NÚMERO 2026061942

Administración Local

AYUNTAMIENTO DE OGIJARES

URBANISMO

APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA REUBICACIÓN DE DOTACIONES, APERTURA DE VIAL SECUNDARIO Y REAJUSTE DE ALINEACIONES SOBRE EL ÁMBITO DEL PERI “LA AURORA”

APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA REUBICACIÓN DE DOTACIONES, APERTURA DE VIAL SECUNDARIO Y REAJUSTE DE ALINEACIONES SOBRE EL ÁMBITO DEL PERI “LA AURORA”

Por el presente se hace público que el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 27 de julio de 2026, adoptó el siguiente acuerdo:

Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle modificado para reubicación de dotaciones, apertura de vial secundario y reajuste de alineaciones sobre el ámbito del PERI “La Aurora” de Ogíjares, redactado por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento.

Conforme al artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, junto al articulado de las normas urbanísticas, será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el Portal Web del Ayuntamiento.

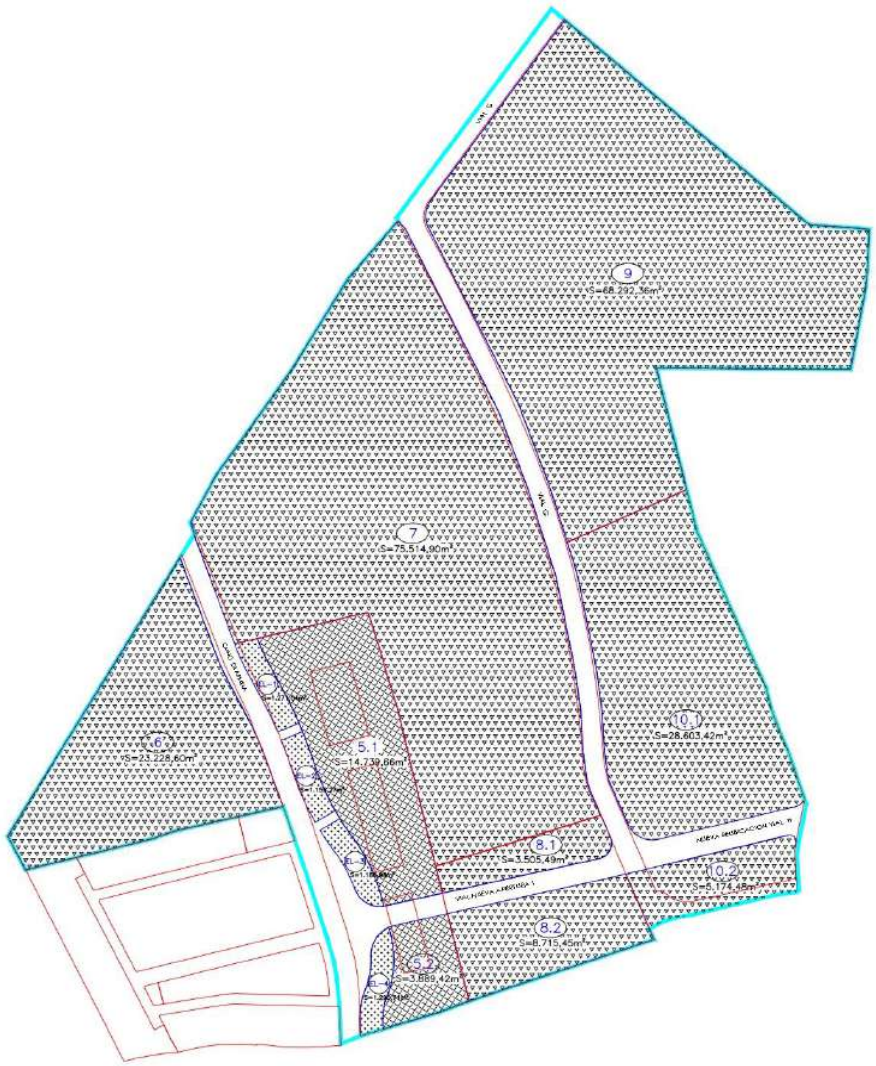
La entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística se producirá a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

Contra el anterior acuerdo, podrá interponer recurso potestativo de reposición ante este Ayuntamiento de Ogíjares en el plazo de un mes contado a partir de la publicación del presente; o en su caso, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Granada), o ante los Juzgados de lo contencioso-administrativo de Granada, según proceda, en el plazo de dos meses contados a partir de la publicación del presente. No obstante, podrá interponer cualquier recurso que estime procedente

En Ogíjares a 19 de noviembre de 2026
Firmado por: Estefano Polo Segura, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Ogíjares

Página 93 de un total de 169
Página 1 de 62
CVE: BOP-GRA-2026-229023
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026
BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada

Miguel Domingo Rodriguez (1 de 1)
Técnico Superior Urbanismo. Ingeniero de Caminos
Fecha Firma: 26/11/2025
HASH: ebcf4ebc207da7adb15a74491f2b6eda9



INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

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

AYUNTAMIENTO DE OGIJARES NOVIEMBRE 2.025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 2 de 62 | Página 94 de un total de 169

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN

1.1.1.- Promotor y redactor del Estudio de Detalle

1.1.2.- Antecedentes

1.1.3.- Conveniencia del Estudio de Detalle

1.2. INICIATIVA Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO

I.3. NATURALEZA LEGAL DE LA ACTUACIÓN

1.3.1.- Normativa urbanística de aplicación

1.3.2.- Legislación urbanística

1.3.3.- Tramitación del Estudio de Detalle

1.4. DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN AFECTADA

2.1.1.- Situación y límites

2.1.2.- Topografía

2.1.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELAS RESULTANTES

2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

2.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD

3. RESUMEN EJECUTIVO

3.1.- INICIATIVA Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO

3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS ADOPTADOS

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

3.4. PLANIMETRÍA

4. MEMORIA GRÁFICA

Índice de planos:

1._SITUACIÓN

2._PARCELAS AFECTADAS DEL PERI "LA AURORA"

3._PARCELAS RESULTANTES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

4._PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE VIALES AFECTADOS

5._SUPERPOSICIÓN DE PARCELAS RESULTANTES SOBRE P.E.R.I. "LA AURORA"

6._IMAGEN FINAL URBANIZADA

5. ANEXO 1. INFORME DE INTERVENCIÓN

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 3 de 62 | Página 95 de un total de 169

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 PROMOTOR Y REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El promotor de esta iniciativa es el Ayuntamiento de Ogíjares, con CIF P1814800G y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Veracruz, 1, del término municipal de Ogíjares. C.P. 18151.
El redactor del Estudio de Detalle es D. Miguel Domingo Rodríguez, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, perteneciente al servicio técnico municipal del ayuntamiento de Ogíjares.

1.1.2 ANTECEDENTES

a. TRAMITACIÓN PREVIA

En sesión extraordinaria de Pleno, celebrada el 31 de marzo de 2.025, se adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle para "Reubicación de dotaciones, apertura de vial secundario y reajuste de alineaciones sobre el ámbito del PERI "La Aurora", siendo publicado su texto íntegro en el BOP número 72, de fecha 16 de abril de 2.025.

Se ha detectado, por parte de los servicios técnicos municipales, un error en el documento aprobado, al considerarse un coeficiente de edificabilidad, para el uso INSTITUCIONAL DEPORTIVO, diferente al definido en el instrumento de ordenación vigente al que complementa, el Plan especial de reforma interior en la finca "La Aurora" (aprobado definitivamente según acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2.002 y publicado el contenido completo del texto normativo en el BOP nº 16 de 27 de junio de 2.025). Concretamente se ha fijado, para este uso pormenorizado, un coeficiente de edificabilidad de $0{,}60 m^2_t/m^2_s$, cuando debiera haberse definido un coeficiente de $0{,}25 m^2_t/m^2_s$. Este error provoca la incorrección del documento aprobado, en cuanto, al aprovechamiento definido, para el uso Institucional y como consecuencia, en las diferentes ordenanzas específicas para los usos afectados.

Por tanto, se determina la necesidad de proceder a redactar un nuevo documento completo subsanando el error advertido.

b. CONTENIDO

Existe una bolsa de suelo urbano, con un ámbito total de $293.542{,}00 m^2$ de superficie, situada en la zona norte del término municipal de Ogíjares, sobre la que se desarrolló el denominado Plan Especial de Reforma Interior para desarrollo de la finca La Aurora, promovido por la Excma. Diputación provincial de Granada. Dicho documento obtuvo aprobación definitiva, según acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2.002.

En el citado Plan Especial se definen, entre otros, el uso pormenorizado residencial bloque abierto La Aurora y el equipamental institucional (en cualquiera de los usos pormenorizados definidos).

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-229023
Página 4 de 62
Página 96 de un total de 169

Mediante acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 7 de mayo de 2.003, se procedió a la aprobación definitiva del proyecto de compensación del PERI "La Aurora", al ser este el sistema de actuación establecido por el planeamiento. Procediéndose con posterioridad a su inscripción registral.

1.1.3 CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento se elabora por ser, como instrumento complementario, el adecuado al objeto pretendido, ante la necesidad de completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada, que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones, y todo ello en atención al artículo 71, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y al art. 94 del reglamento que la desarrolla, según Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RGLISTA).

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

1.2 INICIATIVA Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa del ayuntamiento de Ogíjares, 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

A continuación, se procede a describir detalladamente el objeto de la presente actuación:

a. Localización de suelo dotacional

Con el documento redactado, se define una diferente 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.

El diseño y emplazamiento de los Espacios Libres definidos, se justifica, por una parte, en atención a la cercanía de una gran parcela dotacional con una superficie de tres mil doscientos sesenta y siete (3.267) metros cuadrados, también con uso pormenorizado de Espacios Libres y Zonas Verdes, de mayores dimensiones (se puede inscribir una circunferencia de más de treinta metros de diámetro), que se emplaza justo en frente de la parcela sobre la que se actúa, entendiéndose más razonable generar espacios lineales a modo de sendas peatonales verdes, más que acumularlos en una nueva superficie casi colindante con igual funcionalidad, optándose en este caso, de manera justificada, por el referido

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 5 de 62 | Página 97 de un total de 169

diseño lineal que sirva además de barrera que amortigüe y reduzca el impacto del sistema local de viario sobre el suelo residencial previsto.

En cualquier caso, 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. 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.

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.

La implantación del nuevo vial, se emplaza entre el camino de Armilla y el vial G del PERI la Aurora (denominación en atención al proyecto de compensación aprobado), tratándose de una actuación urbanística desarrollada mediante ejecución asistemática, que, al ser iniciativa del propio ayuntamiento sobre parcelas de la Excma. Diputación de Granada, dicha actuación será asumida por éste.

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.

El vial propuesto discurre a través de dos manzanas del Plan Especial de Reforma Interior en la finca "La Aurora" de las Normas Subsidiarias de Ogíjares. De este modo se generan en un primer tramo de nueva apertura, dos manzanas una a cada lado del nuevo vial, en las que surgen sendas parcelas calificadas en atención a su uso como Residencial, con un uso pormenorizado de Bloque Abierto "La Aurora", así como otras dos parcelas de suelo de Equipamiento Institucional, en las que se podrá materializar cualquiera de los usos pormenorizados definidos en el PERI y, en su segundo tramo, generado ante la necesidad de dar continuidad al nuevo vial planteado mediante la reubicación y remodelación a nivel de diseño del vial H definido en el PERI, la parcela afectada en la manzana existente, queda también dividida en otras dos parcelas, igualmente con un uso de equipamiento institucional, tal y como se describe en la documentación gráfica.

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 de las parcelas 6 y 7, condicionado por el ajuste del mismo a la realidad física existente, ante la existencia de una serie de edificaciones con el uso ya implantado, ya que de mantener

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 CVE: BOP-GRA-2026-229023 Página 6 de 62 Página 98 de un total de 169

el trazado de la alineación prevista, supondría la afección directa sobre las mismas, generándose la necesidad de realizar determinadas actuaciones edificatorias (demolición de construcciones existentes), que no son proporcionales al objeto perseguido, de una racional ordenación del ámbito, 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 existente, 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.

En cualquier caso, como ya se ha indicado con anterioridad, estamos ante una actuación urbanística desarrollada mediante ejecución asistemática, en atención al art. 24.2 de la LISTA y 124.2 del RGLISTA.

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, además de generar un incremento considerable de plazas de aparcamiento para el ámbito.

En el viario generado, se definen dos secciones tipo, que difieren básicamente entre sí, en cuanto a la disposición de la banda de aparcamientos laterales, uno en línea a ambos lados de la calzada (vial de nueva apertura) y otro en batería a ambos lados de la calzada (tramo que da continuidad al vial de nueva apertura, y reubica el denominado vial H). Surgen, por tanto, dos secciones tipo diferenciadas: una con un ancho total de 16,00 metros, distribuyéndose mediante una calzada de doble sentido de circulación con un ancho de 6 metros, acompañada a ambos lados de una banda de aparcamientos en línea, de ancho 2,20 metros y una zona de acerado para uso peatonal de 1,80 metros de ancho a ambos lados del vial, además de un carril bici de ancho 2,00 metros en uno de los márgenes, entre la banda de aparcamientos y la acera; otra con un ancho total de 20,00 metros, distribuyéndose mediante una calzada de doble sentido de circulación con un ancho de 6 metros, acompañada a ambos lados de una banda de aparcamientos en batería, de ancho 5,00 metros y una zona de acerado para uso peatonal de 2,00 metros de ancho a ambos lados del vial.

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, justificándose de forma general en la documentación gráfica definida.

El Estudio de Detalle establecerá las nuevas alineaciones generadas por el nuevo vial y reajuste de los ya previstos por el PERI, desarrollándose sobre unas parcelas de uso pormenorizado residencial Bloque Abierto y Equipamiento institucional (en cualquiera de los usos definidos), dividiendo las mismas. Es conveniente indicar los siguientes extremos:

- Las condiciones urbanísticas de las parcelas no cambian respecto a lo establecido en el Plan Especial de Reforma Interior en la finca "La Aurora", que desarrolla las Normas Subsidiarias de Ogíjares.
- No se modifica el uso, calificación y clasificación de las parcelas.
- No se modifica el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- No se modifica la edificabilidad total del ámbito.

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 7 de 62 | Página 99 de un total de 169

- Aunque uno de los fines de este Estudio de Detalle, es la reubicación del suelo dotacional con uso pormenorizado de Espacios Libres, en ningún caso, éste ve alterada su funcionalidad, ni su superficie.

Las condiciones técnicas de diseño y las infraestructuras necesarias para el vial de nueva apertura, vendrán determinadas en el proyecto de urbanización específico que se redactará a tal efecto, una vez aprobado definitivamente el propio Estudio de Detalle.

1.3 NATURALEZA LEGAL DE LA ACTUACIÓN

1.3.1 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

1. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación urbana, publicada en el BOE el 31 de octubre de 2015.
2. Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), publicada en el BOE el 9 de agosto de 2007.
3. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad de territorio de Andalucía (LISTA).
4. 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.
5. Decreto 206/2006 de 28 de noviembre (POTA), por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y acuerda su publicación. BOJA de 29 de diciembre de 2006.
6. Normas Subsidiarias de Ogíjares, con aprobación definitiva en fecha 3 de febrero de 1993 y publicación del texto íntegro en el B.O.P. en fecha 20 de marzo de 1998.
7. Modificación Puntual a las NN.SS. de planeamiento de Ogíjares, Sector SR-4, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 27 de junio de 2.002, publicado el contenido completo del texto normativo en el BOP nº 16 de 27 de enero de 2.025.
8. Modificación Puntual a las NN.SS. de planeamiento de Ogíjares, Suelo de Servicios Urbanos, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 27 de junio de 2.002, publicado el contenido completo del texto normativo en el BOP nº 16 de 27 de enero de 2025.
9. Plan Especial de Reforma Interior, para desarrollo de la finca La Aurora, promovido por la Excma. Diputación provincial de Granada, aprobado definitivamente, según acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2.002, publicado el contenido completo del texto normativo en el BOP nº 16 de 27 de junio de 2025.

1.3.2 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

En atención a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), el Estudio de Detalle se incardina dentro de los instrumentos complementarios de ordenación urbanística. A continuación, se transcribe su artículo 71, que define al citado instrumento:

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 8 de 62 | Página 100 de un total de 169

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística."

En atención al artículo 94 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 (RGLISTA), se indica literalmente:

"*1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía."

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 9 de 62 | Página 101 de un total de 169

1.3.3 TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El proceso para la consecución del objeto que nos ocupa tiene su inicio con la formulación y redacción del Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento de Ogíjares. A continuación, se procederá a su tramitación urbanística, para lo que se atenderá a lo establecido en el artículo 112 del RGLISTA.

De forma esquemática el procedimiento se resume a continuación:

a) Acuerdo de aprobación inicial, que se adoptará a solicitud de los particulares, acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.
b) Información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.
c) Acuerdo de aprobación definitiva del documento Estudio de Detalle, cuya competencia recae en el Ayuntamiento en atención al art. 75 de la LISTA.
d) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.
e) Publicación en el BOP, que deberá contener, en todo caso, el acuerdo de la aprobación definitiva y el contenido íntegro del texto. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su depósito autonómico en el correspondiente registro autonómico.

1.4 DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito afectado por el Estudio de Detalle comprende las siguientes parcelas o zonas de actuación, siendo todas, propiedad de la Excma. Diputación Provincial de Granada:

- Parcela 5, en atención al proyecto de compensación del PERI "La Aurora".

  Finca registral número 12.878.

  Fincas catastrales, con nº de referencias catastrales 4900331VG4140S0000YO, 4900332VG4140S0000GO, 4900333VG4140S0000QO y 4900334VG4140S0000PO.


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 4900331VG4140S0000YO
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
Localización:
PL PLAN ESPECIAL LA AURORA 5 Suelo
OGIJARES [GRANADA]
Clase: URBANO
Uso principal:
Superficie construida:
Año construcción:
PARCELA
Superficie gráfica:
Participación del inmueble:
Tipo:
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"
Martes , 14 de Mayo de 2024

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 10 de 62 | Página 102 de un total de 169

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4900332VG4140S0000GO

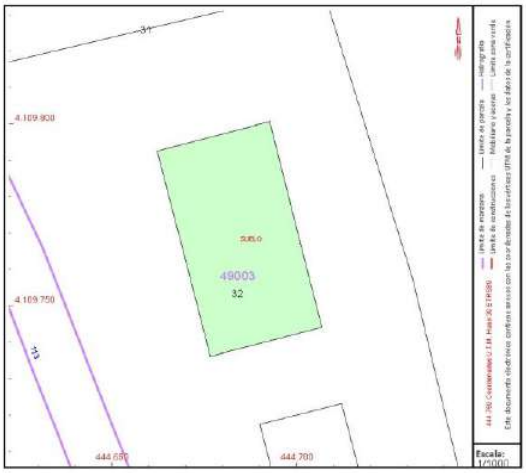
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL PLAN ESPECIAL LA AURORA Suelo
18151 OGIJARES [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.819 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 6 de Junio de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4900333VG4140S0000QO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL PLAN ESPECIAL LA AURORA Suelo
18151 OGIJARES [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.848 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 6 de Junio de 2024

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 11 de 62 | Página 103 de un total de 169



GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4900334VG4140S0000PO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL PLAN ESPECIAL LA AURORA Suelo
18151 OGIJARES [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.237 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 6 de Junio de 2024

Descripción REGISTRAL de la finca:

URBANA: Parcela número CINCO, del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución delimitada por el Plan Especial de Reforma Interior "La Aurora", en término municipal de Ogijares. Tiene una superficie total de VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS. Es una parcela de forma aproximadamente rectangular, que linda: Al Norte, con la parcela Siete, adjudicada a la Diputación Provincial de Granada, donde en la actualidad se encuentra el Centro de Educación Especial Jean Piayet; al Sur, con la Escuela Taurina de Armilla y con el Polígono Tecnológico Armilla-Ogijares; al Este, con la parcela número Siete, y al Oeste, con la calle "F", que es la Carretera de Armilla a Ogijares. En esta parcela, según determina el P.E.R.I "La Aurora", se establece una reserva global para espacios libres de cuatro mil novecientos cuatro metros cuadrados, en la ubicación marcada en los planos de ordenación.
SUPERFICIE NETA EDIFICABLE: Veintiun mil cuatrocientos cincuenta y nueve metros cuadrados. EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE: Veinticuatro mil quinientos dieciocho metros cuadrados. CONDICIONES URBANISTICAS: Ordenanza "Residencial bloque exento La Aurora", de acuerdo con lo recogido en las Ordenanzas Reguladoras del P.E.R.I. "La Aurora". TIPOLOGÍA: Bloque Exento -BE-. PARCELA MÍNIMA: Quinientos metros cuadrados. ALTURA MÁXIMA: Tres plantas + ático. OCUPACIÓN MAXIMA DE PARCELA: Cincuenta por ciento. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Uno coma ciento cuarenta y tres metros por metro cuadrado, sobre parcela neta. SEPARACIÓN A LINDEROS: ½ H.

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

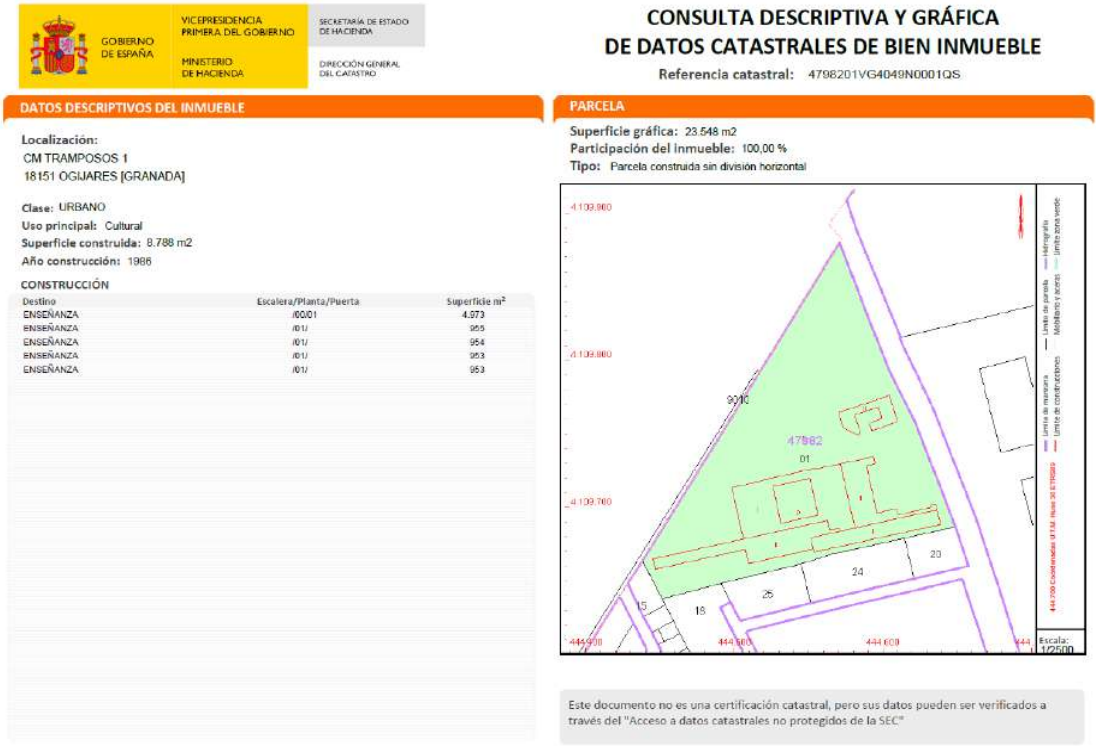
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 12 de 62 | Página 104 de un total de 169

- Parcela 6, en atención al proyecto de compensación del PERI "La Aurora".

  Finca registral número 12.879.

  Finca catastral, con nº de referencia catastral 4798201VG4049N0001QS.



GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4798201VG4049N0001QS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM TRAMPOSOS 1
18151 OGIJARES [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Cultural
Superficie construida: 8.788 m2
Año construcción: 1986

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ENSEÑANZA	/00/01	4.973
ENSEÑANZA	/01/	955
ENSEÑANZA	/01/	954
ENSEÑANZA	/01/	953
ENSEÑANZA	/01/	953

PARCELA

Superficie gráfica: 23.548 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Descripción REGISTRAL de la finca:

URBANA: Parcela número SEIS, del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución delimitada por el Plan Especial de Reforma Interior "La Aurora", en término municipal de Ogijares. Tiene una superficie de VEINTITRES MIL QUINIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS. Es una parcela de forma irregular, que linda: Al Norte, con el límite del término municipal con Alhendín; al Sur, con la parcela Uno, con la parcela Dos y con la parcela DC-1, todas ellas adjudicadas a El Ayuntamiento de Ogijares; al Este, con la denominada Urbanización San Nicolás, y al Oeste, con la calle "F", que es la Carretera de Armilla a Ogijares. En esta parcela se encuentra en la actualidad EL INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA LUIS BUENO CRESPO. SUPERFICIE MATERIALIZABLE: Catorce mil ciento dos metros y cuarenta decimetros cuadrados. CONDICIONES URBANISTICAS: Ordenanza "Institucional", de acuerdo con lo recogido en las Ordenanzas Reguladoras del P.E.R.I. "La Aurora". TIPOLOGÍA: Bloque Exento -BE-. PARCELA MÍNIMA: Quinientos metros cuadrados. ALTURA MÁXIMA: Tres plantas. OCUPACIÓN MAXIMA DE PARCELA: Cincuenta por ciento. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Cero coma sesenta metros por metro cuadrado. SEPARACIÓN A LINDEROS: 1/2 H.

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

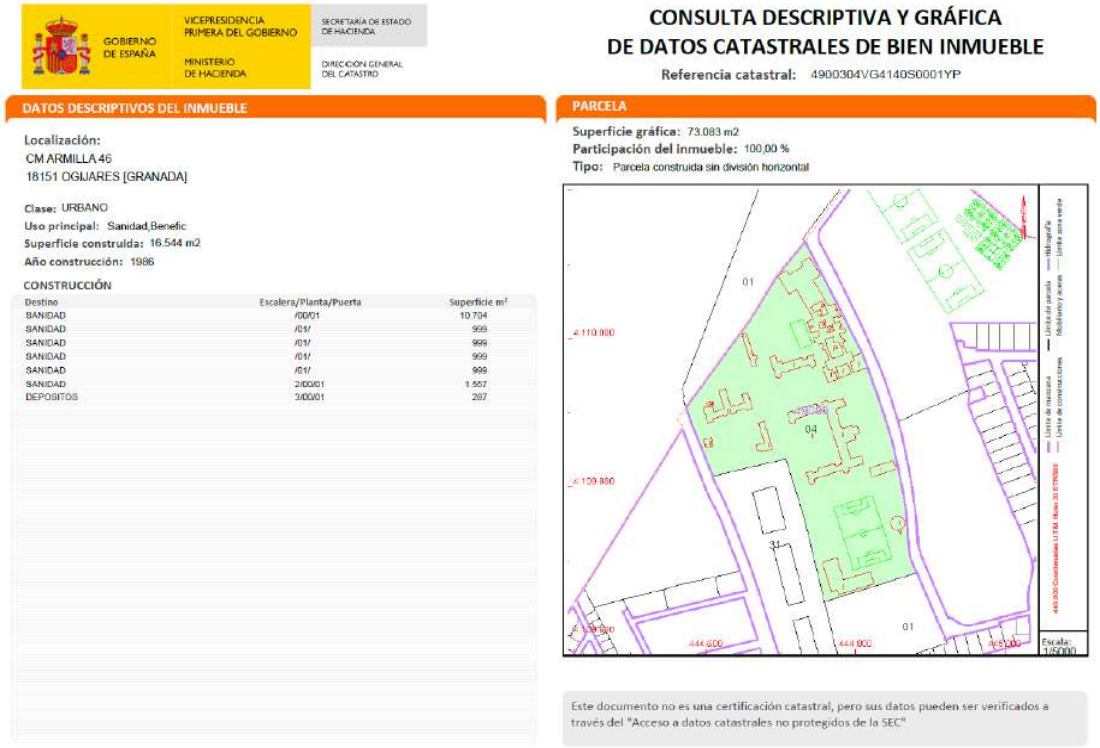
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 13 de 62 | Página 105 de un total de 169

- Parcela 7, en atención al proyecto de compensación del PERI "La Aurora".

  Finca registral número 12.880.

  Finca con nº de referencia catastral 4900304VG4140S0001YP.



GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4900304VG4140S0001YP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM ARMILLA 46
18151 OGIJARES [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Sanidad,Benefic
Superficie construida: 16.544 m2
Año construcción: 1986

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
SANIDAD	/00/01	10.704
SANIDAD	/01/	999
SANIDAD	/01/	999
SANIDAD	/01/	999
SANIDAD	/01/	999
SANIDAD	2/00/01	1.557
DEPOSITOS	3/00/01	287

PARCELA

Superficie gráfica: 73.083 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Descripción REGISTRAL de la finca:

URBANA: Parcela número SIETE, del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución delimitada por el Plan Especial de Reforma Interior "La Aurora", en término municipal de Ogijares. Tiene una superficie de SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. Es una parcela de forma irregular, que linda: Al Norte, con el límite del término municipal con Armilla; al Sur, con las parcelas números Cinco y Ocho, ambas adjudicadas a la Diputación Provincial de Granada; al Este, con la calle "G", y al Oeste, con la calle "F", que es la Carretera de Armilla a Ogijares, y con la parcela Cinco. En esta parcela se encuentra en la actualidad EL CENTRO DE EDUCACIÓN ESPECIAL JEAN PIAYET. SUPERFICIE MATERIALIZABLE: Cuarenta y cuatro mil setecientos veintiocho metros y ochenta decimetros cuadrados. CONDICIONES URBANISTICAS: Ordenanza "Institucional", de acuerdo con lo recogido en las Ordenanzas Reguladoras del P.E.R.I. "La Aurora". TIPOLOGÍA: Bloque Exento -BE-. PARCELA MÍNIMA: Quinientos metros cuadrados. ALTURA MÁXIMA: Tres plantas. OCUPACIÓN MAXIMA DE PARCELA: Cincuenta por ciento. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Cero coma sesenta metros por metro cuadrado. SEPARACIÓN A LINDEROS: 1/2 H.

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 14 de 62 | Página 106 de un total de 169

- Parcela 8, en atención al proyecto de compensación del PERI "La Aurora".

  Finca registral número 12.881.

  Finca con nº de referencia catastral 4900301VG4140S0001WP.



GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4900301VG4140S0001WP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM ARMILLA 52
18151 OGIJARES [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 580 m2
Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN		580

PARCELA

Superficie gráfica: 14.406 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 14 de Mayo de 2024

Descripción REGISTRAL de la finca:

URBANA: Parcela número OCHO, del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución delimitada por el Plan Especial de Reforma Interior "La Aurora", en término municipal de Ogijares. Tiene una superficie de CATORCE MIL CUATROCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS. Es una parcela de forma aproximadamente rectangular, que linda: Al Norte, con la parcela número Siete, adjudicada a la Diputación Provincial de Granada; al Sur, con el Polígono Tecnológico Armilla-Ogijares; al Este, con la calle "G", y al Oeste, con la parcela número Cinco, adjudicada a la Diputación Provincial de Granada. EN LA PARTE OCUPADA ACTUALMENTE POR EL VIVERO PROVINCIAL, cercano a la linde con el Polígono Tecnológico Armilla-Ogijares, existe UN POZO de agua para riego, que se encuentra en uso y abastece al Vivero y a los Centros de la Diputación, desconociendose las caracteristicas del mismo. Junto a este pozo, existe un CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Y UNA ALBERCA DE RIEGO. SUPERFICIE MATERIALIZABLE: Ocho mil seiscientos cuarenta y tres metros y sesenta decimetros cuadrados. CONDICIONES URBANISTICAS: Ordenanza "Institucional", de acuerdo con lo recogido en las Ordenanzas Reguladoras del P.E.R.I. "La Aurora". TIPOLOGÍA: Bloque Exento -BE-. PARCELA MÍNIMA: Quinientos metros cuadrados. ALTURA MÁXIMA: Tres plantas. OCUPACIÓN MAXIMA DE PARCELA: Cincuenta por ciento. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Cero coma sesenta metros por metro cuadrado. SEPARACIÓN A LINDEROS: 1/2 H.

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

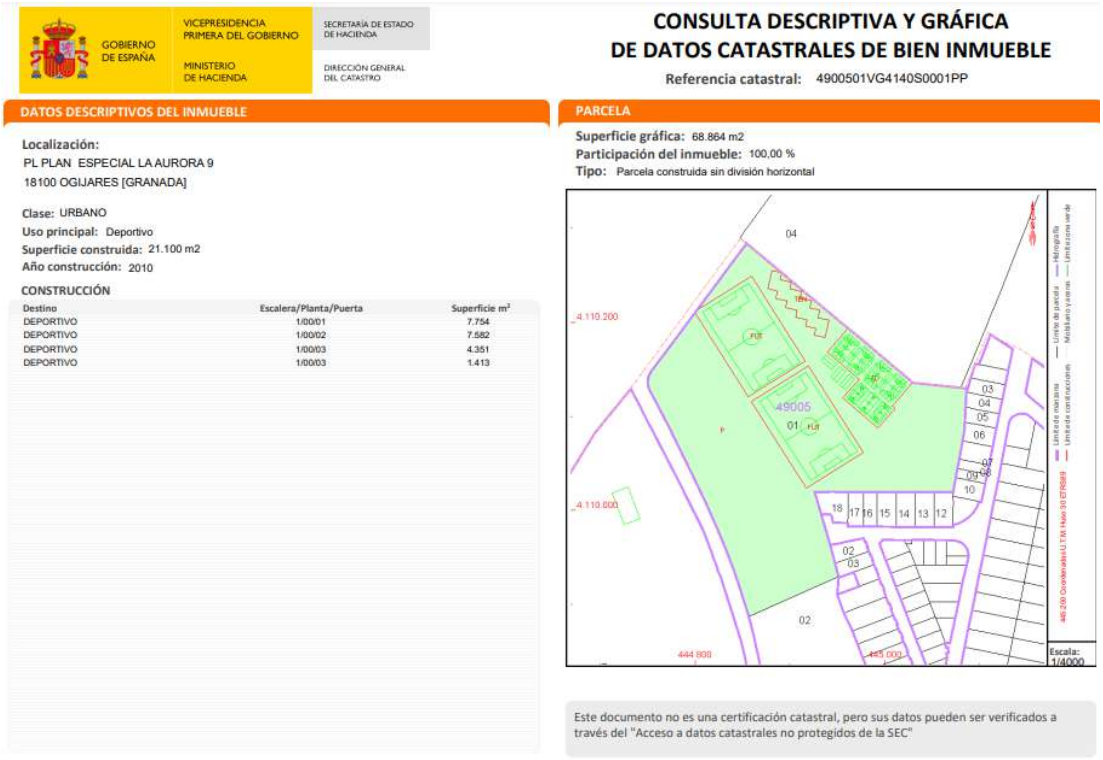
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 15 de 62 | Página 107 de un total de 169

- Parcela 9, en atención al proyecto de compensación del PERI "La Aurora".

  Finca registral número 12.882.

  Parte de la parcela con nº de referencia catastral 4900501VG4140S0001PP.



GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4900501VG4140S0001PP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL PLAN ESPECIAL LA AURORA 9
18100 OGIJARES [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 21.100 m2
Año construcción: 2010

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1/00/01	7.754
DEPORTIVO	1/00/02	7.582
DEPORTIVO	1/00/03	4.351
DEPORTIVO	1/00/03	1.413

PARCELA

Superficie gráfica: 68.864 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Descripción REGISTRAL de la finca:

URBANA: Parcela número NUEVE, del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución delimitada por el Plan Especial de Reforma Interior "La Aurora", en término municipal de Ogijares. Tiene una superficie de SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. Es una parcela de forma irregular, que linda: Al Norte, con el Paseo de las Delicias, que constituye el límite con el término municipal con Armilla; al Sur, con el Polígono Tecnológico Armilla-Ogijares y con la parcela Diez, adjudicada a la Diputación Provincial de Granada; al Este, con la Ciudad Deportiva de Armilla, que constituye el límite con el término municipal con Armilla, con parte de la finca original, en la que en la actualidad se encuentra edificado un pabellón cubierto de deportes perteneciente a la Ciudad Deportiva de Armilla, y con el Polígono Tecnológico Armilla-Ogijares, y al Oeste, con la calle "G". ESTA PARCELA SE ENCUENTRA EN LA ACTUALIDAD OCUPADA POR INSTALACIONES DEPORTIVAS, y está atravesada por un Vial provisional, que dá acceso al Polígono Tecnológico desde el Paseo de las Delicias. SUPERFICIE MATERIALIZABLE: Diecisiete mil doscientos dieciseis metros cuadrados. CONDICIONES URBANISTICAS: Ordenanza "Institucional", de acuerdo con lo recogido en las Ordenanzas Reguladoras del P.E.R.I. "La Aurora". TIPOLOGÍA: Bloque Exento-BE-. PARCELA MÍNIMA: Quinientos metros cuadrados. ALTURA MÁXIMA: Tres plantas. OCUPACIÓN MAXIMA DE PARCELA: Cincuenta por ciento. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Cero coma veinticinco metros por metro cuadrado. SEPARACIÓN A LINDEROS: 1/2 H.

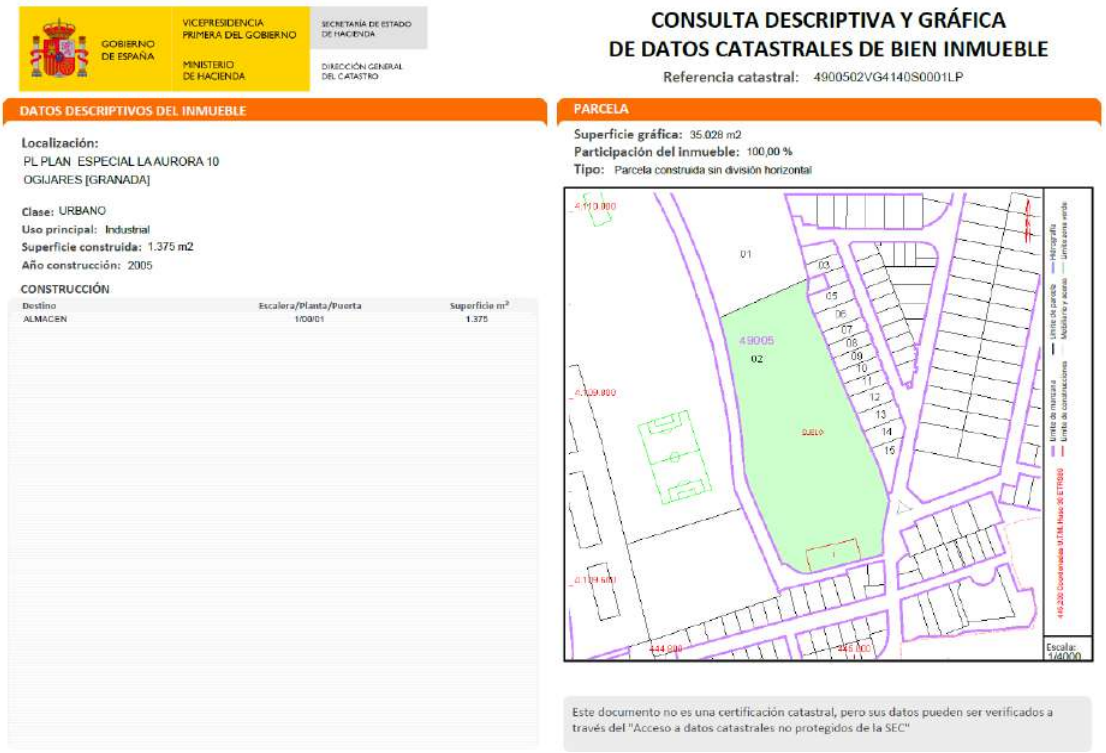
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 16 de 62 | Página 108 de un total de 169

- Parcela 10, en atención al proyecto de compensación del PERI "La Aurora".

  Finca registral número 12.883.

  Parcela con nº de referencia catastral 4900301VG4140S0001WP.



GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4900502VG4140S0001LP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL PLAN ESPECIAL LA AURORA 10
OGIJARES [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.375 m2
Año construcción: 2005

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	1.375

PARCELA

Superficie gráfica: 35.028 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Descripción registral:

URBANA: Parcela número DIEZ, del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución delimitada por el Plan Especial de Reforma Interior "La Aurora", en término municipal de Ogíjares. Tiene una superficie de TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS. Es una parcela de forma irregular, que linda: Al Norte, con la parcela número Nueve, adjudicada a la Diputación Provincial de Granada; al Sur, con la calle "H"; al Este, con el Polígono Tecnológico Armilla-Ogíjares, y al Oeste, con la calle "G". SUPERFICIE MATERIALIZABLE: Veinte mil novecientos treinta y nueve metros y cuarenta decímetros cuadrados. CONDICIONES URBANISTICAS: Ordenanza "Institucional", de acuerdo con lo recogido en las Ordenanzas Reguladoras del P.E.R.I. "La Aurora". TIPOLOGÍA: Bloque Exento -BE-. PARCELA MÍNIMA: Quinientos metros cuadrados. ALTURA MÁXIMA: Tres plantas. OCUPACIÓN MAXIMA DE PARCELA: Cincuenta por ciento. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Cero coma sesenta metros por metro cuadrado. SEPARACIÓN A LINDEROS: 1/2 H.

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 17 de 62 | Página 109 de un total de 169

El ámbito total afectado por la actuación supone una superficie de 261.806,76m2, de los cuales 19.222,76m2 están destinados a viales de uso y dominio público y 4.904,00m2 a espacios libres de uso y dominio público.

Tabla resumen del ámbito afectado por la actuación

PARCELA (Proy. compensación)	REFERENCIA CATASTRAL	REGISTRAL	SUPERFICIE SUELO (m^2)	SUPERFICIE TOTAL (m^2)
5 (residencial)	4900331VG4140S0000YO	12.878 (parcial)	21.459,00	
6 (institucional)	4798201VG4049N0001QS	12.879	23.504,00	
7 (institucional)	4900304VG4140S0001YP	12.880	74.548,00	
8 (institucional)	4900301VG4140S0001WP	12.881	14.406,00	
9 (institucional)	4900501VG4140S0001PP	12.882	68.864,00	
10 (institucional)	4900301VG4140S0001WP	12.883	34.899,00	
EL-1	4900332VG4140S0000GO		1.819,00	
EL-2	4900333VG4140S0000QO		1.848,00	
EL-3	4900334VG4140S0000PO		1.237,00	
VIALES			19.222,76	261.806,76

Ortofoto PNOA con parcelario catastral del ámbito afectado por el Estudio de Detalle.



INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 CVE: BOP-GRA-2026-229023 Página 18 de 62 Página 110 de un total de 169

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN AFECTADA

2.1.1 Situación y límites.

Los terrenos correspondientes al ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentran ubicados en parte de la finca "La Aurora", según las parcelas catastrales descritas anteriormente, siendo propiedad de la Excma. Diputación Provincial de Granada. Se emplazan en el borde noroeste del término municipal de Ogíjares, en una bolsa de suelo existente entre la urbanización San Nicolás y el polg. Industrial Tecnológico.

2.1.2. Topografía.

La zona de actuación presenta un plano sensiblemente horizontal, con suave pendiente descendiente de Oeste a Este, alcanzando una diferencia de cotas de 6 metros a lo largo del vial previsto.

2.1.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

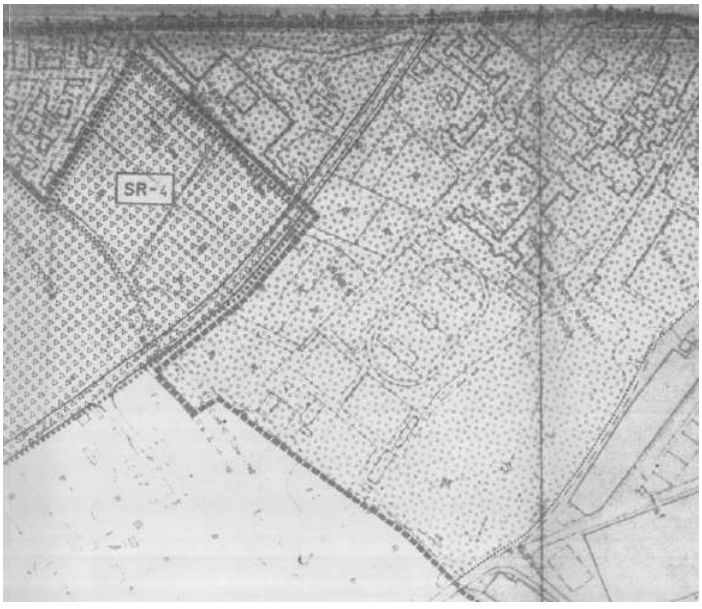
Las parcelas, que originariamente estaban dedicadas a actividades agrícolas, actualmente dicho uso no existe, encontrándose ocupadas algunas de ellas, por edificaciones de tipo industrial para diferentes usos, así como otras edificaciones con usos implantados, como el docente, deportivo o asistencial, todas ellas propiedad de la Excma. Diputación Provincial de Granada.

2.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

En atención al planeamiento general vigente, NN.SS. de Ogíjares, el suelo sobre el que se actúa tiene las siguientes características urbanísticas:

- Clase de suelo: Urbano

- Calificación: Servicios Urbanos





Plano 2-4 de las NN.SS. de Ogíjares

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 19 de 62 | Página 111 de un total de 169

En atención al PERI de la finca "La Aurora" de Ogíjares, redactado y aprobado para la ordenación y desarrollo urbanístico del ámbito definido en NN.SS., se realizan las siguientes determinaciones:

- Clase de suelo: Urbano.

- Calificación en atención a su uso: Equipamiento Institucional y Residencial Bloque Abierto "La Aurora".



Zonificación del Plan Especial de Reforma Interior en la finca "La Aurora"

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 56

BOP
Página 112 de un total de 169
Página 20 de 62
CVE: BOP-GRA-2026-229023
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

NORMATIVA DE APLICACIÓN EN ATENCIÓN AL PERI "LA AURORA"

Residencial

Se califica en atención a su uso pormenorizado como suelo Residencial Bloque Abierto.

Sobre este suelo es de aplicación la ordenanza particular "Residencial Bloque Exento "La Aurora".

Equipamiento institucional

Se califica en atención a su uso, en cualquier de sus usos pormenorizados, como suelo de equipamiento Institucional.

Sobre este suelo es de aplicación la ordenanza particular "Institucional".

Normas generales de urbanización del PERI "La Aurora"

Se atenderá al PERI en toda su extensión, indicándose a continuación un extracto de su contenido.

Toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 8 (ocho) metros si es de tráfico rodado y de 3 (tres) si es exclusivamente peatonal.

En caso de tratarse de vías interiores de parcela con uso privado, su anchura mínima podrá ser de 4 (cuatro) metros.

En cualquier caso, aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca mediante Estudio Detalle, tendrán las características mínimas obligadas de las vías de circulación que a continuación se señalan:

- Anchura mínima total de la vía: 6 (seis) metros.

- Calzada mínima: 4 (cuatro) metros de anchura.

- Anchura mínima del acerado 1 (un) metro.

Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de 10 viviendas y tendrán una longitud máxima de 30 metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos. Al comienzo de estas vías se dispondrán señalización indicado su condición de vía sin salida.

Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, su anchura mínima será de 2,20 metros en los aparcamientos en línea y de 4,50 metros en los aparcamientos en batería.

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

Como se ha indicado, el Estudio de Detalle, mediante esta actuación urbanística ejecutada asistemáticamente, se limita a localizar el suelo dotacional, reubicándolo, define el trazado del nuevo vial secundario y reajusta las alineaciones y rasantes determinadas por el PERI "La Aurora", por lo que no se alteran de ninguna forma, las determinaciones de ordenación general vigentes y mantiene el resto de las determinaciones aplicables para el ámbito, sin que se vea alterado el aprovechamiento urbanístico existente.

El diseño del nuevo vial tendrá una sección de ancho de vía de dieciséis (16) metros, para dar cobertura a las necesidades de movilidad que se contemplan en la zona, generándose además dos nuevas bandas laterales de plazas de aparcamiento, incrementando de esta manera los mismos dentro del ámbito.

En el viario generado, se definen dos secciones tipo, que difieren básicamente entre sí, en cuanto a la disposición de la banda de aparcamientos laterales, uno en línea a ambos lados de la calzada (vial de nueva apertura) y otro en batería a ambos lados de la calzada (tramo que da continuidad al vial de nueva apertura, y reubica el denominado vial H). Surgen, por tanto, dos secciones tipo diferenciadas: una con un ancho total de 16,00 metros, distribuyéndose mediante una calzada de doble sentido de circulación con un ancho de 6 metros, acompañada a ambos lados de una banda de aparcamientos en línea, de ancho 2,20 metros y una

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 21 de 62 | Página 113 de un total de 169

zona de acerado para uso peatonal de 1,80 metros de ancho a ambos lados del vial, además de un carril bici de ancho 2,00 metros en uno de los márgenes, entre la banda de aparcamientos y la acera; otra con un ancho total de 20,00 metros, distribuyéndose mediante una calzada de doble sentido de circulación con un ancho de 6 metros, acompañada a ambos lados de una banda de aparcamientos en batería, de ancho 5,00 metros y una zona de acerado para uso peatonal de 2,00 metros de ancho a ambos lados del vial.

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.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes no cambian respecto a lo establecido en el PERI de la finca "La Aurora" de Ogíjares.

El presente Estudio de Detalle no modifica tipologías, ni reduce el sistema viario establecidos. No altera el volumen edificable permitido, ni cambia la ocupación del suelo, ni las alturas, y, por lo tanto, no se alteran los usos globales establecidos en las Normas Subsidiarias, ni los pormenorizados definidos por el instrumento de ordenación (PERI).

El Proyecto de Urbanización de la finca "La Aurora" establecerá de manera detallada los parámetros técnicos aplicables, definiendo rasantes y demás características de la vía, no obstante, en el presente documento, por estar ya determinadas, se incorporan las rasantes definidas para el vial de nueva apertura y su 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, en el que se puede comprobar que la actuación no provoca ninguna alteración en las condiciones urbanísticas preexistentes.

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 4.904,00m^2, 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 1.271,04m^2.

- E L-2

  Parcela de forma sensiblemente rectangular, con un ancho de 17,40m y con una superficie de 1.155,27m^2.

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 22 de 62 | Página 114 de un total de 169

- E L-3

  Parcela de forma sensiblemente rectangular, con un ancho de 17,40m y con una superficie de 1.186,98m^2.

- E L-4

  Parcela de forma sensiblemente rectangular, con un ancho de 17,30m y con una superficie de 1.290,71m^2.

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 21.459,00m^2. 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 18.629,08m^2, la 5.1 con una superficie de suelo neta de 14.739,66m^2 y la 5.2 con una superficie de suelo neta de 3.889,42m^2, formando el resto de superficie 2.829,92m^2, 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 1,143m$^2_{techo}$/m$^2_{suelo\ neto}$ a **1,3161m$^2_{techo}$/m$^2_{suelo\ neto}$**

- Parcela 5.1

  Superficie neta: 14.739,66 m$^2_{suelo\ neto}$

  Edificabilidad máxima: 19.399,08m$^2_{techo}$ (1,3161 m$^2_{techo}$/m$^2_{suelo\ neto}$)

- Parcela 5.2

  Superficie neta: 3.889,42m$^2_{suelo\ neto}$

  Edificabilidad máxima: 5.118,92m$^2_{techo}$ (1,3161 m$^2_{techo}$/m$^2_{suelo\ neto}$)

- Resto suelo destinado a viales

  Superficie: 2.829,92m^2

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 23.504,00m^2 a una superficie de 23.228,60m^2, siendo la diferencia de suelo de 275,40m^2, 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: 23.228,60m$^2_{suelo\ neto}$

Edificabilidad máxima: 13.937,16m$^2_{techo}$ (0,60 m$^2_{techo}$/m$^2_{suelo\ neto}$)

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

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 23 de 62 | Página 115 de un total de 169

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 74.548,00m^2 a una superficie neta de 75.514,90m^2, 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 966,90m^2, se distribuye disminuyendo en las susodichas parcelas, en la siguiente proporción:

- Parcela 6: 275,40m^2
- Parcela 9: 571,64m^2
- Parcela 10: 119,86m^2

Superficie neta: 75.514,90$m^2_{suelo\ neto}$

Edificabilidad máxima: 44.965,96m^2_{techo} (0,5955 $m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$)

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 14.406,00m^2 a una superficie de 12.220,94m^2, distribuida en dos parcelas, la 8.1, con una superficie de suelo neta de 3.505,49m^2 y la 8.2 con una superficie de suelo neta de 8.715,45m^2, pasando a formar parte del sistema viario de comunicaciones, el resto de superficie de 2.185,06m^2. 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 0,60$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$ a **0,7073$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$**

- **Parcela 8.1**

  Superficie neta: 3.505,49$m^2_{suelo\ neto}$

  Edificabilidad máxima: 2.479,36m^2_{techo} (0,7073 $m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$)

- **Parcela 8.2**

  Superficie neta: 8.715,45$m^2_{suelo\ neto}$

  Edificabilidad máxima: 6.164,24m^2_{techo} (0,7073 $m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$)

- **Resto suelo destinado a viales**

  Superficie: 2.185,06m^2

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 68.864,00m^2 a una superficie neta de 68.292,36m^2, con uso de equipamiento institucional deportivo,

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 24 de 62 | Página 116 de un total de 169

manteniéndose de esta manera la superficie total neta para este uso del suelo y por tanto su aprovechamiento urbanístico.

Superficie neta: 68.292,36$m^2_{suelo\ neto}$

Edificabilidad máxima: 17.216,00m^2_{techo} (0,2521 $m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$)

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 34.899,00m^2 a una superficie de 33.777,90m^2, distribuida en dos parcelas, la 10.1, con una superficie de suelo neta de 28.603,42m^2 y la 10.2 con una superficie de suelo neta de 5.174,48m^2, pasando a formar parte del sistema viario de comunicaciones, una superficie de 1.001,24m^2 y el resto de superficie de 119,86m^2, 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 0,60$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$ a **0,6178$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$**

- **Parcela 10.1**

  Superficie neta: 28.603,42$m^2_{suelo\ neto}$

  Edificabilidad máxima: 17.670,77m^2_{techo} (0,6178 $m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$)

- **Parcela 10.2**

  Superficie neta: 5.174,48$m^2_{suelo\ neto}$

  Edificabilidad máxima: 3.196,72m^2_{techo} (0,6178 $m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$)

- **Resto suelo destinado a viales**

  Superficie: 1.001,24m^2

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.

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 25 de 62 | Página 117 de un total de 169

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

PERI				ED								
	Superficie Neta	Coef. Edif.	Techo	Superficie Neta	Coef. Edif.	Techo		Nueva sup VIALES				
Parcelas	(m2)	(m2t/m2s)	(m2t)	(m2)	(m2t/m2s)	(m2t)	PARCELAS	(m2)				
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		7peri	74.548,00	0,60	44.728,80
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 ½ H

Separación entre edificios

½ H

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 26 de 62 | Página 118 de un total de 169

Edificabilidad máxima

1,3161$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$ (*)

(*) Se ha ajustado el coeficiente previsto de 1,143$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$, 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%

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 27 de 62 | Página 119 de un total de 169

Separación a linderos

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

Edificabilidad máxima

Parcela 6: 0,60$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$

Parcela 7: 0,5955$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$ (*)

Parcela 8.1 y 8.2: 0,7073$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$ (*)

Parcela 9: 0,2521$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$ (**)

Parcela 10.1 y 10.2: 0,6178$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$ (*)

(*) Se ha ajustado el coeficiente previsto de 0,60$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$, para mantener la edificabilidad total determinada sobre suelo neto de parcela

(**) Se ha ajustado el coeficiente previsto de 0,25$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$, 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.

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

En atención al artículo 85 del RGLISTA, punto 3, se incorpora anexo justificativo suscrito por el Interventor Municipal, de la sostenibilidad y viabilidad económica de la actuación, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD

En la redacción del presente documento se verifican las prescripciones y se adjuntan las fichas justificativas del cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía 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 las fichas que se muestran a continuación, se cumplimentan aquellos parámetros que quedan definidos con la presente actuación, quedando el resto para su justificación con el correspondiente proyecto de urbanización a redactar sobre el PERI "La Aurora".

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 28 de 62 | Página 120 de un total de 169

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		**O. TMA/851/2021**	**DEC. 293/2009**	**ORDENANZA**	**DOC. TÉCNICA**
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5,12 y 46) (1)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		1,80
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m		CUMPLE
	☐ En calzadas	∅ ≤ 0,016 m	---		CUMPLE
Iluminación homogénea		Cumplirá RD 1890/2008	---		CUMPLE
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.					
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
	☐ Longitud ≤ 3,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60-1,20 m	= 1,20 m		CUMPLE
Rebaje con la calzada		0,00 – 0,40 cm	0,00 cm		CUMPLE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		CUMPLE

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 29 de 62 | Página 121 de un total de 169

Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			---	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		CUMPLE
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m		CUMPLE
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.		CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---		CUMPLE
		Longitud	= Espacio de intersección	---		CUMPLE
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		CUMPLE
Fondo			≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		CUMPLE
Espacio libre			---	---		CUMPLE
Señalización en la acera	Nivel calzada (0-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---		CUMPLE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		CUMPLE
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---		CUMPLE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		CUMPLE
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 30)						
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores						
Anchura libre de paso en tramos horizontales			≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		-
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		-
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		-

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 30 de 62 | Página 122 de un total de 169

Iluminación permanente y uniforme		Cumplirá RD 1890/2008	---		-
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		-
	Longitud	---	= 0,60 m		-
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		-
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		-
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		-
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		-
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---		-
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden TMA/851/2021 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		-
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		-
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		-
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux		-
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		-
	Longitud	---	= 0,60 m		-
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m		-
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		-
Peldaños	Huella	≥ 0,28 m	≥ 0,30 m		-
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	0,13 m ≥ x ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m		-

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 31 de 62 | Página 123 de un total de 169

	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---		-
	Ángulo huella / contrahuella	75º ≤ α ≤ 90º	---		-
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		-
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		-
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		-
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		-
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		≥ 1,20 m	≥ 1,50 m		-
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m		-
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura		-
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m		-
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		-
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m		-
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		-
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---		-
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos	∅ ≥ 1,50 m	---		-
	Franja pavimento táctil indicador direccional	= Anchura puerta	---		-
		= 0,80-1,20 m	---		-
	Altura de la botonera exterior	De 0,70 m a 1,20 m	≤1,20 m		-
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	---	---		-
	Precisión de nivelación	≥ 0,02 m	≥ 0,02 m		-
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	≥ 0,90 m	≥ 0,80 m		-

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 32 de 62 | Página 124 de un total de 169

	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	1x1,25 m		-
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	1x 1,25 m		-
		☐ Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	1x1,25 m		-
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---		-
		Longitud	---	---		-
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---		-
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---		-

RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.

Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m		-
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		-
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m		-
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud < 3,00 m	< 10,00 %	< 10,00 %		-
	Tramos de longitud > 3,00 m y < 6,00 m	< 8,00 %	< 8,00 %		-
	Tramos de longitud > 6,00 m hasta 9,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		-

(1) En la columna O. TMA/851/2021 y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		-
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		-
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		-
	☐ Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		-
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		-
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m		-
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		-

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		-

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | Página 125 de un total de 169
Página 33 de 62 | CVE: BOP-GRA-2026-229023

Diámetro del pasamanos	De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		-
Prolongación de pasamanos en cada tramo	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		-
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas	Separación a la zona a señalizar		---	≥ 0,50 m		CUMPLE
	Altura		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		CUMPLE
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo		≥ 0,90 m	---		CUMPLE
	Anchura libre de obstáculos		≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		CUMPLE
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.		= 0,40 m	---		CUMPLE
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50m	---		CUMPLE
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m		CUMPLE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA	O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)				

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 34 de 62 | Página 126 de un total de 169

Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		CUMPLE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		-
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		5,00 x 2,20
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7 y 26)						
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras			---	90 % Proctor modif.		CUMPLE
Altura libre de obstáculos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.			De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m		CUMPLE
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		CUMPLE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		CUMPLE
		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m		CUMPLE
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas		CUMPLE
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m		CUMPLE
	Orificios en calzadas		Ídem que anterior si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones	---		CUMPLE
	Distancia a paso de peatones		---	---		---

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 35 de 62 | Página 127 de un total de 169

SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de estancias	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---		CUMPLE
	Altura		≤ 0,85 m	---		CUMPLE
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---		CUMPLE
		Ancho	≥ 0,80 m	---		CUMPLE
		Fondo	≥ 0,50 m	---		CUMPLE
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			∅ ≥ 1,50 m	---		CUMPLE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden T,A/851/2021 arts. 5 y 9)						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		> 1,80 x 3,40m	> 1,50 x 2,30 m		-
	Anchura libre de itinerario		> 1,80 m	> 1,50 m		-
	Pendiente	Longitudinal	< 6,00 %	< 6,00 %		-
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		-

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA	O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)				
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano	---	---		----
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)	---	≥ 1,60 m		CUMPLE

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 36 de 62 | Página 128 de un total de 169

Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	---		CUMPLE
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m		CUMPLE
	longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		CUMPLE
	Altura de elementos salientes (toldos...)		> 2,20 m	> 2,20 m		CUMPLE
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		CUMPLE
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		CUMPLE
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---		CUMPLE
		Diámetro pulsador	---	---		CUMPLE
Máquinas expendedora se informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		---	---		-
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	< 1,20 m		-
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---		--
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	---		-
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m		-
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		CUMPLE
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		CUMPLE
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		CUMPLE
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---		CUMPLE
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m		CUMPLE
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		-
	Espacio libre no barrido por las puertas		∅ > 1,50 m	---		-
	Anchura libre de hueco de paso		> 0,80 m	---		-
	Altura interior de cabina		> 2,20 m	---		-
	Altura de lavabo (sin pedestal)		< 0,85 m	---		-
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	---		-
		Altura del inodoro	De 0,45 a 0,50 m	---		-
		Barras de apoyo — Altura	De 0,70 a 0,75 m	---		-
		Barras de apoyo — Longitud	> 0,70 m	---		-
	Altura de mecanismos		< 0,95 m	---		-

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 37 de 62 | Página 129 de un total de 169

	☐ Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)	De 0,45 m a 0,50 m	---		-
		Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)	≥ 0,80 m	---		-
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		CUMPLE
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		CUMPLE
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		CUMPLE
	Altura respaldo		≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m		CUMPLE
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		CUMPLE
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105º		CUMPLE
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm		CUMPLE
	Espacio libre al lado del banco		≥ ∅ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		CUMPLE
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---		CUMPLE
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m		CUMPLE
	Diámetro		≥ 0,10 m	---		CUMPLE
	Altura		De 0,75 m a 1,00 m	≥ 0,70 m		CUMPLE
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		-
	Altura libre bajo la marquesina		---	> 2,20 m		-
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		CUMPLE
	No enterrados	Altura parte inferior boca	0,70 – 1,20 m	---		CUMPLE
		Altura de elementos manipulables	0,80 – 1,20 m	---		CUMPLE

OBSERVACIONES

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 38 de 62 | Página 130 de un total de 169

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 39 de 62 | Página 131 de un total de 169

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,

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 40 de 62 | Página 132 de un total de 169

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.

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 41 de 62 | Página 133 de un total de 169

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$^2_{techo}$

<u>Se definen a continuación las parcelas resultantes tras la actuación:</u>

<u>Espacios Libres</u>

Superficie total de 4.904,00m^2, con la ubicación marcada en la memoria gráfica adjunta, junto a Cmno. de Armilla. Se distribuye según las parcelas descritas a continuación:

- <u>E L-1</u>

  Parcela de forma sensiblemente rectangular, con un ancho 17,40m y con una superficie de 1.271,04m^2.

- <u>E L-2</u>

  Parcela de forma sensiblemente rectangular, con un ancho de 17,40m y con una superficie de 1.155,27m^2.

- <u>E L-3</u>

  Parcela de forma sensiblemente rectangular, con un ancho de 17,40m y con una superficie de 1.186,98m^2.

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 42 de 62 | Página 134 de un total de 169

- E L-4

  Parcela de forma sensiblemente rectangular, con un ancho de 17,30m y con una superficie de 1.290,71m^2.

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 21.459,00m^2. 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 18.629,08m^2, la 5.1 con una superficie de suelo neta de 14.739,66m^2 y la 5.2 con una superficie de suelo neta de 3.889,42m^2, formando el resto de superficie 2.829,92m^2, 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 1,143m$^2_{techo}$/m$^2_{suelo\ neto}$ a **1,3161m$^2_{techo}$/m$^2_{suelo\ neto}$**

- Parcela 5.1

  Superficie neta: 14.739,66 m$^2_{suelo\ neto}$

  Edificabilidad máxima: 19.399,08m$^2_{techo}$ (1,3161 m$^2_{techo}$/m$^2_{suelo\ neto}$)

- Parcela 5.2

  Superficie neta: 3.889,42m$^2_{suelo\ neto}$

  Edificabilidad máxima: 5.118,92m$^2_{techo}$ (1,3161 m$^2_{techo}$/m$^2_{suelo\ neto}$)

- Resto suelo destinado a viales

  Superficie: 2.829,92m^2

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 23.504,00m^2 a una superficie de 23.228,60m^2, siendo la diferencia de suelo de 275,40m^2, 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: 23.228,60m$^2_{suelo\ neto}$

Edificabilidad máxima: 13.937,16m$^2_{techo}$ (0,60 m$^2_{techo}$/m$^2_{suelo\ neto}$)

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

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 43 de 62 | Página 135 de un total de 169

10, pasando de 74.548,00m^2 a una superficie neta de 75.514,90m^2, 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 966,90m^2, se distribuye disminuyendo en las susodichas parcelas, en la siguiente proporción:

- Parcela 6: 275,40m^2
- Parcela 9: 571,64m^2
- Parcela 10: 119,86m^2

Superficie neta: 75.514,90m$^2_{\text{suelo neto}}$

Edificabilidad máxima: 44.965,96m$^2_{\text{techo}}$ (0,5955 m$^2_{\text{techo}}$/m$^2_{\text{suelo neto}}$)

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 14.406,00m^2 a una superficie de 12.220,94m^2, distribuida en dos parcelas, la 8.1, con una superficie de suelo neta de 3.505,49m^2 y la 8.2 con una superficie de suelo neta de 8.715,45m^2, pasando a formar parte del sistema viario de comunicaciones, el resto de superficie de 2.185,06m^2. 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 0,60m$^2_{\text{techo}}$/m$^2_{\text{suelo neto}}$ a **0,7073m^2**$_{\text{techo}}$/m$^2_{\text{suelo neto}}$

- **Parcela 8.1**

  Superficie neta: 3.505,49m$^2_{\text{suelo neto}}$

  Edificabilidad máxima: 2.479,36m$^2_{\text{techo}}$ (0,7073 m$^2_{\text{techo}}$/m$^2_{\text{suelo neto}}$)

- **Parcela 8.2**

  Superficie neta: 8.715,45m$^2_{\text{suelo neto}}$

  Edificabilidad máxima: 6.164,24m$^2_{\text{techo}}$ (0,7073 m$^2_{\text{techo}}$/m$^2_{\text{suelo neto}}$)

- Resto suelo destinado a viales

  Superficie: 2.185,06m^2

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 68.864,00m^2 a una superficie neta de 68.292,36m^2, 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.

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 44 de 62 | Página 136 de un total de 169

Superficie neta: 68.292,36$m^2_{suelo\ neto}$

Edificabilidad máxima: 17.216,00m^2_{techo} (0,2521 $m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$)

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 34.899,00m^2 a una superficie de 33.777,90m^2, distribuida en dos parcelas, la 10.1, con una superficie de suelo neta de 28.603,42m^2 y la 10.2 con una superficie de suelo neta de 5.174,48m^2, pasando a formar parte del sistema viario de comunicaciones, una superficie de 1.001,24m^2 y el resto de superficie de 119,86m^2, 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 0,60$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$ a **0,6178$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$**

- **Parcela 10.1**

  Superficie neta: 28.603,42$m^2_{suelo\ neto}$

  Edificabilidad máxima: 17.670,77m^2_{techo} (0,6178 $m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$)

- **Parcela 10.2**

  Superficie neta: 5.174,48$m^2_{suelo\ neto}$

  Edificabilidad máxima: 3.196,72m^2_{techo} (0,6178 $m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$)

- **Resto suelo destinado a viales**

  Superficie: 1.001,24m^2

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.

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 45 de 62 | Página 137 de un total de 169

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

PERI				ED								
	Superficie Neta	Coef. Edif.	Techo	Superficie Neta	Coef. Edif.	Techo		Nueva sup VIALES				
Parcelas	(m2)	(m2t/m2s)	(m2t)	(m2)	(m2t/m2s)	(m2t)	PARCELAS	(m2)				
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		7peri	74.548,00	0,60	44.728,80
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 ½ H

Separación entre edificios

½ H

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 46 de 62 | Página 138 de un total de 169

Edificabilidad máxima

1,3161$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$ (*)

(*) Se ha ajustado el coeficiente previsto de 1,143$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$, 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%

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 47 de 62 | Página 139 de un total de 169

Separación a linderos

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

Edificabilidad máxima

Parcela 6: 0,60$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$

Parcela 7: 0,5955$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$ (*)

Parcela 8.1 y 8.2: 0,7073$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$ (*)

Parcela 9: 0,2521$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$ (**)

Parcela 10.1 y 10.2: 0,6178$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$ (*)

(*) Se ha ajustado el coeficiente previsto de 0,60$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$, para mantener la edificabilidad total determinada sobre suelo neto de parcela

(**) Se ha ajustado el coeficiente previsto de 0,25$m^2_{techo}/m^2_{suelo\ neto}$, 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.

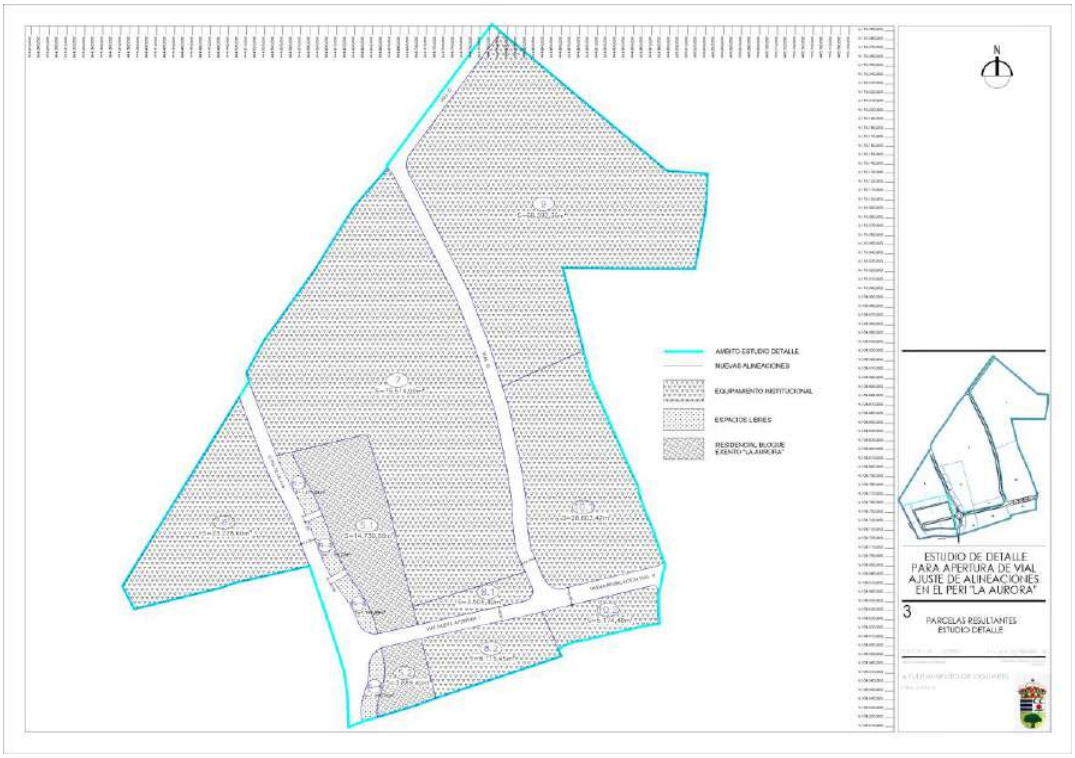
3.4 PLANIMETRÍA

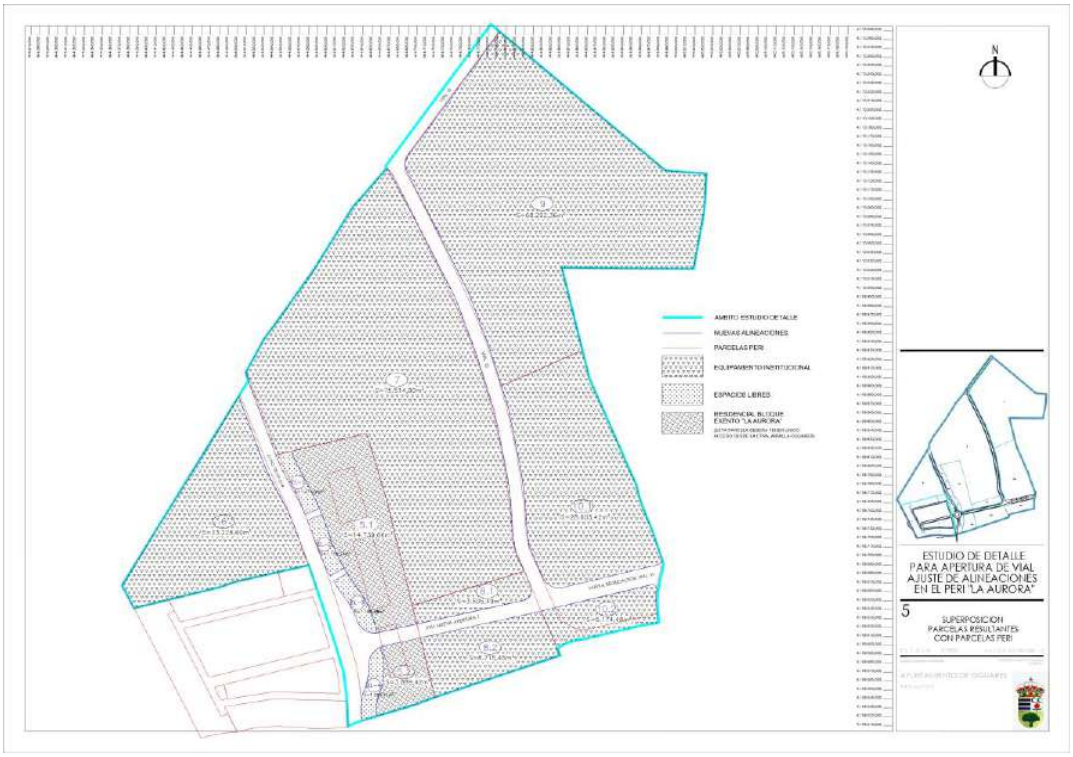
Para una rápida comprensión de la actuación, se adjuntan los planos nº 3 y 5, correspondientes a las parcelas resultantes y superposición con las definidas en el PERI "La Aurora".

INFORME TECNICO Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 48 de 62 | Página 140 de un total de 169





Ogíjares, noviembre de 2.025

El ingeniero de Caminos, canales y puertos

Fdo. Miguel Domingo Rodríguez

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 56

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-229023
Página 49 de 62
Página 141 de un total de 169

4. MEMORIA GRÁFICA

En el presente Estudio de detalle se incorporan los siguientes planos que definen la actuación prevista.

1._SITUACIÓN

2._PARCELAS AFECTADAS DEL PERI "LA AURORA"

3._PARCELAS RESULTANTES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

4._PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE VIALES AFECTADOS

5._SUPERPOSICIÓN DE PARCELAS RESULTANTES SOBRE P.E.R.I. "LA AURORA"

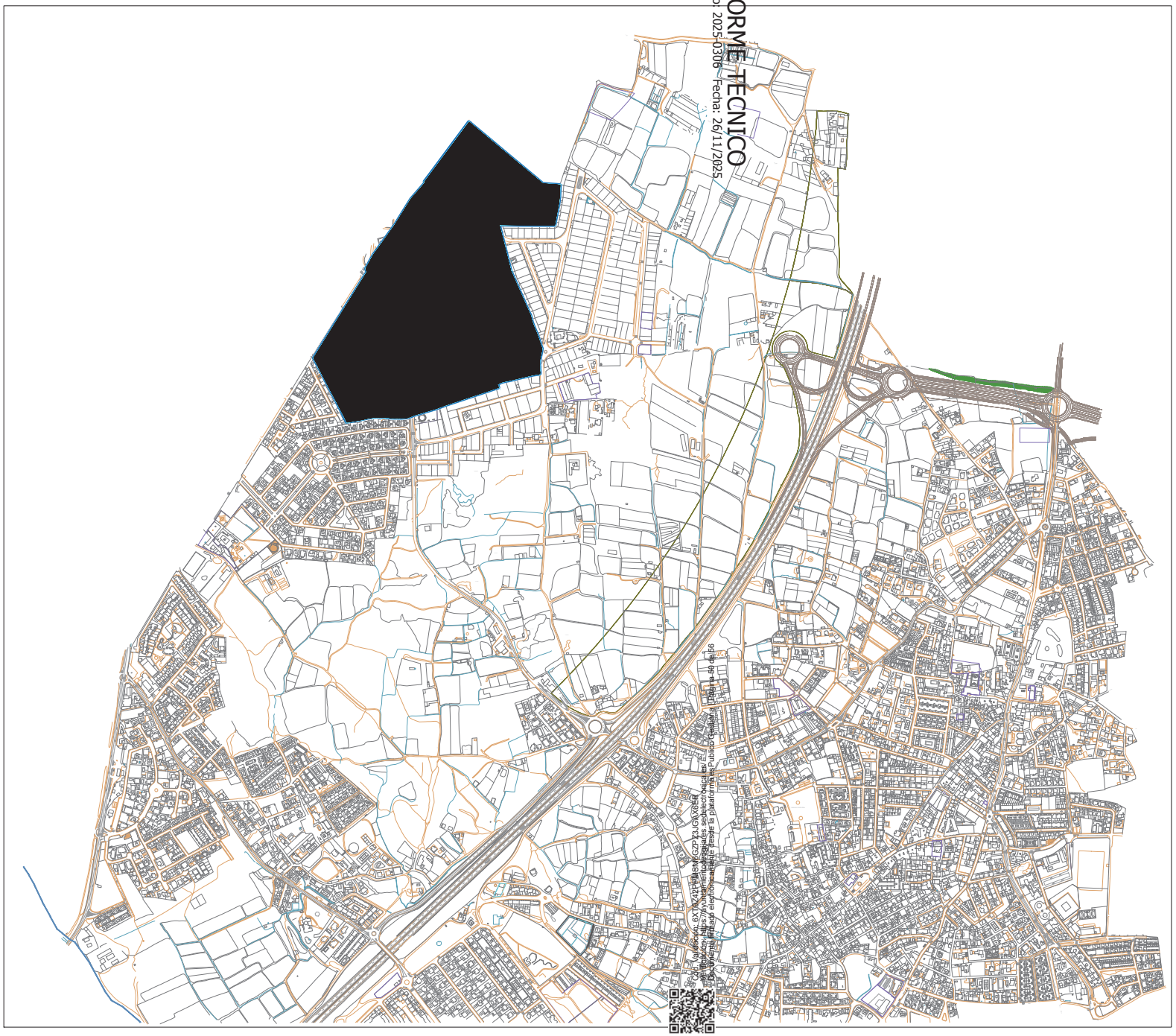
6._IMAGEN FINAL URBANIZADA

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

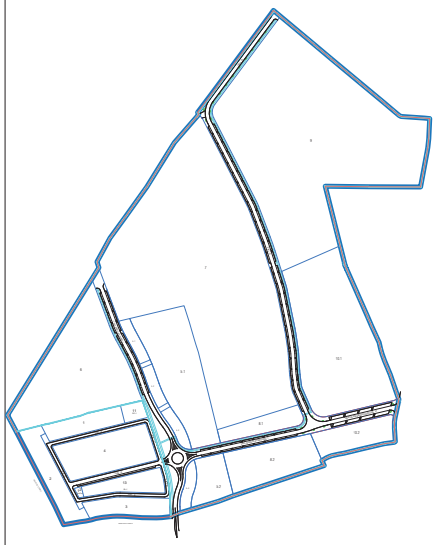
Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 50 de 62 | Página 142 de un total de 169

INFORME TÉCNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025



N



ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE VIAL AJUSTE DE ALINEACIONES EN EL PERI "LA AURORA"

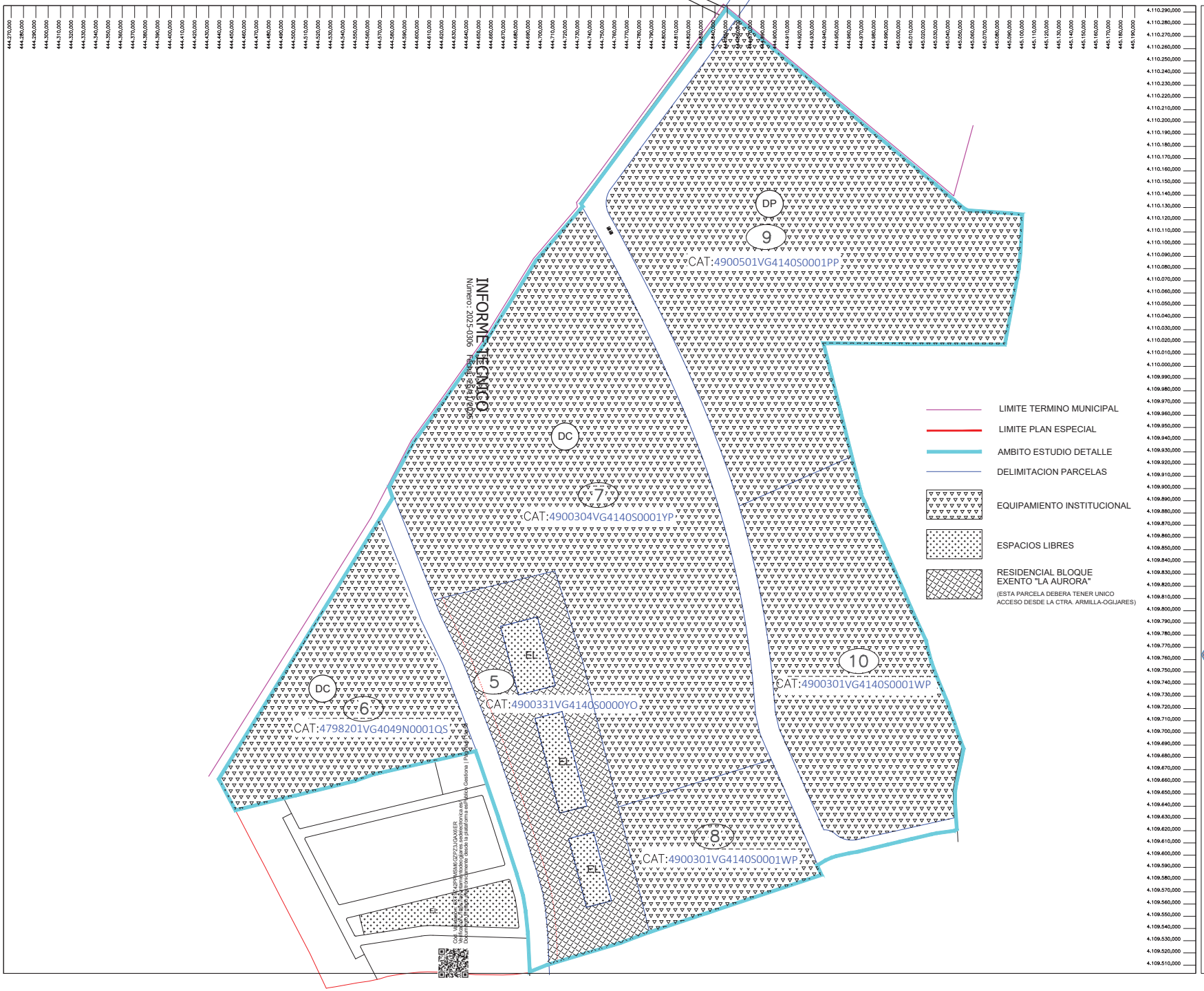
1 SITUACION

ESCALA 1/10000 FECHA NOVIEMBRE - 25

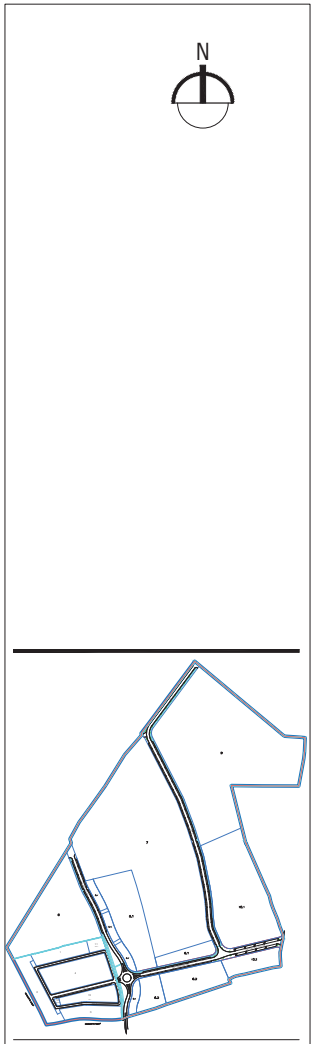
MIGUEL DOMINGO RODRIGUEZ
INGENIERO CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

AYUNTAMIENTO DE OGIJARES
PROMOTOR

BOP
Página 143 de un total de 169
Página 51 de 62
CVE: BOP-GRA-2026-229023
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026



INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025



ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE VIAL AJUSTE DE ALINEACIONES EN EL PERI "LA AURORA"

2

AMBITO ESTUDIO DETALLE PARCELAS AFECTADAS PERI "LA AURORA"

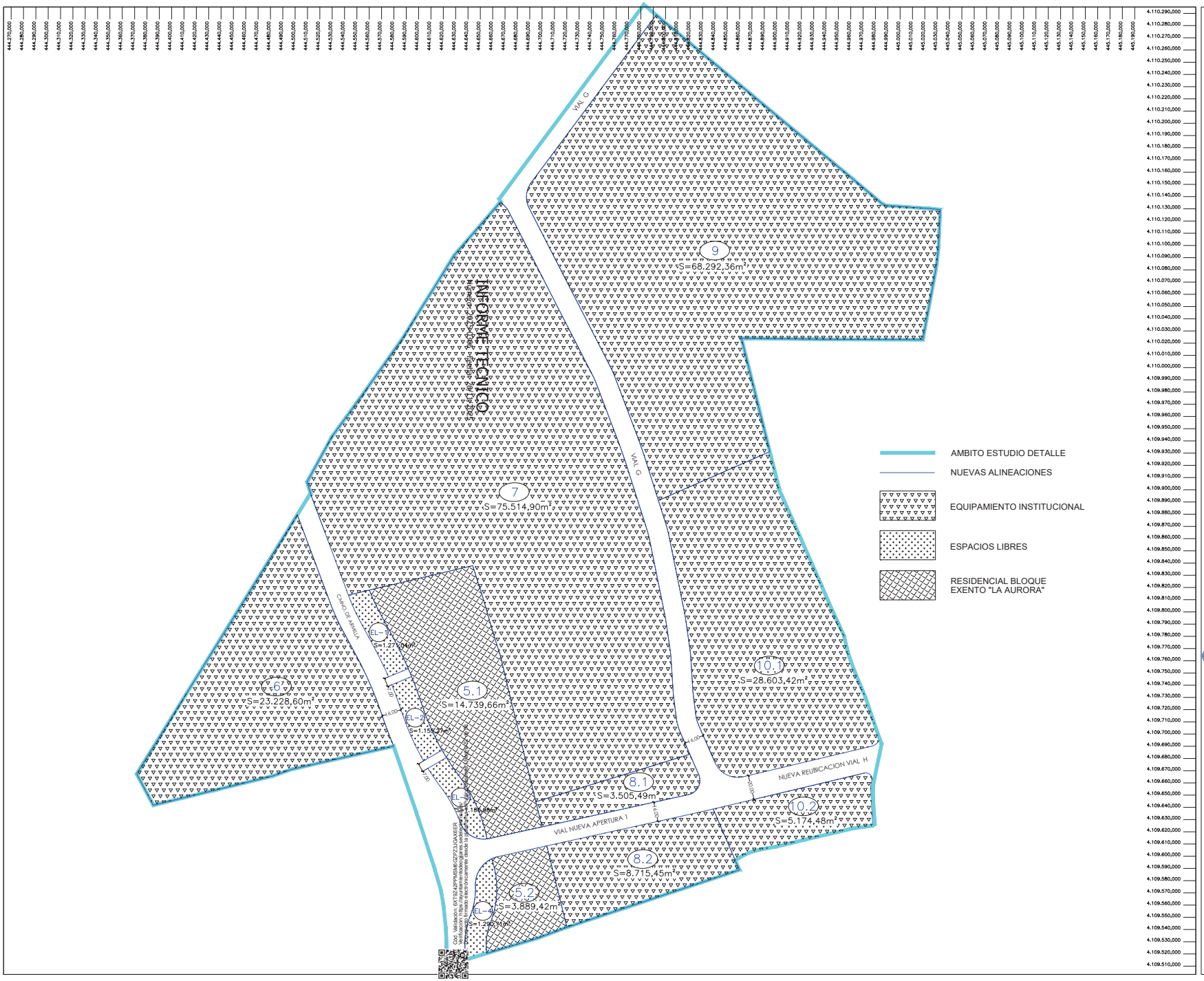
ESCALA 1/2000 FECHA NOVIEMBRE - 25

MIGUEL DOMINGO RODRIGUEZ INGENIERO CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

AYUNTAMIENTO DE OGIJARES

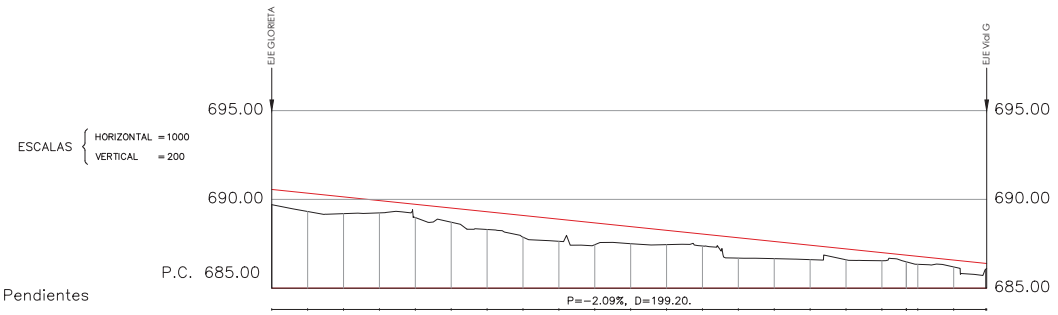
PROMOTOR

Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 52 de 62 | Página 144 de un total de 169



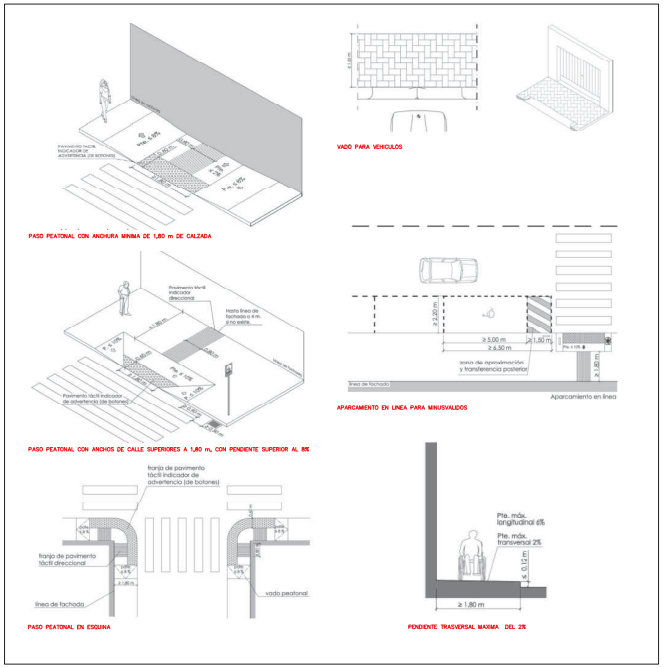
INFORME TÉCNICO

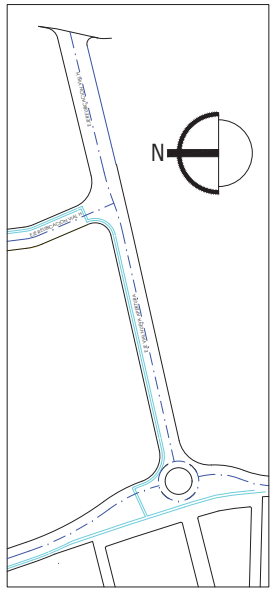
BOP
Página 145 de un total de 169
Página 53 de 62
CVE: BOP-GRA-2026-229023
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026

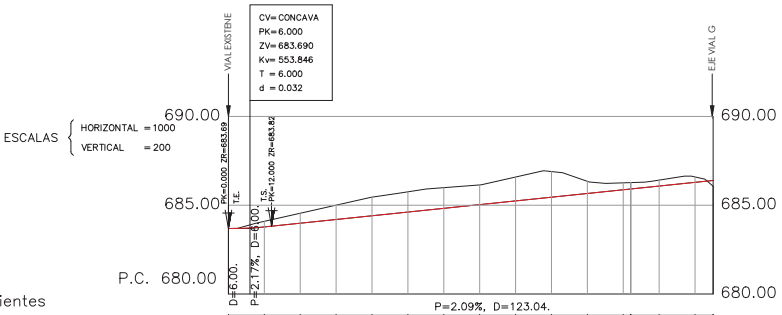


Pendientes																					
Cotas Rojas Desmonte																					
Cotas Rojas Terraplen	0.856	1.032	0.945	0.692	0.746	0.799	0.999	1.222	1.246	1.228	0.963	0.672	1.146	0.966	0.813	0.612	0.456	0.376	0.448	0.387	0.330
Cotas de Rasante	690.560	690.351	690.141	689.932	689.723	689.513	689.304	689.095	688.885	688.676	688.467	688.257	687.839	687.629	687.420	687.211	687.001	686.859	686.792	686.583	686.395
Cotas de Terreno	689.704	689.318	689.197	689.240	688.977	688.715	688.305	687.873	687.639	687.448	687.504	687.376	686.693	686.663	686.607	686.599	686.546	686.483	686.344	686.196	686.065
Distancias a Origen	0.000	10.000	20.000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	90.000	100.000	110.000	130.000	140.000	150.000	160.000	170.000	176.801	180.000	190.000	198.938

VIAL NUEVA APERTURA

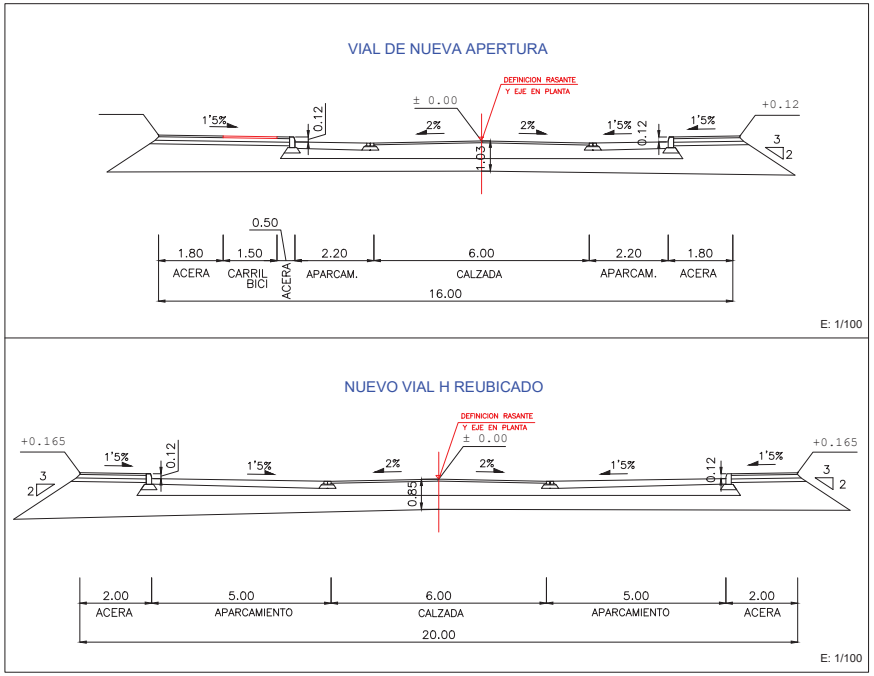






Pendientes																					
Cotas Rojas Desmonte	0.170	0.313	0.364	0.561	0.806	1.048	1.140	1.164	1.109	1.344	1.444	0.684	0.359	0.335	0.303						
Cotas Rojas Terraplen	0.003														0.325						
Cotas de Rasante	683.690	683.723	683.780	683.820	683.987	684.197	684.406	684.615	684.825	685.034	685.243	685.452	685.662	685.915	686.080	686.289	686.395				
Cotas de Terreno	683.687	683.893	684.091	684.184	684.548	685.003	685.454	685.755	685.989	686.142	686.587	686.896	686.346	686.274	686.415	686.593	686.070				
Distancias a Origen	0.000	6.000	10.000	12.000	20.000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	90.000	100.000	112.000	120.000	130.000	135.043				

NUEVO VIAL H REUBICADO





ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE VIAL AJUSTE DE ALINEACIONES EN EL PERI "LA AURORA"

4

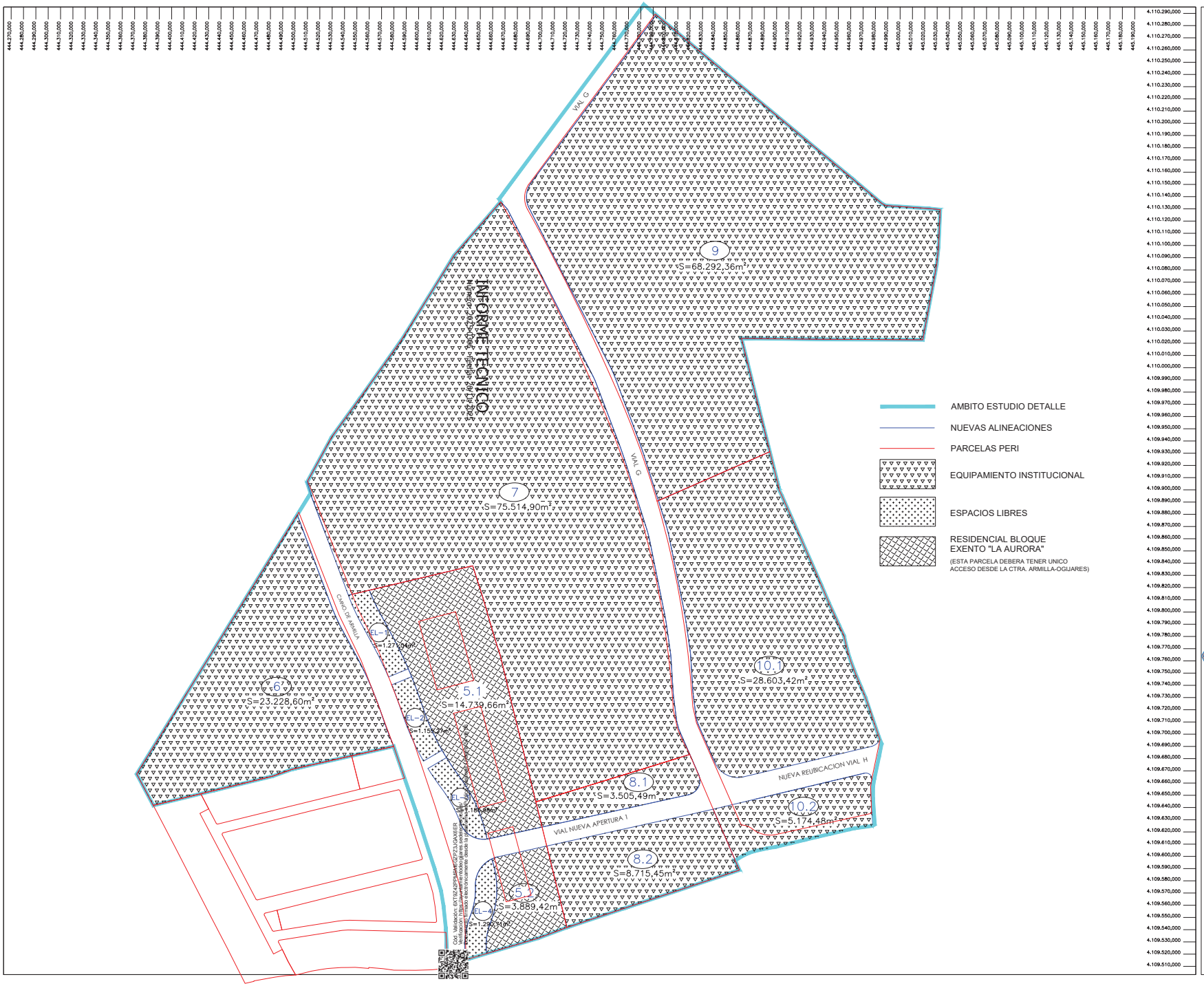
PERFILES LONGITUDINALES
PERFILES TRANSVERSALES
VIAL NUEVA APERTURA

ESCALA 1/1000 FECHA NOVIEMBRE - 25

MIGUEL DOMINGO RODRIGUEZ — INGENIERO CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

AYUNTAMIENTO DE OGIJARES
PROMOTOR

INFORME TECNICO



INFORME TECNICO

ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE VIAL AJUSTE DE ALINEACIONES EN EL PERI "LA AURORA"

5

SUPERPOSICION PARCELAS RESULTANTES CON PARCELAS PERI

ESCALA 1/2000 FECHA NOVIEMBRE - 25

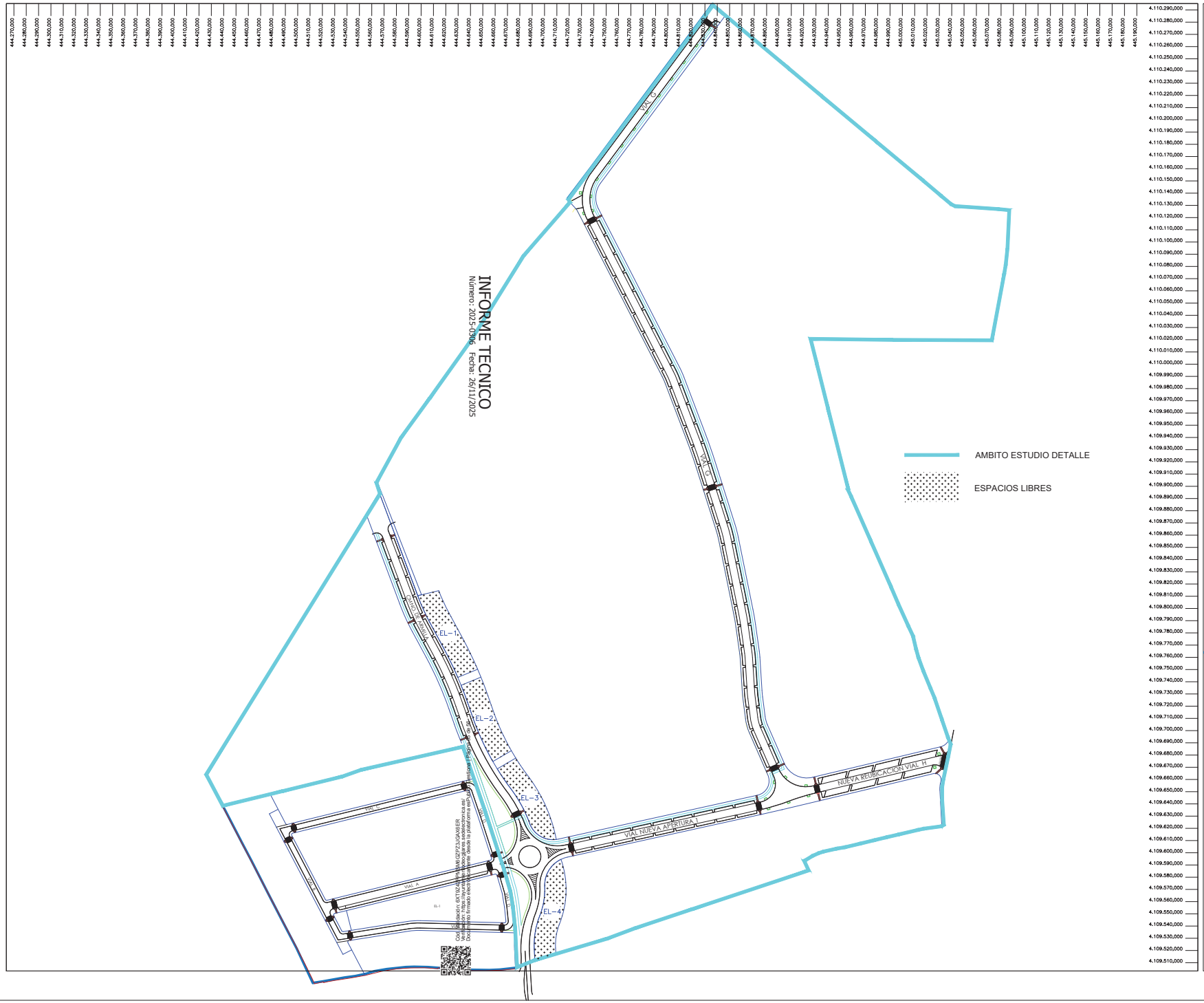
MIGUEL DOMINGO RODRIGUEZ — INGENIERO CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

AYUNTAMIENTO DE OGIJARES

PROMOTOR

BOP

Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | Página 147 de un total de 169 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 55 de 62



N



ESTUDIO DE DETALLE
PARA APERTURA DE VIAL
AJUSTE DE ALINEACIONES
EN EL PERI "LA AURORA"

6 IMAGEN FINAL URBANIZADA

ESCALA 1/2000 FECHA NOVIEMBRE - 25

MIGUEL DOMINGO RODRIGUEZ — INGENIERO CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

AYUNTAMIENTO DE OGIJARES
PROMOTOR

BOP
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | Página 148 de un total de 169 | Página 56 de 62 | CVE: BOP-GRA-2026-229023

5. ANEXO 1. INFORME DE INTERVENCIÓN

INFORME TECNICO
Número: 2025-0306 Fecha: 26/11/2025

Cód. Validación: 6XT9Z42PPMSM6GZPZ3JGAX6ER
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 56

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-229023 | Página 57 de 62 | Página 149 de un total de 169

Ayuntamiento de OGÍJARES

Área de Intervención

INFORME DE LA INTERVENCIÓN GENERAL

RAFAEL FRANCISCO TORRES MORENO (1 de 1)
Interventor General
Fecha Firma: 16/01/2025
HASH: 192397f668aae850d366cf5993de28ded1

Fecha: (electrónica al margen)
Expediente: GEST – 2414/2024
N.º Informe Indicado al Margen
Asunto: Informe de sostenibilidad y viabilidad financiera apertura de vial en PERI "La Aurora"

Vista Providencia de Concejalia de urbanismo, de fecha 16/01/2025 por la que se dispone lo siguiente:

" Visto art 2.4 del estudio de detalle para reubicación de dotaciones apertura de vial secundario y reajuste de alineaciones sobre el ámbito del peri "la aurora" que dispone lo siguiente:

"2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN Según el artículo 85 del RGLISTA, punto 3, se tendrá que justificar la sostenibilidad y viabilidad económica de la actuación, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana."

Siendo necesarias llevar a cabo las actuaciones administrativas necesarias para la aprobación del citado plan

DISPONGO

***PRIMERO**. Que por los servicios de Intervención del Ayuntamiento se emita informe de control financiero no planificable sobre la viabilidad económica del citado estudio y sus posibles fuentes de financiación*

."

Vistos informes técnicos obrantes en el expediente y proyecto de estudio de detalle en el ámbito de PERI "La Aurora"

Esta Intervención, de conformidad con el artículo 220 Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, así como lo preceptuado en el Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local emite el siguiente

INFORME DE CONTROL FINANCIERO

PRIMERO. El presente informe se enmarca dentro de las competencias como órgano de control financiero enunciadas en el art. 220 del TRLRHL el cual dispone:

"El control financiero tendrá por objeto comprobar el funcionamiento en el aspecto económico-financiero de los servicios de las entidades locales, de sus organismos autónomos y de las sociedades mercantiles de ellas dependientes.

INFORME INTERVENCION
Número: 2025-0016 Fecha: 16/01/2025

Cód. Validación: 7LZMW4TN64DCMECZETHRWYA9G
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5

BOP
Página 150 de un total de 169
Página 58 de 62
CVE: BOP-GRA-2026-229023
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

Ayuntamiento de OGÍJARES

Área de Intervención

Dicho control tendrá por objeto informar acerca de la adecuada presentación de la información financiera, del cumplimiento de las normas y directrices que sean de aplicación y del grado de eficacia y eficiencia en la consecución de los objetivos previstos.

El control financiero se realizará por procedimientos de auditoría de acuerdo con las normas de auditoría del sector público.

Como resultado del control efectuado habrá de emitirse informe escrito en el que se haga constar cuantas observaciones y conclusiones se deduzcan del examen practicado. Los informes, conjuntamente con las alegaciones efectuadas por el órgano auditado, serán enviados al Pleno para su examen."

A mayor abundamiento, el art. 35 del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local.

"1. El resultado de las actuaciones de control permanente y de cada una de las auditorías se documentará en informes escritos, en los que se expondrán de forma clara, objetiva y ponderada los hechos comprobados, las conclusiones obtenidas y, en su caso, las recomendaciones sobre las actuaciones objeto de control. Asimismo, se indicarán las deficiencias que deban ser subsanadas mediante una actuación correctora inmediata, debiendo verificarse su realización en las siguientes actuaciones de control.

La estructura, contenido y tramitación de los mencionados informes se ajustará a lo establecido en las normas técnicas de control financiero y auditoría dictadas por la Intervención General de la Administración del Estado. "

SEGUNDO. Según dispone el punto 1.2, apartado b. del PERI "La Aurora", es uno de los objetos de la actuación el siguiente:

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. El vial propuesto discurre a través de dos manzanas del Plan Especial de Reforma Interior en la finca "La Aurora" de las Normas Subsidiarias de Ogíjares. De este modo se generan en un primer tramo de nueva apertura, dos manzanas una a cada lado del nuevo vial, en las que surgen sendas parcelas calificadas en atención a su uso como Residencial, con un uso pormenorizado de Bloque Exento La Aurora, así como otras dos parcelas de suelo de Equipamiento Institucional, en las que se podrá materializar cualquiera de los usos pormenorizados definidos en el PERI y, en su segundo tramo, generado

INFORME INTERVENCION Número: 2025-0016 Fecha: 16/01/2025

Cód. Validación: 7LZMW4TN64DCMECZETHRWYA9G
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 5

BOP
Página 151 de un total de 169
Página 59 de 62
CVE: BOP-GRA-2026-229023
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

Ayuntamiento de OGÍJARES

Área de Intervención

ante la necesidad de dar continuidad al nuevo vial planteado mediante la reubicación y remodelación a nivel de diseño del vial H definido en el PERI, la parcela afectada en la manzana existente, queda también dividida en otras dos parcelas, igualmente con un uso de equipamiento institucional, tal y como se describe en la documentación gráfica

Directamente relacionado con lo anterior, del Art 85.1.a).4º 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 extrae referente al contenido documental de los Instrumentos de Ordenación urbanística que estos contendrán un estudio económico-financiero de dichas propuestas, en los casos que proceda y un informe de sostenibilidad y viabilidad económica de las actuaciones sobre el suelo urbano

El presente informe versa sobre la sosteniblidad financiera y las posibles fuentes de financiación de la apertura de un nuevo vial, enmarcado en el estudio de detalle, proyectado sobre el ámbito del PERI de la finca “La Aurora”, en el término municipal de Ogíjares.

TERCERO. En primer lugar, parece claro que las obras del nuevo vial van a redundar en una mayor calidad y duración del trazado urbano de Ogíjares, ya que del propio PERI y del informe del técnico municipal obrante en el expediente se extrae estas mejorarán 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.

CUARTO. En el presente informe se van a analizar las distintas formas de financiar las obras, y su sostenibilidad y viabilidad financieras

1. **Fondos Propios**.

En el informe del técnico municipal obrante en el expediente se determina un coste estimado de la actuación de 335.110,58 €, con un plazo de ejecución de 3 años, lo cual supondría un coste de 111.703,53 €/año

La estructura del presupuesto de Ogíjares para el ejercicio 2025 es la siguiente:

Capitulos	Denominación	Total
I	Gastos de personal	4.842.542,41
II	Gastos en bienes corrientes y servicios	4.408.532,44
III	Gastos financieros	26.000,00
IV	Transferencias corrientes	2.253.102,36
V	Fondo de contingencia y otros imprevistos	20.000,00
Total	**Operaciones corrientes**	**11.550.177,21**
VI	Inversiones reales	487.643,81
VII	Transferencias de capital	0,00
Total	**Operaciones de capital**	**487.643,81**
VIII	Activos financieros	0,00
IX	Pasivos financieros	76.419,00

INFORME INTERVENCION
Número: 2025-0016 Fecha: 16/01/2025

Cód. Validación: 7LZMW4TN64DCMECZETHRWYA9G
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 5

BOP
Página 152 de un total de 169
Página 60 de 62
CVE: BOP-GRA-2026-229023
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

Ayuntamiento de OGÍJARES

Área de Intervención

Total	Operaciones financieras	76.419,00
Total	Presupuesto de gastos	12.114.240,02

El coste de la actuación anual supondría, aproximadamente un 0,992 de los recursos de dicho presupuesto. Suponiendo un horizonte temporal en el que el presupuesto municipal aumentase un 2% anual, siguiendo criterios de prudencia, dicha cifra seria la siguiente por año

Año	Presupuesto	% sobre presupuesto actuación
2.025	12.114.240,02	0,00922
2.026	12.356.524,82	0,00904
2.027	12.603.655,32	0,00886

Tal y como se puede comprobar, la actuación no llega a superar nunca la cifra del 1% de los recursos del presupuesto, por lo que esta intervención puede concluir que se podría realizar, y seria viable económicamente, siempre que los servicios y prestaciones básicas del Ayuntamiento quedasen cubiertas con el presupuesto.

Desde esta Intervención se recomienda redistribuir durante los años de vigencia de la obra el Capitulo 6 “Inversiones corrientes”, al objeto de no crear escasez de crédito en los restantes cápitulos.

Esta simulación se ha realizado suponiendo como punto de partida de inicio de la actuación el ejercicio 2025, y haciendo una abstracción de los porcentajes del art 174 del RD-Leg 2/20024, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, al tratarse de una gasto plurianual, dado que no se ha proporcionado el coste inicial e la actuación en el año 1

2. **Concertación de un préstamo en condiciones de prudencia financiera art 48 bis RD-Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y Resolución de 8 de noviembre de 2023, de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional, por la que se actualiza el Anexo 1 incluido en la Resolución de 4 de julio de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales.**

Primera opción: Vida Media 6 años y tipo fijo del 2,75 (tipo de prudencia financiera enero 2025

Se procede a calcular la anualidad teórica de amortización del préstamo, comprensiva de intereses y capital, en los términos del art. 53 del TRLRHL

ATA= (C * i) / (1 - (1+i)-n) = (335.110,58 * 0,0275) / [1-(1+0,0275)$^{-6}$] = 61.348,97 €

Valor total intereses y principal a los 6 años = 368.093,82

INFORME INTERVENCION Número: 2025-0016 Fecha: 16/01/2025

Cód. Validación: 7LZMW4TN64DCMECZETHRWYA9G
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5

BOP
Página 153 de un total de 169
Página 61 de 62
CVE: BOP-GRA-2026-229023
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

Ayuntamiento de OGÍJARES

Área de Intervención

Segunda opción: Tipo variable a 6 años + diferencial de prudencia financiera.

El Euribor a la fecha de emisión del presente informe es de 0,02559 y el diferencial de prudencia financiera emitido por el ministerio de economía para la operación a 6 años con amortización anual es de 0,0026 por lo que no se ha realizado el cálculo, al resultar mas antieconómico que el anterior.

Dado que el Ayuntamiento tiene un volumen endeudamiento del 2,77% a la fecha de emisión del presente informe, la opción es válida y sostenible financieramente, resultando un volumen de endeudamiento del 5,67 si se decide por esta opción

SEXTO. Teniendo en cuenta lo anterior, y dado que la apertura del vial resulta de interés público y añadirá años de amortización y mejorará la red de vial existentes, se puede concluir que la actuación es sostenible financieramente.

Es todo lo que tiene a bien informar esta Intervención, salvo mejor criterio fundado en derecho.

En Ogíjares, *(documento firmado electrónicamente)*

EL INTERVENTOR
FDO. Rafael Fco. Torres Moreno

INFORME INTERVENCION
Número: 2025-0016 Fecha: 16/01/2025

Cód. Validación: 7LZMW4TN64DCMECZETHRWYA9G
Verificación: https://ayuntamientodeogijares.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5

BOP
Página 154 de un total de 169
Página 62 de 62
CVE: BOP-GRA-2026-229023
Nº 229 - jueves 26 de noviembre de 2026
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP