



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÓJAR

ALCALDÍA

Plaza Constitución 1 – 18150 GÓJAR (Granada)

Tfno. 958-509152 – fax: 958-508018

D. JOSE JOAQUIN PRIETO MORA, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GOJAR (GRANADA)

HACE SABER:

Que en **Sesión Extraordinaria y Urgente** celebrada el día **9 DE JULIO DE 2026**, por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, se adoptó acuerdo, que transcrito literalmente dice así:

PUNTO 3	ASUNTOS DEL AREA DE URBANISMO
----------------	--------------------------------------

3.2.- Aprobación Inicial, si procede, del Estudio de Detalle para completar, adaptar y/o modificar algunas determinaciones de la ordenación urbanística detallada establecidas por el Plan Parcial de Ordenación del sector SAU- 1 de Gójar, según la documentación presentada por D. Arturo Manuel Abril Sánchez, en representación de Junta Compensación del Plan Parcial SAU-1 de Gojar (Gest. 793/2026)

Visto que con fecha 07/05/2026, tuvo entrada la presentación de “Estudio de detalle Sector SAU-1 Gójar, para A.I.”, con n.º de registro 2026-E-RE-1722, presentada por Arturo Manuel Abril Sánchez (**648**) en representación de Junta Compensación del Plan Parcial SAU-1 de Gójar (**740**), solicitando la admisión a trámite y aprobación inicial del siguiente Estudio de detalle:

Tipo	Estudio de Detalle
Sector afectado	SAU-1
Instrumento que desarrolla	Plan Parcial de Ordenación de 30 de noviembre de 2023
Motivación	Artículo 94.1 del RGLISTA
Calificación del suelo	Suelo Rustico
Clasificación del suelo	Rústico común

Visto que con fecha 21/05/2026 se emite informe técnico requiriendo subsanación y corrección de la solicitud, siendo este atendido en fecha 08/06/2026.

Visto que con fecha 09/06/2026, por el técnico municipal se redacta informe en el que se concluye:

«De acuerdo a lo anteriormente expuesto, se emite Informe Técnico **FAVORABLE**, para proceder a la APROBACIÓN INICIAL del ESTUDIO DE DETALLE EN EL SECTOR SAU-1 T.M. GÓJAR.

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÓJAR

ALCALDÍA

Plaza Constitución 1 – 18150 GÓJAR (Granada)

Tfno. 958-509152 – fax: 958-508018

Una vez se otorgue la aprobación inicial al presente Estudio de Detalle, quedará suspendida, por periodo máximo de un año ampliable a dos, la ordenación actual de los ámbitos descritos y delimitados en el apdo. y plano correspondiente, hasta tanto entre en vigor el presente documento.»

Considerando que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público;
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites indicados, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie, ni alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Considerando que el Estudio de Detalle tiene por objeto completar y adaptar/modificar algunas determinaciones de la ordenación urbanística detallada establecidas por el Plan Parcial de Ordenación del sector SAU- 1 de Gójar de la siguiente manera:

- Definición de alineaciones: Se redefinen las alineaciones de las parcelas de uso terciario y de la parcela de uso comunitario.
- Ordenación de volúmenes: Para los edificios de uso terciario, manteniendo el número máximo de 2 plantas previsto, se eleva la altura máxima hasta 10,50 metros para los casos necesarios debido a las rasantes de parcela y viario.
- Reordenación de parcelas: Para las parcelas de uso terciario (terciario singular y terciario general en edificios exclusivos), y una vez agregadas entre sí adoptando todas ellas el uso de terciario singular (según se regula en el apdo. III.5.4.3, condiciones particulares de parcelación, 2, de las normas de edificación del plan parcial), se pretende establecer el tamaño de la parcela mínima en 500 m² con lindero frontal mínimo de 15 metros.
- Mantenimiento del número de viviendas del ámbito: Con el objeto de no perder número de viviendas respecto a las 262 previstas por el Plan Parcial y sobre las que se han calculado las dotaciones establecidas en el mismo, se propone que las viviendas que definitivamente no se lleguen a implantar en el suelo de





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÓJAR

ALCALDÍA

Plaza Constitución 1 – 18150 GÓJAR (Granada)

Tfno. 958-509152 – fax: 958-508018

uso residencial unifamiliar (ello debido al reparto entre propietarios y con el fin de evitar indivisos) se puedan incluir entre las parcelas destinadas a residencial plurifamiliar privado, tanto en régimen libre como en régimen protegido. De este modo, y siempre sin incrementar el techo residencial construido asignado a dichas parcelas (2.305,18 m² y 5.884,67 m² respectivamente) se incrementaría el número de viviendas hasta alcanzar el máximo de 262, lo que vendría a significar una menor superficie construida media para las mismas, actualmente prevista en torno a los 109 m².

- Otros: Se prevé un vial de carácter infraestructural de anchura de 3 metros (mínima anchura exigida por Emasagra), con inicio en la rotonda ubicada en la zona baja del sector y hasta alcanzar la acequia existente en la parte del ámbito para, de acuerdo con Emasagra y Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, derivar el caudal de la red de saneamiento diseñada para aguas pluviales hasta alcanzar la calle Salinas y conectar con una gran tubería que gestiona la Comunidad de Regantes de Ogíjares (también bajo su permiso concedido) que evacúa en el barranco Hondo a su paso por la localidad de Ogíjares.

En este sentido, según resulta del Informe técnico de fecha 09/06/2026, «El Estudio de Detalle mantiene las determinaciones del planeamiento superior (Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-1) sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el mismo y no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

En cuanto a la normativa de aplicación para las futuras obras de edificación y urbanización en los terrenos resultantes, serán las contenidas en el referido Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-1, sin perjuicio de lo establecido en el Estudio de Detalle.»

Considerando que la solución adoptada en el referido Estudio de Detalle, fuera de los límites previstos en el artículo 94.2 del RG LISTA, no modifica el uso urbanístico del suelo, ni altera la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en el ámbito; entendiéndose que la misma hace posible la disposición y funcionalidad de los suelos a los que afecta, por lo que no procede suspender el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en dicha área afectada.

Considerando que en relación con el procedimiento para su aprobación, y atendiendo a lo establecido en el artículo 78 de la LISTA, la aprobación inicial del Estudio de Detalle, que es atribución de la Alcaldía de conformidad con el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, si bien mediante el Decreto de la Alcaldía nº 2023-0501 de fecha 22/06/2023, se delegó esta competencia en la Junta de Gobierno Local:

«Obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÓJAR

ALCALDÍA

Plaza Constitución 1 – 18150 GÓJAR (Granada)

Tfno. 958-509152 – fax: 958-508018

municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya. (...).

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos».

Dicho anuncio de información pública será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada y en el tablón de anuncios de la Sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento.

De acuerdo, asimismo, con lo previsto en el artículo 79 de la LISTA, procederá a la aprobación definitiva del Estudio de detalle si durante la tramitación del procedimiento no se han producido modificaciones sustanciales del mismo que obliguen a repetir el trámite de información pública previsto en el art. 78.6) de la LISTA.

Considerando que de acuerdo con el Informe emitido por la Técnico municipal de fecha 09/06/2026, hay que considerar como órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, de los cuales debe recabarse el oportuno informe preceptivo en los términos del artículo 78.5) de la LISTA, a Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Carreteras, Conservación y Explotación; Confederación hidrográfica de Guadalquivir; Secretaría de estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales y Servidumbre Aeronáutica de la Base Aérea de Armilla, Granada, en cumplimiento con el Real Decreto 118/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Armilla, Granada.

Visto el informe-propuesta elevado por Secretaría con fecha 9 de Julio de 2026, La Junta de Gobierno Local, por la **unanimidad** de los cuatro (4) miembros asistentes a la sesión, tanto presencial como telemáticamente, y en virtud de las competencias delegadas mediante Resolución de la Alcaldía, nº 0501/2023, de 22 de junio, **adoptó los siguientes**

ACUERDOS

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para completar, adaptar y/o modificar algunas determinaciones de la ordenación urbanística detallada establecidas por el Plan Parcial de Ordenación del sector SAU- 1 de Gójar, según la documentación presentada por D. Arturo Manuel Abril Sánchez, (24164884A) en representación de





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÓJAR

ALCALDÍA

Plaza Constitución 1 – 18150 GÓJAR (Granada)

Tfno. 958-509152 – fax: 958-508018

Junta Compensación del Plan Parcial SAU-1 de Gójar (V24740862), y que se tiene por íntegramente reproducida.

SEGUNDO.- Someter el Estudio de Detalle a un período de **información pública** por un plazo de **veinte días hábiles** desde el siguiente a la publicación del anuncio de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada y en el Tablón de Anuncios de la Sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento (<https://gojar.sedelectronica.es/info.0>).

Durante el período de información pública, podrá examinarse el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan. A tales efectos, queda a disposición de los interesados el expediente administrativo tramitado para que pueda ser examinado en la Secretaría Municipal durante el período de información pública, en horario de atención al público, de lunes a viernes, no festivo, de 9 a 14 horas.

TERCERO.- Notificar a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito afectado por el Estudio de Detalle, la apertura del trámite de información pública con indicación de la duración y objeto, para que el trámite surta los efectos propios de audiencia.

CUARTO.- Acordar la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área afectada por el Estudio de Detalle, cuyas nuevas determinaciones suponen una modificación del régimen urbanístico vigente. La suspensión tendrá una duración máxima de tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

QUINTO.- Requerir los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados siguientes, previstos legalmente como preceptivos, que deben ser emitidos en esta fase de tramitación del Estudio de Detalle y en los plazos que establezca la legislación sectorial correspondiente: Ministerio de Defensa en virtud de la Servidumbre Aeronáutica de la Base Aérea de Armilla, Granada, en cumplimiento con el Real Decreto 118/2019, de 1 de Marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Armilla, Granada .

SEXTO.- Consultar a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos (Agua, Electricidad, Gas, Telefonía, Internet).

SEPTIMO.- Dar al expediente la tramitación que legalmente corresponda.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos.

*Gójar a fecha de firma electrónica
El Alcalde-Presidente – D. José Joaquín Prieto Mora*

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

