Fianza en concepto de la correcta gestión de los residuos que generen las obras de urbanización por importe de 4.247,70 €.
- Se incluirá una partida para el trasplante del arbolado existente en el patio, actual garaje de las dependencias municipales.
- Se aportará documentación técnica complementaria sobre las intervenciones necesarias para llevar a cabo los descalces y refuerzos propuestos en las edificaciones contiguas afectadas por las obras de urbanización, dado que la intervención prevista supone una importante modificación de las rasantes tanto en el edificio municipal (Concejalía de Urbanismo, Licencias y Obras) como del Colegio de la Presentación.

- *Igualmente se justificará y aportarán detalles de las soluciones propuestas para los encuentros de rampas y fachadas de edificaciones. Se estudiará la viabilidad de resolver las diferencias de cotas entre dominio público y privado en el interior de las edificaciones, en cualquier caso, habrá que tener en cuenta: la fachada a base de cristaleras de la Biblioteca Pública dependiente de la Junta de Andalucía y los huecos de ventilación de sótano en el Colegio de la Presentación*
- *Se deberá implantar plaza de aparcamiento adaptada con zona de transferencia y adecuación de acerado para las operaciones de transición (artículo 29 y 30 del Decreto 293/2009 accesibilidad)*
- *La justificación del cumplimiento del Código técnico de la edificación, en su sección SI 5, "Intervención de los bomberos", tendrá en cuenta todas edificaciones afectadas por las obras de Urbanización*
- *Definir y aclarar las actuaciones previstas alrededor de la casa del cura, cotas y encuentros entre patio inglés, calle y plaza de nueva creación.*
- *En cuanto a la señalización tanto vertical como horizontal se estará a lo dispuesto en las prescripciones técnicas del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Granada.*
- *Respecto a las provisiones para las redes de Media y Baja Tensión, Alumbrado Público, instalación de Centros de Transformación y telecomunicaciones, se estará a lo dispuesto en los informes que emitan los técnicos municipales de instalaciones*
- *Se deberán costear y ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias, de infraestructuras y servicios técnicos, así como obras de ampliación y refuerzo que sean necesarias en función de las necesidades y características de la actuación, con especial incidencia, todas aquellas afecciones necesarias para dar continuidad a los encuentros con los viales existentes, muros, cierres y afecciones de propiedades adyacentes, etc..*
- *Igualmente, durante la ejecución de las obras se adoptarán todas las medidas que sea menester para evitar molestias innecesarias a los vecinos, comerciantes y transeúntes en general, garantizado el tránsito y acceso a las edificaciones. Se pondrá especial atención en todos los muros medianeros existentes, con independencia de su titularidad, se efectuarán todas las actuaciones necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, estabilidad y ornato público de los mismos.*
- *En general se usarán los detalles constructivos de pavimentación de la Dirección Técnica de Obras del Ayuntamiento de Granada, (base de hormigón en acerados (15cm.), disposición de mallazo en soleras de banda de aparcamiento, los adoquines en líneas de agua serán de granito de 20x10x10 con la cara superior aserrada y tratada para la resbaladicidad, bordillos curvos de 0,5 m de radio para la intersección de pasos de peatones y alcorques con bandas de aparcamiento, etc.)*
- *Al encontrarse dentro del ámbito delimitado por el Plan Especial Centro como, "Nivel de Protección Arqueológica II", se deberá llevar a cabo un SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO por personal competente y siguiendo las directrices de la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Cultura.*

(...)."

**Cuarto.-** El procedimiento a seguir es el previsto en el art. 192 del R.LISTA:

- Conforme a lo indicado en la presente propuesta, el proyecto de urbanización quedó presentado por el promotor de la actuación el 12 de julio de 2024.
- El 18 de julio de 2025 y el 9 de octubre de 2025 se emitieron informes técnicos favorables (con los condicionantes antes señalados) por la Dirección Técnica de Obras. Servirá el presente informe-propuesta como informe jurídico de idoneidad para el inicio de la tramitación.
  - Admitido a trámite, se resolverá sobre la información pública (BOP y tablón web municipal) y audiencia del expediente, todo por plazo de veinte días.
  - Durante el periodo de información pública y audiencia se solicitarán cuantos informes sectoriales procedan, así como la realización de las consultas a las compañías suministradoras.
  - El proyecto incluye la documentación necesaria para que, desde el Área de Medio Ambiente se lleve a cabo la calificación ambiental necesaria, tal y como se señala en el artículo arriba indicado y en el apartado 7.15 del Anexo de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (G.I.C.A.). Se establece en el apartado 8 del art. 192 del R.LISTA que, *los trámites de información pública y de informes previstos legalmente como preceptivos en la instrucción del procedimiento de autorización ambiental (Calificación Ambiental) y de aprobación del proyecto de urbanización se podrán llevar a cabo de manera simultánea. A tal efecto se instará la información pública para la calificación ambiental con la presente resolución. La tramitación medioambiental suspenderá los plazos previstos en el art. 192.7 del R.LISTA.*
- Cumplidos los trámites anteriores se procederá a la aprobación del proyecto de urbanización por la Junta de Gobierno Local.

De conformidad a la normativa antes relacionada, en concreto los textos legales: 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, Ley 7/2021 LISTA,

D 550/2022 R.LISTA, y teniendo en cuenta que la competencia para el inicio del procedimiento del proyecto de urbanización corresponde al Alcalde (artículo 124.1.ñ de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en adelante LBRL), competencia que ha sido objeto de Delegación en el Concejal de Urbanismo, Obra Pública y Licencias, **DISPONGO:**

**PRIMERO:** Admitir a trámite el proyecto de urbanización de la UE A-4 "Gran Capitán del PEPRI Centro.

**SEGUNDO:** Notificar la presente resolución a la Dirección Técnica de Obras a los efectos de tramitar los informes sectoriales que procedan, así como la realización de las consultas a las compañías suministradoras.

**TERCERO:** Remitir al Área de Medio Ambiente el documento de Estudio de Impacto Ambiental para su informe.

**CUARTO:** Suspende, hasta tanto en cuanto no se obtenga el informe favorable de la calificación ambiental, los plazos previstos en el art. 192.8 del R.LISTA.

**QUINTO:** Someter 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 notificará individualmente a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean 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. La información pública también será de aplicación al procedimiento de calificación ambiental, tal y como se ha señalado en el cuerpo del presente.

**SEXTO:** Notificar la presente resolución a los interesados, haciéndose constar que no pone fin a la vía administrativa, y que por tratarse de un acto de mero trámite, contra la presente no cabe recurso, sin perjuicio de que los interesados interpongan los que estimen oportunos.

**SÉPTIMO:** Notificar la presente resolución a la Dirección Técnica de Obras, Dirección Técnica de Licencias, y al Área de Medio Ambiente."

Lo que se hace público para general conocimiento, sometiéndose el documento a INFORMACIÓN PÚBLICA POR PLAZO DE 20 días, contado a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, Prensa Local y Tablón de Anuncios del municipio, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR/15).

Durante dicho plazo se podrán formular las alegaciones que estimen pertinentes, encontrándose el expediente de manifiesto en la Subdirección de Gestión, situada en el Centro Cultural Gran Capitán -antiguo edificio de las Hermanitas de los Pobres-, C/ Gran Capitán nº 22. Y el documento en la página web del Ayuntamiento de Granada.

El presente Edicto servirá de notificación para el/los propietarios y demás interesados directamente afectados, que sean desconocidos o se ignore el lugar de notificación, en virtud del art. 44 de la Ley 39/15, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, encontrándose el documento de manifiesto en la página web del Ayuntamiento de Granada:

<https://www.granada.org/inet/edictos.nsf/ww0>

Granada, en la fecha abajo indicada.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS  
Fdo. Enrique Manuel Catalina Carmona  
(firmado electrónicamente)