



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

Expte. nº: 27622/2024 Asunto: PROYECTO URBANIZACIÓN U.E. A.R. 7.10 "NUEVO PUENTE CAMINO DE RONDA" GRANADA

INFORMACIÓN PÚBLICA PARA ALEGACIONES AL PROYECTO URBANIZACIÓN U.E. A.R. 7.10 "NUEVO PUENTE CAMINO DE RONDA" GRANADA

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

Que mediante Decreto de fecha 3 de noviembre de 2025, se aprobó inicialmente el PROYECTO URBANIZACIÓN U.E. A.R. 7.10 "NUEVO PUENTE CAMINO DE RONDA" GRANADA, cuyo texto íntegro es el siguiente:

"Examinado el expediente de referencia, y aceptando informe-propuesta del Responsable Técnico Superior, con el Visto Bueno de la Subdirectora y conformada por el Director General de Urbanismo, que literalmente dice:

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- El Área de Reforma 7.10 "Nuevo Puente Camino de Ronda", cuenta con el instrumento de **ordenación urbanística** debidamente aprobado. El Plan Especial del Área de Reforma 7.10 "Puente del Camino de Ronda" (expediente número 4807/2004), quedó aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de 24 de mayo del 2005.

II.- A nivel de **ejecución urbanística**, la unidad de ejecución delimitada por el instrumento de ordenación antes indicada, 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 10 de noviembre de 2006, se 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). El citado acuerdo se publicó en el 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. 1414 de su protocolo, fue aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de agosto de 2023.

La aprobación antes indicada posibilitó la remisión al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Granada, causando su inscripción con el núm. 403.

III.- Mediante acuerdo núm. 128 de la Junta de Gobierno Local de 7 de febrero de 2025), se ratificó el **proyecto de reparcelación** del A.R. 7.10 "Nuevo Puente Caminos de Ronda" del PGOU de Granada.

IV.- La Junta de Compensación presentó, el 8 de julio de 2024, el **proyecto de urbanización** de la A.R. 7.10 "Nuevo Puente Camino de Ronda". El documento quedó presentado tanto en la Subdirección Gestión como en la Dirección Técnico de Obras. Tras numerosas reuniones entre los técnicos municipales y la Junta de Compensación, la Dirección Técnica de Obras ha emitido sendos informes técnicos favorables:

Informe de Instalaciones de 22 de septiembre de 2025, remitido a esta Subdirección el 16 de octubre de 2025.

Informe de la Dirección Técnica de Obras de 10 de octubre de 2025, remitido a esta Subdirección el 16 de octubre de 2025.

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 (como es el caso del A.R. 7.10 "Nuevo Puente Camino de Ronda") será el proyecto de urbanización.

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 los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística aprobados, tal y como se ha indicado en los antecedentes I, II y III de la presente propuesta.

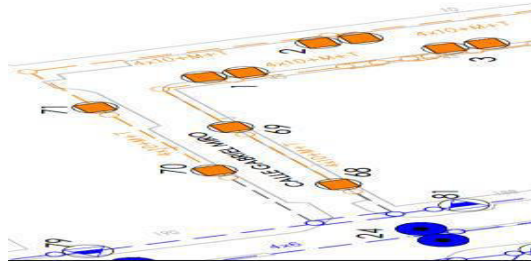
Segunda.- El **promotor** de la actuación es la Junta de Compensación del A.R. 7.10 "Nuevo Puente Camino de Ronda". La citada Entidad Urbanística tiene la debida capacidad para la presentación e impulso del presente documento, al estar la unidad de ejecución sujeta al sistema de actuación de **compensación** por gestión directa, en los términos previstos en los arts. 101 de la LISTA y 210 y ss del R.LISTA.

Tercero.- 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 fechas 22 de septiembre y 15 de octubre de 2025, sendos informes favorables para la aprobación del proyecto de urbanización, con las siguientes condiciones específicas:

a. Informe de instalaciones de 22 de septiembre de 2025, que literalmente indica:

(...)

- *Deberá preverse la instalación de una fuente bebedero junto a la zona de juegos del modelo normalizado. El bebedero deberá contar, además de estar adaptado a personas con movilidad reducida, con taza para perros. La acometida de abastecimiento y contador deberá ser común con la de riego de modo que cuando se contrate el nuevo punto de suministro el contrato sea único. Dicha fuente contará a pie de la misma con arqueta de suministro agua con llave esférica de corte general y otras por cada taza. Igualmente, contará con arqueta de desagüe de agua conectada a la red general de saneamiento más cercana.*
- *Como norma general no se ejecutarán redes de abastecimiento/saneamiento, electricidad, comunicaciones, gas, telecomunicaciones, etc. dentro de zonas destinadas a juegos y zonas verdes salvo las estrictamente necesarias por el correcto funcionamiento y uso de éstas como riego, etc.*
- *El proyecto no contempla un plano de planta de la infraestructura subterránea de electricidad y telecomunicaciones para suministro de las distintas parcelas por lo que deberá aportarse antes del inicio de las obras.*
- *El proyecto no contempla un plano de planta de la nueva instalación de alumbrado que describa clara y detalladamente la instalación proyectada y las actuaciones a realizar sobre los puntos de luz existentes. Deberá aportarse antes del inicio de las obras, plano de planta de alumbrado con la leyenda correspondiente, indicación de circuitos, sección de conductores, características de los puntos de luz, trazado de la canalización subterránea, etc.*
- *Las columnas de los nuevos puntos de luz serán del modelo normalizado municipal tipo "Pedro Antonio" y conforme al plano de detalle. El color será, tanto de luminarias como columnas, el RAL 9007.*
- *Habrà que prever un nuevo punto de luz para el vial de acceso a la parcela de la UGR desde el parque ya que el nivel de iluminación es muy bajo en esta zona.*
- *El punto de conexión de la nueva instalación de alumbrado será en el punto de luz nº 71 del CM O-87.*



- Las infraestructuras a ejecutar para la red nueva de alumbrado público se atenderán a los planos de detalle normalizados adjuntos e instrucciones de estos Servicios Técnicos Municipales en el momento del acto de comprobación de inicio de obras de urbanización. No se podrán utilizar arquetas ni tapas de polipropileno para el alumbrado público.
 - Una vez ejecutados todos los trabajos de infraestructuras subterráneas y la instalación del circuito de alimentación, y tras el conforme del Ayuntamiento, se procederá por parte de la concesionaria del mantenimiento del alumbrado público de la ciudad a la conexión de la nueva instalación a las redes existentes, previa aportación de certificado de instalación eléctrica de Baja Tensión (boletín) debidamente diligenciado y plano final de la instalación ejecutada. Posteriormente, se deberá realizar el tratamiento antirrobo de la red conforme al plano normalizado.
- (...)"

b. Informe de Obras de 10 de octubre de 2025, con el siguiente tenor literal:

"(...)

1. El Proyecto deberá venir visado por Colegio Profesional o, en su defecto, deberá aportarse la documentación acreditativa de la habilitación profesional del autor del proyecto y seguro de responsabilidad civil correspondiente.
2. Se deberá constituir fianza en concepto de la correcta gestión de los residuos que generen las obras de urbanización por importe de 434,65 €.
3. El proyecto presentado se ajusta en superficies y alineaciones al Proyecto de Reparcelación correspondiente.
4. Se especifica que el control de calidad correrá a cargo de la empresa adjudicataria de las obras. Será necesario entregar, junto con la documentación final de obra y los planos as-built, un dossier de los ensayos realizados.
5. Aunque la obra no se encuentra en un ámbito de cautela arqueológica, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (hallazgos casuales), manteniéndose la obligación de comunicar cualquier hallazgo a la Delegación Territorial de Cultura y la paralización inmediata de las obras, en su caso.
6. En cuanto al mobiliario urbano:
 - Se han considerado inicialmente bancos modelo Madrid. No obstante, deberán utilizarse bancos modelo Citizen, de Fundación Dúctil Benito, o similar.
 - Las papeleras deberán ser de plástico (modelo CIBELES ó similar), con las siguientes características: "Papeleras de 50 litros de polietileno inyectado de alta densidad, coloreado en masa, con tratamiento contra radiaciones ultravioletas y rayado en relieve antivandálico, homologada por el Ayuntamiento de Granada".
7. En la partida correspondiente a juegos infantiles, y de acuerdo con la Orden TMA/851/2021, de Accesibilidad, al menos uno de cada cinco elementos de cada sector de juegos infantiles o de ejercicios deberá cumplir criterios de accesibilidad universal. En el caso de los juegos infantiles, este elemento deberá ser de tipo dinámico o generar movimiento al introducirse en su interior. Se ha contemplado el elemento GyroSpeed, de la empresa Proludic, aunque se recomienda considerar su sustitución por otro elemento que ofrezca mayores características de accesibilidad.
8. En cuanto a la señalización, tanto vertical como horizontal se estará a lo dispuesto en las prescripciones técnicas del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Granada.

9. *Respecto a las previsiones para las redes de Media y Baja Tensión, Alumbrado Público, instalación de Centros de Transformación y telecomunicaciones, se estará a lo dispuesto en los informes que emitan los técnicos municipales de instalaciones.*
10. *No se han contemplado redes ni elementos de recogida de aguas pluviales. Dado que se ha incrementado la superficie de viario público, será necesario realizar un estudio justificativo de la no ubicación de imbornales, será necesaria asimismo su validación por parte de la empresa suministradora. En su defecto, deberá preverse la ejecución de dicha red de recogida de pluviales.*
11. *Justificación del cumplimiento del Código técnico de la edificación, en su sección SI 5, "Intervención de los bomberos".*
12. *Se deberán costear y ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias, de infraestructuras y servicios técnicos, así como obras de ampliación y refuerzo que sean necesarias en función de las necesidades y características de la actuación, con especial incidencia, todas aquellas afecciones necesarias para dar continuidad a los encuentros con los viales existentes, muros, cierres y afecciones de propiedades adyacentes, etc.*
13. *Igualmente durante la ejecución de las obras se adoptarán todas las medidas que sea menester para evitar molestias innecesarias a los vecinos, comerciantes y transeúntes en general, garantizado el tránsito y acceso a las edificaciones.*
14. *En general se usarán los detalles constructivos de pavimentación de la Dirección Técnica de Obras del Ayuntamiento de Granada, (base de hormigón en acerados, 15cm.), disposición de mallazo en soleras de banda de aparcamiento, los adoquines en líneas de agua serán de granito de 20x10x10 con la cara superior aserrada y tratada para la resbaladidad, bordillos curvos de 0,5 m. de radio para la intersección de pasos de peatones y alcorques con bandas de aparcamiento, etc.)*
15. *Se han solicitado los informes preceptivo Adif, y consulta a las compañías municipales.*

(...)."

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

7. Conforme a lo indicado en la presente propuesta, el proyecto de urbanización quedó presentado por el promotor de la actuación el 8 de julio de 2024.
8. El 22 de septiembre y el 10 de octubre de 2025 se emitieron informes técnicos favorables (con los condicionantes antes señalados) por la Dirección Técnica de Obras. Servirá el presente informe-propuesta como informe jurídico de idoneidad para el inicio de la tramitación.
 - a. Admitido a trámite, se resolverá sobre la información pública (BOP y tablón web municipal) y audiencia del expediente, todo por plazo de veinte días.
 - b. Durante el periodo de información pública y audiencia se solicitarán cuantos informes sectoriales procedan, así como la realización de las consultas a las compañías suministradoras.
 - c. El proyecto incluye la documentación necesaria para que, desde el Área de Medio Ambiente se lleve a cabo la calificación ambiental necesaria, tal y como se señala en el artículo arriba indicado y en el apartado 7.15 del Anexo de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (G.I.C.A.). Se establece en el apartado 8 del art. 192 del R.LISTA que, *los trámites de información pública y de informes previstos legalmente como preceptivos en la instrucción del procedimiento de autorización ambiental (Calificación Ambiental) y de aprobación del proyecto de urbanización se podrán llevar a cabo de manera simultánea. A tal efecto se instará la información pública para la calificación ambiental con la presente resolución.* La tramitación medioambiental suspenderá los plazos previstos en el art. 192.7 del R.LISTA.
3. Cumplidos los trámites anteriores se procederá a la aprobación del proyecto de urbanización por la Junta de Gobierno Local.

De conformidad a la normativa antes relacionada, en concreto los textos legales: 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, Ley 7/2021 LISTA, D 550/2022 R.LISTA, y teniendo en cuenta que la competencia para el inicio del procedimiento del proyecto de

urbanización corresponde al Alcalde (artículo 124.1.ñ de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en adelante LBRL), competencia que ha sido objeto de Delegación en el Concejal de Urbanismo, Obra Pública y Licencias, **DISPONGO:**

PRIMERO: Admitir a trámite el proyecto de urbanización del A.R. 7.10 "Nuevo Puente Camino de Ronda" del PGOU de Granada.

SEGUNDO: Notificar la presente resolución a la Dirección Técnica de Obras a los efectos de tramitar los informes sectoriales que procedan, así como la realización de las consultas a las compañías suministradoras.

TERCERO: Remitir al Área de Medio Ambiente el documento de Estudio de Impacto Ambiental para su informe.

CUARTO: Suspender, hasta tanto en cuanto no se obtenga el informe favorable de la calificación ambiental, los plazos previstos en el art. 192.8 del R.LISTA.

QUINTO: Someter 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 notificará individualmente a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean 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. La información pública también será de aplicación al procedimiento de calificación ambiental, tal y como se ha señalado en el cuerpo del presente.

SEXTO: Notificar la presente resolución a los interesados, haciéndose constar que no pone fin a la vía administrativa, y que por tratarse de un acto de mero trámite, contra la presente no cabe recurso, sin perjuicio de que los interesados interpongan los que estimen oportunos.

SÉPTIMO: Notificar la presente resolución a la Dirección Técnica de Obras, Dirección Técnica de Licencias, y al Área de Medio Ambiente.

Lo que se hace público para general conocimiento, sometiéndose el documento a INFORMACIÓN PÚBLICA POR PLAZO DE 20 días, contado a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, Prensa Local y Tablón de Anuncios del municipio, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR/15).

Durante dicho plazo se podrán formular las alegaciones que estimen pertinentes, encontrándose el expediente de manifiesto en la Subdirección de Gestión, situada en el Centro Cultural Gran Capitán -antiguo edificio de las Hermanitas de los Pobres-, C/ Gran Capitán nº 22. Y el documento en la página web del Ayuntamiento de Granada.

El presente Edicto servirá de notificación para el/los propietarios y demás interesados directamente afectados, que sean desconocidos o se ignore el lugar de notificación, en virtud del art. 44 de la Ley 39/15, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, encontrándose el documento de manifiesto en la página web del Ayuntamiento de Granada:

<https://www.granada.org/inet/edictos.nsf/ww0>

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

Fdo. Enrique Manuel Catalina Carmona
(firmado electrónicamente)