



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE ATARFE

Administración

Aprobación inicial propuesta de delimitación para actuación de mejora urbana SR-22

Aprobación inicial propuesta de delimitación para actuación de mejora urbana SR-22

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:

“TERCERO. - EXPEDIENTE 9662/2025: APROBACION INICIAL PROPUESTA DE DELIMITACION PARA ACTUACION DE MEJORA URBANO SR-22

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 de registro de entrada 24 de diciembre de 2025, con numero de registro de entrada 2025-E-RE-12470, en representación de Traisa S.L. aporta entre otros documentos técnicos Propuesta de delimitación previa de Actuación de mejora urbana sobre parcela de equipamiento de interés público ubicada en el Sector SR-22, Llanos de Silva; Atarfe, redactado por el estudio de arquitectura Guia Consulting (arquitecto D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez) y el bufete Salvatierra, para el inicio de su tramitación.

SEGUNDO.- Con fecha 17 de Febrero de 2026, Arquitecto Municipal emite el siguiente informe:

“1.- Solicitud y documentación aportada.

Con fecha de registro de entrada 24 de diciembre de 2025, en representación de Traisa S.L. aporta entre otros documentos técnicos Propuesta de delimitación previa de Actuación de mejora urbana sobre parcela de equipamiento de interés público ubicada en el Sector SR-22, Llanos de Silva; Atarfe, redactado por el estudio de arquitectura Guia Consulting (arquitecto D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez) y el bufete Salvatierra, para el inicio de su tramitación.

2.- Antecedentes y expedientes relacionados.

3.- Descripción y valoración de la Propuesta de Delimitación de ATU.

Se indica en la solicitud, que pese a tratarse de un ámbito de Suelo Urbano, el actual plano de clasificación I.c del documento de adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. de Atarfe recoge el suelo como Urbanizable Sectorizado y por tanto, bajo un criterio de prudencia, no es de aplicación la Disposición Transitoria 3^a del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Así, la delimitación previa constituye una garantía para la tramitación y un paso preceptivo según el Art. 25.2 de la LISTA y el Art. 43.2 del RLISTA. Dado que la ordenación detallada se pretende realizar mediante un Estudio de Ordenación (EO), la aprobación de la delimitación es obligatoria.

Se considera como delimitación la finca registral 9951, inscrita con 3.222,04 m² que se corresponde con la catastral 0271605VG4207A0001TH, y que la medición topográfica arroja una superficie de 3.226,64 m², con las siguientes coordenadas georreferenciadas:

440031.7764 4126823.4849
440031.9610 4126817.7160
440032.2100 4126809.0620
440032.3640 4126802.2200
440032.5030 4126795.9070
440032.6230 4126789.1460
440032.7000 4126783.1910
440032.7010 4126777.1700
440032.7630 4126773.3440
440032.7900 4126766.8520
440032.7890 4126759.4690
440032.7570 4126757.4570
440032.7530 4126756.8650
440032.9040 4126756.3610
440033.1850 4126755.9150
440033.6010 4126755.6010
440034.1080 4126755.3690
440034.3960 4126755.2920
440034.9400 4126755.2760
440035.4690 4126755.3730
440036.0560 4126755.7010
440044.2140 4126760.3530
440091.0190 4126786.9830
440091.4640 4126787.2920
440091.8000 4126787.7150
440091.9520 4126788.0560
440092.0420 4126788.4270
440092.0540 4126789.0570
440092.0240 4126789.8010
440090.4894 4126826.6196
440070.1399 4126826.3399
440050.4474 4126824.3661

Efectivamente erróneamente la adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. de Atarfe clasifica erróneamente el ámbito del Sector SR-22 como suelo urbanizable sectorizado cuando en verdad el 19 de diciembre de 2001 se aprobó definitivamente el Plan Parcial Llanos de Silva, que venía a sustituir el aprobado en 1995 que se anuló.

Este Sector se divide en 36 polígonos, incluyéndose la parcela en el P8, que ya se encontraba parcialmente ejecutado en desarrollo del plan de 1995, ostentando la mayoría de sus parcelas la condición de solar. Así en el proyecto de compensación de 2003 excluyó expresamente este polígono dando por válida la reparcelación voluntaria de 1999.

Por último con fecha 25 de febrero de 2011 se emite informe proponiendo la recepción definitiva de la urbanización, indicando que los servicios infraestructurales siguientes están gestionados y mantenidos por:

- Abastecimiento de agua y de saneamiento: Entidad concesionaria AGUASVIRA.
- Alumbrado público: Ayuntamiento
- Energía eléctrica: ENDESA
- Recogida de basura: Ayuntamiento

Por todo lo indicado y de acuerdo con el artículo 13 de la LISTA, la parcela tiene la clasificación de **Suelo Urbano**.

La propuesta se inserta en el régimen de las Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en suelo urbano reguladas en el Art. 24.1 de la LISTA. La seguridad del procedimiento administrativo descansa en su correcta tipificación como Actuación de Mejora Urbana (AMU) bajo el Art. 27.1 de la LISTA, verificándose los siguientes criterios:

- **Aumento de edificabilidad:** Se propone un incremento necesario para dotar de viabilidad técnica al alojamiento comunitario, dadas las exigencias de proporcionalidad entre estancias privadas y zonas comunes. Propone pasar de 1,00 a 1,50 m²/m².
- **Incremento del aprovechamiento urbanístico:** La actuación conlleva una alteración del aprovechamiento. Este aumento del aprovechamiento incide en la materialización de la edificabilidad necesaria, así como en la cesión del aprovechamiento, siendo previsible que se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, con objeto de facilitar la implantación del uso de alojamiento comunitario.
- **Innecesariedad de reforma de la urbanización:** Al haber quedado acreditado que la parcela se sitúa en el antiguo Polígono 8, ya consolidado y urbanizado desde 1999, no se requiere la renovación de las infraestructuras existentes, cumpliendo así el requisito del Art. 27.1 para ser considerada AMU.

El documento presentado contiene los documentos relacionados en el artículo 44.1 del RGLISTA en el apartado C – BASES DE ORDENACIÓN del documento presentado, estableciendo además que la iniciativa y gestión será 100% privada. Se contempla una adecuada distribución de cargas y la asunción de los costes de gestión y tramitación por el promotor.

Por tanto el documento es completo y contiene todas las determinaciones previstas en el artículo 25 de la LISTA cuyo objetivo es dar viabilidad a la ejecución de una residencia de personas mayores.

El impacto social es marcadamente positivo: la implantación de alojamientos comunitarios (senior cohousing, residencias) resuelve la carencia de dotaciones especializadas en el entorno de Llanos de Silva que actualmente es puramente residencial. Desde la perspectiva económica, el aumento de edificabilidad es la herramienta técnica que permite absorber los costes de espacios comunes exigidos por la normativa sectorial, garantizando la estabilidad financiera del proyecto sin menoscabo del interés público.

4.- Conclusión.

Por todo lo expuesto, PROCEDE la aprobación inicial de la propuesta de delimitación, debiendo someterse el documento a información pública por un plazo mínimo de un mes y audiencia a los interesados, conforme al procedimiento establecido en el Art. 25.5 de la LISTA.

No corresponde requerir informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo puesto que no se trata de una actuación de nueva urbanización.

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

TERCERO. - 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

— El artículo 25 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— Los artículos 43, 44 y 45 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.s) y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

— Los artículos 5 y 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

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 la propuesta de delimitación previa de Actuación de mejora urbana sobre parcela de equipamiento de interés público ubicada en el Sector SR-22, Llanos de Silva, solicitada por la mercantil TRAIISA, S.L. con CIF B-29142643, según documentos técnicos redactados por el estudio de arquitectura Guia Consulting (arquitecto D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez) y el bufete Salvatierra

SEGUNDO. Someter la propuesta de delimitación, a un periodo de información pública UN MES, 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>.

TERCERO. Notificar personalmente a los propietarios del ámbito, otorgándoles audiencia al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la ordenación y promoción de la actuación de transformación urbanística.

De conformidad con el artículo 25.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 45.1.b 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 UN 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 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 4 de marzo de 2026
Firmado por: Yolanda Fernández Morales