



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

**EXPTE. 9819/2024 PROYECTO DE REPARCELACIÓN A.R. 7.10
“NUEVO PUENTE CAMINO DE RONDA”.**

Ratificación de Proyecto de Reparcelación A.R. 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda”.

PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN A.R. 7.10 “NUEVO PUENTE CAMINO DE RONDA”.

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

Que con fecha 7 de febrero de 2025, la Junta de Gobierno Local ha adoptado acuerdo nº 128, relativo al expediente 9819/2024 para aprobación del **PROYECTO DE REPARCELACIÓN A.R. 7.10 “NUEVO PUENTE CAMINO DE RONDA”**, cuyo texto íntegro es el siguiente:

Visto expediente núm. **9.819/2024** de Urbanismo relativo a la **ratificación de proyecto de reparcelación A.R. 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda”**.

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- El 10 de abril de 2024, Don Jesús María Hidalgo Tallón presentó documento-borrador del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución única del Área de Reforma 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda” del PGOU de Granada, fecha en abril de 2024. El documento se presentó a los efectos de someterlo a la revisión y análisis con carácter previo a su presentación oficial para su tramitación administrativa.

El 10 de junio de 2024, por los Servicios Técnicos de la Subdirección de Gestión de la Dirección General de Urbanismo, se emitió informe técnico-jurídico en el que se resolvió la petición antes señalada.

II.- La Junta de Compensación procedió a incluir, subsanar y/o aclarar en el documento reparcelatorio las apreciaciones advertidas en el informe municipal antes señalado.

Reunida el 31 de julio de 2024, la Junta de Compensación, por acuerdo de su Asamblea General aprobó, por unanimidad, el proyecto de reparcelación del Área de Reforma 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda” del PGOU de Granada.

III.- El 13 de septiembre de 2024 (con alta en esta Subdirección el 25 de septiembre de 2024), Don Sergio Rodríguez Bedón, en su condición de Secretario de la Junta de Compensación del AR 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda”, presentó proyecto de reparcelación en ejecución de la unidad de ejecución antes indicada a los efectos de proceder, por este Ayuntamiento, a su ratificación.

IV.- Mediante decreto del Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias de 15 de octubre de 2024 se resolvió, entre otros, admitir a trámite el proyecto de reparcelación del Área de Reforma 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda” del PGOU de Granada.

También se sometió el expediente a información pública por plazo de 20 días, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento. Asimismo, se notificó individualmente a los titulares de bienes y derechos incluidos en el ámbito, así como a todos los propietarios que se vieran afectados en sus bienes y derechos, otorgándoles trámite de audiencia también por plazo de 20 días a contar desde el siguiente al de la notificación personal.

V.- Finalizados los plazos relativos a los trámites antes descritos, mediante decreto de 5 de diciembre de 2024, se resolvió comunicar a la Junta de Compensación del A.R. 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda” que, cumplidos los trámites de información pública y audiencia a los interesados, no se había presentado alegación alguna. En la misma resolución se instó a la Junta de Compensación a que continuara con la tramitación prevista.

VI.- La Junta de Compensación del A.R. 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda”, reunida en Asamblea General, en sesión de 20 de diciembre de 2024, acordó aprobar el contenido del proyecto de reparcelación del A.R. 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda” del PGOU de Granada para su remisión a este Ayuntamiento a los efectos de que el mismo sea ratificado. Presentó el 23 de diciembre de 2024, la solicitud en ejecución del acuerdo indicado, a la que acompañó el acta de la indicada sesión. Indicar, que el documento aprobado en el citado acuerdo, se corresponde con el descrito en los antecedentes II y III.

A los antecedentes antes relatados, le son de aplicación los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El documento presentado a ratificación cuenta con las premisas necesarias establecidas en el art. 90 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 125 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), al cumplir los presupuestos de la actividad de ejecución. Cuenta la unidad de ejecución del A.R. 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda”, con el (i) instrumento de ordenación urbanística aprobado:

- Plan Especial del Área de Reforma 7.10 “Puente del Camino de Ronda” (expediente número 4807/2004), aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de 24 de mayo del 2005.

y (ii) y con la unidad de ejecución delimitada mediante los instrumentos de ordenación antes indicados.

Segundo.- La unidad de ejecución del A.R. 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda”, se ejecuta por el sistema de actuación de compensación, en su modalidad de gestión directa. A tal efecto, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Granada, en su sesión ordinaria de 26 de mayo de 2006, acordó aceptar la iniciativa e inicio del procedimiento para el establecimiento del sistema de compensación, aprobando, además, inicialmente, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, en base a la normativa aplicable en ese momento (L.O.U.A. y Reglamento de Gestión Urbanística.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Granada de 10 de noviembre de 2006 se aprobaron definitivamente la iniciativa del sistema y los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del A.R. 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda”. U.E. A-4 Gran Capitán del PEPRI Centro de Granada (Boletín Oficial de la Provincia de Granada núm. 1 de 3 de enero de 2007).

La Junta de Compensación, constituida mediante Escritura pública otorgada ante el Notario Don Francisco Gil del Moral el 26 de mayo de 2023, bajo el núm. 1.414 de su protocolo (y diligencia de subsanación de 20 de julio de 2023), fue aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de agosto de 2023.

La aprobación antes indicada posibilitó la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de este Ayuntamiento, causando su inscripción con el núm. 403.

Conforme a lo establecido en los arts. 100, 101 y 103 de la LISTA y 124 y 210 y ss. del R.LISTA, la Junta de Compensación de la unidad de ejecución es competente para la aprobación y presentación del proyecto de reparcelación y la solicitud de ratificación por parte del Ayuntamiento.

Tercero.- El proyecto de reparcelación se ajusta, en cuanto al contenido y documentos se refiere, a lo previsto en los arts. 92.2 de la L.I.S.T.A., y arts. 148 y ss. del R.LISTA.

Analizado el contenido del mismo hay que hacer especial mención a los siguientes extremos:

Si bien el Ayuntamiento de Granada es receptor, por cesión obligatoria de los propietarios, del 10% del aprovechamiento medio generado en la unidad de ejecución, dicha cesión no es materializable en parcela independiente debido a la ordenación prevista por el planeamiento. Este supuesto también está previsto en los arts. 49.3 y 174.3 del R.LISTA. Este último artículo prevé que, en actuaciones de transformación urbanística en suelo

urbano, la transmisión por precio en metálico del aprovechamiento que le corresponda al municipio en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, pueda realizarse en el seno del instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.

El Ayuntamiento de Granada es receptor de 406 Unidades de Aprovechamiento (UUA) por el concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. En el informe técnico y jurídico de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 10 de junio de 2024 ya se revisó y consideró correcta la valoración realizada por EUROVAL con fecha 25 de marzo de 2024, por ello se indicó que la misma debía formar parte del proyecto de Reparcelación. Del mismo, resulta un valor de 825,11 €/UA, lo que hace un total de 334.994,66 €.

Para salvaguardar los derechos municipales, la mercantil "INGENIO ARTIS, 2023, S.L." y la UNIVERSIDAD DE GRANADA, como adquirentes de las 406 UUA (213,85 y 192,15, respectivamente), quedarán obligados al pago al Ayuntamiento en el plazo que transcurre entre la ratificación del proyecto de reparcelación y la adquisición de la firmeza administrativa de la citada ratificación. Las UU.A. indicadas, multiplicadas por el valor unitario de la misma, resulta del proyecto de reparcelación, y conforme a los redondeos que resultan de los decimales aplicados;

- ✍ "INGENIO ARTIS, 2023, S.L.", debe indemnizar al Ayuntamiento de Granada con 176.449,50 €.
- ✍ La UNIVERSIDAD DE GRANADA, debe indemnizar al Ayuntamiento de Granada con 158.545,16 €.

A tal efecto, se acompañará a la documentación legalmente necesaria para causar inscripción en el Registro de la Propiedad, justificante del abono. De este extremo se dejará constancia en el informe que dará pie al certificado de firmeza en vía administrativa indicado.

Caso de no realizarse el pago en dicho periodo de tiempo, el porcentaje de la parcela de resultado lucrativa de adjudicación donde, conforme a la correspondencia subjetiva, se materialice el aprovechamiento/edificabilidad municipal a indemnizar se inscribirá en proindiviso en favor del Ayuntamiento de Granada.

Cuarto.- En cuanto a la tramitación del expediente, la Junta de Compensación ha optado por la fórmula prevista en el art. 103.4 de la LISTA y 222 del R.LISTA, aprobando el documento en su seno, remitiéndolo con posterioridad al Ayuntamiento para que éste proceda a su ratificación.

A tal efecto, por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación celebrada el 31 de julio de 2024, se aprobó, por unanimidad, el proyecto de reparcelación del A.R. 7.10 "Nuevo Puente Camino de Ronda" del PGOU de Granada, redactado por esa misma Entidad. Consta certificación acreditativa del citado acuerdo, que se considera válido al contar con el voto favorable de más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación (art. 222.3 R.LISTA). Aprobado por la Junta de Compensación, el proyecto se presentó al Ayuntamiento para su tramitación el 13 de septiembre de 2024, pudiendo éste denegar su aprobación sólo por razones de estricta legalidad (art. 222.4 R.LISTA).

Mediante decreto del Sr. Teniente de Alcalde Delegado del Urbanismo, Obras Públicas y Licencias de 15 de octubre de 2024 se resolvió, entre otros, admitir a trámite el proyecto de reparcelación del A.R. 7.10 "Nuevo Puente Camino de Ronda" del PGOU de Granada. La información pública y el trámite de audiencia quedaron resueltos de la siguiente forma:

Expte. 9819-2024. PROYECTO REPARCELACIÓN A.R.7.10 NUEVO PUENTE CMNO. DE RONDA					
Nº	INTERESADOS	ADMISIÓN A TRÁMITE (Decreto)	BOP NÚM. 206	TABLÓN WEB	notificación Al.
1	EMASAGRA	15/10/2024	23/10/2024	22/10/24 A 20/11/2024	16/10/2024
2	INGENIO ARTIS 2023 SL				16/10/2024
3	GLENCAR INVESTMENTS XXI DESIGNATED ACTIVITY COMPANY				16/10/2024
4	JUNTA DE COMPENSACIÓN				17/10/2024
5	UNIVERSIDAD DE GRANADA				21/10/2024

Finalizados los plazos legalmente conferidos, no consta en el expediente alegación alguna.

La Administración urbanística actuante, una vez ratificado el proyecto de reparcelación, procederá a notificarlo a la Junta de Compensación y a todos los afectados, publicando el acuerdo en el B.O.P. y en el portal web de dicha administración (art. 222.6 R.LISTA).

Quinto.- En cuanto a sus efectos, la ratificación producirá la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la ley y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Sexto.- Conforme a lo antes indicado procede la ratificación del proyecto de reparcelación del A.R. 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda” del PGOU de Granada de junio de 2024 (firmado digitalmente por el redactor el 13 de septiembre de 2024), remitiéndose una vez firme, y conforme a los art. 23.6 y 68 del 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), al Registro de la Propiedad competente por distrito hipotecario.

En cumplimiento de la normativa antes señalada, de conformidad con el informe emitido por la Intervención y teniendo en cuenta que la competencia para la adopción del presente acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local, según lo establecido en el artículo 127 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y en el Reglamento Orgánico Municipal (BOP núm. 150 de 6 de agosto de 2012 y BOP núm. 180 de 18 de septiembre de 2012), a propuesta de la Coordinadora General de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes, **acuerda:**

Primero: Ratificar el proyecto de reparcelación A.R. 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda” del PGOU de Granada, fechado en junio de 2024 (firmado digitalmente por el redactor el 13 de septiembre de 2024), y aprobado, por unanimidad, por la Asamblea General de la Junta de Compensación de 31 de julio de 2024, en los términos advertidos en el cuerpo del presente. El proyecto y sus copias debidamente diligenciadas se unirán a la certificación que se realice acreditativa de su ratificación.

Segundo: Instar a la mercantil “INGENIO ARTIS, 2023, S.L.”, a que proceda a realizar el pago previsto en el documento reparcelatorio en los términos señalados en el cuerpo del presente.

Tercero: Instar a la UNIVERSIDAD DE GRANADA, a que proceda a realizar el pago previsto en el documento reparcelatorio en los términos señalados en el cuerpo del presente.

Cuarto: Notificar el presente acuerdo a la Junta de Compensación del A.R. 7.10 “Nuevo Puente Camino de Ronda”, y a los interesados relacionados en el proyecto de reparcelación con indicación de los recursos que proceden frente al mismo. Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento.

Quinto: Conforme a lo establecido en el artículo 23.1 del 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 92 de la LISTA, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

Sexto: Una vez adquiera firmeza en vía administrativa el presente acuerdo, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en los arts. 23.6 y 68 del TRLS.

Séptimo: Dar traslado del presente acuerdo a la Gerencia Provincial del Catastro, a la Intervención Municipal, a la Agencia Tributaria Municipal y al Inventario de Bienes Inmuebles del Patrimonio Municipal a los efectos oportunos.

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.

De igual modo, se le hace saber que, con independencia de que el documento esté a su disposición en la Subdirección de Gestión de la Dirección Gral. de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada, uds. podrá acceder al mismo a través del siguiente enlace: <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root> y el CSV: DSEDQ0SPLGR2O3R33RG5.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos.

Granada, en la fecha abajo indicada
EL CONCEJAL-DELEGADO DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS
Firmado por: Enrique M. Catalina Carmona