



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

EXPTE. N.º.- 18694/2024 ASUNTO: PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A4 "GRAN CAPITÁN" DEL PEPRI CENTRO.

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A4 "GRAN CAPITÁN" DEL PEPRI CENTRO.

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

Que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de abril de 2026 se acuerda la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización de la UE- A4 "GRAN CAPITÁN", cuyo texto íntegro es el siguiente:

" Visto expediente núm. 2026/10785J de Urbanismo relativo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución A4 "Gran Capitán" del PEPRI Centro.

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- La Unidad de Ejecución A-4 "Gran Capitán", integrada en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro de Granada (PEPRI Centro), cuenta con una ordenación urbanística plenamente consolidada a través de los siguientes instrumentos:

— El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro de Granada (PEPRI Centro) fue aprobado definitivamente por acuerdo num. 592 del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de julio de 2002 (BOP num 186, de 14 de agosto de 2022)

— Posteriormente, se aprobó definitivamente la Innovación-Modificación Puntual de Planeamiento de la Unidad de Ejecución A-4 "Gran Capitán", mediante acuerdo plenario de fecha 27 de julio de 2007 (BOP núm. 208, de 29 de octubre de 2007).

— Con posterioridad, mediante acuerdo del Pleno municipal de fecha 1 de junio de 2020, se aprobó una nueva Innovación Puntual del planeamiento de la U.E. A-4 "Gran Capitán" (BOP núm. 132, de 18 de agosto de 2020), que actualiza y redefine las determinaciones urbanísticas del ámbito.

— Finalmente, mediante acuerdo plenario de fecha 28 de enero de 2022, se aprobó la corrección de errores del documento de innovación puntual (texto refundido octubre de 2019), publicada en el BOP núm. 71, de 13 de abril de 2022.

Este conjunto de instrumentos configura el marco jurídico-urbanístico vigente aplicable al ámbito, determinando tanto la ordenación pormenorizada como las condiciones de su ejecución.

II.- En cuanto al régimen de ejecución urbanística, la Unidad de Ejecución A-4 "Gran Capitán" se desarrolla mediante el sistema de actuación por compensación en su modalidad de gestión directa. Así, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de julio de 2012 se acordó la aceptación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, con aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, cuya tramitación culminó con su aprobación definitiva por acuerdo de 19 de diciembre de 2013, publicados respectivamente en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada núm. 91, de 16 de mayo de 2013, y núm. 39, de 24 de febrero de 2014.

La Junta de Compensación quedó válidamente constituida mediante escritura pública otorgada el 25 de julio de 2014, siendo aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de septiembre de 2014, e inscrita en el Registro

de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Andalucía por Resolución de 23 de febrero de 2015, adquiriendo desde ese momento plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de sus fines.

Finalmente, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de febrero de 2025, se procedió a la ratificación del Proyecto de Reparcelación, instrumento que determina la equidistribución de beneficios y cargas y fija la configuración jurídico-real de las parcelas resultantes, constituyendo presupuesto habilitante para la ejecución material de las obras de urbanización.

III.- Mediante acuerdo núm. 129 de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión celebrada el día 7 de febrero de 2025, se procedió a la ratificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución A-4 'Gran Capitán' del PEPRI Centro.

IV.- En desarrollo de la actuación, la Junta de Compensación presentó con fecha 12 de julio de 2024 el Proyecto de Urbanización de la U.E. A-4 "Gran Capitán", siendo remitido a la Dirección Técnica de Obras para su análisis e informe. Como resultado de dicho análisis, se han emitido los siguientes informes técnicos:

- Informe de instalaciones de fecha 18 de julio de 2025.
- Informe de la Dirección Técnica de Obras de fecha 9 de octubre de 2025.
- Informe técnico complementario emitido en fecha 24 de febrero de 2026, posteriormente ratificado en fecha 26 de marzo de 2026, en el que se concluye favorablemente respecto de la viabilidad técnica del proyecto de urbanización, si bien se condiciona su ejecución al cumplimiento de determinadas prescripciones técnicas de carácter preceptivo, relativas, entre otras, a las infraestructuras proyectadas, condiciones de accesibilidad, gestión de residuos, seguridad estructural y adecuada coordinación con las edificaciones colindantes.

En particular, se establece expresamente que, con carácter previo a la formalización del acta de comprobación del replanteo y al inicio de las obras, deberá aportarse documentación técnica complementaria consistente en: estudio de cimentaciones de las edificaciones colindantes.

De dichos informes se desprende la adecuación sustancial del proyecto a las determinaciones del planeamiento vigente, así como su viabilidad técnica, sin perjuicio de las condiciones propias de su ejecución material.

V.- Mediante resolución del Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 23 de octubre de 2025, se acordó la admisión a trámite del proyecto y su sometimiento a información pública y audiencia por plazo de veinte días, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web municipal, constando en el expediente la finalización del trámite sin presentación de alegaciones en dicho periodo.

VI.- De igual modo, el proyecto ha sido sometido al procedimiento de calificación ambiental, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, habiéndose emitido informe técnico favorable en fecha 25 de marzo de 2026, en el que se concluye que la actuación:

- Cumple la normativa ambiental vigente.
- No produce efectos adversos significativos sobre el medio ambiente.
- Resulta viable desde la perspectiva de la evaluación de impacto ambiental simplificada.

VII.- Durante la tramitación del expediente consta la incorporación de escrito de alegaciones formulado por la Delegación Territorial de la Junta de Andalucía, de fecha 26 de noviembre de 2025, cuyo contenido ha sido incorporado al expediente a los efectos procedimentales oportunos. A los antecedentes 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 es el proyecto de urbanización.

Segundo.- 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:

- Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución A-4 "Gran Capitán" se configura como desarrollo directo de las determinaciones del PEPRÍ Centro y de su innovación puntual aprobada definitivamente, habiéndose verificado por los servicios técnicos municipales su adecuación a la ordenación urbanística vigente, tal y como se recoge en los informes emitidos por la Dirección Técnica de Obras.

Tercero.- La presente actuación se está desarrollando al amparo del sistema de compensación en su modalidad de gestión indirecta, en los términos previstos en los arts. 101 de la LISTA y 210 y ss del R. LISTA.

Cuarto.- 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 30 de marzo de 2026 informe favorable, de fecha 26 de marzo de 2026, para la aprobación del proyecto de urbanización, con el siguiente tenor literal:

En relación con el Proyecto de Urbanización U.E. A-4 "Gran Capitán" Área Centro (Granada), se aportó con fecha 12 de diciembre de 2025 nueva documentación por D. Sergio Rodríguez Bedon, en calidad de secretario del Consejo Rector y de la Asamblea de la Junta de Compensación de la Unidad de ejecución A4 Gran Capitán, al objeto de dar contestación a las condiciones indicadas en nuestro anterior informe para la admisión a trámite del referido Proyecto de Urbanización.

Además de la ya 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, que 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, se completó mediante documento denominado "Contestación a Subsanaciones recogidas en la aprobación inicial al Proyecto de Urbanización U.E. A-4 "Gran Capitán". Se establece un presupuesto base de contrata de 1.080.630,83 € 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 €.

Durante el plazo de Información Pública establecido en la Resolución del Concejal Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias de fecha 23 de octubre de 2025 no se han presentado a esta Dirección Técnica alegaciones o sugerencias al Proyecto de Urbanización en trámite.

Igualmente consta Informe de la compañía suministradora EMASAGRA.

Revisada la documentación, se comprobó que se ajustaba 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 2020 y la corrección del error existente aprobada por acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Granada de fecha 28 de enero de 2022.

Por todo lo anteriormente expuesto, con fecha 24 de febrero de 2026 esta Dirección Técnica de Obras emitió INFORME FAVORABLE al referido Proyecto de Urbanización, condicionado al cumplimiento de una serie de prescripciones. Entre las condiciones establecidas, y con anterioridad a la firma del Acta de Comprobación del Replanteo e inicio de Obras, se requería la presentación de la siguiente documentación:

- Texto Refundido visado, en el que se integren todas las modificaciones y adecuaciones necesarias.
- Acreditación de la constitución de la fianza en concepto de la correcta gestión de los residuos que generen las obras de urbanización por importe de 4.247,70 €.
- Estudio, valoración y propuestas de actuación concretas en las cimentaciones de las edificaciones colindantes.

Documentación aportada

Con fecha 9 de marzo de 2026, D. Sergio Rodríguez Bedon, en calidad de secretario del Consejo Rector y de la Asamblea de la Junta de Compensación de la Unidad de ejecución A4 Gran Capitán, ha presentado mediante registro electrónico (nº 2026072896) la siguiente documentación complementaria:

- Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, redactado por la Oficina Técnica OTINGAR y firmado por el Ingeniero de Caminos D. #Miguel Ángel Fernández Vílchez.

Y posteriormente el día 24 de marzo de 2026, se completó adjuntando:

- Certificado de Colegiación y Habilitación profesional de D. #Miguel Ángel Fernández Vílchez, expedido por la Demarcación de Andalucía del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos con fecha 24 de marzo de 2026 (colegiado nº 25651, habilitado en plenitud de derechos y atribuciones).
- Aval bancario de Caja Rural Granada (nº 31.975 del Registro Especial de Avaes) por importe de 4.247,40 €, constituido a favor de Residencial Siloé Sociedad Cooperativa Andaluza (C.I.F. F22450555) en concepto de correcta gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo previsto en la Ordenanza Municipal.
- Escritura y poderes notariales de la representación de la Junta de Compensación.

Igualmente, constan en el expediente los informes sectoriales favorables correspondientes.

Consideraciones técnicas

Examinada la documentación aportada, se comprueba que se han atendido parcialmente las condiciones establecidas en el informe de esta Dirección Técnica de fecha 24 de febrero de 2026. En concreto:

- Se ha aportado el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, dando cumplimiento a la primera de las condiciones exigidas.
- Se ha acreditado la constitución de la fianza para la correcta gestión de residuos mediante aval bancario, dando cumplimiento a la segunda de las condiciones.
- Queda pendiente de presentación el estudio, valoración y propuestas de actuación concretas en las cimentaciones de las edificaciones colindantes.

Conclusión

En virtud de lo expuesto, y habiendo verificado la documentación complementaria presentada, estos

Servicios Técnicos ratifican el INFORME FAVORABLE emitido con fecha 24 de febrero de 2026 al Proyecto de Urbanización U.E. A-4 "Gran Capitán" Área Centro (Granada), manteniéndose el condicionado establecido en dicho informe en todo aquello que no haya sido objeto de cumplimiento mediante la documentación ahora aportada.

En particular, con anterioridad a la firma del Acta de Comprobación del Replanteo e inicio de Obras, deberá presentarse:

- Estudio de cimentaciones colindantes. Estudio, valoración y propuestas de actuación concretas en las cimentaciones de las edificaciones colindantes.

Asimismo, se mantienen íntegramente las condiciones 2 a 8 del informe de fecha 24 de febrero de 2026, relativas a la ejecución de las obras, accesibilidad, señalización, infraestructuras, pavimentación, protección civil y seguimiento arqueológico..."

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

1. Redactado el proyecto por la Dirección Técnica de Obras, el proyecto quedó admitido a trámite, y su sometimiento a información pública y audiencia por plazo de veinte días mediante Resolución de fecha 23 de octubre de 2025. Tal y como se estableció en la indicada resolución, se ha procedido a la audiencia pública a los interesados en el expediente, así como a practicar la preceptiva información pública mediante la publicación del mismo en el BOP num. 209 del 3 de noviembre de 2025 y tablón web municipal. En relación con el escrito de alegaciones formulado por la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, de fecha 26 de noviembre de 2025, procede señalar que su contenido se refiere esencialmente a consideraciones relativas al uso, accesos y régimen funcional del espacio público resultante de la actuación urbanizadora. Dichas alegaciones no afectan al contenido sustancial ni a la viabilidad jurídica del proyecto de urbanización.

Asimismo, debe precisarse que la determinación del régimen de uso, accesos y condiciones de utilización del espacio público resultante corresponde, en su caso, al área municipal competente. A estos efectos, y sin perjuicio de lo anterior, cabe recordar que el uso común especial del dominio público es aquel en el que concurren circunstancias singulares de intensidad, peligrosidad u otras análogas que justifican una especial ordenación o sujeción a condiciones específicas, extremo que, en su caso, deberá ser objeto de la correspondiente regulación administrativa en el ámbito competencial que proceda.

2. Durante el periodo de información pública y audiencia la Dirección Técnica de Obras ha realizados las debidas consultas a las compañías suministradoras.

3. Desde la perspectiva técnico-urbanística, el proyecto ha sido objeto de análisis por los servicios municipales competentes, habiéndose emitido informe técnico favorable en fecha 24 de febrero de 2026, ratificado en fecha 26 de marzo de 2026, en el que se concluye la viabilidad del mismo, si bien condicionada al cumplimiento de determinadas prescripciones técnicas.

Entre dichas condiciones destaca la exigencia de que, con carácter previo a la firma del acta de comprobación del replanteo e inicio de las obras, se aporte, entre otra documentación, estudio específico de cimentaciones de edificaciones colindantes.

Igualmente, consta la acreditación de la constitución de la garantía para la correcta gestión de residuos por importe de 4.247,70 euros, así como la aportación del texto refundido del proyecto visado, en cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas.

4. Consta informe emitido el 25 de marzo de 2026 por el Área de Medio Ambiente de este Ayuntamiento por el que se considera que la citada actuación cumple la normativa medioambiental en vigor, proponiendo su calificación favorable. Por lo tanto cumple con lo requerido en el art. 192 R.LISTA y con la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (G.I.C.A.). La tramitación medioambiental suspendió el plazo previsto en el art. 192.7 del R.LISTA, el cual se levantará por el presente acuerdo de Junta de Gobierno Local, tal y como se establece en el art. 22.1 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAAPP).

5. Cumplidos los trámites anteriores procede a la aprobación del proyecto de urbanización por la Junta de Gobierno Local, por ser el Órgano competente conforme al art. 127 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

Por todo ello a propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, la Junta de Gobierno Local acuerda:

Primero: Levantar la suspensión de la tramitación del presente expediente, toda vez que ya se ha resuelto favorablemente la calificación ambiental que afecta al proyecto de urbanización a aprobar.

Segundo: Aprobar el proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución A-4 "Gran Capitán" del (PEPRI Centro) del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Centro de Granada, en los términos advertidos en el cuerpo del presente.

Tercero: Notificar el presente acuerdo al Área de Medio Ambiente, a la Dirección Técnica de Obras y a la Dirección General de Licencias. "

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.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos.

En Granada, en la fecha abajo indicada
**EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO,
OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS.**