



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

REG.MPAL.Nº 301
REG.AUT.Nº



**D<sup>a</sup> MERCEDES LÓPEZ DOMECH, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA.**

**CERTIFICO:** Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria, celebrada el día **veinticinco de octubre de dos mil trece**, entre otros acuerdos, adoptó el que con el núm. **843**, literalmente dice:

**Aprobación definitiva de Estudio de Detalle en C/ Torre de la Pólvora, esquina C/ Baltasar Martínez. (Expte. 8452/13).**

Se presenta a Pleno expediente núm. 8452/13 de la Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias relativo a aprobación definitiva de Estudio de detalle en Calle Torre de la Pólvora esquina a Baltasar Martínez, a instancias de FONTDEIS, S.L., que fue aprobado inicialmente por acuerdo núm. 1187 de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de julio de 2.013,

En el expediente obra informe propuesta del Subdirector de Planeamiento, de fecha 14 de octubre de 2.013, visado por la Directora de Urbanismo y conformado por el Secretario de Urbanismo, por delegación, en el que se hace constar que:

Por D. Ramón Arenas-Guerrero Ruiz, en representación de AREMAT FORMACION, S.L se han presentado alegaciones al acuerdo de aprobación inicial, que han sido objeto de informes jurídico y técnico, ambos de fecha 10 de Octubre de 2013 instando la desestimación de las mismas. El contenido conjunto de ambos informes es el siguiente:

Con relación al expediente de referencia y en contestación a las alegaciones presentadas por la Mercantil Aremat Formación S.L., se emite el siguiente informe:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1. Tras la correspondiente tramitación, se procede a la notificación del acuerdo de aprobación inicial del Estadio de detalle (en adelante ED) a Aremat Formación, S.L..

2.- Durante el periodo de alegaciones y dentro de plazo, por parte de D. Ramón Arenas Guerrero Ruiz, se presenta alegación que de modo resumido dice:

Primero.- Por la notificación de éste ED, han tenido conocimiento de la existencia previa de otros dos ED que no le han sido notificados, generándole indefensión, motivo por el cual se ven en la obligación de instar la nulidad de pleno derecho de estos instrumentos por la ausencia de un trámite esencial e ineludible como es la notificación a esa parte, máxime de “estos afectaban a las condiciones



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)



urbanísticas de la parcela titularidad de esta mercantil”. Además es exigible la publicación conforme al art. 70 de la Ley 7/1985, sin la que carecen de virtualidad.

Segundo.- Abundando más en la falta de notificación se ha producido incumplimiento de lo previsto en los artículos 140. 3 del Reglamento de Planeamiento y 58. 1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJPAC). Es obvio que los ED aprobados afectan a su propiedad puesto que el Pabellón Polideportivo colindante invade su propiedad y en su propiedad también se ha instalado un transformador que surte de electricidad a un restaurante, así como se le ha creado una servidumbre urbanística con la altura del Pabellón que impide la ejecución de la obra de la mercantil para la que cuenta con la preceptiva licencia, haciendo abstracción de un vial creado entre ambas propiedades.

Tercero.- Como prueba palmaria de la nulidad de los ED anteriores, se ha prescindido de un trámite esencial como parte afectada e interesada por la nueva ordenación. Y afirma textualmente que “... Por todas la STS de 15 de junio de 1994, referida a esa ausencia de trámite esencial; nulidad que también concurre con los actos, individuales o reglamentarios, constitutivos de delito, y la alteración de lindes, como ha sido el caso, conoce esa Administración que goza de un tipo previsto en el Código Penal en que el presente supuesto encaja como un guante”. Esa usurpación de terrenos y alteración de lindes es conocida y además las obras que pretende amparar el ED están efectuándose pese a la paralización ex lege derivada de la tramitación del ED.

Cuarto.- Procede la revisión de oficio de los ED al amparo del art. 102.2 de la LRJPAC cuyo inicio de oficio se solicita y paralización y archivo del presente ED.

Quinto.- Este apartado va referido al objeto de los ED en la Ley 7/2002, así como su carácter secundario que la jurisprudencia ha otorgado a los ED, citando para ello entre otras las Sentencias de 29 de abril de 1985, 30 de septiembre de 1980, 10 de diciembre de 1990, 5 de diciembre de 1987 o 3 de diciembre de 1991, entre otras.

Sexto.- El promotor de estas actuaciones funda su derecho en la titularidad de la concesión otorgada por el Ayuntamiento sobre un suelo regulado pormenorizadamente en el que cualquier modificación conlleva la del planeamiento que lo pormenorizó. Además en la memoria del ED se habla de un aprovechamiento desaprovechado que con este ED se quiere aprovechar pese a que no es titular del mismo, sino mero concesionario, ni es obligado que el aprovechamiento tenga que consumirse y menos gratuitamente y con enriquecimiento privado, alterando gravemente la concurrencia competitiva de la concesión original. Por ello se denuncia la alteración sustancial de esa adjudicación así como el título en virtud del cual se pretende apoderar de los aprovechamientos, siendo ello una reserva de dispensación basada en la ausencia de título sobre tales aprovechamientos que



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)



además ni están valorados pero se incluyen en la concesión y cuya aplicación no es obligada por el PGOU.

Séptimo.- Además se han aumentado las alturas de una a dos, lo cual está vedado al ED, puesto que se modifica la ordenación pormenorizada a través de un instrumento en cuya tramitación no entra la Junta de Andalucía.

Octavo.- Del total de la parcela, solo el 40% está destinada a uso deportivo, siendo el resto otros usos de dudosa compatibilidad puesto que aunque se invoca una modificación puntual para tales usos, ésta se refiere a usos globales pero nunca a usos pormenorizados. Por eso se han alterado los estándares en ese sector y con su actuar el Ayuntamiento ha permitido que los dueños que en su momento reparcelaron y cedieron puedan plantear su reversión, con el consiguiente daño a los intereses públicos.

Noveno.- Además se les ha creado una servidumbre urbanística que les obliga a un retranqueo de al menos la mitad de su altura a las edificaciones colindantes, por lo que a través del ED se han alterado las condiciones urbanísticas de la finca del alegante.

Por ello solicita:

- Revisión de oficio de los ED anteriores.
- Apertura de expediente sancionador a la promotora por la realización de obras que se pretende legalizar con el ED.
- Revisión de las licencias de obras otorgadas al amparo de los ED
- Anulación y rescate de la concesión administrativa.

A tales antecedentes le son aplicables los siguientes

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

1. En las alegaciones se mezclan sin solución de continuidad tanto aspectos de carácter jurídico como de carácter técnico, por lo que a efectos de su examen se siguen los mismos apartados. En aquellas alegaciones de carácter técnico, señalar que se ha emitido informe por parte de la Directora General de Urbanismo el día 10 de octubre de 2013, por lo que a éste nos referiremos cuando las alegaciones adquieran ese carácter.-

2.- Iniciando el análisis de la primera alegación, la misma toca dos cuestiones:

- A. Nulidad de pleno derecho de los ED anteriores por ausencia de audiencia.
- B. Falta de cobertura normativa de las determinaciones de los ED anteriores por ausencia de publicación del texto.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

La nulidad también se argumenta en las alegaciones segunda, tercera y cuarta por lo que se analizan en su conjunto.

Señala el artículo 32, 1º, 2, segundo párrafo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que “deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos”.

Es decir, es la propia ley la que obliga a la Administración a la notificación de los acuerdos de aprobación del ED a los propietarios de terrenos comprendidos en su ámbito. Den ese sentido, y dado que son dos parcelas completamente independientes, es solo obligatoria la notificación a los propietarios de terrenos en el ámbito del ED aprobado. Y conforme a la dicción literal de la ley solo a ellos es obligatoria la notificación y por tanto su ausencia si determinaría la nulidad y la estimación de estas alegaciones. Sin embargo, en este caso la entidad alegante carece de la cualidad de propietario de terrenos situados en el ámbito del ED aprobado, por lo que la denuncia de la ausencia de alegaciones en anteriores ED tramitados sobre parcela y ámbito distinto del de su propiedad, carece de legitimación y debe ser por lo tanto desestimado.

Igual suerte debe correr la solicitud de revisión de oficio de los dos anteriores ED que solicita el alegante, en la medida en que como acreditan las Sentencias del TSJA de 11 de julio de 2013 de la Sala de Sevilla y 11 de febrero de 2013 de la Sala de Granada ambas con fundamento en la Sentencia del TS de 14 de septiembre de 2011, al señalar que *“Nos referimos al improcedente ejercicio de la acción de revisión de oficio por los particulares en relación con instrumentos de planeamiento como el Estudio de Detalle, que ha sido reiterada por pacífica jurisprudencia a la que seguidamente aludimos (frente a determinada Sentencia invocada por la parte actora del año 2001 - Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, de 5-10-2001, recurso de casación 863/1997 - que además se refiere a un supuesto distinto al de autos en que es el propio Ayuntamiento el que de oficio revisa un Estudio de Detalle), jurisprudencia asumida por esta Sala y Sección en diversas Sentencias como la de 5 de Noviembre del 2009 dictada en recurso 451/2008 o la de 7 de Enero de 2010 dictada en recurso 442/2008 .*

*Así, la Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, de 14-9-2011, recurso de casación 1137/2008 , razona lo siguiente en sus Fundamentos de Derecho cuarto y sexto: "CUARTO.- ...Fue precisamente la Ley 4/1999, de 13 de enero EDL1999/59899 , la que introdujo, en el apartado 2 del artículo 102 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común EDL1992/17271 , la revisión de oficio de las disposiciones generales en los supuestos previstos en el artículo 62.2 de la propia Ley, dejando,*



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)



*sin embargo, muy claro el legislador, en la Exposición de Motivos de esta Ley 4/1999, que esa posible revisión de oficio de las disposiciones generales nulas no opera, en ningún caso, como acción de nulidad. Es decir, si bien, después de la modificación por Ley 4/1999, la Administración pública tiene potestad de tramitar un procedimiento para la revisión de una disposición general nula de pleno derecho, a que se refiere el artículo 62.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común EDL1992/17271, tal potestad administrativa no supone conferir a los particulares interesados el ejercicio de una acción de nulidad tendente a obtener dicha declaración de nulidad radical, lo que, además, resulta lógico, dada la posibilidad que éstos tienen de impugnar en sede jurisdiccional una disposición de carácter general al ejercitar una acción frente a un acto de aplicación de la misma, basándose en que aquélla no es conforme a derecho.*

*Por ello, la declaración de nulidad de disposiciones generales regulada en el apartado 2 del artículo 102 es tan sólo de oficio, lo que no obsta, evidentemente, a que un particular pueda solicitar a la Administración que incoe tal procedimiento. Ahora bien, en una interpretación sistemática del precepto, es claro que se trataría de una mera petición de un particular a la que la Administración viene tan sólo obligada a responder motivadamente”*

La Sentencia de la Sala de Granada, afirma además de la referencia a la Sentencia del Supremo transcrita que *“Este es el sentido que late ya en la sentencia de 22 de diciembre de 1999, recurso contencioso administrativo nº 344/1997, que se declara en la sentencia de 28 de noviembre de 2001, recurso ordinario nº 563/2000, y se mantiene en las sentencias de 12 de julio de 2006, recurso de casación nº 2285/2003, de 16 y 22 de noviembre de 2006, recursos de casación nº 4014/2003 y 4084/2003, respectivamente, de 28 de diciembre de 2006, recurso de casación nº 4836/2003, de 30 de septiembre de 2008, recurso de casación nº 73/2007, de 29 de abril de 2009, recurso de casación nº 7244 / 2005 y en las más recientes de 25 de mayo de 2010, recurso de casación nº 2687/2006 y 05 de noviembre de 2010, recurso de casación nº 4067/2006.” STSJA de 11 de Febrero de 2013 Granada”*

Respecto de la motivación a que alude la Sentencia, debe señalarse que la pretensión de nulidad se basa en la inexistencia de notificación de los ED anteriores, y ha quedado acreditado que esta notificación es obligatoria en los casos de propietarios del ámbito, circunstancia ésta que no existe. Es cierto que el alegante argumenta que la propiedad objeto del ED invade la suya, pero esta aseveración carece de más argumento y ha sido desestimada recientemente por los juzgados en procedimiento de interdicto. Pero además, como señala el informe de la Directora General de Urbanismo de fecha 10 de octubre de 2013, *“La definición de los linderos no ha sido objeto en ningún momento de los tres Estudios de Detalle tramitados con anterioridad, dos en relación con la parcela calificada como equipamiento comunitario deportivo municipal y uno en relación con la parcela*



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)



*calificada como equipamiento comunitario docente propiedad del alegante. De hecho el objeto de estos instrumentos ha sido:*

- *Expte. Núm. 8.555/2006. Estudio de Detalle para Ordenación de volúmenes de la planta sótano en calle Escritor Baltasar Martínez, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de septiembre de 2008, BOP número 215 de 10 de noviembre de 2008.*
- *Expte. Núm. 15.939/2006. Estudio de Detalle para Adecuación de Equipamiento Deportivo en calle Torre de la Pólvora, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de julio de 2007, BOP número 169 de 3 de septiembre de 2007.*
- *Expte. Núm. 8.454/2011. Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes en parcela de equipamiento deportivo en calle Torre de la Pólvora, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 21 de diciembre de 2011, BOP número 33 de 17 de febrero de 2012.*

*Por consiguiente la definición de los linderos entre las parcelas de diferente calificación viene definida por el Plan General de Ordenación Urbanística 2001, sin que los Estudios de Detalle tramitados hayan tenido la competencia para alterar la calificación pormenorizada atribuida con una modificación del lindero entre ambas parcelas. El Estudio de Detalle en trámite refleja correctamente la alineación interior entre parcelas marcada por el Plan General, sin alterar ésta. Otra cuestión diferente, que no es objeto de este instrumento de planeamiento será la litigiosidad que pueda existir en la consideración de las superficies de cada parcela, que no tiene porqué corresponder a la definición de este lindero concreto.*

*El Pabellón construido se implanta dentro de la parcela calificada como equipamiento comunitario deportivo, sin invadir en ningún momento la parcela calificada como equipamiento docente, y en todo caso, su ubicación no es objeto de regulación por el presente instrumento.*

*En cuanto a la ubicación del transformador de electricidad, como dato indicar que aunque siendo necesario para el pabellón deportivo, no lo es para el funcionamiento del Mcdonalds que ya cuenta con su correspondiente Licencia de Primera Ocupación."*

*Respecto de la publicación del ED a los efectos del artículo 70 de la Ley 7/1985, señalar conforme a la Sentencia del TSJA de 2 de noviembre de 2007, "a lo que únicamente obliga el art. 124.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana es a que "los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento se publiquen en el Boletín Oficial correspondiente" como el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local ordena que "los acuerdos que adopten las corporaciones locales se publiquen o notifiquen en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el*



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)



*articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el "Boletín Oficial" de la provincia..."La alegación, tratándose de un Estudio de Detalle, carece entonces de rigor."*

2.- En cuanto a la alegación quinta, cuya argumentación se aclara en las alegaciones séptima, octava y novena, nada es objetable en la medida en que la misma resume posturas jurisprudenciales acerca de la naturaleza de los ED finalizando que con este ED se han alterado las condiciones de ordenación de su parcela, y se ha aumentado el aprovechamiento de la parcela, lo cual está vedado a los ED. No se aclaran cuales son las alteraciones sufridas, más allá de la teórica creación de una servidumbre y en ese sentido el informe ya aludido de la Directora General, aclara sin ambages que *"Se afirma en dos ocasiones en las alegaciones presentadas que la implantación del Pabellón ha generado servidumbre en el predio colindante ya que obliga a éste a que la edificación que se implante en él se separe la mitad de la altura del lindero común. En relación con esta apreciación se indica que, como se ha comentado ya, el presente documento no modifica la implantación del Pabellón deportivo por lo que no se generan nuevos condicionantes por esta circunstancia. Es mas, la parcela de equipamiento docente propiedad del alegante tramitó en su día el Estudio de Detalle referido, en donde se fijaba una ocupación de la edificación bajo rasante, sin que en ningún caso se condicionara la ubicación de la edificación sobre rasante a implantar en la parcela deportiva, y en todo caso, aplicándose la obligación de separación a linderos de la mitad de la altura, esta regla es independiente completamente de lo que se haya edificado en la parcela colindante, por lo que no se entiende la continua alusión a la creación de una servidumbre.*

*Por último, entre ambas propiedades no se ha generado ningún vial, sin que se comprenda tal afirmación, únicamente se produce un retranqueo del Pabellón con respecto al lindero común que no se encuentra ocupado por la edificación, pero que mantiene su condición de parcela integrante del entorno deportivo, sin que se haya alterado la calificación de ésta.*

- *Se propone en el Estudio de Detalle un aumento de alturas de una a dos plantas, siendo la modificación de este parámetro una modificación de la tipología vedada a este instrumento, aunque ya lo haya realizado con anterioridad, alterando con ello la ordenación pormenorizada del suelo al momento de la concesión. Ello se traduce en actuaciones sospechosas por parte de la Administración.*

**Contestación:**

*El artículo 214.5 de las Ordenanzas Municipales de Edificación aprobadas por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de 24 de mayo de 2013, BOP de 12 de julio de 2013, indica textualmente:*

*"No obstante, para las edificaciones destinadas a Equipamientos Comunitarios, en las que por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las*



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)



*normativas sectoriales de aplicación no pueden cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad.”*

*Por consiguiente, el propio Plan General habilita para modificar la altura a través de la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle para las parcelas de equipamiento comunitario de forma justificada. De hecho el Estudio de Detalle únicamente posibilita las dos alturas en el área de movimiento definida que resta por edificar y que va a alojar el uso terciario complementario permitido por el PGOU, justificado en la imposibilidad de materializar en una sola planta los metros cuadrados aún no construidos en el espacio no edificado restante.*

*En todo caso, indicar que modificar el número de plantas de una a dos en ningún caso modifica ni calificación ni por supuesto tipología edificatoria, la cual viene establecida por un conjunto de parámetros que no se limitan únicamente a la altura, sino a la ocupación, separación a linderos, retranqueos, patios...*

- *La sucesión de actuaciones ha derivado finalmente en que sólo un 40% de la superficie tiene uso deportivo, mientras que el resto de los usos implantados son dudosos, ya que se invoca una modificación del PGOU que hacía referencia a usos globales y no a usos pormenorizados a la vista del resultado, que es la alteración de los estándares urbanísticos del sector.*

*El artículo 4 y 43.1.b) de las Ordenanzas Municipales de Edificación regula la posibilidad de implantar como uso complementario del uso deportivo de la edificación el uso terciario comercial o de ocio o centro de espectáculos o reunión en una cuantía del 30 % de la edificabilidad permitida, sin que éste sea un parámetro de aplicación exclusiva a esta parcela si no a cualquier equipamiento comunitario deportivo cubierto. En este caso concreto, aunque la edificabilidad permitida para el equipamiento deportivo es de  $1\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ , se limita la edificabilidad complementaria de terciario al 30% de  $0,6\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  por ser una condición derivada de la concesión administrativa tramitada. En relación con el cálculo realizado por el alegante y que asciende al 40%, dato que no justifica, indicar que parece que lo realiza en función de la superficie de suelo ocupada y no de la edificabilidad, tal y como lo establece el planeamiento.*

*Esta posibilidad de introducir usos terciarios complementarios en ningún caso desvirtúa la condición dotacional de la parcela que sigue manteniendo su calificación de equipamiento comunitario deportivo.*

- *Con el Estudio de Detalle se ven afectados los predios colindantes al crearse una servidumbre urbanística sobre éstos por la obligación adquirida de*





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)



*retranquear del lindero colindante la mitad de la altura la edificación que sobre dichos predios se implanten, lo que expresamente veda el artículo 14 de la LOUA.*

*Como se ha indicado anteriormente la obligación de retranquearse del lindero la mitad de la altura de la edificación es completamente independiente de la edificación que se implante en la parcela colindante por lo que no se genera servidumbre de ningún tipo.”*

3.- En cuanto a la alegación sexta, y de acuerdo al Jefe de Servicio de Patrimonio, cuya firma en este informe solo asume esta contestación, hay que señalar de una parte que bajo el expediente 15.940/2006, se concede a FONTDEIS, S.L. una concesión y que de otra el pliego de cláusulas administrativas es la ley bajo la que se rige este contrato como ha sido considerado tradicional por la jurisprudencia, (por todas Sentencia del TSJ de Madrid de 19 de julio de 2013). El pliego de cláusulas que rige esta concesión fue aprobado por la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de 12 de diciembre de 2006 y ratificado por la Junta de Gobierno Local de cinco de octubre de 2007. El contrato fue publicado y la concesión licitada y adjudicada bajo el paraguas de un procedimiento abierto y transparente. El objeto de esta concesión (cláusula 1ª) es “la adjudicación de la concesión administrativa durante 40 años para la de **las instalaciones de uso comercial-terciario complementarias con la Deportiva principal** que constituye el servicio público que debe prestarse sobre la misma...”. Es decir, que el título concesional abarca solo la comercial-terciaria. Como quiera que la concesión es a riesgo y ventura del concesionario (Cláusula 10ª), se deduce la posibilidad de agotar todo el aprovechamiento terciario de la parcela. El alegante entiende que no tiene porqué agotarse todo el aprovechamiento, pero ese mismo argumento a la inversa sirve como contestación. No tiene obligación, pero si el derecho a hacerlo y eso es lo que se pretende con este ED. Finalmente, el rescate de la concesión se configura como causa de terminación de la concesión en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de Noviembre en su artículo 269 y del contrato de gestión de servicios públicos del artículo 286. Se trata de una de las causas de resolución que se contiene también en la cláusula 12ª del pliego. Es una manera de resolución que como todas requiere de la realización previa de alguna conducta por el concesionario que suponga alteración de la finalidad de la concesión o mal ejercicio de la misma, lo que en el presente caso no sucede puesto que como hemos visto anteriormente, es un derecho del concesionario la utilización de la zona comercial-terciaria, que lo hace de modo que mejor le permita rentabilizar la inversión y tiene tanto el derecho a agotar el aprovechamiento como a no hacerlo. Eso forma parte del riesgo y la ventura inherente a toda concesión. Pero lo que no tiene es la obligación de no agotar el aprovechamiento. Dado que no se han producido actos del concesionario susceptibles de incoar un expediente de rescate, la alegación debe ser desestimada.

4.- Finalmente y en cuanto a la incoación de expedientes disciplinarios y la velada acusación de inacción administrativa consentida, la misma carece de



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)



justificación ya que con relación a las obras que se han desarrollado o se están desarrollando, existen los siguientes expedientes incoados:

Expte. 11.460/2013.- Procedimiento sancionador que se inicia por inspección de oficio. Informe de inspección de 13 septiembre por obras incumpliendo las condiciones de la licencia concedida. Fecha de registro de apertura del expediente 16 septiembre.

Expte. 11.461/2013.- Procedimiento Restaurador iniciado por el mismo informe de inspección y registrada la apertura del expediente en la misma fecha de 16 de septiembre.

Expte. 12.664/2013.- Procedimiento de paralización de obras. Decreto de paralización firmado.

Por ello se propone la desestimación de las alegaciones por la argumentación vertida en este informe.

Durante el transcurso del debate se producen las siguientes intervenciones:

.....

Tras ello se somete a votación el expediente, obteniéndose el siguiente resultado:

- 15 votos a favor emitidos por los 15 Corporativos presentes del Grupo Municipal Popular, Sres./Sras.: D. José Torres Hurtado, Dña. Isabel María Nieto Pérez, D. Fernando Arcadio Egea Fernández-Montesinos, D. Juan Antonio Mérida Velasco, D. Juan Antonio Fuentes Gálvez, D. Juan Manuel García Montero, Dña. María Telesfora Ruiz Rodríguez, D. Ruyman Francisco Ledesma Palomino, D. Vicente Aguilera Lupiáñez, Dña. María Francés Barrientos, D. Antonio Jesús Granados García, Dña. María Rocío Díaz Jiménez, D. Jorge Saavedra Requena, D. Juan Francisco Gutiérrez Martínez y D. Eduardo Caracuel Romero.

- 8 votos en contra emitidos por los Corporativos del Grupo Municipal Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Cuenca Rodríguez, Dña. María Escudero Sánchez, D. José María Rueda Gómez, Dña. María Raquel Ruz Peis, D. Baldomero Oliver León, Dña. Ana María Muñoz Arquelladas, D. Miguel Ángel Fernández Madrid y Dña. Jemima Sánchez Iborra.

- 3 abstenciones emitidas por los 2 Corporativos del Grupo Municipal I.U.-L.V.-C.A., Sr./Sra.: D. Francisco Puentedura Anllo y Dña. María Teresa Molina Navarro y la Corporativa del Grupo Municipal UPyD., Dña. María Teresa Olalla Olmo.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo y Obras, de fecha 15 de octubre de 2.013, considerando lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 154 de 31/12/02 y 26 de 08/02/12); en ejercicio de las competencias atribuidas en el apartado i) del artículo 123.1 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, creado por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, (BOE nº 301 de



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

17/12/03), y en idénticos términos el artículo 16.1º.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. nº. 150 de 6 de Agosto de 2012, el Ayuntamiento Pleno, en base a propuesta de la Concejala Delegada del Área acuerda por mayoría (15 votos a favor, 8 votos en contra y 3 abstenciones):

**Primero.-** Desestimar las alegaciones presentadas por D. Ramón Arenas-Guerrero Ruiz, en representación de AREMAT FORMACIÓN S.L., en base a los informes jurídico y técnico, ambos de fecha 10 de octubre de 2.013.

**Segundo.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle presentado por FONTDEIS, S.L. en Calle Torre de la Pólvora esquina a Baltasar Martínez

**Tercero.-** Depositado y Registrado el Estudio de Detalle en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y remitida una copia del resumen ejecutivo a la Consejería competente en materia de urbanismo, según lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, se procederá a la publicación del presente acuerdo y apartado 3 de la memoria en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, al que remite el artículo 41.1, inciso final, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se certifica con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Y para que así conste, expido la presente de orden y con el Visto Bueno del Excmo. Sr. Alcalde, en Granada a treinta y uno de octubre de dos mil trece.

