



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE ATARFE

Administración

Aprobación inicial estudio ordenación SR-2B

Aprobación inicial estudio ordenación SR-2B

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 26 de febrero de 2026, entre otros se adoptó el siguiente acuerdo:

SEGUNDO. - EXPEDIENTE 7354/2024: APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO ORDENACIÓN SR-2B.

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

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 19 de noviembre 2024 se emite Resolución de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de NO sometimiento al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Estudio de Ordenación para actuación de mejora urbana en parcelas R6A, R6B, R4, R5, vial IV y Equipamientos Docente y social del Sector SR-2B de Atarfe. No obstante, indica: “Se considera esencial obtener informe favorable del Organismo de Cuenca sobre inundabilidad, afección al dominio público hidráulico y tratamiento de aguas residuales”.

SEGUNDO.- Con fecha 28 de noviembre de 2024, se somete a consulta pública previa el Estudio de Ordenación para actuación de mejora urbana en el SR-2B, en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Atarfe y en el portal de transparencia, durante el periodo del 28 de noviembre de 2024 hasta 23 de diciembre de 2024.

TERCERO.- Con fecha de registro de entrada 10 de julio de 2025, con número de entrada 2025-E-RE-7524, se presenta documento de Estudio de Ordenación para Actuación de transformación urbanística/mejora urbana en un conjunto de parcelas del Sector SR-2B suscrita por D. Eduardo Zurita Povedano, arquitecto corredor del documento de referencia.

CUARTO.- Con fecha 16 de Febrero de 2026, el Arquitecto Municipal emite el siguiente informe;

“1.- Solicitud y documentación aportada.

Con fecha de registro de entrada 10 de julio de 2025 se presenta documento de Estudio de Ordenación para Actuación de transformación urbanística/mejora urbana en un conjunto de parcelas del Sector SR-2B suscrita por D. Eduardo Zurita Povedano, arquitecto corredor del documento de referencia.

2.- Antecedentes y expedientes relacionados.

Con fecha 19/11/2024 se emite Resolución de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de NO sometimiento al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Estudio de Ordenación para actuación de mejora urbana en parcelas R6A, R6B, R4, R5, vial IV y Equipamientos Docente y social del Sector SR-2B de Atarfe. No obstante, indica: “Se considera esencial obtener informe favorable del Organismo de Cuenca sobre inundabilidad, afección al dominio público hidráulico y tratamiento de aguas residuales”.

3.- Descripción y valoración del Estudio de Ordenación.

El objeto del Estudio de Ordenación, en un ámbito de suelo urbano, con la urbanización completamente finalizada y mayoritariamente edificado, es el incremento de las dotaciones con el cambio de uso de las parcelas R4, R5 y el vial IV. Se ajusta la edificabilidad de la parcela R1 a la determinada también en el Plan Parcial y conforme con las construcciones erigidas; y se cambia el uso detallado de las parcelas R6A y R6B pasando de residencial unifamiliar a plurifamiliar en bloque. Esquemáticamente:

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	USO	EDIF. (m2 t/m2s)
R1	5.435,83	Residencial Unif.	1,3
R4	309,37	Dotacional pub. (EQ)	1
R5	1.037,14	Dotacional pub. (EQ)	1
Vial IV	152,55	Dotacional pub. (EQ)	1
R6A	788,37	Residencial Plurif.	2,1
R6B	782,07	Residencial Plurif.	2,1
EQ-DOC-1	1.460,00	Dotacional pub. (EQ)	1,5
EQ-SOC-1	500,00	Dotacional pub. (EQ)	1,5

El proyecto de reparcelación aprobado e inscrito en 2007 no corresponde con la ordenación detallada establecida en el Plan Parcial del Sector SR-2B aprobado en 2004. Además, con la ejecución de las obras de urbanización la superficie neta residencial es inferior a la prevista también en el Plan Parcial.

Conforme a la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), todos los instrumentos de planificación general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley.

Según la disposición transitoria tercera, apartado primero, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, que se ajustará a las disposiciones reglamentarias, respetarán los criterios reglamentarios de sostenibilidad y aplicarán los criterios del art. 82 RGLISTA (con las particularidades señaladas) para determinar las reservas y estándares dotacionales que resulten.

De conformidad con el art. 7 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (TRLSRU), se entiende como actuaciones de transformación urbanística, las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Al tenor de los arts. 24.1 y 27 de la LISTA, y art. 47 del RGLISTA, se considera actuación de transformación urbanística (ATU) de mejora urbana sobre una o varias parcelas aquella que, en suelo urbano, tiene por objeto el aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precise nuevas dotaciones públicas generales o locales (determinadas por el instrumento de ordenación que establezca su ordenación detallada conforme a las directrices del plan de ordenación urbana y estándares dotacionales reglamentarios), o cuando implique un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleve la necesidad de reforma o renovación de la urbanización (esto es, que no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se necesite realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al art. 188 del

RGLISTA). La ATU de mejora urbana deberá estar debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente.

Corresponde al estudio de ordenación (instrumento de ordenación urbanística detallada) la delimitación, establecimiento de la ordenación urbanística detallada y programación de la ATU de mejora urbana (art. 69 de la LISTA y 92 del RGLISTA), que deberá respetar las determinaciones, estrategias y directrices establecidas, en su caso, por el plan general de ordenación municipal o plan de ordenación urbana, así como los criterios reglamentarios de sostenibilidad. Delimitará -si no lo ha hecho el plan de ordenación urbana- un área homogénea, como ámbito, continuo o discontinuo, sujeto a la actuación de mejora urbana, que incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad o número de viviendas, cambio de uso o tipología, y aquellos otros donde se localicen, si proceden, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse, así como la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias (art. 27.3 de la LISTA y art. 47.4 del RGLISTA).

El procedimiento para la tramitación de un instrumento de ordenación urbanística se encuentra regulado en los arts. 76 y ss. de la LISTA, cuyo art. 61 enumera los criterios para la ordenación urbanística (desarrollados en los arts. 79 y ss. del RGLISTA), así como arts. 98 y siguientes del RGLISTA, y 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.

De conformidad con los arts. 38 y ss. del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL), la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente.

Respecto al análisis formal de la documentación técnica presentada, la misma se ajusta al artículo 62 de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 85 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA de acuerdo con el alcance del documento y según el artículo 92:

Memoria de información (información y diagnóstico)

Memoria de ordenación

Memoria de gestión y ejecución

Viabilidad económica

Cumplimiento de deberes urbanísticos

Normativa (incluida en la memoria de ordenación)

Cartografía (información y ordenación)

El cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos es el siguiente:

PARCELA	PLAN PARCIAL				REPARCELACION				ESTUDIO ORDENACION			
	SUPERF.	USO	EDIF	VIV.	SUPERF.	USO	EDIF	VIV.	SUPERF.	USO	EDIF	VIV.
R1 9294001VG3199	5607,27	UNIF.	7289,45	60	5435,83	PLURIF / COMERC.	12000,88	98	5435,83	UNIF.	7066,58	40
R4-1 9392401VG3199C0001UK	349,71	UNIF.	454,62	3	103,16	UNIF.	103,16	1	1500,33	OTROS EQUIP.	2250,50	0
R4-2 9392402VG3199C0001HK					103,16	UNIF.	103,16	1				
R4-3 9392403VG3199C0001WK					103,16	UNIF.	103,16	1				

R5-1 9393201VG3199C0001RK					122,04	UNIF.	122,04	1				
R5-2 9393202VG3199C0001DK					132,91	UNIF.	132,91	1				
R5-3 9393203VG3199C0001XK	559,45	EQ. COMERC.	559,45	0	140,60	UNIF.	140,60	1				
R5-4 9393204VG3199C0001IK					154,50	UNIF.	154,50	1				
R5-5 9393205VG3199C0001JK					166,07	UNIF.	166,07	1				
R5-6 9393206VG3199C0001EK					107,03	UNIF.	107,03	1				
R5-7 9393207VG3199C0001SK	351,58	UNIF.	457,05	3	107,04	UNIF.	107,04	1				
R5-8 9393208VG3199C0001ZK					106,95	UNIF.	106,95	1				
VIAL IV	117,28	VIAL	0,00	0	152,55	VIAL	0,00	0				
R6A 9293207VG3199C0001BK					788,37	UNIF.	1514,20	8	788,37	PLURIF.	1655,58	23
R6B-1 9293201VG3199C0001SK					114,78	UNIF.	160,43	1				
R6B-2 9293202VG3199C0001ZK					118,23	UNIF.	165,25	1				
R6B-3 9293203VG3199C0001UK	2130,31	UNIF.	2769,40	22	121,49	UNIF.	169,79	1	782,07	PLURIF.	1642,35	23
R6B-4 9293204VG3199C0001HK					124,73	UNIF.	174,33	1				
R6B-5 9293205VG3199C0001WK					151,42	UNIF.	211,62	1				
R6B-6 9293206VG3199C0001AK					151,42	UNIF.	211,62	1				
EQ. DOCENTE 9393501VG3199C0001HK	1460,00	DOT. PUB.	1460,00	0	1460,00	DOT. PUB.	2190,00	0	1460,00	DOT. PUB.	2190,00	0
EQ. SOCIAL 9393502VG3199C0001WK	500,00	DOT. PUB.	500,00	0	500,00	DOT. PUB.	750,00	0	500,00	DOT. PUB.	750,00	0
EDF. LUCRATIVA			10513,48				15954,74				10364,50	
VIVIENDAS				88 *				123				86

Con los nuevos equipamientos el nivel dotacional del Sector alcanza el 12,83% por encima del fijado en el Plan Parcial de 2004, 12,80%, por lo que cumple con el estándar dotacional.

La densidad del Plan Parcial es de 45 viv/Ha resultando un número máximo de 146 viviendas, las 88 previstas en el ámbito del Estudio de Ordenación y las 23 y 34 de las manzanas R3 y R2. En la manzana R1 se llegó a conceder licencia de obras para 98 viviendas fruto de la reparcelación que la inscribió como plurifamiliar y una edificabilidad neta muy superior a la del Plan Parcial. Con el Estudio de Ordenación no se supera la densidad global. No existe incremento de población por lo que no es necesario el incremento dotacional, manteniendo con el Estudio de Ordenación el establecido en el Plan Parcial.

Tampoco existe un incremento de edificabilidad lucrativa residencial, estando aprobada en el Plan Parcial una edificabilidad de 21.368,96 m²t. Al mantenerse la edificabilidad neta asignada en la reparcelación a las manzanas R2 y R3 de 0,87 m²/m², la edificabilidad total residencial en el Sector se fija en 17.678,01 m²t.

MANZANA	SUPERF.	EDIF.	C. TIPOL.	C. LOCAL.	APROV.
R1	5607,27	7289,45	1,00	1,15	8382,87
R2	4982,14	4335,97	1,00	1,15	4986,37
R3	3154,11	2754,66	1,00	1,15	3167,86
R6A	788,37	1655,58	1,10	1,15	2094,30
R6B	782,07	1642,35	1,10	1,15	2077,57
		17678,01			20708,97

P.P.O.	16437,66	21368,96	0,87	1,15	21379,64
--------	----------	----------	------	------	----------

El coeficiente de uso para determinar el aprovechamiento se fijó en el planeamiento general en 0,87 (asignado por combinación de las tipologías plurifamiliar y unifamiliar -BE-PA-AS, sin que se determinara el porcentaje de cada una de ellas) y las tipologías finales, adosada y bloque exento, en las manzanas residenciales, reconociendo o asignando el coeficiente correspondiente, no suponen un incremento de aprovechamiento.

El Estudio de Ordenación resuelve una inseguridad jurídica al haberse inscrito una reparcelación en 2007 que no se corresponde con el Plan Parcial aprobado en 2004; y cuya aprobación definitiva obligará a una modificación del Proyecto de Reparcelación.

4.- Conclusión.

Por lo expuesto, se informa **FAVORABLEMENTE** el Estudio de Ordenación al ajustarse a la LISTA y el RGLISTA, estimando procedente:

- la **APROBACIÓN INICIAL** por el órgano municipal competente, con el consiguiente sometimiento a información pública y solicitud de los siguientes informes sectoriales preceptivos:
 1. Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por un plazo máximo de tres años en todas las parcelas en las que el Estudio de Ordenación establezca nuevas determinaciones.

En el mismo trámite de información pública se dará audiencia a los propietarios afectados y se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del EO (Aguasvira y Endesa).

Finalmente se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo, que se pronunciará sobre la legalidad y la incidencia en intereses supralocales.

Es todo cuanto el técnico que suscribe tiene que informar, pudiendo la corporación acordar lo que estime más conveniente.”

QUINTO.- Con fecha 17 de Febrero de 2026, se emite informe jurídico por la Responsable del área de urbanismo del Ayuntamiento de Atarfe.

SEXTO.- El Secretario de la corporación emitirá el informe preceptivo según lo dispuesto en el artículo 3.3 d) 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional, con anterioridad a la aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación.

LEGISLACION APLICABLE

-Los artículos 69 y 75 a 85 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

-Los artículos 92, 98 a 114 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.

-Disposición final única 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.

-Los artículos 21.1 j) y 22.2 c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

-Los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

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. Aprobar inicialmente el Estudio de Ordenación para Actuación de transformación urbanística/mejora urbana en las parcelas R6A, R6B, R4, R5, vial IV y Equipamientos Docente y social del Sector SR-2B de Atarfe del Sector SR-2B, siendo promotor el Ayuntamiento de Atarfe.

SEGUNDO. Someter el Estudio de Ordenación junto con los documentos que lo integran, a un periodo de información pública por plazo de 20 días hábiles, mediante anuncio en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Atarfe y en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada.

Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, estando a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://atarfe.sedelectronica.es>.

Se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del EO (Aguasvira y Endesa).

TERCERO. Comunicar personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Ordenación. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

CUARTO. Suspender el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas afectadas por la aprobación del Estudio de Ordenación, la duración de la suspensión es de 3 años.

Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

QUINTO. Solicitar informe sectorial preceptivo a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y el informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo exigido por el artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

QUINTO. Solicitar informe a los órganos y Entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.”

De conformidad con el artículo 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 104.1 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, se somete al trámite de información pública por un plazo de VEINTE DIAS HABLES hábiles, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOP de Granada.

Igualmente se procederá a su publicación en 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).

Suspender el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por un plazo máximo de tres años en las áreas afectadas por la aprobación del Estudio de Ordenación, sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación.

En Atarfe, a 4 de marzo de 2026
Firmado por: Yolande Fernández Morales