



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

EXPTE. N.º.- 2025/17766Y ASUNTO: Aprobación definitiva de la retasación conjunta para la expropiación forzosa de la parcela A-1 Plan Especial AI-27 del PEPRI Albaicín, situada en calle Zenete nº 26

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA RETASACIÓN CONJUNTA PARA LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA PARCELA A-1 PLAN ESPECIAL AI-27 DEL PEPRI ALBAICÍN, SITUADA EN CALLE ZENETE N.º 26.

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

Que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de julio de 2026 se acuerda la Aprobación Definitiva **aprobación definitiva de la retasación conjunta para la expropiación forzosa de la parcela A-1 Plan Especial AI-27 del PEPRI Albaicín, situada en calle Zenete nº 26**, cuyo texto íntegro es el siguiente:

"Visto expediente **núm. 2025/17766Y** de Urbanismo relativo a la **aprobación definitiva de la retasación conjunta para la expropiación forzosa de la parcela A-1 Plan Especial AI-27 del PEPRI Albaicín, situada en calle Zenete nº 26**.

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- En relación al procedimiento de ejecución, por el sistema de expropiación [con la Agencia de Vivienda y Rehabilitación (AVRA) de la Junta de Andalucía como beneficiaria], 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, por los Servicios Técnicos Municipales se realizó 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, procediendo, mediante decreto de 2 de marzo de 2026, al inicio de la tramitación de la retasación de la parcela A-1 Plan Especial AI-27 del PEPRI Albaicín, incluyendo la hoja de justiprecio individualizada.

Se resolvió además la realización de los trámites de audiencia a los interesados en el expediente, e información pública, la cual quedó resuelta en los términos que luego se dirá.

El 31 de marzo de 2026, los titulares de la parcela, presentaron escrito de alegaciones a la valoración (retasación) municipal de 12 de febrero de 2026, al que acompañaban hoja de aprecio conforme a un informe-valoración de 26 de marzo, realizada por técnico competente.

El 21 de abril de 2026 se dio traslado a AVRA, en su condición de beneficiaria de la expropiación, de la alegación y de la Valoración antes indicada a los efectos de su análisis y emisión de informe. El 5 de junio de 2026, AVRA presenta por sede electrónica informes técnico y jurídico que, tras su análisis ha permitido la emisión de informe técnico municipal de fecha 17 de junio de 2026, en los términos que luego se dirá.

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, señalar 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 referenciado 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 elaboró, 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), siendo en este caso AVRA, beneficiaria de la misma.

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 decreto de 2 de marzo de 2026, se resolvió el inicio a trámite de la re-tasación. Una vez admitido a trámite, el expediente de expropiación quedó, en lo que, a audiencia a titulares e interesados, e información pública de la siguiente forma:

Expte. 2025/17766Y RETASAC IÓN AI-27					
	interesados	admisión a trámite decreto	bop núm. 49	tablón web	notificación ai.
1	AVRA	02/03/2026	13/03/2026	13/03/2026 a 14/04/2026	13/03/2026
2	#FRANCISCO LÓPEZ MARTÍNEZ				13/03/2026
3	#ANTONIO LÓPEZ MARTÍNEZ				25/03/2026

2. Asimismo, la notificación de la resolución acompañaba la hoja de aprecio y 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.

El 31 de marzo de 2026, don #Antonio y don #Francisco López Martínez, presentaron escrito de alegaciones a la valoración (retasación) municipal de 12 de febrero de 2026, al que acompañaban hoja de aprecio conforme a un informe-valoración de 26 de marzo de 2026, realizada por técnico competente, Colegiado núm. 4424 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, de la cual se dio traslado a AVRA (21 de abril de 2026) a los efectos de que, en su condición de beneficiaria de la expropiación procediera a su análisis e informe. El 5 de junio de 2026, la Agencia Andaluza de Vivienda y Rehabilitación, aportó por sede electrónica, informes técnicos y jurídicos en el que proponen desestimar las alegaciones presentadas por los Srs. López Martínez.

Analizados sendos informes por los Servicios Técnicos Municipales se indica:

- Sobre el informe técnico: consta en el expediente informe de la Subdirección de Gestión de la Dirección General de Urbanismo de 17 de junio de 2026 en el que ratifica la valoración municipal de 12 febrero de 2026, en base a los fundamentos esgrimidos en los informes de AVRA a los que ya se han hecho mención.
- Sobre el informe jurídico: Mediante la presente se ratifican los criterios normativos aplicado en la retasación municipal, así como en el informe de AVRA, con la salvedad de la apreciación subjetiva de la posible aplicación del concepto "lucro cesante", que, si bien no es de aplicación por la propia naturaleza de mecanismo expropiatorio y su régimen de valoración, la Agencia Pública de Vivienda obvia la articulación de su intervención como beneficiaria de la expropiación e impulsora del ámbito, así como sus compromisos asumidos en virtud del convenio de gestión suscrito con este Ayuntamiento, por lo que dicha cuestión se tiene por no asumida por este Ayuntamiento.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 35.2 y 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAAPP), este Ayuntamiento asume, salvo lo arriba indicado, el contenido, los fundamentos técnicos-jurídicos y las conclusiones de los informes emitidos por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Dichos informes serán remitidos a los interesados junto a la notificación del presente acuerdo.

3. Informadas las alegaciones, con propuesta de desestimación en este caso, 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.

4. 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.

5. 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.

La propuesta ha sido fiscalizada por la intervención municipal en fecha 09/07/2026, con nº de referencia 2026/529 y con resultado Fiscalización de conformidad.

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

Primero.- Desestimar la alegación formulada por don #Antonio y don #Francisco López Martínez, así como la valoración (con hoja de aprecio) informe-valoración de 26 de marzo de 2026, realizada por técnico competente, Colegiado núm. 4424 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, en los términos indicados en el cuerpo del presente.

Segundo.- Aprobar 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), en los términos señalados.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los interesados relacionados (junto a los informes emitidos por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía) y a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía, 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. 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.

Cuarto.- Proceder a realizar la información pública mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento."

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

Firmado por: Enrique Catalina Carmona.

Concejal Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias