



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

Expte. nº. 3673/2017. Innovación puntual del Catálogo de bienes inmuebles y elementos de interés; Casa Villaviciosa y antiguo Secadero de Tabaco Plan Parcial I7

Aprobación definitiva de la Innovación puntual del Catálogo de bienes inmuebles y elementos de interés; Casa Villaviciosa y antiguo Secadero de Tabaco Plan Parcial I7

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

Que mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **veintiocho de noviembre de dos mil veinticinco**, se aprobó definitivamente Innovación puntual del Catálogo de bienes inmuebles y elementos de interés; Casa Villaviciosa y antiguo Secadero de Tabaco Plan Parcial I7, cuyo tenor literal es el que sigue:

“Se presenta a Pleno expediente núm. 3673/2017 de la Dirección General de Urbanismo respecto a innovación del Catálogo del PGOU en Plan parcial I7, Casa “Villaviciosa” y antiguo secadero de tabaco.

En el expediente obra informe propuesta del Subdirector General de Planeamiento y del Director General de Urbanismo, de fecha 12 de noviembre de 2025, emitido de conformidad con la normativa urbanística vigente, el documento técnico, pronunciamientos jurisdiccionales, así como los informes técnicos y jurídico que obran en el expediente, haciéndose constar:

Por D. José García Zarzo, con fecha 28 de julio de 2017 se presentó en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Granada, solicitud de innovación del PGOU-01, para la catalogación de la Casa Villaviciosa y antiguo Secadero de Tabaco, situados en Avda. de Andalucía s/n, antiguo Pago de los Montones, dentro del Plan Parcial PP-I7, (que afecta parcialmente a las siguientes parcelas catastrales nº.- 3869403VG4136N0001ZI; 3869404VG4136N0001UI y 3869402VG4136N0001SI), adjuntando documento de innovación redactado por el Arquitecto D. José Miguel Molero de Blas.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de noviembre de 2018, se inadmitió a trámite la referida innovación, así como posteriormente, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de abril de 2019, se desestimó el recurso potestativo de reposición interpuesto contra el acuerdo de inadmisión.

Contra el acuerdo de desestimación del recurso de reposición, se interpuso recurso contencioso-administrativo nº 1018/19, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJA.

Por Sentencia de la Sala del TSJA nº 1501, de fecha 28 de abril de 2022, se estima, en parte, el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. José García Zarzo.

Con fecha 7 de noviembre de 2023, se ha presentado por D. José Miguel Molero de Blas, en representación de D. José García Zarzo, nuevo documento de innovación del PGOU-01, adaptado a la nueva legislación vigente en Andalucía, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía –LISTA-, así como su Reglamento de desarrollo, 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 –RGLISTA-.

Previo requerimiento, el Arquitecto redactor, presenta en el Registro telemático municipal, con fecha 12 de diciembre de 2023, el preceptivo documento de Resumen Ejecutivo, de la innovación del Catálogo del PGOU-01.

Por Sentencia nº 1501, de 28 de abril de 2022, dictada por la Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJA, (N.I.G.: 1808733320191001065), en el procedimiento ordinario nº 1018/K2019, sección: 4H, se estima, en parte, el

recurso interpuesto por D. José García Zarzo, reconociendo .../...“el derecho y la obligación del Ayuntamiento a la aprobación inicial de la innovación del catálogo de bienes inmuebles y elementos de interés del PGOU, para catalogación de la Casa Villaviciosa y antiguo Secadero de Tabaco en PP-17, UE-2, manzana I.7.”

Emitido informe técnico del Arquitecto municipal, Subdirector de Planeamiento, de fecha 4 de diciembre de 2023, y jurídico del Jefe de Sección administrativa de Planeamiento, de 1 de febrero de 2024, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de febrero de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“Primero: Admitir a trámite, aprobar el proyecto e inicialmente la Innovación Puntual del Catálogo de Bienes Inmuebles y Elementos de Interés del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada, para la inclusión en dicho catálogo con nivel de protección 1 de la denominada Casa Villaviciosa y del antiguo secadero de tabaco incluido en el conjunto en Avda. de Andalucía s/n (PP-17, UE-2, manzana I.7), según documento de Octubre de 2023, siendo las parcelas afectadas parcialmente por la delimitación las de referencia catastral nº 3869403VG4136N0001ZI; 3869404VG4136N0001UI y 3869402VG4136N0001SI.”

El expediente administrativo fue sometido al trámite de información pública mediante inserción de anuncios en el Tablón de edictos de la Sede electrónica, desde el día 5 de marzo al día 18 de abril de 2024, y web municipal y Portal de Transparencia, desde el día 7 de marzo a 18 de abril de 2024, y en el Boletín oficial de la provincia, nº 54, de 19 de marzo de 2024, así como notificación personal a interesados.

Con fechas de registro de entrada 18 de abril y 22 de mayo de 2024 se presentan alegaciones por Vedia Salinas, S.L. y, con fecha 22 de abril de 2024, por la Junta de Compensación del PP-17, relativas a la improcedencia de la catalogación en cuanto a los valores concurrentes y otros motivos.

Mediante oficio de 26 de abril de 2024, se traslada el informe preceptivo y vinculante, a los efectos del art. 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de patrimonio histórico de Andalucía (LPHA), emitido, en sentido favorable, por la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico, donde explica:

“Dado que la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 8 de junio de 2017 (expte. AV.008/17 y AV-28.17) acordó que los inmuebles reúnen valores patrimoniales para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de la Casa de Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco como bien de catalogación general.

Dando como resultado la inscripción de la Casa de Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco como bien de catalogación general por Orden de 22 de diciembre de 2020 (BOJA de 30 de diciembre de 2020), siendo las parcelas afectadas parcialmente por la delimitación las de referencia catastral 3869403VG4136N0001ZI, 3869404VG4136N0001UI y 3869402VG4136N0001SI.

Entendemos que esta Innovación puntual del catálogo de bienes inmuebles y elementos de interés: Casa Villaviciosa y antiguo Secadero de Tabaco Plan Parcial 17, viene a dar coherencia entre los valores ya reconocidos por la Comisión de Patrimonio con el nivel de Protección que se debe identificar en el Plan General de Granada Vigente.”

Con fecha 14 de agosto de 2024, se formula informe por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en sentido favorable condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos y prescripciones técnicas:

“CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: Cualquier actuación que se pretenda realizar en Dominio Público Hidráulico necesitará contar con autorización previa por parte de este Organismo de Cuenca.

SEGUNDA: Se deberá contar con título concesional que permita, en caso necesario, el aprovechamiento privativo de aguas públicas para las actuaciones previstas en el Plan Parcial, el cual deberá ajustarse a las dotaciones incluidas en el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero de aprobación del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.

TERCERA: Según lo establecido en el artículo 245.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico queda prohibido con carácter general el vertido directo e indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización de vertido.

CONDICIONES PARTICULARES:

PRIMERA: Tanto la red de abastecimiento como de saneamiento, en caso de ser necesarias, deberán conectarse con la red general del municipio.”

El Subdirector de Planeamiento, Arquitecto municipal, emite informe, fechado el 4 de noviembre de 2024, donde expone:

“La Innovación del catálogo del PGOU arriba referenciada fue aprobada inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de febrero de 2024. Durante el periodo de información pública se han presentado dos alegaciones:

- *El 18 de abril de 2024, por Vedia Salinas, S.L., acompañada de informes redactados por D. Daniel Francisco del Pozo y D. Ángel Rodríguez Aguilera.*
- *El 22 de abril de 2024, por el Secretario de la Junta de Compensación de la Unidad de ejecución 2 del PP-17, adjuntando entre otros documentos los mismos informes anteriores.*

Las alegaciones presentadas, además de otras cuestiones jurídicas, se fundamentan en síntesis en la ausencia de valores que justifiquen la catalogación del inmueble. Sin embargo, debe indicarse que la Administración competente en materia de patrimonio histórico, que es la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, ha considerado que sí existen dichos valores. Así, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión de 8 de junio de 2017 (expte. AV.008/17 y AV-28.17) acordó que los inmuebles reúnen valores patrimoniales para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de la Casa de Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco como bien de catalogación general; y se ha producido la inscripción de la Casa de Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco como bien de catalogación general por Orden de 22 de diciembre de 2020 (BOJA de 30 de diciembre de 2020). La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico ha emitido también con carácter favorable el informe vinculante previsto en el art. 29 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), remitido el 26 de abril de 2024.

Por lo tanto, la Innovación aprobada no hace más que dar cumplimiento a la Sentencia dictada con fecha 28 de abril de 2022 por la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el Recurso contencioso-administrativo 1018/2019; así como a lo señalado por el art. 30.1 de la LPHA, que obliga a la adecuación del planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

En consecuencia, se propone la desestimación de las alegaciones presentadas, con independencia de que los argumentos expresados en las mismas puedan ser planteados en el Recurso Contencioso-Administrativo nº 406/2021 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía contra la citada Resolución de la Consejería de Cultura de 22 de diciembre de 2020.

Por otra parte, el art. 11.2.8 apartado 1 de la Normativa del PGOU ha quedado redactado, de conformidad con lo establecido por la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA, de la forma siguiente:

1.- El Nivel 1, de protección monumental, es el asignado tanto a aquellos edificios que cuentan con expedientes específicos de Incoación o Declaración de B.I.C., (OE) como a los edificios que el Catálogo atribuye dicho nivel de Protección en función de su adecuada asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.

Por lo tanto, el nivel de protección asignado a los inmuebles objeto de esta Innovación no debe ser el 1 de protección monumental, sino el 2 de protección estructural, debiendo modificarse la ficha de catálogo en este sentido en el documento que se someta a aprobación definitiva, lo que no se considera modificación sustancial por no alterar el régimen de protección de los bienes catalogados.

Por último, con fecha 14 de agosto de 2024 se ha emitido informe favorable condicionado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.”

Requerida la modificación necesaria, el promotor presenta documento rectificado de innovación (octubre 2025), con fechas de registro 27 y 31 de octubre de 2025, ante las que el Subdirector de Planeamiento, Arquitecto municipal, formula nuevo informe, fechado el día 11 de noviembre de 2025, donde concluye:

“Esta nueva documentación refunde la aprobada inicialmente el 9 de febrero de 2024 y no contiene modificaciones sustanciales respecto a la misma, dando cumplimiento a lo indicado en el citado Informe en cuanto a que el nivel de protección asignado al inmueble debe ser el 2 de protección integral (y no estructural, como por error se señalaba en el mismo), siendo válida por tanto para su aprobación definitiva.”

El Tribunal Supremo de Justicia de Andalucía, Granada, con motivo del recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la Orden de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, de 22 de diciembre de 2020 (BOJA de 30 de diciembre de 2022), por la que se resolvió inscribir en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como bien de catalogación general, la casa de Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco en Pago de los Montones (Granada), expte. 7137 Mosaico, dicta sentencia nº 3562 de 18 de noviembre de 2024, susceptible de casación, que desestima el recurso contencioso-administrativo mencionado.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas (LPACAP), en su art. 39.1, dispone que *“Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.”*

De acuerdo con el art. 30.1 de la LPHA, *“La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes en el plazo de dos años, con aprobación definitiva de la innovación si fuese necesaria, desde la publicación de la inscripción. Dicha obligación no podrá quedar excusada por la existencia de un planeamiento contradictorio con la protección de los bienes inscritos, ni por la inexistencia de planeamiento que contemple a los bienes inscritos.”*

El art. 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (LAULA), enumera las competencias propias en materia de ordenación urbanística reconocidas a los municipios andaluces, entre ellas, la elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural. El art. 75.1 de la LISTA reconoce la competencia de los municipios para la aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones (salvo lo establecido en el apartado segundo del precepto), y el art. 98.1 del RGLISTA remite a los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas reguladoras de su estructura, organización y funcionamiento.

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, según art. 123.1.i de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del 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).

El R. D. 128/2018, de 16 de marzo, que regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional (RRJFALHN), su art. 3.3.d).º contempla la emisión de informe previo de Secretaría, en ejercicio de la función de asesoramiento legal preceptivo, para la aprobación, modificación o derogación de instrumentos de planeamiento; que podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente (art. 3.4 del RRJFALHN).

Por tanto, de conformidad con lo expuesto, se estima que, procede la aprobación definitiva de la innovación del Catálogo del PGOU.

Aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, Limpieza Viaria, Mantenimiento y Participación Ciudadana, de fecha 17 de octubre de 2025, y a tenor de lo establecido en los arts. 72, 81 y 82.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); arts. 5, 95, 109, 110.1, 112 y disposición transitoria 12ª del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA); supletoriamente en lo que resulte compatible, Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; art. 25.2 del R. D. Leg. 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (TRLSTRU); art. 18 de la Ordenanza Municipal de transparencia y buen gobierno (BOP nº 150, de 8 de agosto de 2016); y en ejercicio de las competencias atribuidas en el vigente art. 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y en idénticos términos el art. 16.1.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. nº. 185 de 29/09/2014), el Ayuntamiento Pleno, en base a informe propuesta del Subdirector General de Planeamiento y del Director General de Urbanismo, de fecha 12 de noviembre de 2025, **acuerda** por unanimidad:

PRIMERO: Desestimar las alegaciones presentadas por Vedia Salinas, S.L. y por la Junta de Compensación del PP-17, por los motivos expuestos en los fundamentos de Derecho de este acuerdo.

SEGUNDO: Aprobar definitivamente la Innovación Puntual del Catálogo de Bienes Inmuebles y Elementos de Interés del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada, para la inclusión en dicho catálogo con nivel de protección 1 de la denominada Casa Villaviciosa y del antiguo secadero de tabaco incluido en el conjunto en Avda. de

Andalucía s/n (PP-I7, UE-2, manzana I.7), según documento de octubre de 2025, siendo las parcelas afectadas parcialmente por la delimitación las de referencia catastral nº 3869403VG4136N0001ZI; 3869404VG4136N0001UI y 3869402VG4136N0001SI, promovido por D. José García Zarzo.

TERCERO: Comunicar al promotor y otros futuros intervinientes que en las actuaciones relacionadas que se lleven a cabo deberá darse cumplimiento a las condiciones que procedan recogidas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha 14 de agosto de 2024.

CUARTO: Notificar este acto administrativo a todos los interesados.

QUINTO: Una vez depositado y registrado el documento de innovación en los Registros administrativos municipal y autonómico de instrumentos de ordenación urbanística (accesibles a través de la sede electrónica, portal web, de ambas Administraciones), se procederá a la publicación del presente acuerdo en el Boletín oficial de la provincia, en los términos establecidos normativamente.”

Por lo que una vez se ha procedido a su depósito en los correspondientes Registros de Instrumentos de Ordenación Urbanística de este Ayuntamiento (Reg. Mpal. Nº 456), se hace público para general conocimiento.

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 Sala de lo Contencioso Administrativo con sede en Granada, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, 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-