



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

EXPTE. 13451/25 RETASACIÓN CONJUNTA PARA LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL AI-27 ZENETE DEL PERI ALBAIZIN

INFORMACIÓN PÚBLICA PARA ALEGACIONES A LA RETASACIÓN CONJUNTA PARA LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL AI-27 ZENETE DEL PERI ALBAIZIN

INFORMACIÓN PÚBLICA PARA ALEGACIONES AL TASACIÓN CONJUNTA PARA LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL AI-27 ZENETE DEL PERI ALBAIZIN

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

Que mediante Decreto de fecha 2 de marzo de 2026, se aprobó inicialmente la RETASACIÓN CONJUNTA PARA LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL AI-27 ZENETE DEL PERI ALBAIZIN, cuyo texto íntegro es el siguiente:

“Examinado el expediente de referencia, y aceptando informe-propuesta del Responsable del Técnico Superior y el Director General de Urbanismo, que literalmente dice:

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- En relación al procedimiento de ejecución, por el sistema de expropiación, del Área de Intervención 27 del PEPRI Albaicín, por acuerdo núm. 2025001329 de la Junta de Gobierno Local de 14 de noviembre de 2025, y en relación al expediente arriba reseñado, se acordó, entre otros;

SEGUNDO.- Tener por desistida la petición de avenencia formulada por don Antonio y don Francisco López en su escrito de 16 de febrero de 2007, estimando, en los términos advertidos en el cuerpo del presente, el recurso de los Srs. López Martínez, revocando el acuerdo núm. 891 de la Junta de Gobierno Local de 25 de julio de 2025.

TERCERO.- Iniciar el procedimiento de retasación de la parcela A-1 incluida en el Área de Intervención 27 del PEPRI Albaicín, conforme a las determinaciones previstas en el mismo y conforme a la normativa vigente.

CUARTO.- Instar a los Servicio Técnicos Municipales a la valoración de la parcela A-1 incluida en el Área de Intervención 27 del PEPRI Albaicín, conforme a las determinaciones previstas en el mismo y conforme a la normativa vigente.

QUINTO.- Instar al Registro de la Propiedad competente a la regularización de la anotación anteriormente practicada, adecuándola al presente acuerdo.

II.- En cumplimiento del acuerdo arriba transcrito se dio traslado a los Servicios Técnicos de esta Subdirección a los efectos de que se realizará la valoración para la retasación de la parcela A-1

incluida en el Área de Intervención 27 del PEPRI Albaicín. A tal efecto consta en el expediente informe-valoración de 12 de febrero de 2026 de dicha parcela.

A los antecedentes relatados, le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero.- El Excmo. Ayuntamiento de Granada, mediante acuerdo plenario de 31 de enero de 2003 (BOP núm. 62 de 18 de marzo de 2003), aprobó definitivamente el Plan Especial AI-27 del PEPRI Albaicín, bajo número de expediente 7065/01 del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio del Área. El sistema de actuación establecido para dicho ámbito es el de expropiación. A tal efecto, y mediante Decreto del Alcalde de fecha 26 de julio de 2004, se aprobó la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por la expropiación (Expte.: 1366/04). Así mismo, se aprobó por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de noviembre de 2004 (BOP núm. 60 de 8 de febrero de 2005) el Proyecto de Tasación Conjunta para la fijación del justiprecio de dicha expropiación (Expte.: 6612/04).

Segundo.- El objeto de esta expropiación es la adquisición por AVRA (en su condición de beneficiaria) de los terrenos incluidos en el ámbito del Área de Intervención AI-27 del PEPRI Albaicín, para proceder a la recuperación y apertura de nuevos viarios y espacios públicos que mejoren y cualifiquen la accesibilidad y la urbanización; la creación de un aparcamiento para uso de los actuales y futuros residentes; y la construcción de viviendas tanto en régimen de Protección Oficial como de renta libre.

Tercero.- Dentro de la delimitación de la unidad de ejecución indicada, ya se han llevado a término la expropiación de la casi totalidad de las fincas incluidas en el ámbito, quedando la denominada "A-1", titularidad de don Antonio López Martínez y don Francisco López Martínez.

En relación a la parcela A-1, indicar que, a petición de los titulares arriba indicados, mediante acuerdo 974 de la Junta de Gobierno Local de 26 de abril de 2007, se aceptó la vía de la avenencia amistosa para el pago del justiprecio expropiatorio, aprobando incluso el borrador de la preceptiva acta.

Debido al tiempo transcurrido desde el acuerdo arriba indicado y la posible firma del documento expropiatorio, por acuerdo núm. 891 de la Junta de Gobierno Local de 25 de julio de 2025, se acordó, manteniendo las condiciones de 2007, adaptar el acta a las condiciones actuales.

Como ya se ha indicado en los antecedentes de la presente, don Antonio y don Francisco López Martínez, recurrieron el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de julio de 2025, siendo este estimado por el Ayuntamiento en la Junta de Gobierno Local de 14 de noviembre de 2025, en los términos transcritos en el Antecedente I.

Cuarto.- A los efectos de dar cumplimiento a la retasación solicitada por don Antonio y don Francisco López Martínez, por los Servicios Técnicos Municipales se ha elaborado, con fecha 12 de febrero de 2026, informe-valoración para la retasación de la parcela A-1 Plan Especial AI-27 del PEPRI Albaicín. Dicha valoración ha sido realizada conforme a lo establecido en el 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 el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Quinto.- El sistema de expropiación queda definido en los arts. 226 y ss 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).

Cumple el expediente con el **contenido** indicado en el art. 266.1 del R.LISTA, toda vez que ya cuenta con el ámbito debidamente identificado en la ordenación urbanística que ejecuta y en la relación de bienes y derecho aprobada. De igual modo, el documento de retasación incluye la fijación del precio (hoja de justiprecio individualizada), realizada conforme 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 (TRLSRU).

El **procedimiento** de tasación conjunta viene desarrollado en el art. 266.2 del R.LISTA.

1. Mediante la presente resolución se iniciará la tramitación de la tasación. Una vez admitido a trámite, el expediente de expropiación será expuesto al público por plazo de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

2. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Administración actuante y del municipio, en caso de ser distinta. El anuncio deberá indicar expresamente el plazo de información al público, la dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho de información, la identificación de la sede electrónica, portal web o el medio electrónico donde puede consultarse el expediente.
3. Asimismo, la tasación se notificará individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.
4. Cuando la Administración expropiante no sea el municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de los interesados. De efectuar éstos alegaciones, se dará traslado de estas al municipio afectado para que emita informe al respecto en el plazo de veinte días.
5. Informadas las alegaciones, la resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados, confiriéndoles un plazo de veinte días, contados a partir del día de dicha notificación, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.
6. En caso de disconformidad la Administración actuante dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada a la Comisión Provincial de Valoraciones de Andalucía a efectos de fijar el justiprecio que se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal de aplicación.
7. Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad, sin perjuicio de los recursos que legalmente procedieran.

La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, que deberá notificarse en plazo máximo de seis meses desde la iniciación, implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

Tras el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación, la Administración podrá proceder a la ocupación del bien, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie.

Por último, conforme indica el art. 268 del R.LISTA, una vez efectuado el pago o la consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales o catastrales, la superficie objeto de actuación, en los términos dispuestos por la legislación de expropiación forzosa, hipotecaria y catastral, en concreto conforme a lo dispuesto en el art. 44 del TRLSRU.

Visto el expediente

La Concejalía delegada, RESUELVE:

PRIMERO.- Iniciar la tramitación de la retasación de la parcela A-1 Plan Especial AI-27 del PEPRI Albaicín, que incluye el documento de valoración con la fijación del precio (hoja de justiprecio individualizada).

SEGUNDO: Notificar la presente resolución a los interesados relacionados y a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía, para que por plazo de un mes formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

TERCERO: Proceder a realizar la información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento. El anuncio deberá indicar expresamente el plazo de información al público, la dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho de información, la identificación de la sede electrónica, portal web o el medio electrónico donde puede consultarse el expediente.”

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://sede.granada.org/sta/CarpetaPublic/doEvent?APP_CODE=STA&PAGE_CODE=PTS2_TABLO N&KEY=all

En Granada en la fecha abajo indicada.
El Director de Urbanismo
Fdo. Electrónicamente: Agustín Belda Busca