

Referencia: 2026/25H/JGL.

Aprobación del Borrador del Acta de la sesión ordinaria de fecha 10 de julio de 2026.

Aprobada por unanimidad

2. Planeamiento y Gestión.

Referencia: 2025/17766Y.

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.

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 AAA y don BBB en su escrito de 16 de febrero de 2007, estimando, en los términos advertidos en el cuerpo del presente, el recurso de los Srs. CCC, 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 AAA y don BBB.

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 AAA y don BBB, 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 AAA y don BBB, 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 (TRLRU).

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 RETASACIÓN AI-27					
Nº	INTERESADOS	ADMISIÓN A TRÁMITE DEC RETO	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	BBB				13/03/2026
3	AAA				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 AAA y don BBB, 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 AAA y don BBB, 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.

Aprobada por unanimidad

3. Planeamiento y Gestión.

Referencia: 2026/22476C.

Denegación aprobación inicial del estudio de ordenación en c/ Mulhacén, nº 13.

Visto expediente núm. **2026/22476C** de Urbanismo relativo a la **denegación aprobación inicial del estudio de ordenación en c/ Mulhacén, nº 13**, de conformidad con la normativa urbanística vigente, el documento técnico, así como los informes técnicos y jurídico que obran en el expediente, informa a la Junta de Gobierno Local de lo siguiente:

Con fecha de registro de entrada 5 de junio de 2025, Gravico Inversiones y Promociones, S. L., a través de su representación, presenta estudio de ordenación para actuación de transformación urbanística de mejora urbana en parcela sita en c/ Mulhacén, nº 13.

Emitido informe técnico desfavorable con mención de las deficiencias detectadas, fechado el día 7 de octubre de 2025, y trasladado a la entidad promotora, al objeto de aportar nuevo documento conforme a las razones argumentadas, éste presenta, con fecha de registro 23 de octubre de 2025, escrito de alegaciones *“en relación con la documentación del expediente de referencia sometido por el que suscribe a aprobación inicial”*.

A la vista de este escrito, el técnico municipal informante, con fecha 24 de octubre de 2025, se ratifica en su anterior informe desfavorable mencionado.

Trasladado este último informe técnico y practicado requerimiento a los efectos del art. 68 de la Ley

