

INFORME URBANÍSTICO DE LA PARCELA RU-1B EN EL SECTOR PR PP E-2 “LA AZULEJERA” DEL PGOU DE GRANADA.

La Junta de Andalucía es propietaria de la parcela RU-1B del Sector La Azulejera en Granada, con referencia catastral 7475103VG4177E0000GT.



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 la parcela citada es:

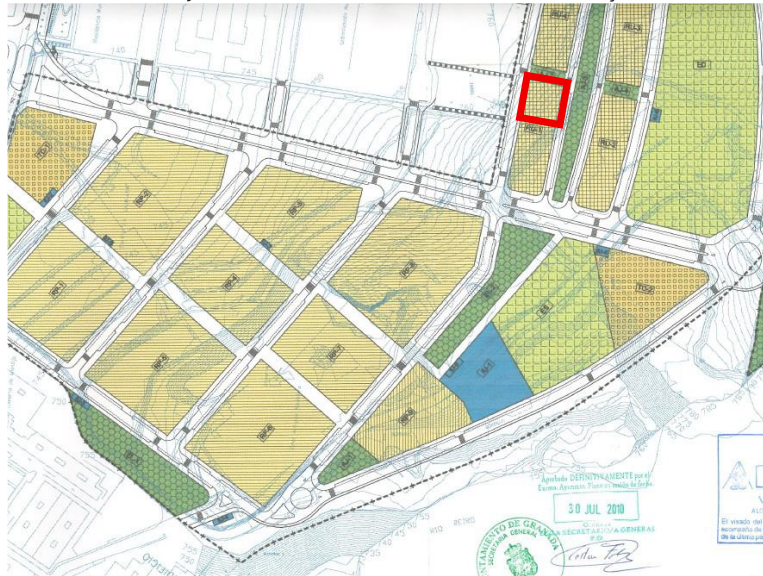
- Plan Parcial del Sector PR E-2 “La Azulejera” aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Granada el 29 de julio de 2005 y modificado mediante Innovación de Plan Parcial aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha de 30 de julio de 2010. La innovación del plan parcial se redactó conforme 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	Pk2jmNEWAH8N64FMU8EDNC9Z9GZN8B	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
RU-1B	7475103VG4177E0000GT	972 m2s	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ASOCIACIÓN LINEAL

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

USOS/TIPOLOGIAS	PARCELA MINIMA	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	ALTURA
Residencial Unifamiliar Asociación Lineal	120 m2	60%	Se establece un máximo por manzana	2 Plantas 7, 90m

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.

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	Pk2jmNEWAH8N64FMU8EDNC9Z9GZN8B	PÁG. 2/4





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 PP E-2 LA AZULEJERA	Superficie de manzana m2	Edificabilidad total m2	Coefficiente edificabilidad m2/m2	Edificabilidad Terciario en p.baja m2	Edificabilidad Residencial m2
PARC RU-1	2.851,16	2.080,00	0,72953	---	2.080,00

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 Unifamiliar Asociación Lineal	Residencial vivienda unifamiliar régimen libre	Institucional privado Equipamiento comunitario docente, deportivo, SIPS.	Una plaza de aparcamiento por vivienda en cada parcela

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"

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	Pk2jmNEWAH8N64FMU8EDNC9Z9GZN8B	PÁG. 3/4	



CONCLUSIÓN

La parcela RU-1B con una superficie catastral de 972 m2, coeficiente de edificabilidad de 0,72953 y tiene como uso pormenorizado el de residencial unifamiliar asociación lineal, en régimen de viviendas libres por el Proyecto de Reparcelación.

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	Pk2jmNEWAH8N64FMU8EDNC9Z9GZN8B	PÁG. 4/4	