



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE ATARFE

Administración

Modificación Convenio Urbanístico SR-21

Modificación Convenio Urbanístico SR-21

YOLANDA FERNANDEZ MORALES, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Atarfe,

HACE SABER: Que, el Pleno del Ayuntamiento de Atarfe, en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de julio de 2026, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Aprobar la modificación del Convenio urbanístico de 7 de marzo de 2006 descrito en los antecedentes.

SEGUNDO. Notificar a los interesados.

TERCERO. Publicación del presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada.

PROPUESTA DE ACUERDO DE MODIFICACIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO DE 07/03/2006

INTERVINIENTES

De una parte.- D^a. Yolanda Fernández Morales, Alcaldesa – Presidenta de la Corporación del Excmo. Ayuntamiento de Atarfe, actuando en nombre y representación del mismo.

De otra parte.- Las siguientes sociedades y personas que las representan:

- (1) D. ..., mayor de edad, ..., actuando en nombre y representación de la mercantil "Estudio de Diseño y Urbanismo del Sur S.L." (EDISUR).
- (2) D. ..., mayor de edad, ..., actuando en nombre y representación de la mercantil "Juan Bueno y Cía, S.A." (JUBUCONSA).
- (3) D. ..., mayor de edad, ..., actuando en nombre y representación de la mercantil "Miguel Pérez Luque S.A.U." (MPELSA).
- (4) D. Rafael Cabrera Daoiz, mayor de edad, ..., actuando en nombre y representación de la mercantil "Construcciones Racada S.L.".

En adelante, las 4 sociedades.

Aseguran los intervinientes societarios ostentar apoderamientos bastantes y suficientes para este acto, en las representaciones en las que comparecen.

ANTECEDENTES

Primero.- El día 7 de marzo de 2006 se suscribió convenio urbanístico (en adelante, el Convenio) entre el Ayuntamiento de Atarfe y la mercantil denominada "Grupo de Gestión y Dotación de Suelo S.L.", con C.I.F. B-23516370 domiciliada

en Jaén, calle Alhamar núm. 7 (en adelante, GGDS), en relación a la manzana núm. 14 del proyecto de reparcelación del S.R.-21 de las NN.SS. de Atarfe.

Segundo.- Fruto de dicho Convenio, la manzana núm. 14, que inicialmente la conformaban 32 parcelas de 200 m² (27 con titularidad de GGDS y 5 con titularidad de PROYECTO ATARFE S.A.), quedó conformada por tres parcelas:

- Parcela PL-1, de forma rectangular, con una superficie de 4.051,10 m² y cuya titularidad pertenecía a GGDS. Es la finca nº 18.271 del Registro de la Propiedad de Santa Fe nº 2.
- Parcela PL-2, de forma rectangular, con una superficie de 1.000,38 m² y cuya titularidad pertenecía a PROYECTO ATARFE S.A., hoy disuelta y liquidada, y transmitido su patrimonio al AYUNTAMIENTO DE ATARFE. Es la finca nº 18.272 del Registro de la Propiedad de Santa Fe nº 2.
- Parcela ZONA VERDE ZV-3, de forma rectangular, con una superficie de 1.350,92 m² y cuya titularidad pertenece al AYUNTAMIENTO DE ATARFE. Es la finca nº 18.273 del Registro de la Propiedad de Santa Fe nº 2.

Tercero.- Por escritura otorgada el día 23/11/2011 por la citada conveniente, GGDS, ante el notario de Jaén D. Manuel Cruz Gimeno bajo el número 1.362 de su protocolo, las cuatro sociedades aquí intervinientes se subrogaron en los derechos y obligaciones del Convenio que correspondían a GGDS, y la sustituyen, adquiriendo igualmente la propiedad de la parcela PL-1 descrita anteriormente.

Cuarto.- La parcela en cuestión, propiedad de las cuatro sociedades intervinientes cuya referencia catastral es 8660635VG3285H0001LL, tiene los siguientes porcentajes de condominio:

JUAN BUENO Y CIA S.A.:	40%
EDISUR S.L.:	20%
MIPELSA S.A.:	20%
RACADA S.L.:	20%

Quinto.- La firma y cumplimiento del Convenio supuso los siguientes efectos:

1º.- El cambio de tipología edificatoria a plurifamiliar.

2º.- El Ayuntamiento aprobó el Estudio de Detalle promovido por GGDS mediante Acuerdo de Pleno de 09/06/2006.

3º.- El Ayuntamiento aprobó el Proyecto de Reparcelación propuesto por GGDS, incluida su modificación, publicándose en el BOP.

4º.- Mediante Resolución de Alcaldía núm. 1.249/2006, de 21/12/2006, se concedió a GGDS la licencia de obra para la construcción de 96 viviendas, locales comerciales, aparcamientos y trasteros.

5º.- Como se ha expuesto anteriormente y producto de la modificación del proyecto de reparcelación y del Estudio de Detalle, se conformaron tres parcelas dentro de la manzana 14:

- Parcela PL-1, de 4.051,10 m², propiedad de GGDS (Finca registral 18.271).
- Parcela PL-2, de 1.000,38 m², propiedad de la empresa pública municipal PROYECTO ATARFE S.A. (Finca registral 18.272). Es la equivalente a las 5 parcelas que disponía en dicha manzana (parcelas núms 213 <Registral 15569>, 214 <Registral 15570>, 215 <Registral 15571>, 216 <Registral 15572> y 217 <Registral 15573>).
- Parcela ZONA VERDE ZV-3, de 1.350, 92, propiedad del AYUNTAMIENTO DE ATARFE (Finca registral 18.273), con destino a zona verde, producto de la cesión por GGDS del 20% a espacios libres.

6º.- Como consecuencia del Convenio, debido al cambio tipológico y mayor aprovechamiento, GGDS hizo entrega al Ayuntamiento de Atarfe de la cantidad de 885.450'00 €, en concepto de participación en las plusvalías generadas.

7º.- El ICIO no se devengó debido a que la construcción no fue iniciada.

Sexto.- El Convenio ha sido objeto de revisión jurisdiccional en el **Procedimiento Ordinario núm. 1.773/2021 seguido ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sección Cuarta, Sede de Granada**, en el que ha recaído la

Sentencia núm. 34, de 18 de enero de 2024, firme, cuyo fallo, por remisión al F.D. Octavo, efectúa los siguientes pronunciamientos:

“1. Se desestima la nulidad del convenio urbanístico de planeamiento, por cuanto el mismo es susceptible de cumplimiento por las partes, mediante la innovación del planeamiento parcial del SR-21, mediante la figura de planeamiento correspondiente. Asimismo, se desestima la devolución de las cantidades entregadas por GDS a las demandantes provenientes del convenio urbanístico y el resarcimiento de daños motivados por la redacción de proyectos arquitectónicos para la edificación de viviendas y otras construcciones en la manzana número 14, y por tasas e impuestos por la solicitud de la licencia de obras.”

2. Se declara la nulidad de pleno derecho de los siguientes documentos urbanísticos: Estudio de Detalle de la manzana número 14 del SR-21, modificación del Proyecto de Reparcelación en lo referido a la manzana número 14 del SR-21 (aprobado por resolución de la Alcaldía número 582/2006, de 13 de junio), licencia de edificación para la construcción de 96 viviendas, locales comerciales, aparcamientos y trasteros en la manzana número 14 del SR-21, concedida por resolución de la Alcaldía de fecha 21.12.2006, resolución de la Alcaldía número 252/2006, de 24 de marzo de 2006 en cuanto autoriza el cambio tipológico en la manzana número 14 a través de un Estudio de Detalle.

La nulidad de la modificación del Proyecto de Reparcelación supone una **vuelta al Proyecto de Reparcelación originario** aprobado definitivamente por resolución de la Alcaldía de fecha 11 de abril de 2005 (BOP 29.04.2005), con independencia de que pueda realizarse una modificación del mismo en el que puedan tenerse en cuenta posteriores transmisiones de propiedad realizadas.

3. Se inadmite la pretensión del apartado 2º del Fundamento de Derecho VI de la demanda (por error se dice quinto en la demanda) de devolución a las demandantes de la parcela de 1.000 m2, adjudicada a PROYECTO ATARFE S.A. (proveniente de las parcelas iniciales 213, 214, 215, 216, y 217, de 200 m2 cada una del P. Reparcelación inicial).”

Séptimo.- El FALLO de la Sentencia desestima la pretensión de nulidad del Convenio, por cuanto que (FD OCTAVO) “el mismo es susceptible de cumplimiento por las partes mediante la innovación del planeamiento parcial del SR-21, mediante la figura de planeamiento correspondiente”. Viniendo a decir al respecto el pronunciamiento judicial contenido en el FD SEXTO que “La solución de ordenación del convenio urbanístico (...) puede realizarse por innovación del planeamiento correspondiente (Plan Parcial o planeamiento general). (...) es posible con la figura de planeamiento adecuada.”.

Acorde con lo dictaminado judicialmente, es intención de las partes dar cumplimiento al Convenio, modificándolo o sustituyéndolo en lo necesario, al coincidir ambas partes en que las condiciones actuales aconsejan un cambio en el desarrollo urbanístico, conviniendo ambas en que la figura idónea de actuación en suelo urbano es la del Estudio de Ordenación previsto en el art. 69 y concordantes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), que respete escrupulosamente las determinaciones establecidas por el Planeamiento General de Atarfe formado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Granada en fecha 3-2-1994, y por el PGOU-Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Atarfe de 1-8-2008.

De conformidad con lo expuesto, y a los expresados fines, ambas partes se comprometen con arreglo a las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Ambas partes convienen en la formulación de un Estudio de Ordenación que recoja los parámetros del Convenio de 07/03/2006, con las variantes que se dirán a continuación, a fin de dar cumplimiento al mismo.

Las 4 sociedades, por ello, tendrán la consideración de promotoras del Estudio de Ordenación, correspondiéndoles su impulso, y la tramitación, por ende, al propio Ayuntamiento, mediante el procedimiento legalmente establecido en la LISTA, con participación de las 4 sociedades, y los preceptivos trámites de audiencia e información pública que el procedimiento de su aprobación exige.

SEGUNDA.- Sendas partes convienen en que el Estudio de Ordenación contendrá los siguientes parámetros:

PARCELA MANZANA 14:

Superficie 6.402,40 mts², con la siguiente titularidad:

- 4 sociedades.- 5.402,02 m² <Parcela 1>
- Ayuntamiento.- 1.000,38 m² (en principio) <Parcela 2>

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

Se mantiene la cesión del 20% con destino a espacio público.

Se mantiene la ordenación. La parcelación de la manzana 14 será la misma que se hizo en el Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento de Atarfe mediante Acuerdo de Pleno de 09/06/2006, que dio lugar a la inscripción registral siguiente:

- Finca registral 18271, de 4.051'10 m², titular las 4 sociedades. En adelante PARCELA 1.
- Finca registral 18272, de 1.000'38 m², titular Proyecto Atarfe S.A. (hoy Ayuntamiento de Atarfe) En adelante PARCELA 2.
- Finca registral 18273, de 1.350'92 m², titular Ayuntamiento de Atarfe. En adelante PARCELA 3.

Todas ellas inscritas en el Registro de la Propiedad de Santa Fe nº 2.

PARÁMETROS EDIFICATORIOS:

PARCELA 1

- Superficie de parcela: **4.051,10 m²**
- Uso exclusivo sobre rasante: **Residencial**
- Uso exclusivo bajo rasante: **Garaje y Trasteros**
- Número máximo de plantas sobre rasante: **Baja+I+Ático**
- Número máximo de viviendas: **88**
- Coeficiente de edificabilidad: **1,97 m²/m²**
- Edificabilidad máxima residencial: **7.985,90 m²**
- Ocupación máxima parcela sobre rasante: **80%**
- Ocupación máxima parcela bajo rasante: **100%**
- Parcela mínima: **800 m²** (al objeto de que pudiera ser segregada en un máximo de cinco subparcelas, a las que se les aplicaría proporcionalmente los mismos parámetros edificatorios)

PARCELA 2

- Superficie de parcela: **1.000,38 m²**
- Uso exclusivo sobre rasante: **Terciario**
- Uso exclusivo bajo rasante: **Garaje**
- Número máximo de plantas sobre rasante: **Baja+I**
- Coeficiente de edificabilidad: **1,16 m²/m²**
- Edificabilidad máxima terciaria: **1.158,30 m²**
- Ocupación máxima parcela sobre rasante: **80%**
- Ocupación máxima parcela bajo rasante: **100%**

PARCELA 3

- Superficie de parcela: **1.350,92 m²** (como cesión que ya se hizo al Ayuntamiento de Atarfe, con destino a espacios libres de uso público)

TERCERA.- Según los parámetros edificatorios establecidos, el aprovechamiento a materializar por las cuatro sociedades sobre la PARCELA 1 es de **7.985,90 m²**, que descontando los 3.241 m² de techo que ya disponían, se mantiene conforme a convenio por tanto un exceso de 4.744,90 m². de uso residencial.

En el anterior convenio el aprovechamiento a materializar por las cuatro sociedades era de 9.144,20 m², que

descontando los 3.241 m² que ya disponían, quedaba por tanto un exceso de 5.903 m².

Es decir, con la variación de parámetros edificatorios introducidos en este nuevo convenio, las cuatro sociedades tendrán una minoración del aprovechamiento de 1.158,30 m²., correspondientes con el uso terciario.

CUARTA.- En el anterior convenio y como participación de las plusvalías que se generaban por el aumento de edificabilidad a favor de las cuatro sociedades, el Ayuntamiento de Atarfe recibió la cantidad de 885.450 €. Dicha cantidad fue fruto de la valoración que hicieron los servicios técnicos municipales, de los 5.903 m² de exceso de edificabilidad, a razón de 160 €/m². de techo residencial y 109 €/m² de techo terciario.

A resultas de todo ello y teniendo en cuenta que de **este nuevo convenio se deduce que existe una minoración del aprovechamiento de 1.158,30 m² del uso terciario** a la valoración de techo dicha (109 €/M²), habrá también por tanto, **una disminución en la participación de las plusvalías que se generen a favor del Ayuntamiento de Atarfe, en la cantidad resultante** (1.158,30 m² terciario x 109 €/m² = **126.254,70 €**) que queda a favor de las cuatro sociedades.

QUINTA.- El Estudio de Ordenación que resulte definitivamente aprobado será el instrumento que rija la necesaria modificación del Proyecto de Reparcelación originario, que actualmente es el vigente, así como los futuros proyectos de edificación que interesen a las 4 sociedades y licencias por obtener, en cuanto actos reglados.

Será, por tanto, tras la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación, cuando, en el plazo de los dos meses siguientes, el Ayuntamiento haya de devolver a las 4 sociedades, en proporción a sus porcentajes de condominio, el saldo de 126.254,70 €, que ahora se reputa recibido en exceso, producto de la minoración de la participación en las plusvalías generadas; cláusula de devolución con pleno amparo constitucional toda vez que el art. 47 de la C.E. establece que "La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos", en el entendimiento de que esta participación ha de ceñirse a la realmente generada, y no más.

SEXTA.- El Convenio de origen, de 07/03/2006, así como el presente modificado, tienen carácter jurídico administrativo de conformidad con lo dispuesto en el art. 9 de la LISTA, siendo la Jurisdicción Contencioso-Administrativa la competente para resolver cualquier controversia que pueda surgir entre las partes, habiendo de ser sometido al órgano municipal competente para su aprobación, y habiendo de ser publicado, tras su firma, conforme al art. 83.2 de la LISTA, así como incluido en el correspondiente Registro de Convenios.

Y para que conste, en prueba de conformidad, todos firman el presente documento por quintuplicado ejemplar pero a un solo efecto, en Atarfe a fecha al margen por el Sr. Alcalde de forma electrónica, para a continuación hacerlo los representantes legales de las expresadas sociedades.

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternatively recurso de reposición potestativo ante el Pleno de este Ayuntamiento de Atarfe, en el plazo de **un mes** a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el plazo de **dos meses**, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponerse recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En Atarfe, a 31 de julio de 2026

Firmado por: Yolanda Fernández Morales