

Servicio de Patrimonio  
Consejería de Hacienda y Financiación Europea  
Dirección General de Patrimonio  
C/ Juan Antonio Vizarrón s/n  
(Edif. Torretriana)  
41092 SEVILLA

S/ Referencia: Expediente MP-22/000  
N/ Referencia: URB/RVS/RGF/Consulta 5/2022

**Asunto :** Consulta sobre la calificación, régimen y circunstancias urbanísticas de varias parcelas situadas en Sector PR PP E-2 LA AZULEJERA, del PGOU de Granada.

A petición de la Dirección General de Patrimonio se ha remitido a esta Delegación Territorial, solicitud de información urbanística relativa a la calificación, régimen y circunstancias urbanísticas de varias parcelas situadas en Sector PR PP E-2 LA AZULEJERA, y en el del PGOU de Granada, a fin de incorporarlas al expediente patrimonial.

Atendiendo a lo dispuesto en el Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, por el que modifica el Decreto 2/2019, de 21 de enero, y el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, corresponde a ésta el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Urbanismo.

Conforme a lo previsto en el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, y en la Disposición Adicional Décima del Decreto 32/2019, de 5 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, corresponde a esta Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, el ejercicio en la provincia de Granada de las competencias en materia de Urbanismo.

Visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.3.i) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede a emitir el siguiente Informe:

Avd. Joaquina Eguaras 2. Complejo Administrativo Almanjáyar Edif.  
2. Plantas 3ª y 4ª. 18013 - Granada  
T: 958145300 dt.granada.cfiot@juntadeandalucia.es



ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA		10/03/2022 14:37	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	BndJA5FVGK27QWSSL24X94B5JA5AB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

### **1. CONSULTA EN EL ÁMBITO DE “LA AZULEJERA”.**

La Consejería de Hacienda y Financiación Europea realiza consulta sobre la calificación, régimen y circunstancias urbanísticas de varias parcelas situadas en Sector PR PP E-2 LA AZULEJERA, del PGOU de Granada, con las siguientes referencias catastrales:

<b>Sector PR PP E-2, ”LA AZULEJERA”</b>	<b>Datos Catastrales</b>
BO PP-E2 LA AZULEJERA PARC(RP-7A)	7273801VG4177C0000IP

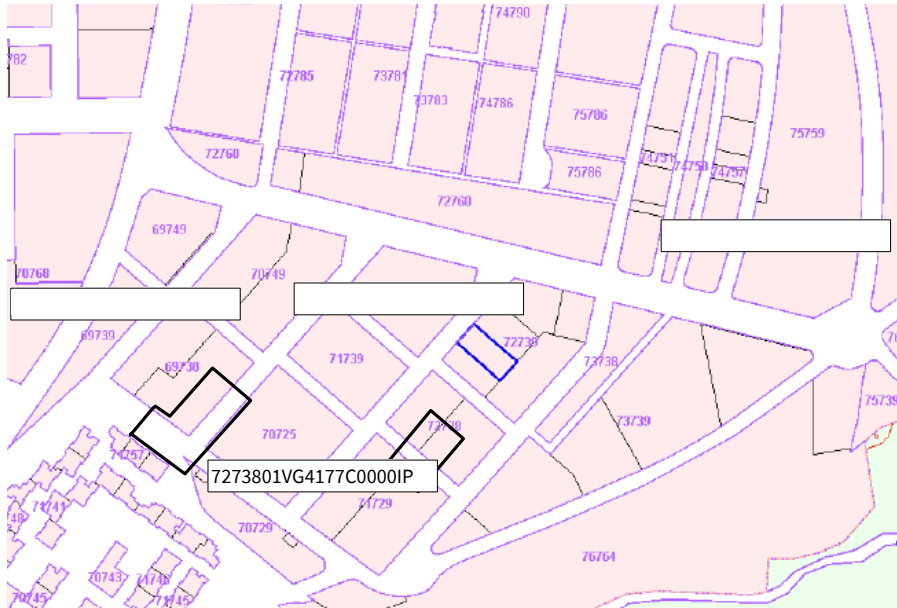
El planeamiento vigente en el término municipal es el PGOU de Granada, aprobado definitivamente con fecha de 9 de febrero de 2001.

El PGOU de Granada recoge las siguientes determinaciones para la parcela:

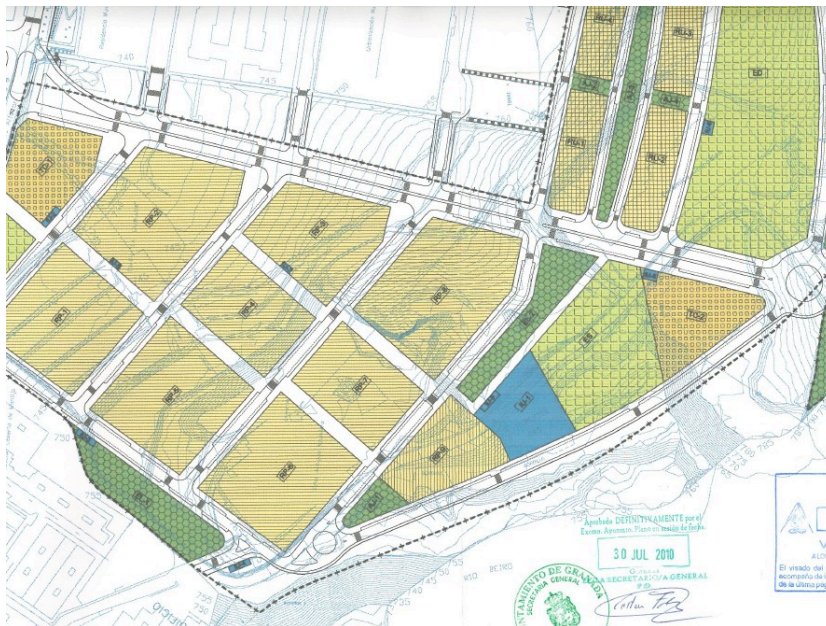
- Clasificación: Suelo urbanizable uso residencial

Este sector de suelo urbanizable fue desarrollado por el Plan Parcial E-2, aprobado definitivamente por el ayuntamiento de Granada el 29 de julio de 2005 y modificado mediante Innovación de Plan Parcial aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha de 30 de julio de 2010. La innovación del plan parcial se redactó conforme a las previsiones del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Granada, aprobado con fecha de 27 de febrero de 2009.





Plano catastral de las parcelas



- RP- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA ABIERTA
  - RU- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
  - TC- TERCIARIO COMERCIAL
  - IU- INFRAESTRUCTURA URBANA
- TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
- ED- EQUIPAMIENTO DOCENTE
  - EDp- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
  - ES- EQUIPAMIENTO SOCIAL
  - ESS- EQUIPAMIENTO SANITARIO
  - EL- ESPACIOS LIBRES
  - AJ- AREA DE JUEGOS
  - RED VIARIA Y ESPACIOS RESIDUALES

Zonificación y usos del la Innovación n°1 del PP E-2 “La Azulejera”.

Avd. Joaquina Eguaras 2. Complejo Administrativo Almanjáyar Edif.  
2. Plantas 3ª y 4ª. 18013 - Granada  
T: 958145300 dt.granada.cfiot@juntadeandalucia.es



ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA		10/03/2022 14:37	PÁGINA 3/10
VERIFICACIÓN	BndJA5FVGK27QWSSL524X94B5JA5AB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

De acuerdo con la ordenación pormenorizada de dicho plan parcial, los terrenos objeto de consulta tienen las siguientes calificaciones:

Sector PR PP E-2 "LA AZULEJERA"	Datos Catastrales	Superficie grafica catastral m <sup>2</sup>	USO PORMENORIZADO
PARC(RP-7A)	7273801VG4177C0000IP	2.279	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA ABIERTA

2

Condiciones de edificación de acuerdo con las ordenanzas del plan parcial vigente:

USOS/TIPOLOGIAS	PARCELA MINIMA	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	ALTURA
<b>Residencial Plurifamiliar Manzana Abierta</b>	1.000 m <sup>2</sup> <b>(1)</b>	Según alineaciones y separación a linderos	Se establece un máximo por manzana	6 Plantas 21,10m

**(1)** El art. 4.3.1.3 de las ordenanzas del Plan Parcial establece para esta calificación la necesidad de redactar un Estudio de Detalle que comprenda manzanas completas y cuya ordenación respete la establecida en el Plan Parcial y garantice el carácter mancomunado de los espacios libres privados situados en el interior de la manzana para toda la edificación. De acuerdo con la memoria del documento de innovación de plan parcial, ya se han tramitado los Estudios de Detalle de algunas parcelas. Dichos documentos no obran en esta Delegación.

El plan parcial no establece un coeficiente de edificabilidad por uso pormenorizado, sino una edificabilidad máxima por manzana. El coeficiente resultante se expresa en la tabla a continuación.



Por otra parte, el plan parcial prevé que 141.363,47m<sup>2</sup> edificables de la edificabilidad residencial con calificación “Residencial Plurifamiliar Manzana Abierta” se destine a Viviendas de Protección Pública, sin especificar en qué parcelas se deben ubicar las viviendas con este régimen.

La ordenación establece igualmente el uso obligatorio de terciario comercial en planta baja en algunas parcelas, conforme al cuadro reflejado en el apartado 6.1 de la memoria Justificativa. A continuación se reflejan las determinaciones de dicho cuadro para las parcelas interesadas:

<b>Sector PR PP E-2 "LA AZULEJERA"</b>	<b>Superficie de manzana m<sup>2</sup></b>	<b>Edificabilidad total m<sup>2</sup></b>	<b>Coefficiente edificab. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>Edificab. Terciario en p. baja m<sup>2</sup></b>	<b>Edificab. Residencial m<sup>2</sup></b>
PARC RP-7	5.118,96	12.539,61	2,44964	-	12.539,61

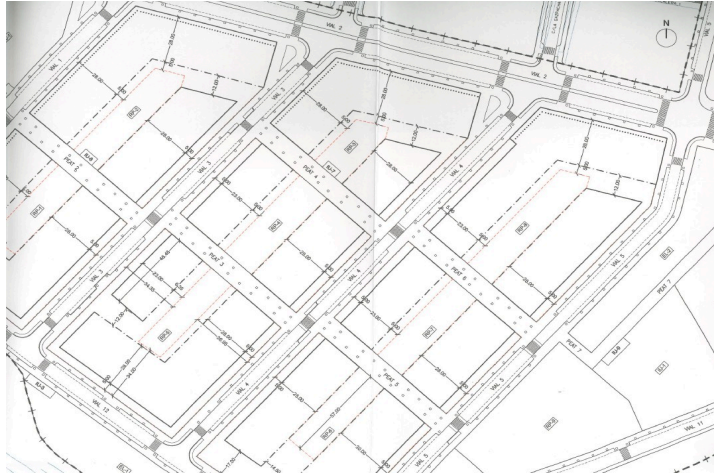
El número máximo de viviendas se establece en proporción a la superficie real del sector en 1.696 unidades en el apartado 3.2 del documento de innovación del Plan Parcial, si bien establece a continuación el número máximo en 2.051 unidades, sin que el documento de plan parcial distribuya dichas viviendas por manzanas o parcelas.

En cuanto al régimen de usos compatibles, el plan parcial se remite a las definiciones de usos del PGOU y recoge las siguientes compatibilidades:

<b>USOS/TIPOLOGIAS</b>	<b>Uso dominante</b>	<b>Usos compatibles</b>	<b>Otros</b>
<b>Residencial Plurifamiliar Manzana Abierta (1)</b>	Residencial plurifamiliar régimen libre y de Protección Pública	Residencial singular Terciario comercial Terciario oficinas Terciario espectáculos Terciario garajes Institucional privado Equipamiento universitario, docente, deportivo, SIPS.	Una plaza de aparcamiento por vivienda en planta sótano.

**(1)** Se permiten intervenciones singulares mediante Estudio de Detalle.

En cuanto a las alineaciones y separación a linderos, el plan parcial presenta un plano en el que se especifica la ubicación del uso terciario obligatorio en planta baja, sin perjuicio de la redacción del Estudio de Detalle a que se refiere el art. 4.3.1.3 del propio plan parcial.



Extracto del plano de "Alineaciones y usos de la edificación"

Para conocer la edificabilidad exacta que corresponde a cada parcela, el número de viviendas y su condición de vivienda libre o en régimen de promoción pública, deberá consultarse el Proyecto de Reparcelación y los Estudios de Detalle que se hayan aprobado, documentos no obrantes en esta Delegación.

El resto de condiciones de la edificación se recogen en las ordenanzas del plan parcial y en las normas generales del PGOU.



	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	10/03/2022 14:37	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	BndJA5FVGK27QWSSL24X94B5JA5AB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
