



SECRETARÍA GENERAL

Expte 2026/3604Y. (SIM 7252/2025)

Asunto: Estudio de detalle en Plan parcial I.7, "Paraíso Industrial" de Granada, parcelas I4.A y I4.B.

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento relativo a Estudio de detalle en Plan parcial I.7, "Paraíso Industrial" de Granada, parcelas I4.A y I4.B., ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 27 de febrero de 2026.

Firmado electrónicamente
El Secretario General
Ildefonso Cobo Navarrete

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

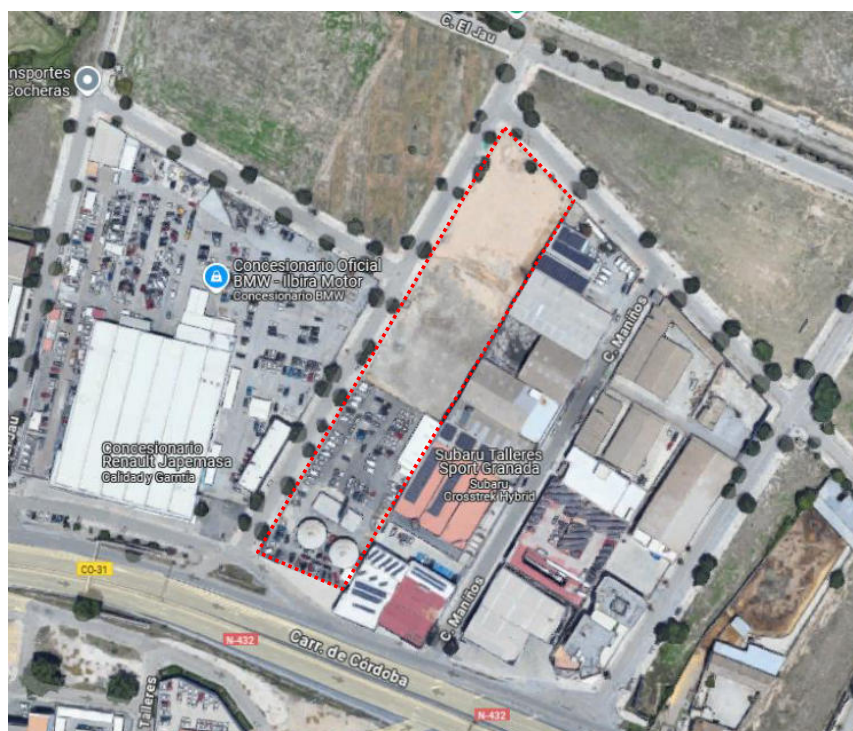
Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 49



**ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES
A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7
“PARAÍSO INDUSTRIAL” DE GRANADA.**



PROMOTOR:

SPORT AUTOMOCION GR., S.A. con C.I.F.: [REDACTED] y domicilio en Calle [REDACTED] Granada, representada por D. Miguel Ángel García Castillo con D.N.I.: [REDACTED] y domicilio a efectos de notificaciones en Calle [REDACTED] Granada.

ARQUITECTO:

ALEJANDRO GÁLVEZ DOMÍNGUEZ con D.N.I.: [REDACTED] y domicilio a efectos de notificaciones en Calle [REDACTED] Armilla (Granada).

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 “PARAÍSO INDUSTRIAL” DE GRANADA.

Firmado digitalmente por GÁLVEZ DOMÍNGUEZ ALEJANDRO - [REDACTED]
Fecha: 2025.04.06 18:44:55 +02'00'

Código seguro de verificación: FSDEQ0GQ46R009R1ERE3

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma digital



INDICE.**1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN**

- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- ENCARGO
- 1.3.- EQUIPO REDACTOR
- 1.4.- RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD
- 1.5.- OBJETIVO DEL ESTUDIO
- 1.6.- RESPECTO DE LA INNECESARIDAD Y PROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
- 1.7.- RESPECTO DE LA INNECESARIDAD Y PROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD
- 1.8.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1.- DESCRIPCIÓN DETALLADA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO.
- 2.2.- MATERIALIZACIÓN DE LA PROPUESTA

3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

- D.G.1.- IMÁGENES AÉREAS DEL ÁMBITO
- D.G.1.- PLANOS

ANEXOS:

- ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO (CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY DEL SUELO Y LA LEY LISTA)
- ANEXO II. INFORMACIÓN CATASTRAL.
- ANEXO III. INFORMACIÓN REGISTRAL.
- ANEXO IV. ACUERDO DE VOLUNTADES.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.



1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.- ANTECEDENTES

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle (ED), se corresponde con dos parcelas ubicadas en la UE.2 del Plan Parcial I.7 “Paraíso Industrial” del término municipal de Granada.

Originalmente, ambos solares se correspondían con la parcela I4 del proyecto de reparcelación, finca matriz que posteriormente fue segregada en las parcelas I4.A y I4.B., por lo tanto, siendo colindantes ambas. La parcela I4.A, tiene una superficie registral de 6.507,38 m² y la parcela I4.B, tiene una superficie registral de 4.258,11 m². La superficie registral total del ámbito del ED es de 10.765,49 m².

El ámbito del presente ED, linda a Norte y Oeste con viales pertenecientes al Plan Parcial I7, al Este es medianero con edificaciones industriales ubicadas en suelo urbano directo y por tanto, fuera del ámbito del Plan Parcial y al Sur linda con un vial de servicio paralelo a la Avenida de Andalucía (antigua Carretera de Córdoba).



UBICACIÓN DEL ÁMBITO DEL ED Y COORDENADAS. ORTOFOTO (fuente: GOOGLE EARTH).

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 “PARAÍSO INDUSTRIAL” DE GRANADA.



El ámbito del ED se encuentra integrado en una manzana de edificación industrial consolidada parcialmente, sólo en la parte de suelo urbano directo.

Según las determinaciones del PGOU de Granada, las parcelas se encuentran dentro del Plan Parcial I.7 y le es de aplicación la calificación **INDUSTRIAL EN MANZANA** y contarán con todos los servicios urbanos a pie de solar, ya que está prevista la finalización de las obras de urbanización y la recepción de las mismas por parte del Excmo. Ayuntamiento de Granada para finales de 2.025.



----- LIMITE DEL SECTOR	
	IND. MANZANA (CONSOLIDADO)
	IND. MANZANA
	TERCIARIO
	COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
	EQUIPAMIENTO
	VERDE

SECTOR P.P.- I.7 -PARAÍSO INDUSTRIAL-					
DENOMINACION	CALIFICACION	SUP. NETA (m2.)	APROVECHAM. (U.A.)	EDIFICAB. m2. t.	C. ED
I4	INDUSTRIAL MANZ.	10.765,49	8.612,36	10.765,49	1,000

PLANO DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN s/ P.P. I7

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.



A continuación, se aportan las coordenadas georreferenciadas del ámbito (UTM ETRS89):

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE
(BASE CATASTRAL)**

	X	Y
1	443572.87	4117024.42
2	443694.65	4117231.15
3	443730.0495	4117193.007
4	443612.61	4117006.92

1.2.- ENCARGO.

Se encarga el presente “Estudio de Detalle” por parte de:

D. Miguel Ángel García Castillo, con D.N.I. nº: [REDACTED], que actúan en representación la sociedad SPORT AUTOMOCION GR., S.A. con C.I.F.: A-[REDACTED] y domicilio en Calle [REDACTED]. Granada, como propietaria de la parcela I4.B sita en el Plan Parcial I.7 “Paraíso Industrial” de Granada.

La referida sociedad acredita un “acuerdo de voluntades” con la propietaria de la otra parcela integrante del ámbito del presente ED (parcela I4.A), la mercantil ALUZAR INVERSIONES S.L.U. con C.I.F.: [REDACTED], representada por D. Gustavo Alba Molino, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Granada, en Parque Tecnológico de la Salud, Edificio I+D, Avda. del Conocimiento, nº 16 – 2ª planta; C.P. 18.016; y D.N.I. nº: [REDACTED], acordándose por ambas partes:

“Primero. – Que se promueva por parte de SPORT AUTOMOCION, ante el Excmo. Ayuntamiento de Granada, el ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 “PARAÍSO INDUSTRIAL” DE GRANADA, para la eliminación del retranqueo obligatorio de 5 metros de las futuras edificaciones a ejecutar sobre las fincas descritas, y respecto de las alineaciones exteriores de la parcela, para permitir que las mismas puedan adosarse a ellas.

Segundo. – Que ALUZAR manifiesta que tiene pleno conocimiento del contenido del referido Estudio de Detalle y está conforme con las

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 “PARAÍSO INDUSTRIAL” DE GRANADA.



determinaciones establecidas en el mismo, consintiendo expresamente su tramitación administrativa ante el Excmo. Ayuntamiento de Granada, hasta su aprobación definitiva”.

Dicho acuerdo se adjunta al presente documento como *Anexo IV*.

1.3.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

El presente ED ha sido redactado por el Arquitecto Alejandro Gálvez Domínguez, con D.N.I.: [REDACTED], colegiado con el número 4.487 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada y con domicilio a efectos de notificaciones en [REDACTED] (Granada).

1.4.- REGIMEN DE LA PROPIEDAD.

Las fincas que conforman el ámbito del presente ED, están inscritas en el Registro de la Propiedad nº 2 de Granada y su titularidad es la siguiente:

Parcela I4.A:

Finca: 34583

Municipio/ Sección: Registro de la Propiedad nº 2 de Granada

CRU: 18018000463090

“ALUZAR INVERSIONES S.L.U, con C.I.F. número [REDACTED], es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación, según la inscripción 8ª, obrante al folio 150 del Libro 541, Tomo 1.037 del Archivo, de fecha dieciocho de abril del año dos mil veintidós”.

Parcela I4.B:

Finca: 36541

Municipio/ Sección: Registro de la Propiedad nº 2 de Granada

CRU: 18018000482466

“SPORT AUTOMOCIÓN GR, S.A., con CIF nº: [REDACTED], es titular de pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Granada ante Don Jesús De la Fuente Galán (nº protocolo 302/2025), el 13 de febrero de 2025, según inscripción 5 de fecha 18/03/2025”.

Aún no está actualizada la segregación de las parcelas en la Dirección General de Catastro, con lo que actualmente ambas parcelas conservan la referencia catastral de la finca matriz (**3773118VG4137D0001GR**).

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 “PARAÍSO INDUSTRIAL” DE GRANADA.



La parcela I4.A dispone de las siguientes superficies:

- Superficie registral (ver nota simple adjunta) 6.507,38 m2.
- Superficie catastral (ver ficha catastro adjunta) * m2.

La parcela I4.B dispone de las siguientes superficies:

- Superficie registral (ver nota simple adjunta) 4.258,11 m2.
- Superficie catastral (ver ficha catastro adjunta) * m2.

La finca matriz (parcela I4), **coincidente con la superficie del ámbito del ED**, tiene las siguientes superficies:

- Superficie registral (ver nota simple adjunta) 10.765,49 m2.
- Superficie catastral (ver ficha catastro adjunta) 10.765,49 m2.

(*) Nota: La superficie catastral que actualmente consta es la de la parcela matriz (10.765,49 m2)

A los efectos del presente estudio, tomaremos adoptaremos la superficie registral.

1.5.- OBJETIVO DEL ESTUDIO

Conforme a las condiciones particulares relativas a la calificación “INDUSTRIAL EN MANZANA”, contenidas en el Plan Parcial I.7 “Paraíso Industrial”, que son de aplicación al ámbito del presente ED, se establece que, respecto de las condiciones de alineación a vial o espacio público, **las edificaciones dispondrán su línea de edificación a cinco metros (5 m) desde la alineación exterior de la parcela y que, se podrá modificar esta alineación, mediante Estudio de Detalle.**

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo la modificación de dicha determinación, eliminando el retranqueo obligatorio de 5 m., para que la edificación pueda disponer su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores de las parcelas contenidas en su ámbito.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se redacta este documento para la completa definición de las determinaciones antes descritas y que se encuentran amparadas por el Art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Ley LISTA), que a continuación se transcribe:

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 “PARAÍSO INDUSTRIAL” DE GRANADA.



Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

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.

Igualmente, la figura de los “Estudios de Detalle” se definen de forma más específica en el 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, más concretamente en su artículo 94, que se reproduce a continuación:

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

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.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 “PARAÍSO INDUSTRIAL” DE GRANADA.



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.

El presente ED tiene por objeto modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada. En este caso, las alineaciones exteriores de las parcelas I4-A y I4-B, con calificación Industrial en Manzana correspondiente al P.P. I-7 Paraíso Industrial, actualmente clasificado según el Documento de Avance del nuevo PGOU, como suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en ejecución.

En el desarrollo de los objetivos del presente Estudio de Detalle, en ningún momento, se trasgrede lo estipulado en el Art. 94.2, ya que no se modifica el uso urbanístico del suelo, no se altera la edificabilidad o el número de viviendas, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico, así como tampoco se afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

El ED servirá para modificar las determinaciones del Plan Parcial I.7 relativas a la alineación a vial o espacio público de la calificación Industrial en Manzana, para permitir que las edificaciones puedan disponer su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores de las parcelas. Dicho reajuste en la alineación no supone reducción de superficie o menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos existentes.

Igualmente, el presente estudio, no sustituye a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

Por otro lado, el presente Estudio, conforme al punto 4º, incorpora los siguientes documentos:

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.



- a) Memoria de información y memoria de ordenación, incluyendo el contenido necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluye 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 cuenta con la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

1.6.- RESPECTO DE LA INNECESARIDAD Y PROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA:

LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTION INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.a del título III de esta Ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.*
- b) Los planes de ordenación urbana.*
- c) Los planes parciales de ordenación.*
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.*
 - b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- 4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:*

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.



a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.

6. El órgano ambiental deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico justificarán expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse. En caso de resolución de inadmisión de la solicitud, se justificarán las razones por las cuales no se admite a trámite, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación ambiental, y se indicará, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de ordenación urbanística en cuestión a evaluación ambiental, por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36 de esta Ley, o bien por la no adecuación del tipo de evaluación ambiental estratégica solicitada para el tipo de instrumento de ordenación urbanística presentado.

7. A los efectos del artículo 38 y 39, tendrá la consideración de promotor de la actuación el órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística.

8. Las actuaciones que correspondan realizar al órgano ambiental y al órgano responsable de la tramitación administrativa durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística se sustanciarán a través del órgano colegiado de coordinación previsto en la legislación urbanística y conforme a lo dispuesto en su normativa de desarrollo. A estos efectos, se remitirán al órgano colegiado la solicitud de inicio del procedimiento, la resolución de admisión a trámite, las consultas que deban realizarse a los órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el informe ambiental estratégico.

Por lo tanto, este Estudio de Detalle queda exento de someterse a evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.



1.7.- RESPECTO DE LA INNECESARIDAD Y PROCEDENCIA DE LA EVALUACION DE IMPACTO EN SALUD:

LEY 16/2011, DE 23 DE DICIEMBRE, DE SALUD PUBLICA DE ANDALUCIA.

Artículo 56. Ámbito de aplicación.

1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

1.º Instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.

2.º Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana. Los criterios para su identificación serán establecidos reglamentariamente.

c) Las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. En este supuesto, la resolución de evaluación del impacto en la salud estará incluida en el informe de impacto ambiental correspondiente.

d) Aquellas otras actividades y obras, no contempladas en el párrafo anterior, que se determinen mediante Decreto, sobre la base de la evidencia de su previsible impacto en la salud de las personas.

2. En el informe de impacto en la salud de las actividades y obras a que se refieren los párrafos c) y d) del apartado anterior, se podrá establecer la necesidad de delimitar una zona de seguridad para la protección de la salud con limitaciones de uso para las actividades humanas que específicamente se determinen.

3. No se someterán a evaluación del impacto en la salud los planes y programas que se elaboren o aprueben por las Administraciones públicas y que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia, así como aquellos de carácter estrictamente financiero o presupuestario.

Por lo tanto este Estudio de Detalle queda exento de someterse a la evaluación de impacto en salud al encontrarse fuera del ámbito de aplicación.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



1.8.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Planeamiento urbanístico actualmente en vigor y aplicable a esta parcela es:

- P.G.O.U. de Granada de 2.001.
- Plan Parcial I.7 "Paraíso Industrial"

Legislación urbanística aplicable:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- DESCRIPCIÓN DETALLADA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO.

Se expone a continuación y de forma pormenorizada, el desarrollo de los objetivos del presente Estudio de Detalle y la justificación de su procedencia.

Reajuste de las alineaciones a vial.

Se propone modificar las determinaciones del Plan Parcial I.7 relativas a la alineación a vial o espacio público de la calificación Industrial en Manzana, que obliga a las edificaciones a retranquearse 5 metros de la alineación exterior, para permitir que dichas edificaciones puedan disponer su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores de las parcelas.

Dicho reajuste queda definido en el plano de alineaciones propuestas (*plano P03 adjunto*).

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.



2.2.- Justificación de su procedencia.

Como se ha comentado anteriormente, el presente Estudio de Detalle tiene como objetivo la eliminación del retranqueo obligatorio de 5 m., para que la edificación pueda disponer su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores de las parcelas.

La innecesaridad de un espacio de retranqueo desde la alineación oficial puede justificarse por varias razones:

- **Funcionalidad:** Los edificios industriales a menudo requieren un acceso directo y eficiente a la calle para facilitar la carga y descarga de materiales, así como el movimiento de vehículos y maquinaria pesada. Un retranqueo podría obstaculizar estas operaciones logísticas esenciales.
- **Optimización del espacio:** En áreas industriales, donde el espacio suele ser limitado y valioso, un retranqueo obligatorio podría significar una pérdida significativa de superficie útil para la producción, el almacenamiento u otras actividades industriales.
- **Seguridad:** En algunos casos, un retranqueo excesivo podría crear zonas de difícil acceso y poca visibilidad, lo que podría aumentar el riesgo de accidentes laborales, sustracciones o actos vandálicos.

En el contexto específico de edificios industriales, la ausencia de un espacio de retranqueo desde la calle puede generar diversos beneficios que, en última instancia, redundan en el interés público. A continuación, se detallan algunos de estos beneficios:

1. Eficiencia logística y económica:

- **Acceso directo:** La eliminación del retranqueo permite un acceso más directo y expedito a la calle para vehículos de carga y descarga, maquinaria pesada y otros elementos esenciales para la actividad industrial. Esto agiliza las operaciones logísticas, reduce costos de transporte y mejora la eficiencia general de las empresas.
- **Optimización del espacio:** Al no requerir un retranqueo, se aprovecha al máximo el espacio disponible en el terreno industrial. Esto permite construir instalaciones más grandes o distribuir mejor los espacios internos, lo que se traduce en una mayor capacidad productiva y, potencialmente, en la generación de más empleo.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.



2. Desarrollo económico y competitividad:

- Fomento de la actividad industrial: Al facilitar la operación de las empresas y optimizar el uso de los recursos, la ausencia de retranqueo puede contribuir a fomentar la actividad industrial en la zona. Esto puede atraer nuevas inversiones, generar empleo y dinamizar la economía local.
- Mejora de la competitividad: Las empresas que operan en edificios sin retranqueo pueden reducir sus costos operativos y mejorar su eficiencia logística, lo que las hace más competitivas en el mercado. Esto puede traducirse en precios más bajos para los consumidores y en una mayor capacidad de innovación y crecimiento.

3. Seguridad y funcionalidad:

- Mejor visibilidad y control: En algunos casos, la eliminación del retranqueo puede mejorar la visibilidad de la actividad industrial desde la calle, lo que facilita el control y la supervisión de las operaciones. Esto puede ser especialmente importante en industrias que manejan materiales peligrosos o que requieren medidas de seguridad especiales.
- Acceso para vehículos de emergencia: En caso de incendios u otros incidentes, la ausencia de retranqueo puede facilitar el acceso de vehículos de emergencia, como camiones de bomberos o ambulancias, al edificio industrial. Esto puede ser crucial para proteger la vida de los trabajadores y minimizar los daños materiales.

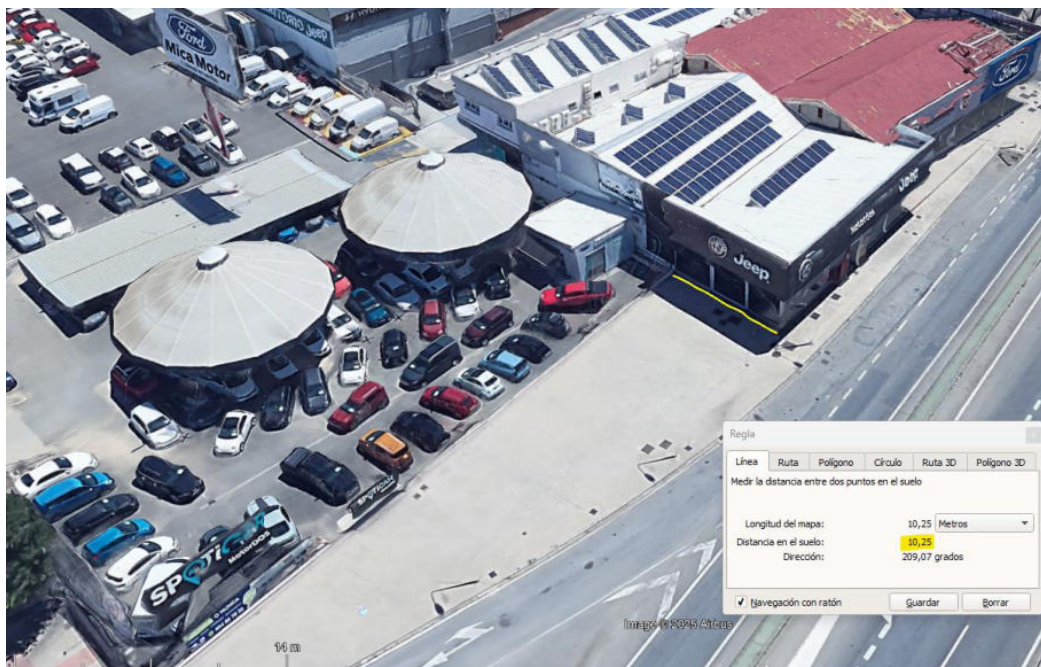
4. Integración urbana y estética:

- Continuidad del tejido urbano: En zonas industriales consolidadas, la eliminación del retranqueo puede contribuir a mantener la continuidad del tejido urbano y a evitar la creación de espacios residuales, poco atractivos e insalubres. Esto puede mejorar la imagen del área industrial y hacerla más agradable para los trabajadores y los visitantes.
Particularmente, en el caso que nos ocupa, ya es especialmente residual e inaprovechado el retranqueo existente en la actualidad en la parcela I.4B con respecto a la nave colindante (de unos 10.25 m. de longitud, como se puede apreciar en la siguiente imagen), de la misma manera que no existe un trazado coherente en la alineación de las edificaciones existentes en ese frente de manzana que pudiera comprometerse o distorsionarse por la futura posición adelantada de la fachada a construir.
- Diseño arquitectónico innovador: La ausencia de retranqueo puede abrir nuevas posibilidades para el diseño arquitectónico de edificios industriales, permitiendo la creación de fachadas más integradas y relacionadas con el

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.



entorno urbano, acercando la posición de la fachada a los peatones. Además, una aplicación directa del retranqueo en este caso, generaría una amplia superficie de medianería vista sobre el espacio público, que en ningún caso parece la solución más estética.



Retranqueo existente en la actualidad en la parcela I.4B con respecto a la nave colindante (longitud= línea amarilla) y ausencia de trazado coherente en la alineación del frente de manzana. Fuente: Google Earth.

Por lo tanto, se concluye que, en el desarrollo de los objetivos descritos en los apartados anteriores del presente Estudio de Detalle, en ningún momento se trasgrede lo estipulado en los apartados del Art. 94 de la Ley LISTA, ya que no se modifica el uso urbanístico del suelo, no se altera la edificabilidad o el número de viviendas, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni se afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

El presente ED servirá para modificar las determinaciones del Plan Parcial I.7 relativas a la alineación a vial o espacio público de la calificación Industrial en Manzana, para permitir que las edificaciones puedan disponer su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores de las parcelas.

Igualmente, el presente estudio, no sustituye a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I.4.A Y I.4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.



2.2.- MATERIALIZACIÓN DE LA PROPUESTA.

Los ajustes contenidos en el presente Estudio de Detalle, una vez obtenida su aprobación definitiva, se materializarán mediante la obtención de la correspondiente licencia de obras para proceder a la construcción de los futuros edificios en las parcelas del ámbito, que llevará a cabo la trasposición a la realidad física de las alineaciones previstas en el presente documento.

3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.1.- OBJETIVO

Se realiza el presente documento con objeto de dar cumplimiento al artículo 22 del 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, donde se establece que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación de las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”, a fin de justificar el impacto del presente ED en las arcas municipales afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3.2.- NORMATIVA DE APLICACION

- **Artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE no 261 de 31 de octubre de 2015):**

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 “PARAÍSO INDUSTRIAL” DE GRANADA.



2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e) **(Anuladas)**.

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.



Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

- **Artículo 62 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.**

...

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

3.3.- JUSTIFICACION DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA PROPUESTA

La sostenibilidad económica de la propuesta se justifica *per sé* por la propia naturaleza del presente estudio de detalle, en la que este instrumento complementario no implica transformación urbana física, exclusivamente pretende modificar la alineación exterior de las futuras edificaciones, no necesitando actuaciones, obras o inversiones económicas asociadas para conseguir la materialización de las determinaciones previstas.

Por otro lado, la actuación en la parcela descrita es de carácter privado y sin afección espacios públicos, y por lo tanto, la modificación propuesta no requiere ninguna inversión municipal, ni implica ningún gasto para la Hacienda Pública Municipal.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.



4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

D.G.1.- IMÁGENES AÉREAS DEL ÁMBITO

Fuente: Google Earth Pro.

D.G.1.- PLANOS

Se adjuntan al presente Estudio de Detalle, la siguiente lista de planos:

P01- Plano de situación y ámbito del estudio

P02- Plano de alineaciones exteriores de las edificaciones según ordenación urbanística detallada vigente

P03- Plano de alineaciones exteriores propuestas de nueva ordenación a nivel de detalle

Granada, abril de 2.025



Alejandro Gálvez Domínguez
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



Documentación gráfica 1:
IMÁGENES AÉREAS DEL ÁMBITO
(Fuente: *Google Earth Pro*)

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

21

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 22 de 49





ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

Código seguro de verificación: **FSDEQOGQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



Documentación gráfica 2: PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

23

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 24 de 49



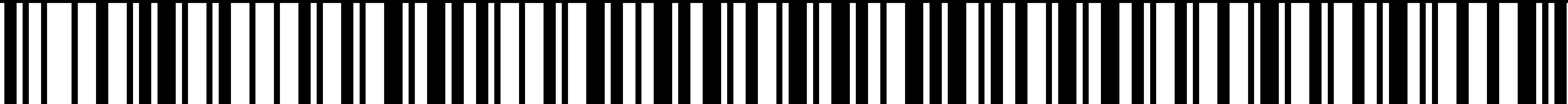


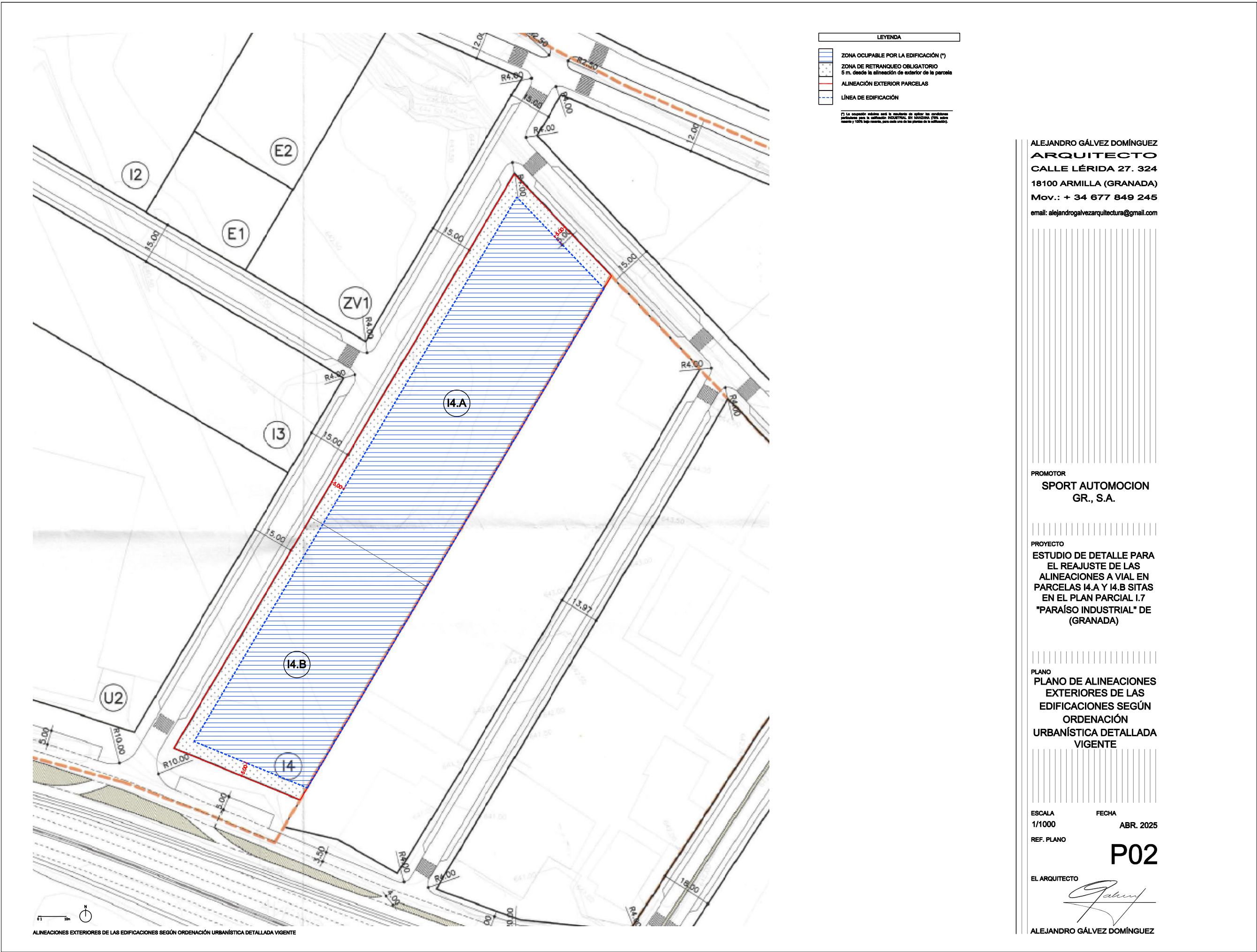
Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma digital





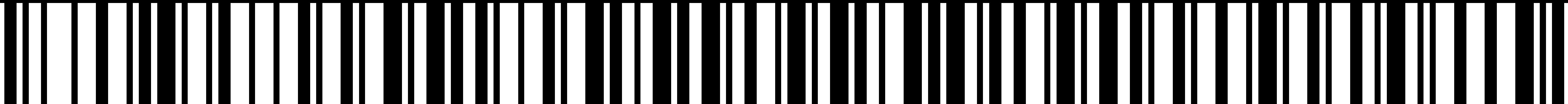
Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



ANEXO I.
RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

24

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 28 de 49



ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO

(CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY DEL SUELO Y LA LEY LISTA)

**ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES
A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO
INDUSTRIAL" DE GRANADA.****1. Objetivo.**

El presente Estudio de Detalle (ED) tiene como objetivo modificar las determinaciones del Plan Parcial I7 "Paraíso Industrial" relativas a la alineación a vial o espacio público correspondientes a la calificación "Industrial en Manzana", reajustando dicha alineación para permitir que las edificaciones puedan disponer su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores de las parcelas, eliminando el retranqueo obligatorio de 5 m.

2. Ámbito del Estudio de Detalle.

El ámbito objeto del presente ED se corresponde con dos parcelas ubicadas en la UE.2 del Plan Parcial I.7 "Paraíso Industrial" del término municipal de Granada.

Originalmente, ambas parcelas se correspondían con la parcela I4 del proyecto de reparcelación, finca matriz que posteriormente fue segregada en las parcelas I4.A y I4.B., siendo por lo tanto, colindantes ambas parcelas.

La parcela I4.A, tiene una superficie registral de 6.507,38 m² y la parcela I4.B, tiene una superficie registral de 4.258,11 m². La superficie total del ámbito del ED es de 10.765,49 m².

El ámbito del presente ED (configurado por las parcelas I4.A Y I4.B), linda a Norte y Oeste con viales pertenecientes al Plan Parcial I7, al Este es medianero con edificaciones industriales ubicadas en suelo urbano directo y por tanto fuera del ámbito del Plan Parcial y al Sur linda con un vial de servicio paralelo a la Avenida de Andalucía (antigua Carretera de Córdoba).

El ámbito se encuentra integrado en una manzana de edificación industrial consolidada parcialmente sólo en la parte de suelo urbano directo.

Las parcelas pertenecientes al ámbito del presente ED contarán con todos los servicios urbanos a pie de parcela, ya que está prevista la finalización en breve de las obras de urbanización y la recepción de las mismas por parte del Excmo. Ayuntamiento de Granada.

Según las determinaciones del PGOU de Granada, ambas parcelas se encuentran dentro del Plan Parcial I7 y le es de aplicación la calificación **INDUSTRIAL EN MANZANA**.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



UBICACIÓN DEL ÁMBITO DEL ED. ORTOFOTO (fuente: GOOGLE EARTH).

3. Finalidad.

La finalidad del presente ED es el reajuste de alineaciones exteriores de las parcelas, ya que se considera innecesario el espacio de retranqueo por razones de funcionalidad, optimización de espacio y seguridad, generando beneficios desde el punto de vista de la eficiencia logística y económica, la competitividad y la continuidad e integración del tejido urbano y basándose en criterios de sostenibilidad económica, al no requerir ninguna inversión municipal, ni implicando ningún gasto para la Hacienda Pública Municipal y sin generar efectos significativos sobre el medio ambiente o la salud de la población.

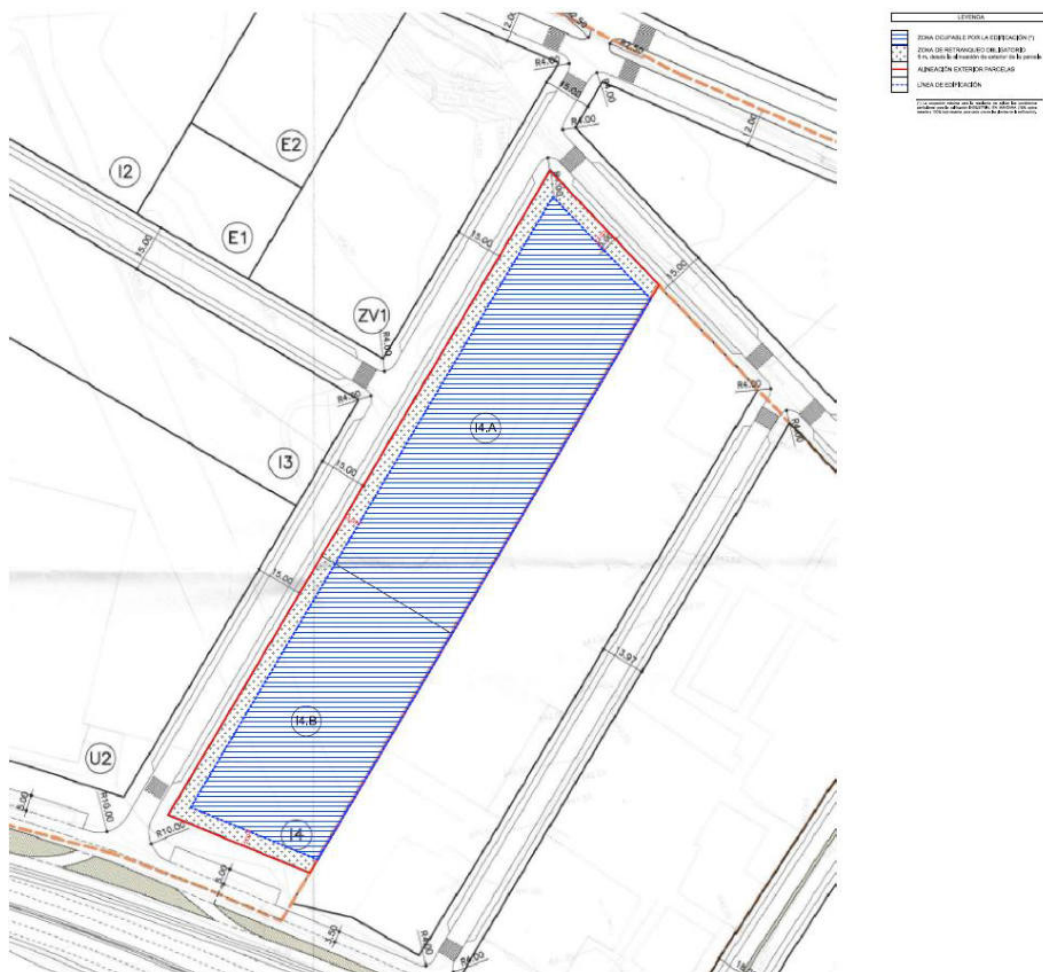
4. Alcance.

El alcance del presente ED supone modificar las determinaciones del Plan Parcial I.7 relativas a la alineación a vial o espacio público de la calificación Industrial en Manzana, que obliga a las edificaciones a retranquearse 5 metros la alineación exterior, para permitir que dichas edificaciones puedan disponer su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores de las parcelas. El alcance del ED es de carácter privado y sin afección espacios públicos.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.



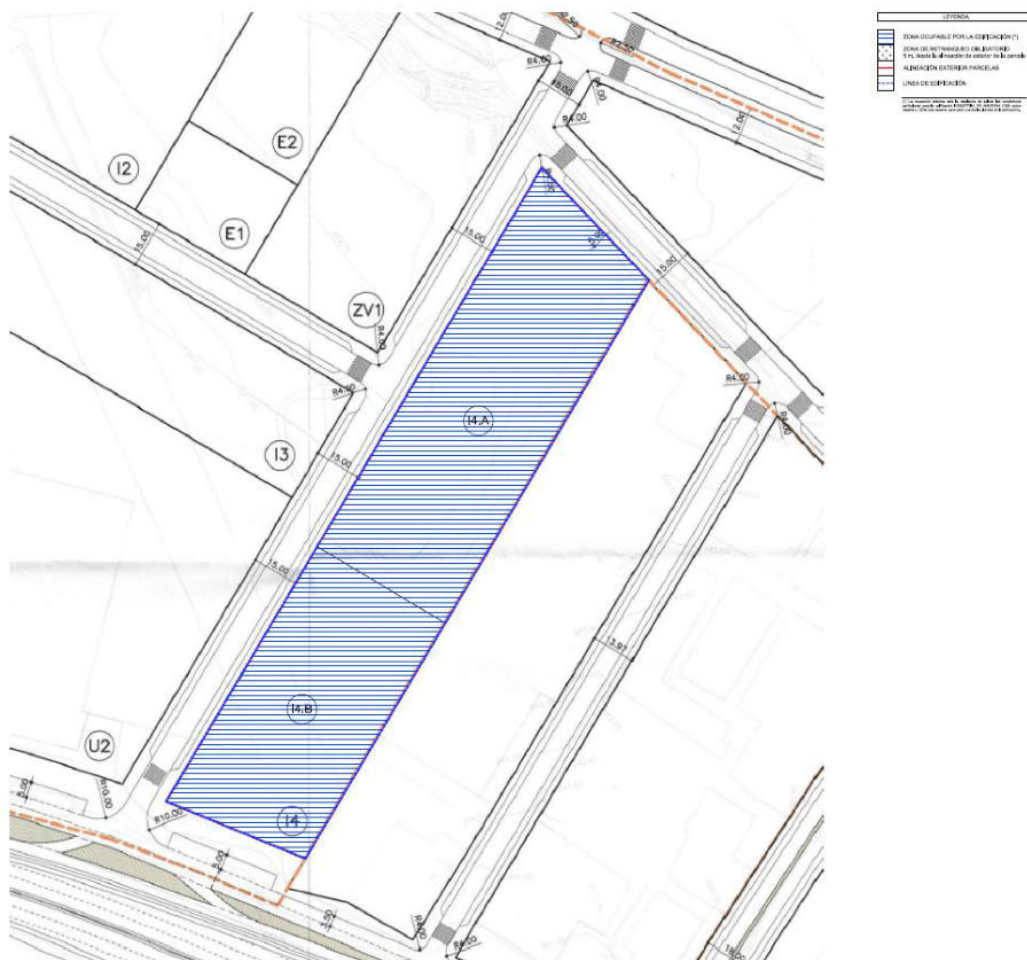
P02- PLANO DE ALINEACIONES EXTERIORES DE LAS EDIFICACIONES SEGÚN
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA VIGENTE



ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS 14.A Y 14.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.



P03- PLANO DE ALINEACIONES EXTERIORES PROPUESTAS DE NUEVA ORDENACIÓN A NIVEL DE DETALLE



Granada, abril de 2.025

Alejandro Gálvez Domínguez
ARQUITECTOESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS 14.A Y 14.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

ANEXO II.
INFORMACIÓN CATASTRAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

29

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 33 de 49



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

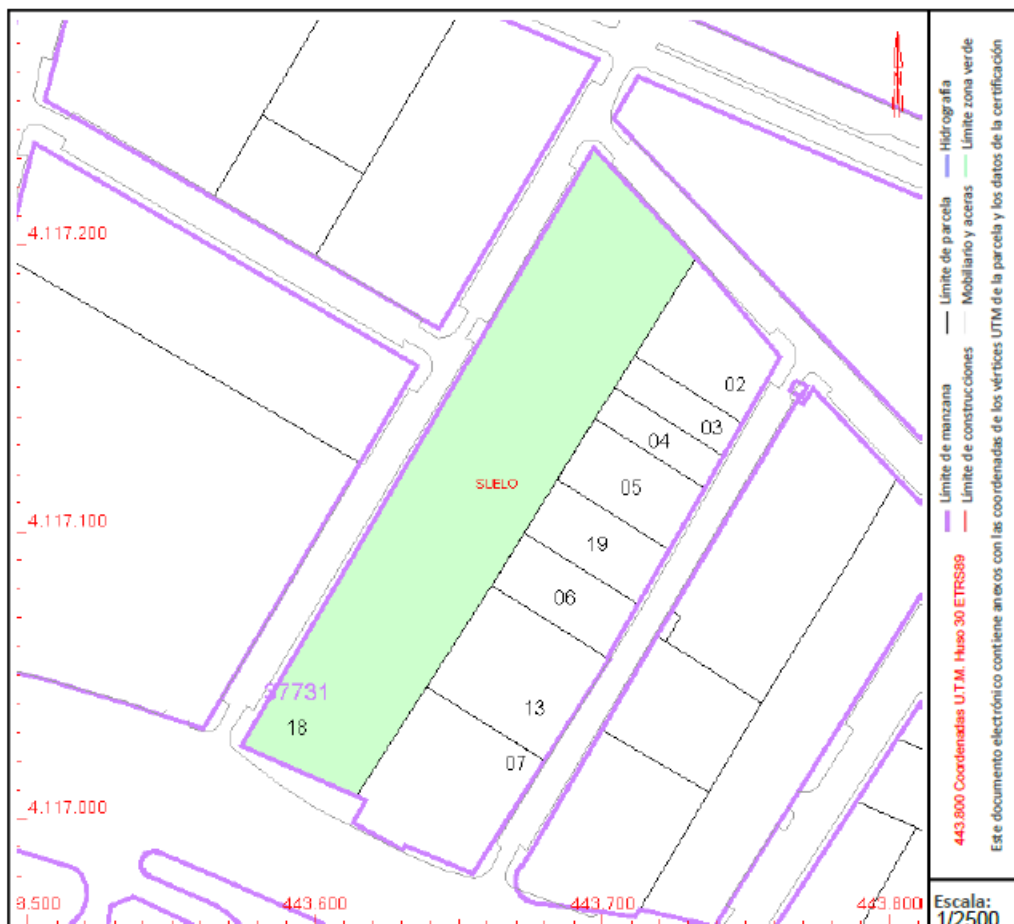
Referencia catastral: 3773118VG4137D0001GR

PARCELA

Superficie gráfica: 10.765 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"

Viernes, 21 de Febrero de 2025

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

30

Código seguro de verificación: FSDEQ0GQ46R009R1ERE3

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 34 de 49



**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE****Localización:**

BO PP-I7[UE-2] Suelo

18015 GRANADA [GRANADA]

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

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital

ANEXO III.
INFORMACIÓN REGISTRAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

32

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 36 de 49



PARCELA I.4a



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JUAN LUCAS GARCIA APONTE

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 - GRANADA

ARANDAS 6, 3º
18001 - GRANADA (GR.)
Teléfono: 958290060
Fax: 958208203
Correo electrónico: granada2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

DAVID LUIS CABA MAROTO

con DNI/CIF: [REDACTED]

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H97HP18H**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C.S.V.: 218018287E0EC67B

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 1 de 4

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I.4.A Y I.4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital





INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GRANADA NUMERO DOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Ref: H97HP18H

DATOS DE LA FINCA

FINCA N°: 0/ 34583
Código Registral Único - IDUFIR N°: 18018000463090

DESCRIPCION: URBANA: PARCELA I.4.a) situada en la Unidad de Ejecución número 2 del Plan Parcial PP.I.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, de forma rectangular, con una superficie de seis mil quinientos siete metros y treinta y ocho decímetros cuadrados, con una edificabilidad asignada de 1m2/m2. Tiene un aprovechamiento urbanístico de cinco mil doscientos cinco con ochenta y nueve centésimas de unidades de aprovechamiento. Linda, al Norte, con vial denominado Calle F, Este, con límite del Plan Parcial, Sur, con parcela I.4.b), que es la que se segrega, y Oeste, vial denominado Calle B.

ESTA FINCA ES EL RESTO DESPUES DE EFECTUADAS VARIAS SEGREGACIONES.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA: No inscrita.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: No coordinado con catastro.

TITULARIDAD

ALUZAR INVERSIONES S.L.U, con C.I.F. número [REDACTED], es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Adjudicación, según la inscripción 8ª, obrante al folio 150 del Libro 541, Tomo 1.037 del Archivo, de fecha dieciocho de abril del año dos mil veintidós -

CARGAS

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES, de fecha 24 de julio de 2018.

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES, de fecha 18 de abril de 2022.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

Granada a cuatro de julio del año dos mil veinticuatro, antes de la apertura del Diario.

ADVERTENCIA



C.S.V.: 218018287202C67B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

Código seguro de verificación: FSDEQOGQ46R009R1ERE3

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



INFORMACIÓN REGISTRAL

La presente información tiene la naturaleza de nota simple por lo que de conformidad con el artículo 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332 del Reglamento Hipotecario se advierte que:

- No es una nota con información continuada, y en caso de solicitarse por notario no es una nota de las previstas en el artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario.

-La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos. Por su naturaleza de nota simple no está firmada por el registrador.

-La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.

-La nota simple informativa consistirá tan sólo en un extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación, sin extenderse más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante.

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Para cualquier comunicación o aclaración de los datos contenidos en la presente rogamos utilicen la referencia arriba indicada.

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.



C.S.V.: 21801828720EC67B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

Código seguro de verificación: **FSDEQOGQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma digital





INFORMACIÓN REGISTRAL

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GRANADA 2 a día cuatro de julio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 218018287E0EC67B

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 218018287E0EC67B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

Código seguro de verificación: **FSDEQOGQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma digital



PARCELA I.4b

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

JUAN LUCAS GARCÍA APONTE, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO GRANADA NUMERO DOS, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 36541
Municipio/Sección: ACTUAL REGISTRO 2
CRU: 18018000482466

Tipo: Terreno no edificado
VPO: No

Superficies
Superficie terreno total: 4258,11 metros cuadrados

Descripción literal de la finca
URBANA. PARCELA I.4.B situada en la Unidad de Ejecución número 2 del Plan Parcial PP.I.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, de forma rectangular, con una superficie de cuatro mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados y once decímetros cuadrados, con una edificabilidad asignada de 1m2/m2. Tiene un aprovechamiento urbanístico de tres mil cuatrocientos seis con cuarenta y siete centésimas de unidades de aprovechamiento. Linda al Norte con parcela 1.4.a), que es la finca matriz tras la presente segregación, al Este, con límite del Plan Parcial, al Sur, con vial denominado Calle H, y al oeste con vial denominado Calle B. Procede por segregación de la finca registral 34.583, al folio 93, libro 531, tomo 1027. Inscrita la representación gráfica alternativa de la parcela de este número quedando no coordinada con catastro con fecha quince de febrero de dos mil diecisiete. La relación de coordenadas georreferenciadas U.T.M. de la representación gráfica de la finca es la siguiente correspondientes al Huso 30, y conforme al sistema ETRS89 son: SRID=25830;MULTIPOLYGON (((443622.34 4117108.4, 443662.49 4117084.78, 443658.44 4117078.23, 443647.64 4117061.45, 443635.27 4117042.22, 443633.69 4117039.77, 443623.15 4117023.35, 443612.61 4117006.92, 443572.87 4117024.42, 443622.34 4117108.4)))

Localización
Municipio: GRANADA
Dirección: OTROS PLAN PARCIAL I-7, número 0

Coordinación de la finca con catastro
Estado coordinación: No Coordinada

Suelo contaminados
Tipo suelo: Suelo No Contaminado
Fecha Alta: 17/03/2025
Tipo asiento: Nota marginal
Número asiento: 5
Número nota marginal: 1
Fecha asiento: 18/03/2025

TITULARIDAD

Datos titular

C.S.V. : 218018122251A924

Pág: 1 de 4

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

 **CERTIFICACIÓN REGISTRAL**

Titular: SPORT AUTOMOCION GR, S.A., C.I.F. [REDACTED]
Porcentaje: 100,000000 %
Tipo derecho: Pleno dominio
Título: COMPRAVENTA
Asiento: Inscripción 5 de fecha 18/03/2025
Naturaleza: Escritura pública
Protocolo: 302/2025
Fecha documento: 13/02/2025
Notario: JESÚS DE LA FUENTE GALÁN
Notaría: GRANADA

CARGAS PROCEDENCIA
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION
Tipo: Transmisiones exenta
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 15/11/2021

AFECCION
Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 18/03/2025

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO
NO hay documentos pendientes de despacho

GRANADA a 18/03/2025 11:50:07.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el

Pág: 2 de 4


C.S.V. : 2180181222D1A924

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

Código seguro de verificación: **FSDEQOGQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.


C.S.V. : 216018122201A924

Pág: 3 de 4

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

Código seguro de verificación: FSDEQOGQ46R009R1ERE3

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

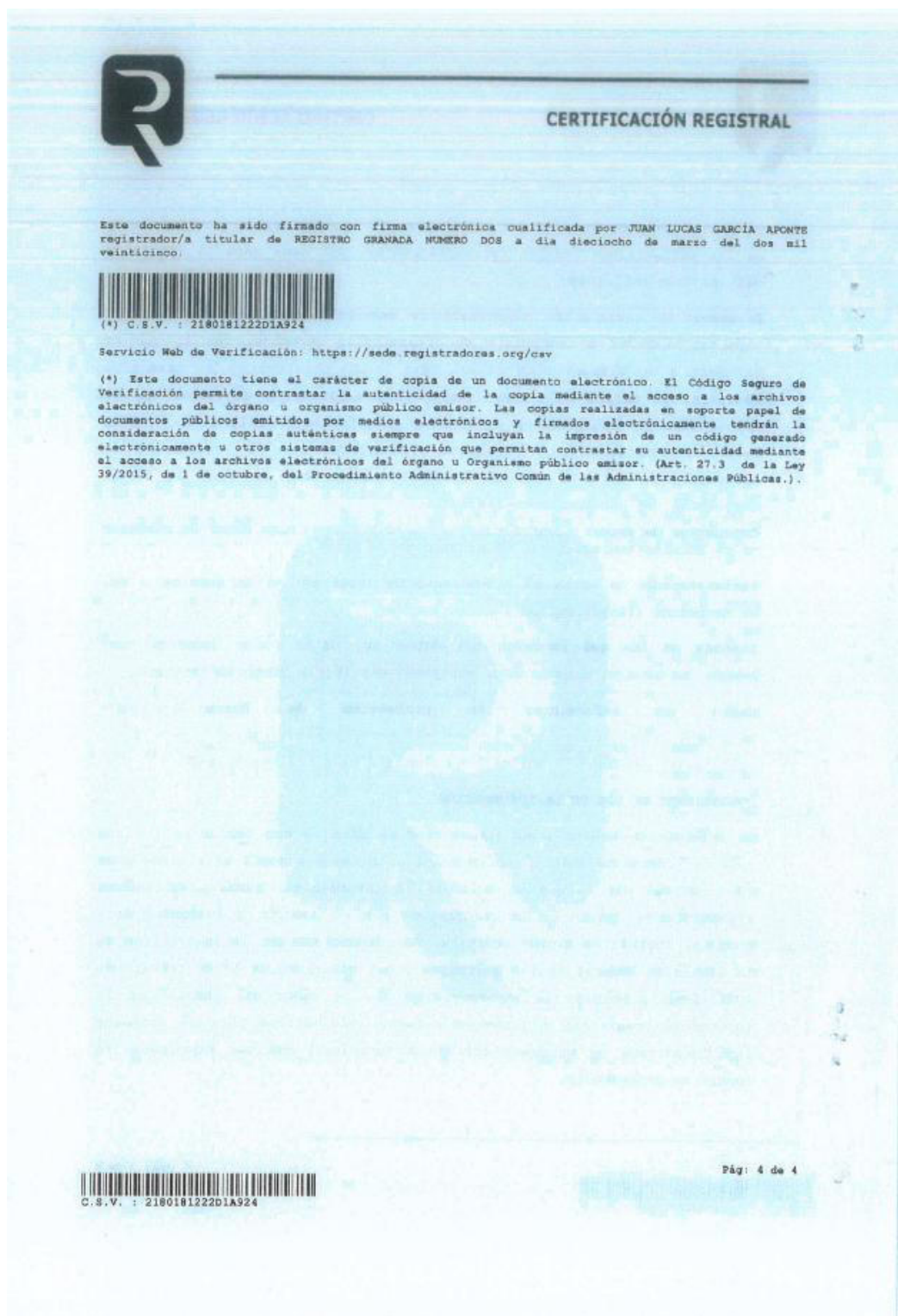
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma digital





ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

Código seguro de verificación: **FSDEQOGQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



**ANEXO IV.
ACUERDO DE VOLUNTADES.**

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

41

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 45 de 49



ACUERDO DE VOLUNTADES

En la ciudad de Granada, a 1 de abril de 2.025

REUNIDOS:

De una parte, **D. GUSTAVO ALBA MOLINO**, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Granada, en [REDACTED]
[REDACTED]; C.P. [REDACTED] y N.I.F. [REDACTED].

Y de otra, **D. MIGUEL ANGEL GARCIA CASTILLO**, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Granada, en la calle [REDACTED], y N.I.F. [REDACTED].

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación de la mercantil **"ALUZAR INVERSIONES S.L.U."**, con igual domicilio que el anterior, y con CIF [REDACTED] constituida en escritura de fecha 10 de Julio de 2015, otorgada ante el notario de Granada, D. Luis Rojas Martinez del Marmol, al número de protocolo 821, y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Granada, al Tomo 1, folio 98, Sección de Sociedades Generales, hoja 564. En la misma escritura de constitución constan sus poderes como administrador único.

En adelante se le denominará como el **"ALUZAR"**.

Y el segundo, nombre y representación de la mercantil **"SPORT AUTOMOCION GR, S.A."**, con igual domicilio que este, y con CIF A-[REDACTED], constituida en escritura de fecha 28 de Septiembre de 1.995, otorgada ante el notario que lo fue de Granada, D. Francisco Carpio Mateos, al número de protocolo 1.649, y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Granada, al Tomo 683, folio 8, Sección de Sociedades, hoja GR8861. Sus facultades para este acto resultan de la escritura de poder, otorgada el día 1 de Julio de 2.021, ante el notario D. Jesus de la Fuente Galán, al número 1.540 de su protocolo, habiendo sido debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Granada, al Tomo 683, folio 13, Sección de Sociedades, hoja GR8861.

En adelante se le denominará como el **"SPORT AUTOMOCION"**.

1

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 "PARAÍSO INDUSTRIAL" DE GRANADA.

42

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 46 de 49



Igualmente, en adelante se les denominará como **“las partes”** de forma genérica, o **“la parte”**, de forma individualizada.

Y reconociéndose capacidad legal suficiente para la firma del presente **ACUERDO DE VOLUNTADES**,

EXPONEN:

I.- Que, **“ALUZAR INVERSIONES S.L.U.”**, es titular del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca:

“URBANA: PARCELA I.4.a) situada en la Unidad de Ejecución número 2 del Plan Parcial PP.I.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, de forma rectangular, con una superficie de seis mil quinientos siete metros y treinta y ocho decímetros cuadrados, con una edificabilidad asignada de 1m²/m². Tiene un aprovechamiento urbanístico de cinco mil doscientos cinco con ochenta y nueve centésimas de unidades de aprovechamiento. Linda, al Norte, con vial denominado Calle F, Este, con límite del Plan Parcial, Sur, con parcela I.4.b), que es la que se segrega, y Oeste, vial denominado Calle B”.

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la propiedad Nº 2 de los de Granada, al folio 150, del Libro 541, Tomo 1.037 del Archivo, Finca 34583.

SITUACION URBANISTICA: La finca se encuentra integrada en la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Parcial PP.I.7, del PGOU de Granada, en desarrollo, estando pendiente de ejecución y posterior recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

II.- Que, **SPORT AUTOMOCION GR, S.A.**, es titular, en pleno dominio, de la totalidad de la siguiente finca:

“URBANA: PARCELA I.4.B situada en la Unidad de Ejecución número 2 del Plan Parcial PP.I.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, de forma rectangular, con una superficie de cuatro mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados y once decímetros cuadrados, con una edificabilidad asignada de 1m²/m². Tiene un aprovechamiento urbanístico de tres mil cuatrocientos seis

2

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 “PARAÍSO INDUSTRIAL” DE GRANADA.

43

Código seguro de verificación: **FSDEQ0GQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 47 de 49



con cuarenta y siete centésimas de unidades de aprovechamiento. Linda al Norte con parcela 1.4.a), que es la finca matriz tras la presente segregación, al Este, con límite del Plan Parcial, al Sur, con vial denominado Calle H, y al oeste con vial denominado Calle B.”

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la propiedad Nº 2 de los de Granada, al folio 222, del Libro 539, Tomo 1.035 del Archivo, Finca 36541.

Referencia Catastral: 3773118VG4137D.

SITUACION URBANISTICA: La finca se encuentra integrada en la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Parcial PP.I.7, del PGOU de Granada, en desarrollo, estando pendiente de ejecución y posterior recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

III.- Que ambas fincas son colindantes en su lindero Sur y Norte respectivamente, al proceder la segunda de la segregación de la primera.

IV.- Que **SPORT AUTOMOCION** está promoviendo la redacción del **“ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 “PARAÍSO INDUSTRIAL” DE GRANADA**”, para la eliminación del retranqueo obligatorio de 5 metros de las futuras edificaciones a ejecutar sobre las fincas descritas, y respecto de las alineaciones exteriores de la parcela, para permitir que las mismas puedan adosarse a ellas.

Que reconociéndose capacidad legal suficiente para ello, y siendo interés común de ambas partes, mediante el presente

ACUERDAN:

Primero. – Que se promueva por parte de **SPORT AUTOMOCION**, ante el Excmo. Ayuntamiento de Granada, el **ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL PLAN PARCIAL I.7 “PARAÍSO INDUSTRIAL” DE GRANADA**, para la eliminación del retranqueo obligatorio de 5 metros de las futuras edificaciones a ejecutar sobre las fincas descritas, y respecto de las alineaciones

3

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES A VIAL EN PARCELAS I4.A Y I4.B SITAS EN EL
PLAN PARCIAL I.7 “PARAÍSO INDUSTRIAL” DE GRANADA.

44

Código seguro de verificación: **FSDEQOGQ46R009R1ERE3**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

09-03-2026 13:19:59

Contiene 1 firma
digital



Pag. 48 de 49



exteriores de la parcela, para permitir que las mismas puedan adosarse a ellas.

Segundo. – Que **ALUZAR** manifiesta que tiene pleno conocimiento del contenido del referido Estudio de Detalle y está conforme con las determinaciones establecidas en el mismo, consintiendo expresamente su tramitación administrativa ante el Excmo. Ayuntamiento de Granada, a su aprobación definitiva.

Y en prueba de aceptación y conformidad, y para que así conste, las partes suscriben el presente documento, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

Por ALUZAR INVERSIONES S.L.U.

Por SPORT AUTOMOCION GR, S.A.

Firmado digitalmente
por [REDACTED]
**GUSTAVO
ALBA (R:**
[REDACTED])
Fecha: 2025.04.04
11:47:44 +02'00'

Fdo.: GUSTAVO ALBA MOLINO

Firmado digitalmente
por [REDACTED]
**MIGUEL
ANGEL GARCIA**
(R: [REDACTED])
Fecha: 2025.04.04
12:03:35 +02'00'

Fdo.: MIGUEL ANGEL GARCIA CASTILLO

