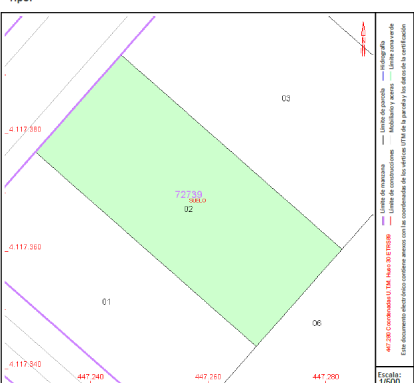


INFORME URBANÍSTICO DE LA PARCELA RP-8B EN EL SECTOR PR PP E-2 “LA AZULEJERA” DEL PGOU DE GRANADA.

La Junta de Andalucía es propietaria de la parcela RP-8B del Sector La Azulejera en Granada, con referencia catastral 7273902VG4177C0000ZP.

 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: 7273902VG4177C0000ZP
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE Localización: BO PP-E2 LA AZULEJERA Suelo PARC(RP-8B) 18011 GRANADA (GRANADA) Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:	PARCELA Superficie gráfica: 1.100 m ² 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" Martes, 3 de Junio de 2025

Como instrumentos de ordenación urbanística general vigente, el municipio de Granada cuenta con:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Granada (PGOU), aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 9/02/2001, publicada en BOJA núm. 27 de 6/03/2001 y publicada su normativa en el BOP núm. 105 de 10/05/2001.
- Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA por el Pleno del Ayuntamiento el 27/02/2009, habiendo sido publicado el acuerdo de aprobación y su normativa en el BOP núm. 93 de 1905/2009.

La clasificación del suelo es actualmente urbano (suelo urbanizable ordenado y desarrollado) con uso residencial.

El instrumento de ordenación detallada de aplicación a las parcelas citadas es:

- Plan Parcial del Sector PR E-2 “La Azulejera” 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, antes citado.

Juan Antonio de Vizarrón s/n. Torre Triana 41092 Sevilla

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	03/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBNAZNHU5FXPB2YM4W4CWVVCGA	PÁG. 1/4	



Zonificación y usos de la Innovación nº 1 del PP E-2 "La Azulejera"



- 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

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

Parcela	Datos Catastrales	Superficie grafica catastral	Uso pormenorizado
RP-8B	7273902VG4177C0000ZP	1.100 m2s	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA ABIERTA

Condiciones de la edificación de acuerdo con las ordenanzas del Plan Parcial vigente:

USOS/TIPOLOGIAS	PARCELA MINIMA	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	ALTURA
Residencial Plurifamiliar Manzana Abierta	1.000 m ² (1)	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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	03/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmBNAZNHU5FXPB2YM4W4CWVVCGA	PÁG. 2/4





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 del Plan Parcial, ya se habían tramitado los Estudios de Detalle de algunas parcelas.

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.

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:

Sector PR E-2 LA AZULEJERA	Superficie de manzana m2	Edificabilidad total m2	Coeficiente edificabilidad m2/m2	Edificabilidad Terciario en p.baja m2	Edificabilidad Residencial m2
PARC RP-8	9.352,21	20.897,00	2,23445	920,00	19.977,00

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:

USOS/TIPOLOGIAS	Uso dominante	Usos compatibles	Otros
Residencial Plurifamiliar Manzana Abierta (1)	Residencial plurifamiliar régimen libre y de Protección Pública (2)	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.
- (2) El Proyecto de Reparcelación para la parcela RP-8B asigna el régimen libre y no de Protección Pública.

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.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	03/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBNAZNHU5FXPB2YM4W4CWVVCGA	PÁG. 3/4	



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

CONCLUSIÓN

La parcela RP-8B con una superficie gráfica catastral de 1.100 m², coeficiente de edificabilidad de 2,23445 m²/m², tiene como uso pormenorizado el de plurifamiliar en manzana abierta, en régimen de viviendas libres por el Proyecto de Reparcelación, y uso terciario en planta baja.

Este informe se emite exclusivamente a efectos urbanísticos, independientemente y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos o autorizaciones que procedan, por parte de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

Fdo.: Antonio S. Becerra García

Asesor Urbanístico de la DG de Patrimonio

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	03/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBNAZNHU5FXPB2YM4W4CWVVCGA	PÁG. 4/4	