



NÚMERO 2025069555

Administración Local

AYUNTAMIENTO DE OGIJARES

URBANISMO

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA REUBICACIÓN DE DOTACIONES, APERTURA DE VIAL SECUNDARIO Y REAJUSTE DE ALINEACIONES SOBRE EL ÁMBITO DEL PERI "LA AURORA"

APROBACIÓN INICIAL

Por el presente se hace público que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 1 de diciembre de 2025 acordó:

Aprobar inicialmente la modificación del *"Estudio de Detalle para reubicación de dotaciones, apertura de vial secundario y reajuste de alineaciones sobre el ámbito del PERI "La Aurora" de Ogijares* y someter a información pública por plazo de veinte días a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de edictos del Ayuntamiento.

Durante dicho periodo de información pública quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, estando a disposición de los interesados en la sede electrónica de este ayuntamiento.

(<https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es>)

En Ogijares a 11 de diciembre de 2025

Firmado por: Estéfano Polo Segura, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Ogijares (Granada)

3. RESUMEN EJECUTIVO

3.1 INICIATIVA Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa del ayuntamiento de Ogíjares, sobre parte del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) "La Aurora", teniendo por objeto las siguientes finalidades, en atención al art. 94 del RGLISTA:

- a. Localización de suelo dotacional
- b. Trazado local de viario secundario
- c. Reajuste de alineaciones y rasantes

3.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS

a. Localización de suelo dotacional

Con el documento redactado, se define una nueva localización de la Dotación con uso pormenorizado de Espacios Libres, reubicando los definidos en el Plan Especial, distribuidos en tres zonas rectangulares de diferente superficie, repartidas en la zona central de la parcela 5 (denominación según proyecto de compensación), desplazándolos hacia el vial Camino de Armilla, generando de esta manera, una franja de suelo dotacional destinada a Espacios Libres, homogénea, dividida en cuatro tramos con un ancho continuo de más de diecisiete metros, en todo el frente de la mencionada parcela, que servirá de transición entre el uso residencial previsto y la red viaria diseñada, solo interrumpida en su continuidad por sendos espacios, distribuidos a modo de posibles accesos a la parcela, de siete (7) metros de ancho (frente mínimo de parcela) y por el propio vial secundario de nueva apertura.

La superficie de cada una de las zonas destinadas a Espacios Libres, es mayor de mil (1.000) metros cuadrados y se puede inscribir en ellos una circunferencia mayor de doce (12) metros de diámetro.

En ningún caso se altera la superficie de suelo dotacional prevista, que se mantiene con una superficie de cuatro mil novecientos cuatro (4.904) metros cuadrados para el ámbito incluido. Tampoco se ve afectada negativamente su funcionalidad, sino todo lo contrario, con la actuación propuesta la dotación de Espacios Libres se dispone de una forma más funcional, optimizándose el uso previsto para este suelo. Por tanto, en atención al artículo 121 del RGLISTA, se justifica que la presente actuación no requerirá del dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía para su aprobación.

b. Apertura de un nuevo vial secundario

Se plantea la apertura de un nuevo vial dentro del ámbito del PERI "La Aurora", con un doble objetivo, por una parte, mejorar el sistema de comunicaciones generado por la red viaria prevista dentro del ámbito, alcanzándose de esta manera una mayor fluidez y descongestión del viario principal (camino de armilla), al generarse un nuevo acceso alternativo (salida y entrada), hacia el polígono industrial Tecnológico de Ogíjares y, de otra, alcanzar una ordenación más funcional para las parcelas existentes, generando un mayor frente de fachada a vía pública, necesario para el uso previsto de las edificaciones a implantar.

Se prevé la implantación del nuevo vial entre el Camino de Armilla y el vial G del PERI la Aurora (denominación en atención al proyecto de compensación aprobado), cuya ejecución, al ser iniciativa del propio ayuntamiento sobre parcelas de Diputación, será asumida por el mismo.

Se define a su vez, por los motivos ya mencionados (funcionalidad de las parcelas, acceso alternativo, mejora en la fluidez de las comunicaciones), la continuidad del vial, desde el existente vial G, hasta alcanzar su conexión con el polígono industrial Tecnológico de Ogíjares, lo que provoca la reubicación y remodelación, tanto del vial H,

como del vial G, definidos en el PERI, reajuste que asumirá la totalidad del sistema al tratarse de viales de comunicación ya existentes.

Con la actuación prevista se genera un aumento considerable en el número de plazas de aparcamiento determinadas para el ámbito.

c. Reajuste de alineaciones

La apertura del nuevo vial previsto, provoca un reajuste de las alineaciones determinadas por el PERI, a lo largo del vial camino de Armilla, motivado por el nuevo nudo de conexión generado, al tener que dotarlo de la correcta funcionalidad (lo que supone la aparición de una glorieta y ensanches varios para acordar adecuadamente el entronque de las diferentes vías que confluyen en el mismo). También se produce un reajuste de alineaciones en el tramo final del lindero de la parcela 5 (denominaciones según proyecto de compensación), así como a las parcelas 6 y 7, condicionado por el ajuste del mismo a la realidad física actual, ante la existencia de una serie de edificaciones con el uso ya implantado, quedando justificado el reajuste previsto, al afectar a parcelas con el mismo uso y, no alterarse, ni el suelo destinado a sistema viario, ni el aprovechamiento urbanístico del conjunto de las parcelas afectadas.

También se produce un reajuste de alineaciones en el vial G, motivado por la adecuación del mismo a la realidad física actual, ante la existencia de edificaciones con el uso ya implantado.

De igual manera, la continuidad del vial de nueva apertura, previsto en esta actuación, que discurrirá a través de la segunda manzana a partir del vial G hasta su conexión con el polígono industrial Tecnológico, supone la reubicación y rediseño del vial H definido en el PERI, que pasa a conformarse como el vial de continuidad del de nueva apertura, optimizándose de esta manera, la red viaria prevista para la zona.

El diseño, tanto del nuevo vial secundario, como del tramo que permite su continuidad y conexión con la trama urbana existente (polígono industrial Tecnológico), darán cobertura a las necesidades de movilidad que se contemplan en la zona.

La legislación urbanística vigente establece como instrumento para completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas al trazado local del viario secundario, fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario. Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de lo anterior no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo.

El trazado del nuevo vial discurrirá por las parcelas propiedad de la Diputación de Granada, destinadas a residencial y equipamientos según el Plan Especial de Reforma Interior en la finca "La Aurora" de las Normas Subsidiarias de Ogíjares.

El diseño del nuevo vial tendrá una sección de ancho de vía suficiente, para dar cobertura a las necesidades de movilidad que se contemplan en la zona.

Se cumple con el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía, Decreto 293/2009, de 7 de julio y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

En este Estudio de Detalle se fijarán las nuevas alineaciones determinadas por el vial, que dividirán las parcelas

- Las condiciones urbanísticas de las parcelas no cambian respecto a lo establecido en el Plan Especial de Reforma Interior en la finca "La Aurora" de las Normas Subsidiarias de Ogíjares.
- Igualmente, no se modifica el uso, calificación y clasificación de las parcelas con el presente Estudio de Detalle.
- Se trata de parcelas propiedad de la Diputación de Granada situadas en suelo urbano.

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELAS RESULTANTES

Estamos ante una actuación urbanística desarrollada mediante ejecución asistemática, en atención al art. 24.2 de la LISTA y 124.2 del RGLISTA.

Como se ha indicado, el Estudio de Detalle no altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes y mantiene el resto de las determinaciones detalladas aplicables para el ámbito, sin que se produzca incremento del aprovechamiento urbanístico ni aumento de edificabilidad.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes no cambian respecto a las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior en la finca "La Aurora".

El presente Estudio de Detalle no modifica tipologías, ni reduce con su ajuste, la superficie del sistema viario de comunicaciones. No altera la ocupación del suelo, ni las alturas determinadas mediante la ordenación detallada. En ningún caso altera los usos globales, ni los pormenorizados, establecidos en las Normas Subsidiarias y planeamiento de desarrollo aprobado.

El Proyecto de Urbanización de la finca "La Aurora", en todo caso, atenderá al presente documento, que complementa al PERI aprobado.

A continuación, se presenta un cuadro, a modo resumen, mediante el que se comparan las determinaciones definidas por el Plan Especial de Reforma Interior en la finca "La Aurora" de Ogíjares (Granada) y las resultantes del Estudio de Detalle en el ámbito propuesto.

Determinaciones	Plan Especial de Reforma Interior en la finca "La Aurora"		Estudio de Detalle	
Uso pormenorizado	Residencial	Institucional	Residencial	Institucional
Edificabilidad máxima	24.518m ² techo	105.630,20m ² techo	24.518m ² techo	105.630,20m ² techo

Se definen a continuación las parcelas resultantes tras la actuación:

Espacios Libres

Superficie total de 4.904,00m², con la ubicación marcada en la memoria gráfica adjunta, junto a Cmno. de Armilla. Se distribuye según las parcelas descritas a continuación:

- E L-1

Parcela de forma sensiblemente rectangular, con un ancho 17,40m y con una superficie de 1.271,04m².

- E L-2

Parcela de forma sensiblemente rectangular, con un ancho de 17,40m y con una superficie de 1.155,27m².

- E L-3

Parcela de forma sensiblemente rectangular, con un ancho de 17,40m y con una superficie de 1.186,98m².

- E L-4

Parcela de forma sensiblemente rectangular, con un ancho de 17,30m y con una superficie de 1.290,71m².

Se atenderá a la ordenanza específica “Espacios Libres” del PERI “La Aurora”.

Parcela 5 (denominación en atención al proyecto de compensación del PERI “La Aurora”):

Parcela de suelo neto con una superficie de 21.459,00m². Tras el ajuste del vial Cmno. de Armilla y la apertura del nuevo vial secundario que la atraviesa dividiéndola en dos, su superficie neta lucrativa se ve disminuida, pasando a ser de 18.629,08m², la 5.1 con una superficie de suelo neta de 14.739,66m² y la 5.2 con una superficie de suelo neta de 3.889,42m², formando el resto de superficie 2.829,92m², parte del sistema viario de comunicaciones. En todo caso se mantendrá el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

El coeficiente de edificabilidad se ha ajustado en función del suelo neto resultante, para mantener la edificabilidad máxima establecida, que coincide en este caso con el aprovechamiento urbanístico definido, pasando de ser 1,143m²_{techo}/m²_{suelo neto} a 1,3161m²_{techo}/m²_{suelo neto}

- Parcela 5.1

Superficie neta: 14.739,66 m²_{suelo neto}

Edificabilidad máxima: 19.399,08m²_{techo} (1,3161 m²_{techo}/m²_{suelo neto})

- Parcela 5.2

Superficie neta: 3.889,42m²_{suelo neto}

Edificabilidad máxima: 5.118,92m²_{techo} (1,3161 m²_{techo}/m²_{suelo neto})

- Resto suelo destinado a viales

Superficie: 2.829,92m²

Para el resto de parámetros se atenderá a la ordenanza específica “Residencial Bloque Exento” del PERI “La Aurora”.

Parcela 6 (denominación en atención al proyecto de compensación del PERI “La Aurora”):

Tras el reajuste del vial Cmno. de Armilla, la superficie de suelo neto lucrativo de esta parcela con uso equipamental institucional, pasa de 23.504,00m² a una superficie de 23.228,60m², siendo la diferencia de suelo de 275,40m², incorporada a la parcela 7, también, con uso de equipamiento institucional, manteniéndose de esta manera la superficie total neta para este uso del suelo y por tanto su aprovechamiento urbanístico.

Superficie neta: 23.228,60m²_{suelo neto}

Edificabilidad máxima: 13.937,16m²_{techo} (0,60 m²_{techo}/m²_{suelo neto})

Se atenderá a la ordenanza específica “Institucional” del PERI “La Aurora”.

Parcela 7 (denominación en atención al proyecto de compensación del PERI “La Aurora”):

Tras el reajuste del vial Cmno. de Armilla y del vial G, la superficie de suelo neto lucrativo de esta parcela con uso equipamental institucional, aumenta en la misma superficie que disminuyen las parcelas 6, 9 y

10, pasando de 74.548,00m² a una superficie neta de 75.514,90m², con uso de equipamiento institucional, manteniéndose de esta manera la superficie total neta para este uso del suelo y por tanto su aprovechamiento urbanístico.

La diferencia de suelo neto de 966,90m², se distribuye disminuyendo en las susodichas parcelas, en la siguiente proporción:

- Parcela 6: 275,40m²
- Parcela 9: 571,64m²
- Parcela 10: 119,86m²

Superficie neta: 75.514,90m² suelo neto

Edificabilidad máxima: 44.965,96m² techo (0,5955 m² techo/m² suelo neto)

Se atenderá a la ordenanza específica "Institucional" del PERI "La Aurora".

Parcela 8 (denominación en atención al proyecto de compensación del PERI "La Aurora"):

Tras la apertura del nuevo vial secundario que la atraviesa, ve disminuida su superficie de suelo neto lucrativo, pasando de 14.406,00m² a una superficie de 12.220,94m², distribuida en dos parcelas, la 8.1, con una superficie de suelo neta de 3.505,49m² y la 8.2 con una superficie de suelo neta de 8.715,45m², pasando a formar parte del sistema viario de comunicaciones, el resto de superficie de 2.185,06m². En todo caso se mantendrá el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

El coeficiente de edificabilidad se ha ajustado en función del suelo neto resultante, para mantener la edificabilidad máxima establecida, que coincide en este caso con el aprovechamiento urbanístico definido, pasando de ser 0,60m² techo/m² suelo neto a 0,7073m² techo/m² suelo neto

- Parcela 8.1

Superficie neta: 3.505,49m² suelo neto

Edificabilidad máxima: 2.479,36m² techo (0,7073 m² techo/m² suelo neto)

- Parcela 8.2

Superficie neta: 8.715,45m² suelo neto

Edificabilidad máxima: 6.164,24m² techo (0,7073 m² techo/m² suelo neto)

- Resto suelo destinado a viales

Superficie: 2.185,06m²

Para el resto de parámetros se atenderá a la ordenanza específica "Institucional" del PERI "La Aurora".

Parcela 9 (denominación en atención al proyecto de compensación del PERI "La Aurora"):

Tras el reajuste del vial G, la superficie de suelo neto lucrativo de esta parcela con uso equipamental institucional deportivo, disminuye en la misma superficie que aumenta la parcela 7, pasando de 68.864,00m² a una superficie neta de 68.292,36m², con uso de equipamiento institucional deportivo, manteniéndose de esta manera la superficie total neta para este uso del suelo y por tanto su aprovechamiento urbanístico.

Superficie neta: 68.292,36m²_{suelo neto}

Edificabilidad máxima: 17.216,00m²_{techo} (0,2521 m²_{techo}/m²_{suelo neto})

Se atenderá a la ordenanza específica "Institucional" del PERI "La Aurora".

Parcela 10 (denominación en atención al proyecto de compensación del PERI "La Aurora"):

Tras la reubicación del vial secundario que la atraviesa (vial H), así como el ajuste de alineaciones del mismo y del vial G, la parcela se ve disminuida en su superficie de suelo neto lucrativo, pasando de 34.899,00m² a una superficie de 33.777,90m², distribuida en dos parcelas, la 10.1, con una superficie de suelo neta de 28.603,42m² y la 10.2 con una superficie de suelo neta de 5.174,48m², pasando a formar parte del sistema viario de comunicaciones, una superficie de 1.001,24m² y el resto de superficie de 119,86m², que pasa a formar parte del suelo neto de la parcela 7. En todo caso se mantendrá el aprovechamiento urbanístico para este uso equipamental institucional, en el conjunto de todas las parcelas afectadas.

El coeficiente de edificabilidad se ha ajustado en función del suelo neto resultante, para mantener la edificabilidad máxima establecida, que coincide en este caso con el aprovechamiento urbanístico definido, pasando de ser 0,60m²_{techo}/m²_{suelo neto} a **0,6178m²_{techo}/m²_{suelo neto}**

- **Parcela 10.1**

Superficie neta: 28.603,42m²_{suelo neto}

Edificabilidad máxima: 17.670,77m²_{techo} (0,6178 m²_{techo}/m²_{suelo neto})

- **Parcela 10.2**

Superficie neta: 5.174,48m²_{suelo neto}

Edificabilidad máxima: 3.196,72m²_{techo} (0,6178 m²_{techo}/m²_{suelo neto})

- **Resto suelo destinado a viales**

Superficie: 1.001,24m²

Para el resto de parámetros urbanísticos se atenderá a la ordenanza específica "Institucional" del PERI "La Aurora".

Con la actuación proyectada se genera una nueva superficie de suelo destinada a viales de uso y dominio público de 6.016,22m², que surge de las parcelas netas iniciales, pasando éstas a tener una superficie neta final diferente, pero que, en ningún caso, se ve alterado su aprovechamiento.

El uso pormenorizado de cada una de las parcelas no se ha visto alterado, por lo tanto, serán de aplicación las ordenanzas definidas en el PERI "La Aurora", para cada uno de usos determinados en las parcelas afectadas. Todos los parámetros urbanísticos quedan inalterados, salvo el coeficiente de edificabilidad aplicable a cada parcela, ajustado ante la necesidad de mantener la edificabilidad total (techo construido) que en este caso coincide con el aprovechamiento urbanístico existente, previo a la actuación.

TABLA COMPARATIVA DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN LAS DIFERENTES PARCELAS SEGÚN PERI Y ED

PERI			ED			PARCELAS	Nueva sup VIALES (m2)	7peri	74.548,00	0,60	44.728,80
Parcelas	Superficie Neta (m2)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	Techo (m2t)	Superficie Neta (m2)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	Techo (m2t)					
5	21.459,00	1,1425	24.518,00	18.629,08	1,3161	24.518,00	5	2.829,92			
				14.739,66	1,3161	19.399,08	5.1				
				3.889,42	1,3161	5.118,92	5.2				
6	23.504,00	0,6000	14.102,40	23.228,60	0,6000	13.937,16	6				
7	74.548,00	0,6000	44.728,80	75.514,90	0,5955	44.965,96	7				
8	14.406,00	0,6000	8.643,60	12.220,94	0,7073	8.643,60	8	2.185,06	6	275,40	0,60 165,24
				3.505,49	0,7073	2.479,36	8.1		9	571,64	0,25 142,91
				8.715,45	0,7073	6.164,24	8.2		10	119,86	0,60 71,92
9	68.864,00	0,2500	17.216,00	68.292,36	0,2521	17.216,00	9			75.514,90	0,5955 44.965,96
10	34.899,00	0,6000	20.939,40	33.777,90	0,6178	20.867,48	10	1.001,24			
				28.603,42	0,6178	17.670,77	10.1				
				5.174,48	0,6178	3.196,72	10.2				
TOTALES	237.680,00		130.148,20	231.663,78		130.148,20		6.016,22			

Las ordenanzas específicas de aplicación, serán de forma general las determinadas en el PERI "La Aurora" para cada uno de los usos pormenorizados, salvo en las parcelas originarias 5, 7, 8, 9 y 10, que verán ajustado su coeficiente de edificabilidad tal y como se ha indicado.

Las ordenanzas específicas para los usos afectados quedan definidas a continuación:

ORDENANZA "RESIDENCIAL BLOQUE EXENTO "LA AURORA"

Definición

Corresponde a las edificaciones con uso residencial plurifamiliar en tipología de Bloque Exento.

Usos

Uso característico: Residencial > 60% de la Unidad Básica.

Tipologías

Bloque exento (BE).

Parcela mínima

Se establece la parcela mínima para edificar en quinientos (500) metros cuadrados.

Altura máxima

10,50m – 3plantas + ático (*).

(*) Se permite una planta ático ocupando el 70% de la superficie de la planta inferior.

Ocupación máxima de parcela

Planta baja: 50%

Resto de plantas: 50%

Separación a linderos

Tres (3) metros ó $\frac{1}{2}$ H

Separación entre edificios

$\frac{1}{2}$ H

Edificabilidad máxima

1,3161m²_{techo}/m²_{suelo neto} (*)

(*) Se ha ajustado el coeficiente previsto de 1,143m²_{techo}/m²_{suelo neto}, para mantener la edificabilidad total determinada sobre suelo neto de parcela

Voladizos

Se permiten, si bien la separación a linderos se tomará desde el punto más saliente de estos

Aparcamientos

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la edificación

Accesos

La totalidad de la parcela de Bloque Exento deberá tener un único acceso desde la carretera

ORDENANZA "INSTITUCIONAL"

Definición

Corresponde a las edificaciones que se levanten sobre las parcelas de calificación Institucional en cualquiera de sus usos.

Usos

En las parcelas calificadas como Institucionales se permitirá cualquiera de los usos definidos en el artículo 30.2 de las NN.SS. de Ogíjares para el uso de Equipamiento Comunitario, que se relacionan a continuación:

- Cultural
- Religioso
- Administrativo
- Sanitario y Asistencial
- Docente
- Deportivo
- Comunicaciones y transportes

Tipologías

Bloque exento (BE).

Parcela mínima

Se establece la parcela mínima para edificar en quinientos (500) metros cuadrados.

Altura máxima

10,50m – 3plantas

Ocupación máxima de parcela

Planta baja: 50%

Resto de plantas: 50%

Separación a linderos

Según lo definido en tipología “Bloque exento” (BE) de las NN.SS.

Edificabilidad máxima

Parcela 6:	0,60m ² _{techo} /m ² _{suelo neto}
Parcela 7:	0,5955m ² _{techo} /m ² _{suelo neto} (*)
Parcela 8.1 y 8.2:	0,7073m ² _{techo} /m ² _{suelo neto} (*)
Parcela 9:	0,2521m ² _{techo} /m ² _{suelo neto} (**)
Parcela 10.1 y 10.2:	0,6178m ² _{techo} /m ² _{suelo neto} (*)

(*) Se ha ajustado el coeficiente previsto de 0,60m²_{techo}/m²_{suelo neto}, para mantener la edificabilidad total determinada sobre suelo neto de parcela

(**) Se ha ajustado el coeficiente previsto de 0,25m²_{techo}/m²_{suelo neto}, para mantener la edificabilidad total determinada sobre suelo neto de parcela

Voladizos

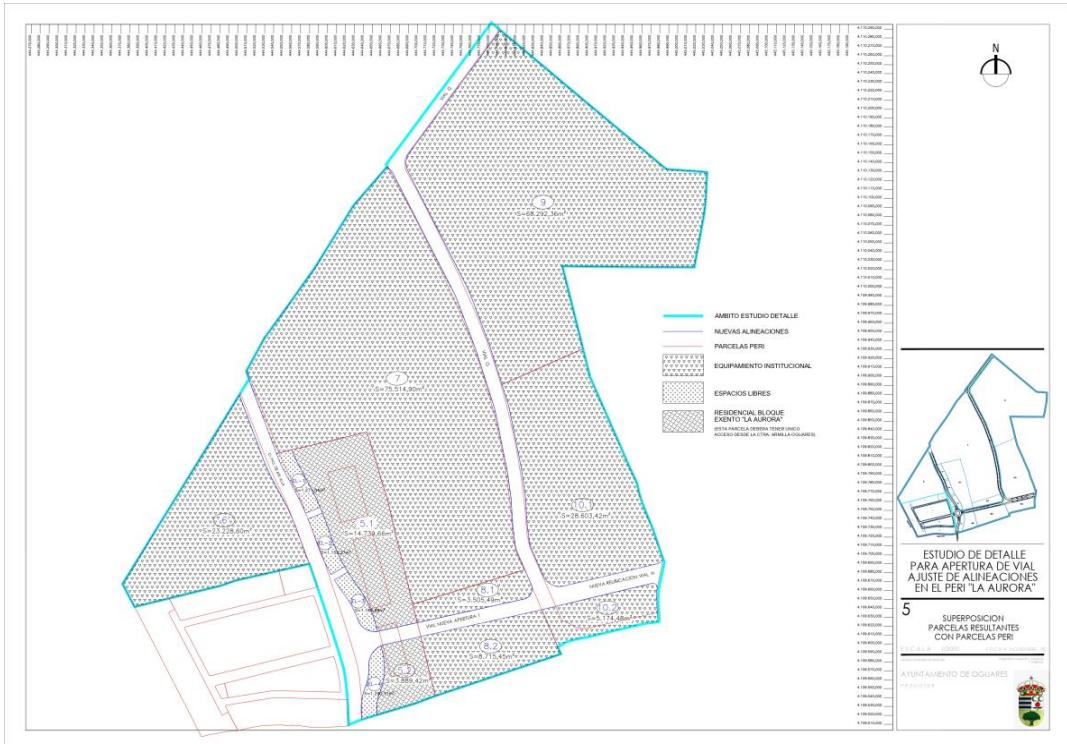
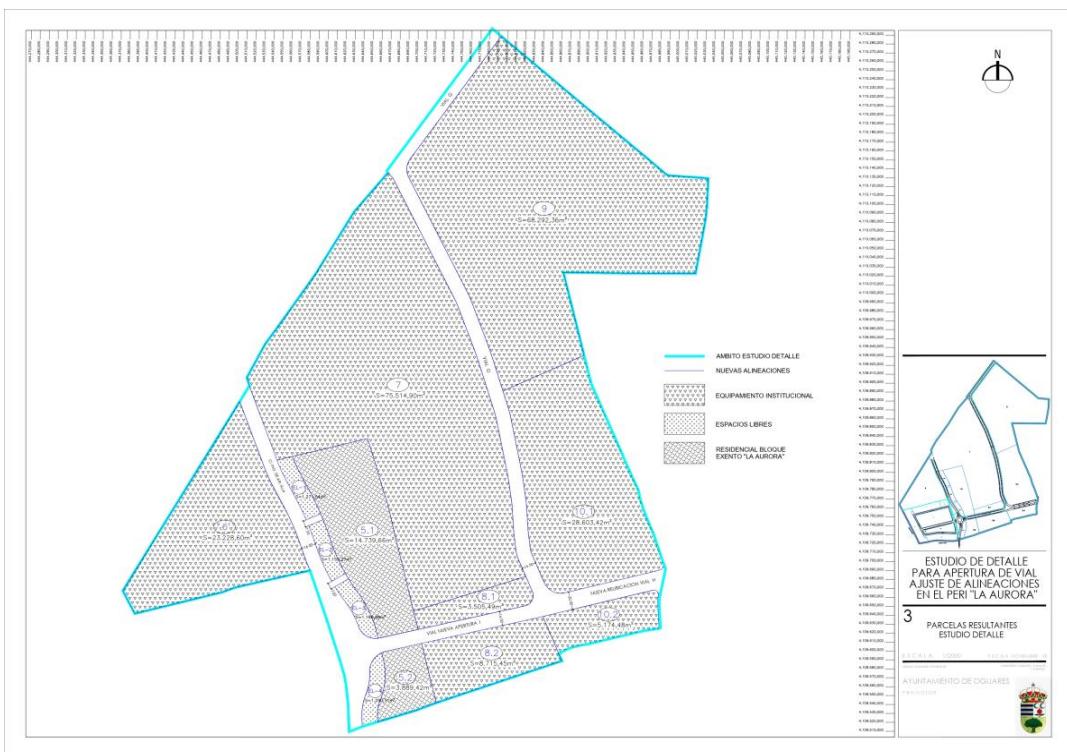
Se permiten, si bien la separación a linderos se tomará desde el punto más saliente de estos.

Aparcamientos

Se dispondrá de un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos en el interior de la parcela.

3.4 PLANIMETRÍA

Para una rápida comprensión de la actuación, se adjuntan los planos nº 3 y 5, correspondientes a las parcelas resultantes y superposición con las definidas en el PERI “La Aurora”.



Ogíjares, noviembre de 2.025
El ingeniero de Caminos, canales y puertos
Fdo. Miguel Domingo Rodríguez