



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

Expte. nº: 10649/2025 Asunto: PROYECTO REPARCELACIÓN DENOMINADO “CAMPING EL ÚLTIMO” ESPIGARES E HIJOS S.L.

INFORMACIÓN PÚBLICA PARA ALEGACIONES AL PROYECTO REPARCELACIÓN DENOMINADO “CAMPING EL ÚLTIMO”.

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

Que mediante Decreto de fecha 7 de octubre de 2025, se aprobó inicialmente el PROYECTO REPARCELACIÓN DENOMINADO “CAMPING EL ÚLTIMO”, cuyo texto íntegro es el siguiente:

“Examinado el expediente de referencia, y aceptando informe-propuesta de la Jefa del Servicio Técnico y el Responsable Técnico Superior, con el Visto Bueno de la Subdirectora y con el conforme del Director General de Urbanismo, que literalmente dice:

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- Los terrenos incluidos en el presente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas quedaron clasificados por el **Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Granada 2000**, como suelo urbano consolidado, con uso pormenorizado de vivienda unifamiliar. El documento de Planeamiento General del municipio fue aprobado definitivamente mediante resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 9 de febrero de 2001.

La **Adaptación del PGOU a la Ley 7/2002**, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobada por acuerdo Plenario de 27 de febrero de 2009 (BOP Núm. 93 de 19 de mayo de 2009), no afectó a las condiciones de las parcelas indicadas.

II.- Bajo expediente 28308/2023 de la Subdirección de Planeamiento de la Dirección General de Urbanismo, se ha tramitado **Estudio de Detalle (E.D.)** en el que se establece un ámbito territorial constituido por los terrenos situados en el término municipal de Granada, entre Camino Bajo de Huétor y antigua Carretera de Huétor Vega, ocupando, en parte, la parcela del anterior Camping “El Último”. El ámbito, se encuentra debidamente delimitado a través del citado E.D. El instrumento de ordenación urbanística complementario se aprobó definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 22 de marzo de 2024 (B.O.P. núm. 132, de 10 de julio de 2024).

III.- El 20 de mayo de 2025, don José Manuel Espigares Balboa, en nombre y representación de “ESPIGARES E HIJOS, S.L.”. presentó, a través de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Granada, instancia a la que acompañaba la siguiente documentación:

- . Proyecto de reparcelación en ejecución del E.D. “Camping El Último”.
- . Archivos GML de las fincas afectadas por la reparcelación.
- . Planimetría del anterior.
- . Documentación anexa consistente en información registral y catastral de las parcelas afectadas.

Solicitaba la tramitación del proyecto de reparcelación hasta la aprobación del mismo.

IV.- Por la Subdirección de Gestión de la Dirección General de Urbanismo se procedió al análisis de la anterior documentación, resolviendo, mediante decreto de 1 de agosto de 2025, la presentación de un nuevo texto que recoja y/o justifique los fundamentos advertidos en dicho decreto, y todo ello con carácter previo al inicio de su tramitación. Señalar que, desde la fecha de la presentación del documento se han mantenido diversas reuniones con los técnicos redactores y la propiedad del ámbito a los efectos de consensuar el documento desde un punto de vista urbanístico e hipotecario.

El 30 de septiembre de 2025, “ESPIGARES E HIJOS, S.L.” ha presentado proyecto de reparcelación a los efectos de iniciar su tramitación. Este documento subsana y justifica los aspectos indicados en el decreto de 1 de agosto de 2025, todo ello con independencia de las posibles advertencias hipotecarias que pudiera realizar el Registro de la Propiedad competente por distrito hipotecario.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. - Se redacta el proyecto de reparcelación en ejecución del E.D. en Crta. de Huétor Vega, y calles Vall de Omar y Almaciles, por la mercantil “**ESPIGARES E HIJOS, S.L.**”, en su condición de **propietaria única** del ámbito delimitado por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 22 de marzo de 2024 (B.O.P. núm. 132, de 10 de julio de 2024).

La gestión y ejecución de los mismos se realiza por la modalidad asistemática, remitiendo el propio E.D. a la **reparcelación** como mecanismo idóneo para realizar la equidistribución de beneficios y cargas previsto en el art. 49 del R.LISTA.

Cumple con los **presupuestos de la actividad de ejecución** requeridos por el art. 90 de la LISTA;

Cuenta con el instrumento de ordenación urbanística aprobado (y ejecutivo desde la publicación en el B.O.P.); El E.D. se aprobó definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 22 de marzo de 2024 (B.O.P. núm. 132, de 10 de julio de 2024); y con la delimitación del ámbito de actuación, a través del citado E.D.

Segundo. - El proyecto de reparcelación en ejecución del E.D. realiza el reparto de beneficios y cargas que resultan de la actuación. Para ello, es necesario que el instrumento de ordenación urbanística ya aprobado (**E.D.**) se ejecute mediante el proyecto de reparcelación, logrando los efectos de la equidistribución de beneficios y cargas previstos en el art. 92.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA):

- a) *Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.*
- b) *Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.*
- c) *Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.*
- d) *Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afectación real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.*

Lo anterior, también queda recogido en los arts. 18 y 23 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 (TRLRSRU).

Tercero. - Conforme a lo requerido en el art. 155 del R.LISTA, el promotor y propietario único de la actuación, deberá aportar los certificados de dominio y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad reparcelable con la expedición de la nota al margen de los efectos previstos en los arts. 5 y 14 del RHU, relativos al inicio del expediente reparcelatorio. Dichas certificaciones formarán parte del documento a aprobar. En concreto, las fincas registrales son: 94.103, 94.105, 94.107, 110.816 y 110.886, todas del Registro de la Propiedad núm. 3 de Granada.

Cuarto. - En cuanto al **contenido**, el proyecto de reparcelación cumple con el contenido exigido por los arts. 148 y ss del R.LISTA.

Quinto. - Al tratarse de una actuación asistemática, no existe Junta de Compensación que pueda tramitar en su seno el proyecto, y dejar a la esfera municipal la mera ratificación. Por ello, el **procedimiento** para su tramitación se realiza conforme a lo establecido en el art. 92.2 de la LISTA y arts. 155 y ss del R.LISTA.

1º.- Una vez aprobada la formulación mediante la presente resolución, se procederá a practicar los trámites de **información pública y audiencia**. El trámite de información pública se llevará a cabo por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2 de R.LISTA. Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados (Registro de la Propiedad y Catastro).

2º.- Concluidos los trámites antes señalados se procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante por la **Junta de Gobierno Local**.

3º.- En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el **plazo máximo** para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente

4º.- La resolución definitiva que recaiga será **notificada** a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista para los trámites de información pública y audiencia.

5º.- Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad, debiendo producir los **efectos registrales** ya descritos en el fundamento anterior, conforme a la normativa ya señalada y a los arts. 23.6 y 68 del TRLSRU, para los instrumentos de equidistribución de beneficios y cargas. La certificación se expedirá de oficio, en el plazo de quince días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento.

6º.- La **actualización catastral** se llevará a cabo conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, de Catastro inmobiliario y, en particular, en la normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad, conforme a la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Aprobado el E.D. por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 22 de marzo de 2024 (B.O.P. núm. 132, de 10 de julio de 2024), y presentado por la propiedad el proyecto de reparcelación, con observación del procedimiento antes descrito, mediante decreto del Sr. Concejal de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias de 1 de agosto de 2025, se resolvió; (i) *Tener por presentado el proyecto de reparcelación en ejecución del E.D. en Crta. de Huétor Vega y calles Vall de Omar y Almaciles (Camping El Último)*; (ii) *Requerir a “ESPIGARES E HIJOS, S.L.” para que presente un nuevo texto que recoja y/o justifique lo advertido, todo ello con carácter previo al inicio de su tramitación*; y (iii) *Suspender el plazo de cuatro meses plazo previsto en el art. 157.3 R.LISTA, hasta que los promotores de la actuación no aporten la documentación indicada en el cuerpo del presente*.

Sexto. - En relación al decreto indicado en el fundamento anterior, la promotora de la actuación ha presentado documento en el que se incluyen y justifican los extremos advertidos por los Servicios Técnicos Municipales, por lo que procede levantar la suspensión de plazos resuelta en el decreto de 8 de agosto de 2024 al amparo del art. 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, e iniciar la tramitación del proyecto.

De forma paralela a la tramitación de la información pública, el promotor de la actuación, deberá, a los efectos de cumplir con la audiencia a los interesados, aportar las certificaciones registrales indicadas en el fundamento tercero, además de incluirlas en el documento reparcelatorio a aprobar.

Séptimo. - En cuanto a las construcciones, derechos, cargas y otros elementos que se estimen incompatibles con la ordenación, su extinción e indemnización quedan debidamente recogidos en el proyecto de reparcelación (art. 157.6 R.LISTA).

Séptimo.- Finalmente, deberá de producir los **efectos registrales** ya descritos, conforme a la normativa ya señalada y a los arts. 23.6 y 68 del TRLSRU, para los instrumentos de equidistribución de beneficios y cargas. La formalización y la inscripción en el registro de la propiedad se realizarán de conformidad a lo establecido en el art. 158 del R.LISTA.

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, RD 1093/1997, RHU y Ley Hipotecaria y teniendo en cuenta que la competencia para la aprobación del procedimiento de reparcelación corresponde al Sr. Concejales competente en materia de Urbanismo, por delegación de la Sra. Alcaldesa (Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en adelante LBRL), **DISPONGO:**

PRIMERO: Levantar la suspensión del periodo de cuatro meses previsto en el art. 157.3 R.LISTA, resuelto en el decreto de 1 de agosto de 2024.

SEGUNDO: Iniciar el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación en ejecución del Estudio de Detalle en Crta. de Huétor Vega, y calles Vall de Omar y Almaciles de Granada, en los términos advertidos en el cuerpo del presente.

TERCERO: 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 el ámbito, 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.

CUARTO: 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."

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)