



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE ATARFE

Administración

Anuncio admisión a trámite proyecto de actuación

Anuncio admisión a trámite proyecto de actuación

D^a YOLANDA FERNÁNDEZ MORALES, ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE ATARFE (GRANADA).

HACE SABER:

Que por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 16 de octubre de 2025, entre otros se adoptó el siguiente acuerdo:

“SEGUNDO. – EXPEDIENTE 3070/2025: ADMISIÓN A TRÁMITE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO.

La Sra. Alcadesa da cuenta del Informe emitido por la Técnica responsable del Área de Urbanismo y que a continuación se transcribe:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 4 de Abril de 2025, con registro de entrada 2025-E-RE-3702, D. Gregorio Jiménez Alcaraz presenta Proyecto de Actuación, previo a la solicitud licencia municipal de obras, para actuación extraordinaria de nave agrícola de servicios de primera transformación en suelo rústico de la parcela 18 del polígono 17 del TM de Atarfe con referencia catastral 18023A017000180000AM, aportando Proyecto visado por el COITA de Granada con número 202500077 firmado por el ingeniero agrónomo José Prados Osuna Jiménez el 3 de abril de 2025. Así como, consulta favorable escrita a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda Delegación Territorial de Granada con referencia URB/RVS/COR/C 063/2024 fechado el 23 de enero de 2025.

SEGUNDO.- Con fecha 10 de Octubre de 2025, la Arquitecta Técnica Municipal emite el siguiente informe técnico:

“1.- SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN APORTADA.

Con fecha de registro de entrada 4 de abril de 2025 D. Gregorio Jiménez Alcaraz presenta Proyecto de Actuación, previo a la solicitud licencia municipal de obras, para actuación extraordinaria de nave agrícola de servicios de primera transformación en suelo rústico de la parcela 18 del polígono 17 del TM de Atarfe con referencia catastral 18023A017000180000AM.

Para ello aporta Proyecto visado por el COITA de Granada con número 202500077 firmado por el ingeniero agrónomo José Prados Osuna Jiménez el 3 de abril de 2025. Así como, consulta favorable escrita a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda Delegación Territorial de Granada con referencia URB/RVS/COR/C 063/2024 fechado el 23 de enero de 2025.

2.- ANTECEDENTES Y EXPEDIENTES RELACIONADOS.

No se encuentran.

3.- DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

El PGOU-Adaptación Parcial de las NNSS/94 de Atarfe, aprobado el 1 de agosto de 2008 clasifica la parcela como Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, al encontrarse protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG) por su valor productivo excepcional.

Por lo tanto, de acuerdo con la disposición transitoria primera y artículo 14 de la ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la parcela tiene la clasificación de Suelo Rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.

La parcela forma parte de la finca 4230 de la porción coincidente con la parcela 18 del Polígono 17, con referencia Catastral 18023A017000180000AM, con una superficie de 9.745,13m², de acuerdo con la escritura de compraventa de 29 de marzo de 1989; contando dicha finca originalmente con 43 descripciones individuales separadas físicamente pero agrupadas registralmente por constituir explotación única, figurando la 3ª: "Haza llamada de María Díaz, pago del Miércoles y Sábado, de dieciocho marjales de riego, equivalentes a noventa y cinco áreas, once centiáreas y cincuenta y seis decímetros cuadrados...(9.511,56 m²)".

Dado que el promotor dispone de 30ha destinadas a la plantación de ajo y 20ha a la de olivo, se propone la ejecución de una nave con la siguiente distribución: dos baños y aseos sin adaptar unidos mediante un anteaño y una oficina con entrada independiente, el resto de la nave es diáfana destinada al desgrane y calibrado de diente, calibrado y limpieza de suciedades y cepillado y pelado.

La construcción propuesta, de 20mx40m, supone 800m² construidos sobre una parcela de 9.511,56m², según segregación autorizada en su día, superando el 2% de la superficie de la parcela que asciende a 194,28m².

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el artículo 30 de su Reglamento (Decreto 550/2022) la **actuación** propuesta tiene carácter **extraordinario** dado que da cumplimiento a las condiciones establecidas en el apartado 1 del art. 30 máxime si se considera uso o actuación de **interés público o social** que contribuyen a la ordenación y desarrollo del medio rural por justificar su carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo social.

Al encontrarse sometida a restricción de usos por su excepcional valor productivo según recoge el artículo 3.35 del POTAG, podrán realizarse los usos y transformaciones relativos a la explotación agrícola entre otros.

Respecto al análisis formal de la documentación técnica presentada, es acorde al contenido previsto en el artículo 33 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.

Se **INFORMA FAVORABLEMENTE** sobre la admisión a trámite del Proyecto de Actuación visado por el COITA de Granada con número 202500077 firmado por el ingeniero agrónomo José Prados Osuna Jiménez el 3 de abril de 2025.

Procederá la continuación del expediente de conformidad con lo dictado en el artículo 32 del Decreto 550/2022 mencionado.

Dar traslado a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda para que emita el correspondiente informe sectorial de carácter preceptivo."

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.

2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.

5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

Son usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano los que supongan el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población y los que así se consideren en la normativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

A estos efectos se establecen las siguientes condiciones de implantación:

a) Con carácter general, podrá autorizarse una vivienda por actuación cuando sea necesaria para su desarrollo económico y se justifique en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control. Excepcionalmente, podrá autorizarse un número mayor para las actuaciones que motiven una necesidad diferente y cumplan igualmente con las siguientes condiciones.

b) Que la vivienda y la actuación extraordinaria se desarrollen en la misma finca.

c) Que la ejecución de la vivienda suponga una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la actuación.

d) Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria.

Cuando la normativa sectorial que resulte de aplicación establezca requisitos que condicionen la implantación de la actuación extraordinaria, deberá acreditarse el cumplimiento de estos en el trámite de autorización previa.

En los términos establecidos en el artículo 31 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del Reglamento ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

SEGUNDO. La Legislación aplicable es la siguiente:

— El artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— Los artículos 30 a 35 y 71 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

— El artículo 13.2 g) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

— El Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

TERCERO. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:

a) Declare la actuación de interés público o social.

b) Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano.

c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada.

CUARTO. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria correspondiente a las actuaciones extraordinarias tramitadas en desarrollo de una declaración de interés autonómico de carácter privado se integrará, igualmente, en el Patrimonio Municipal de Suelo.

En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales. La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del quince por ciento.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

La cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias podrá minorarse en las ordenanzas municipales conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:

- a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.
- b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
- c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
- d) Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.
- e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
- f) Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

Las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no estarán sometidas a prestación compensatoria.

La cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones edificatorias, consistentes en la ampliación de una edificación legal, se calculará teniendo en cuenta exclusivamente el presupuesto de ejecución material de las obras de ampliación y se devengará sin perjuicio de la necesidad de tramitar una nueva autorización previa de conformidad con el artículo 25.3 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

QUINTO. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal.

SEXTO. Con base en dicha normativa se considera que el procedimiento adecuado para llevarla a cabo es el siguiente:

A. Recibida la solicitud de la persona interesada, acompañada del Proyecto de Actuación conforme al artículo 33 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por parte de los Servicios Técnicos Municipales se emitirá informe para comprobar que se cumplen los requisitos establecidos en virtud del artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el artículo 33 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre en relación con el Proyecto de Actuación.

B. Visto el anterior informe, el Alcalde resolverá sobre la admisión o no a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo 22 de la mencionada norma y en el 33 del Reglamento.

C. Admitida a trámite la solicitud, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los titulares de los terrenos colindantes conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados.

D. Así mismo, se solicitará informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal.

En virtud del artículo 13.2 g) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el órgano competente para emitir este informe será la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

E. El Pleno de la Corporación, en virtud del artículo 22.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y lo dispuesto en el artículo 32.2.d) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, será el competente para resolver, motivadamente, sobre la aprobación o no del Proyecto de Actuación.

F. El acuerdo será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento de Atarfe.

SÉPTIMO. Transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada de la solicitud en el Registro electrónico del órgano competente para su tramitación sin que se produzca la notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

A la vista de los anteriores antecedentes, teniendo en cuenta la normativa de aplicación y la doctrina expuestas, en base al Informe Jurídico obrante en el expediente, se considera que la siguiente propuesta de resolución se adecua a la legislación aplicable, procediendo su aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local, de conformidad con la resolución de Alcaldía 2023-0921 sobre delegación de competencias en la Junta de Gobierno Local, los artículos 21 y 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se emite este,

INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Admitir a trámite la solicitud presentada por D. José Ignacio Prados Osuna Jiménez, en representación de D. Gregorio Jiménez Alcaraz, de solicitud de autorización de la actuación extraordinaria de nave agrícola de servicios de primera transformación en suelo rústico de la parcela 18 del polígono 17 del TM de Atarfe con referencia catastral 18023A017000180000AM, según Proyecto visado por el COITA de Granada con número 202500077 firmado por el ingeniero agrónomo José Prados Osuna Jiménez el 3 de abril de 2025.

SEGUNDO. Someter la solicitud, junto con la documentación que la acompañe, a información pública por un período no inferior a un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia Granada, con llamamiento a los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados.

TERCERO. Solicitar informe a la Consejería competente en materia de Ordenación, según lo establecido en el artículo 71 del Reglamento General LISTA."

Lo que se somete al trámite de información pública por un plazo de MES, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOP de Granada. Igualmente se procederá a su publicación en el Portal de la Transparencia, donde podrán consultar cada documento y en el Tablón de edictos de este Ayuntamiento, de la sede electrónica del Ayuntamiento de Atarfe <https://atarfe.sedelectronica.es>, indicando que los documentos están a disposición de los interesados en el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Atarfe, ubicado en la planta baja del edificio de esta Casa Consistorial (Plaza de España, 7, Atarfe).

En Atarfe, a 20 de octubre de 2025
Firmado por: Yolanda Fernández Morales