

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 18 de Julio de 2022.

## RESUMEN EJECUTIVO E.D.



**ESTUDIO DE DETALLE PARA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL EXENTO Y REFORMA Y AMPLIACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO EXISTENTE  
BV. PRÍNCIPE ALONSO DE HOHENLOHE 29. URB. CASABLANCA. 29602. MARBELLA (MÁLAGA)**

**Encargante: Valores Unidos Vusa, S.L.**

**Redactores: Gonzalo Gutiérrez Araujo  
José Gómez Villarrubia  
Mayo de 2022**

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
<b>GEISER</b>	<b>GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1</b>	<b>21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular</b>
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>Validez del documento</u>
<b>REGAGE22e00019907181</b>	<b><a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a></b>	<b>Original</b>



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1

## ÍNDICE

<b>1. MEMORIA INFORMATIVA</b> .....	<b>3</b>
1.1 Identificación y antecedentes .....	3
1.2 Agentes. Promotor y redactores .....	3
1.3 Objeto y alcance del documento .....	3
1.4 Descripción de la parcela .....	3
Información registral .....	3
Información catastral .....	4
Información topográfica .....	4
Estado actual de ocupación .....	4
1.5 Estructura de la propiedad .....	4
1.6 Circunstancia urbanística .....	4
Clasificación según Planeamiento General .....	4
Planeamiento de Desarrollo y Gestión Urbanística .....	4
Estado general de la urbanización .....	4
Calificación según Planeamiento General. Condiciones particulares de ordenación .....	4
Afecciones y servidumbres .....	5
<b>2. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b> .....	<b>5</b>
2.1 Parámetros propios a justificar por el Estudio de Detalle .....	5
Uso y destino de las edificaciones .....	5
Ordenación de volúmenes y espacios libres de edificación .....	5
Circulación interior .....	6
Relación con el entorno .....	6
2.2 Condiciones particulares de ordenación .....	7
Parcela mínima edificable .....	7
Edificabilidad máxima .....	7
Ocupación máxima .....	7
Altura máxima y número de plantas .....	7
Separación a linderos .....	8
Condiciones de uso .....	8
Resumen de cuadro de parámetros .....	8
2.3 Accesibilidad .....	8
<b>3. PLANOS</b> .....	<b>9</b>

josegomez@coamalaga.es

2

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
<b>GEISER</b>	<b>GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1</b>	<b>21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular</b>
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
<b>REGAGE22e00019907181</b>	<b>https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</b>	<b>Original</b>



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

### FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

### CÓDIGO CSV

7a273a0e766ea22ef47c6427842947adf0c57d63

### URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

### NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

### FECHA Y HORA

27/07/2022 15:41:35 CET

ESTUDIO DE DETALLE PARA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL EXENTO Y REFORMA Y AMPLIACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO EXISTENTE  
BV. PRÍNCIPE ALONSO DE HOHENLOHE 29. URB. CASABLANCA. 29602. MARBELLA (MÁLAGA)  
RESUMEN EJECUTIVO E.D.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Identificación y antecedentes

El ámbito de actuación de la presente propuesta se refiere a una única parcela urbana, con dirección, según catastro, en Bulevar príncipe Alfonso Hohenlohe 29, en la que actualmente se ubica una estación de servicio, en funcionamiento.

1.2 Agentes. Promotor y redactores

Promotor: VALORES UNIDOS VUSA, S.L., con CIF B-84.044.783, y domicilio en Ronda del Carralero, s/n. Edif. Móvil Car 28222 Majadahonda (Madrid), como propietaria de los terrenos, y representada por D. Álvaro Joaquín Fernández Toda, en calidad de presidente y Consejero Delegado.

Redactores: Gonzalo Gutierrez Araujo y José Gómez Villarrubia, arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, con los números 1.569 y 1.249 respectivamente.

1.3 Objeto y alcance del documento

El presente Estudio de Detalle se redacta para dar cumplimiento a lo establecido en la Normativa Urbanística vigente en el Municipio, en su artículo 257, relativo actuaciones en parcelas en zona de ordenanza Comercial (CO), de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup>.

El objeto es la construcción de un futuro edificio comercial exento, y la reordenación de las instalaciones de la estación de servicio y ampliación de su edificio principal, se describirá y justificará previamente la ordenación de la parcela y sus edificaciones, su tráfico interior, la relación con el entorno inmediato, así como el resto de determinaciones requeridas.

1.4 Descripción de la parcela

Información registral

IDUFIR 29041000192055

Registro de la propiedad: N° 3 De Marbella  
N° Tomo: 1453  
N° Libro: 428  
N° Folio: 107  
Alta: 5  
N° Finca: 34454 (Sección 03)

Localización: Calle Cortijo de Casablanca SN.

Consta una superficie de parcela de 5.184,99 m<sup>2</sup>.

Como referencia catastral figura 001202200UF34C0001YA, si bien esta referencia es incorrecta, siendo la referencia correcta 9223102UF2492S0001WR.

josegomez@coamalaga.es

3

ÁMBITO- PREFIJO CSV FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
GEISER GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1 21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular  
Nº registro DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN Validez del documento  
REGAGE22e00019907181 https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida Original



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1



Hacienda electrónica local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

27/07/2022 15:41:35 CET

CÓDIGO CSV

7a273a0e766ea22ef47c6427842947adf0c57d63

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

Figuran como linderos:

Norte: En línea de 76m con la Carretera General de Cádiz a Malaga  
Sur: En 75,50m con resto de la finca principal de procedencia  
Este: En línea de 65,10m con la parcela 12 del plano  
Oeste: En línea de 62,50m con propiedad de D. Francisco Navarro

#### Información catastral

La documentación catastral refleja la siguiente información:

Localización: BV PRINCIPE ALFONSO HOHENLOH 29 ESTACION DE SERVICIO 29602 MARBELLA [MÁLAGA]  
Referencia Catastral: 9223102UF2492S0001WR  
Superficie gráfica de parcela: 3.921 m2

#### Información topográfica

Según levantamiento topográfico realizado por Protomar, Proyectos y Topografía Marbella, S.L., considerando los linderos consolidados a sur, este y oeste, y el límite de calificación del PGOU al norte, la realidad de la parcela cuenta con una superficie de 4.006,76 m<sup>2</sup>.

Será esta, la superficie real de la parcela, la que se tenga en consideración a efectos de ordenación y cálculo de parámetros.

Los linderos actuales que se pueden observar son:

Al norte con vía de servicio paralela a la Ctra. Nacional N-340, al sur, con parcelas de la Urbanización Casablanca, al este con Hotel Guadalpín y al oeste, con supermercado Lidl.

#### Estado actual de ocupación

La parcela está ocupada, en aproximadamente cuatro quintos de su superficie por una estación de servicio en explotación con diversos servicios auxiliares distribuidos por la parcela. Cuenta con una marquesina sobre la zona de surtidores, de unos 345 m<sup>2</sup> de superficie y aproximadamente 4,80 m de altura a cara inferior de estructura.

Al oeste de la parcela, encontramos una explanada vacante, adosada al lindero oeste.

### 1.5 Estructura de la propiedad

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es de propietario único, coincidente con el enorgante del documento, VALORES UNIDOS VUSA, S.L.

### 1.6 Circunstancia urbanística

#### Clasificación según Planeamiento General

Suelo Urbano No Consolidado Asistemático, incluido en el Polígono de Actuación PA-NG-31, según Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU, aprobada con fecha 27/07/17 (anexo a la normativa urbanística publicado en el BOP nº 197 de 11/10/2018).

#### Planeamiento de Desarrollo y Gestión Urbanística

- Ordenación pormenorizada establecida por el PGOU '86.
- Cuenta con declaración formal de Innecesariedad de Reparcelación, publicada en BOP de fecha 31-03-2015.
- Suelo considerado Urbano Consolidado, mediante sentencia n.º 257/2021 de la sala contencioso-administrativo del TSJA, por lo que no está obligado a cesión de aprovechamiento medio.

#### Estado general de la urbanización

Polígonos de Actuación del PGOU '86 donde se detecta inejecución parcial de la obra urbanizadora, o bien no se han satisfecho las cesiones de aprovechamiento a que vienen obligados los titulares de los terrenos.

#### Calificación según Planeamiento General. Condiciones particulares de ordenación

Los terrenos a ordenar están calificados como Comercial, subzona CO.2, con un coeficiente de edificabilidad establecido de 0,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

josegomez@coamalaga.es

4

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00019907181

CSV

GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

7a273a0e766ea22ef47c6427842947adf0c57d63

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

27/07/2022 15:41:35 CET

El cuadro de parámetros y ordenanzas urbanísticas resulta el siguiente:

PARÁMETRO	S/ NORMATIVA
Parcela mínima:	400 m <sup>2</sup>
Edif. máxima (0,17 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	681,15 m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima (50%):	2.003,38 m <sup>2</sup>
Nº de Plantas:	PB (6,00m)*
Separación a Linderos:	4 m
Reserva plazas aparc.:	1/80m <sup>2</sup> comercial 1/100m <sup>2</sup> industrial
Uso dominante:	Comercio
Uso compatible:	5, industria 1º cat, 6,7,8,10 a) act. Recreativas genéricas, 11,14,19 y 25.

\* Según el art. 156 de las normas urbanísticas del PGOU.

#### Afecciones y servidumbres

##### Arbolado existente en la parcela:

La parcela se encuentra arbolada, debido al arbolado ornamental plantado para la estación de servicio.

##### Afecciones sectoriales

En cuanto a las afecciones sectoriales:

- La parcela no se ve afectada por protecciones del patrimonio o arqueológicas.
- En la parcela no se dan afecciones debidas a la Ley de Costas, si bien, se encuentra dentro de la zona de influencia de 500m de la ribera del mar.
- En la parcela no se dan afecciones debidas a la Ley de Carreteras.
- En la parcela no se dan afecciones debidas a la Ley de Aguas.
- En la parcela no se ve afectada por normativa o legislación portuaria.
- En la parcela no se dan afecciones debidas a la Ley de Vías Pecuarias.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se realiza a continuación la justificación de los correspondientes parámetros establecidos por la normativa vigente.

### 2.1 Parámetros propios a justificar por el Estudio de Detalle

#### Uso y destino de las edificaciones

La nueva ordenación dota a la parcela de una nueva edificación comercial exenta, a la que se asigna una edificabilidad de 560,07 m<sup>2</sup> construidos, superiores al 50% de la edificabilidad máxima de la parcela.

La nueva edificación se trata de un edificio comercial exento y de interior generalmente diáfano. Responde el destino de la edificación prevista a lo descrito en el art 183.8 de las N.N.U.U. del PGOU 86.

En cuanto a la estación de servicio, esta lleva implantada y en uso desde hace más de 25 años, por lo que la viabilidad de su ubicación está más que acreditada.

En relación con la procedencia y legalidad del uso de estación de servicio como compatible al comercial, nos remitimos al **art. 40 del Real Decreto 4/2013**, de 23 de febrero de 2013, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo. Que indica que puede autorizarse el uso de estación de servicio como uso compatible y permitido en la parcela.

Por otro lado, el artículo 186. de la propia Normativa del PGOU 86, con relación a las estaciones de servicio, confirma la viabilidad de autorización de este tipo de usos en zona residencial

#### Ordenación de volúmenes y espacios libres de edificación

Se dispone la nueva edificación comercial en forma rectangular. La ubicación de este viene dada por la propia distribución actual de la parcela, aprovechando gran parte de la explanada vacante al este de la misma.

josegomez@coamalaga.es

5

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00019907181

CSV

GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

7a273a0e766ea22ef47c6427842947adf0c57d63

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

27/07/2022 15:41:35 CET

La edificación principal de la estación de servicio y su marquesina, se mantienen en su ubicación y estado actual, no obstante, se prevé la posibilidad de ampliación de dicho edificio, hacia el sur de la parcela.

La ubicación y número de servicios auxiliares se redistribuye por la zona central y oeste de la parcela, de modo que se posibilite una circulación fluida y racional entre las edificaciones principales y auxiliares.

Para permitir lo anterior se plantea la nivelación del terreno en la franja de 3m paralela al lindero oeste, rellenando el talud existente. A tal efecto, se cuenta con el correspondiente documento de conformidad del colindante.

En cuanto a los espacios libres de edificación, tanto principales o auxiliares, estos se destinan a:

- Zona de circulación de tráfico rodado. Articulada a partir de un vial interior paralelo al vial de servicio preexistente, tal y como viene haciéndose en la actualidad.
- Plazas de aparcamiento en exterior.
- Zona de carga y descarga en la fachada posterior del edificio comercial, cuyo uso se llevaría a cabo fuera del horario comercial.
- Espacio libre de uso privativo frente a la fachada principal del edificio comercial, con posibilidad para su cubrición y acceso desde el espacio libre de uso público, dispuesto este como continuación del acerado preexistente.
- Franja de terreno en talud, sin modificar, en la franja de 3m paralela al lindero sur.

#### Circulación interior

Se ha estudiado la circulación en el interior de la parcela, partiendo de la preexistente. Se posibilitará el acceso a zona de surtidores bien antes, o después de un eventual acceso a la zona comercial.

La ordenación prevista permitirá, haciendo uso del vial de servicio interior ya descrito, acceder a la zona de edificación comercial, y rodearlo accediéndose a las plazas de aparcamiento previstas, la zona de carga y descarga y, en última instancia, a la zona de surtidores.

En cuanto a las plazas de aparcamiento, se garantizan 9 plazas en exterior (una de ellas accesible) en una ratio superior a 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos

#### Relación con el entorno

Debido a la disposición en planta de la nueva edificación, rectangular con su fachada más alargada en sentido perpendicular al viario público, y a la escasa altura de esta, dispuesta en una sola altura, no quedará afectado el entorno inmediato, en cuanto a las edificaciones de parcelas colindantes o el paisaje.

Se respeta, sin modificarse el terreno, la franja de 3m paralela al lindero sur, así como la separación mínima de 4m de las edificaciones con respecto a los linderos, como colchón con respecto a la zona residencial junto a ese lindero.

A su vez, el mantenimiento de la marquesina preexistente, garantiza en mayor medida la no afección al paisaje urbano.

Se propone en la documentación gráfica la tala o trasplante del arbolado afectado, de modo que se mantenga, a efectos paisajísticos, un número razonable de ejemplares distribuidos en la parcela.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1	21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00019907181	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1



#### FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

#### NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

#### FECHA Y HORA

27/07/2022 15:41:35 CET

#### CÓDIGO CSV

7a273a0e766ea22ef47c6427842947adf0c57d63

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

## 2.2 Condiciones particulares de ordenación

La ordenanza de aplicación es la establecida en el Texto Refundido del PGOU de 1986 aprobado en fecha 29/09/17 (Normativa publicada en el BOP de Málaga Nº82 en fecha 30/04/2018) y Modificación de las Normas Urbanísticas (publicada en el BOP de Málaga Nº127 en fecha 03/07/18), para la zona de ordenanza comercial (CO), subzona CO.2

### Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir los siguientes mínimos dimensionales

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)
400	15	10

Dado que la parcela objeto de ordenación cuenta con una superficie de 4.006,76 m<sup>2</sup> y una fachada de 71,6m lineales, cumple sobradamente con el parámetro de parcela mínima edificable.

### Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima aplicada sobre la parcela neta para la subzona de ordenanza CO.2 según la normativa de aplicación es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2s</sup> no obstante, la ordenación pormenorizada establecida en el PGOY fija un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2s</sup>, lo que, aplicado a la parcela neta, resulta en una edificabilidad neta para la parcela de 681,15 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad consumida por el edificio comercial es de 428,01 m<sup>2</sup> construidos en planta baja y 37,47 m<sup>2</sup> construidos en planta casetón. Además, se reservan 94,59 m<sup>2</sup> de edificabilidad para extender el uso comercial a planta sótano, computando la superficie construida al 50%. Esto hace un total de 560,07 m<sup>2</sup> de edificabilidad consumida por el nuevo edificio comercial.

Así, tal y como se observa en el plano ORD-02 "Zonificación" de la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle, la edificación consumida por la ordenación propuesta es de:

Uso comercial	560,07 m <sup>2</sup>
Uso estación de servicio	120,96 m <sup>2</sup>
Total	681,03 m <sup>2</sup>

Por tanto, la ordenación propuesta cumple con el parámetro de edificabilidad.

### Ocupación máxima

El porcentaje máximo de ocupación para la subzona de ordenanza CO.2 es del 50% de la parcela neta, esto es, para una parcela de 4.006,76 m<sup>2</sup> resulta una ocupación máxima de 2.003,38 m<sup>2</sup> de techo.

A la vista del plano ORD-03 "Área de movimiento" de la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle, la ocupación total consumida por las edificaciones es de 1.055,61 m<sup>2</sup>. Se reserva además una superficie de área de movimiento de ocupación frente a la entrada principal de la edificación comercial, para establecer posibles cubriciones del espacio, de 85,25 m<sup>2</sup>.

Esto hace un total de superficie ocupada de 1.140,86 m<sup>2</sup>, por tanto, se cumple con el parámetro de ocupación.

### Altura máxima y número de plantas

La altura máxima para la subzona de ordenanza CO.2 según la normativa de aplicación es de 1 planta y 6,00 m medidos desde la rasante natural del terreno hasta la cara inferior del forjado, según el art. 156 de las normas urbanísticas del PGOU.

Tanto la edificación comercial, como la destinada a uso estación de servicio, objeto de ampliación, y las instalaciones auxiliares de servicio, se componen de una única planta sobre rasante, con altura inferior a los 6,00m permitidos.

Para el caso de la edificación comercial, se permiten construcciones sobre la altura máxima, en los términos establecidos anteriormente en este apartado y que transcriben lo establecido en el art. 159 de la normativa de aplicación.

josegomez@coamalaga.es

7

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00019907181

CSV

GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

7a273a0e766ea22ef47c6427842947adf0c57d63

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

27/07/2022 15:41:35 CET

A la vista de lo anterior, se entiende que se cumple igualmente con el parámetro de altura máxima y número de plantas

#### Separación a linderos

La separación a todos los linderos será de al menos 4 mts.

El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a jardines, aparcamientos o accesos.

La ordenación propuesta respeta esta limitación, no proyectándose edificación alguna dentro de la franja de 4m paralela a cualquier de los linderos, públicos o privados.

#### Condiciones de uso

La construcción de un edificio comercial exento al que se asigna una edificabilidad de 560,07 m<sup>2</sup> construidos, superiores al 50% de la edificabilidad máxima de la parcela, posibilita y asegura el cumplimiento de las condiciones de uso establecidas para la parcela.

#### Resumen de cuadro de parámetros

PARÁMETRO	S/ NORMATIVA	S/ ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima:	400 m <sup>2</sup>	4.006,76 m <sup>2</sup> .
Edif. máxima (0,17 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	681,15 m <sup>2</sup> t	560,07 m <sup>2</sup> Comercial 120,96 m <sup>2</sup> Estación de Servicio 681,03 m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima (50%):	2.003,38 m <sup>2</sup>	558,03 m <sup>2</sup> Comercial 582,83 m <sup>2</sup> Estación de Servicio 1.140,86 m <sup>2</sup>
Nº de Plantas:	PB (6,00 m)*	Edif. Comercial PB (4,04 m)** Edificaciones. E.S. PB (4,50 m max)** Marquesina PB (Altura existente 4,80 m)**
Separación a Linderos:	4 m	4,00 m
Reserva plazas aparc.:	1/80m <sup>2</sup> comercial (7) 1/100m <sup>2</sup> industrial (1)	9
Uso dominante:	Comercio	Comercio
Uso compatible:	5, industria 1º cat, 6,7,9,10 a) act. Recreativas genéricas, 11,14,19 y 25.	Estación de servicio

\* Según el art. 156 de las normas urbanísticas del PGOU.

\*\* Altura de cara inferior de losa de forjado a rasante en cota más alta.

### 2.3 Accesibilidad

Se garantiza el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de los espacios exteriores a las edificaciones, establecidas en el decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00019907181

CSV

GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

7a273a0e766ea22ef47c6427842947adf0c57d63

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

27/07/2022 15:41:35 CET

### 3. PLANOS

Se incorporan al presente resumen ejecutivo los siguientes planos:

- Plano INFO-01. Situación en el PGOU
- Plano ORD-01. Propuesta de ordenación. Topográfico modificado y emplazamiento, con ordenación de tráfico
- Plano ORD-02. Zonificación. Distribución de usos y edificabilidad, con ordenación de volúmenes
- Plano ORD-03. Área de movimiento. Distribución de ocupación, con ordenación de volúmenes
- Plano ORD-06B. Secciones esquemáticas

En Marbella, 19 de mayo de 2022

Gonzalo Gutiérrez Araujo y José Gómez Villarrubia

josegomez@coamalaga.es

9

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1	21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00019907181	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

#### FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

#### CÓDIGO CSV

7a273a0e766ea22ef47c6427842947adf0c57d63

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

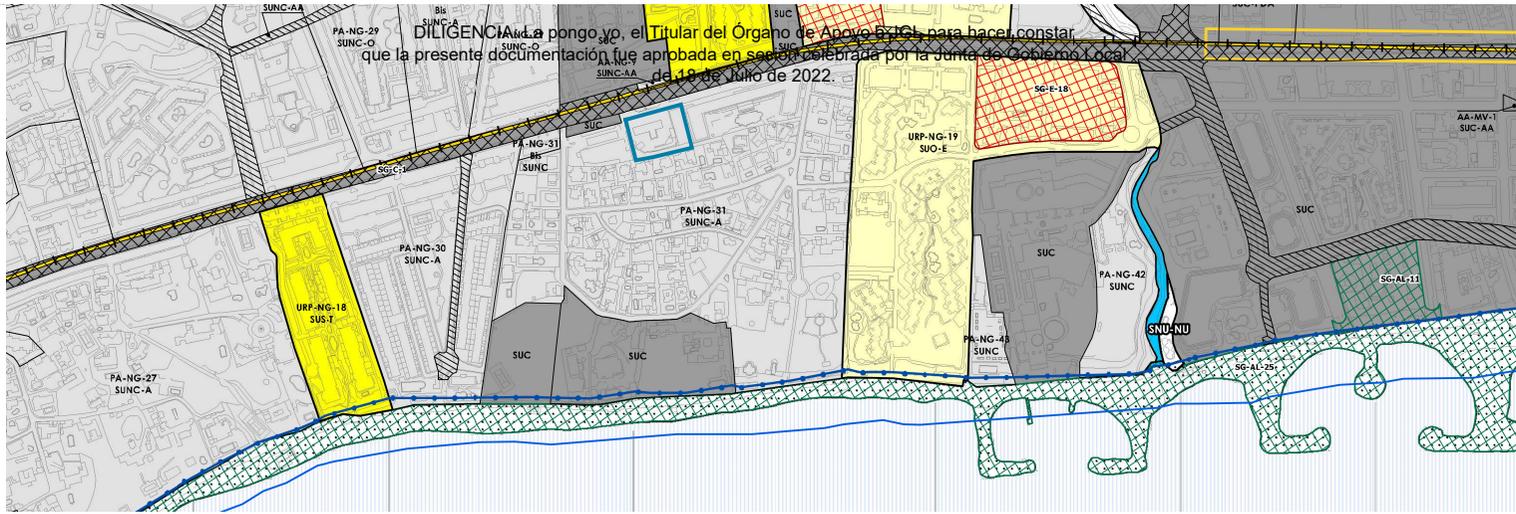
#### NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

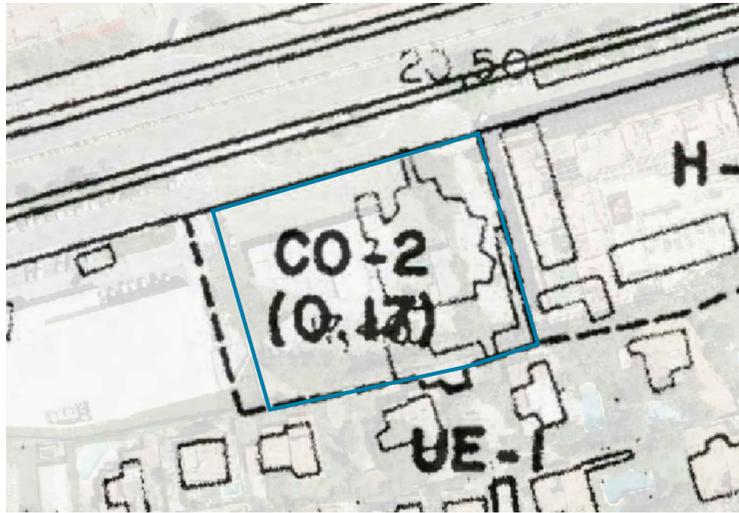
#### FECHA Y HORA

27/07/2022 15:41:35 CET

Código seguro de Verificación: GEISER\_45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://sede.administracionespublicas.gob.es/...



CLASIFICACIÓN SEGÚN ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LONJA DEL PGOU 86



CLASIFICACIÓN SEGÚN T.R. 91 DEL PGOU 86 (s.a.)



ALINEACIONES SEGÚN T.R. 91 DEL PGOU 86 (s.a.)

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA COMERCIAL	FASE: ESTUDIO DE DETALLE	PLANO: PLANO	SITUACIÓN EN PGOU: SITUACIÓN EN PGOU	FORMATO ORIGINAL: A-3	COLEGIADOS Nº 1248 y Nº 1568 - COA/MÁLAGA	José Gómez + Gonzalo Gutiérrez	ARQUITECTOS
DIRECCIÓN: URB. Casablanca, 30001, Puerto Real (Cádiz)	TIPO DE PLANO: INFORMACIÓN	NÚMERO DE PLANO: 1400	FECHA: MAYO 2022	1400	josegomez@coamálaga.es	info@gonzaloga.com	

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER  
Nº registro  
REGAGE22e00019907181

CSV

GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA

27/07/2022 15:41:35 CET

CÓDIGO CSV

7a273a0e766ea22ef47c6427842947adf0c57d63

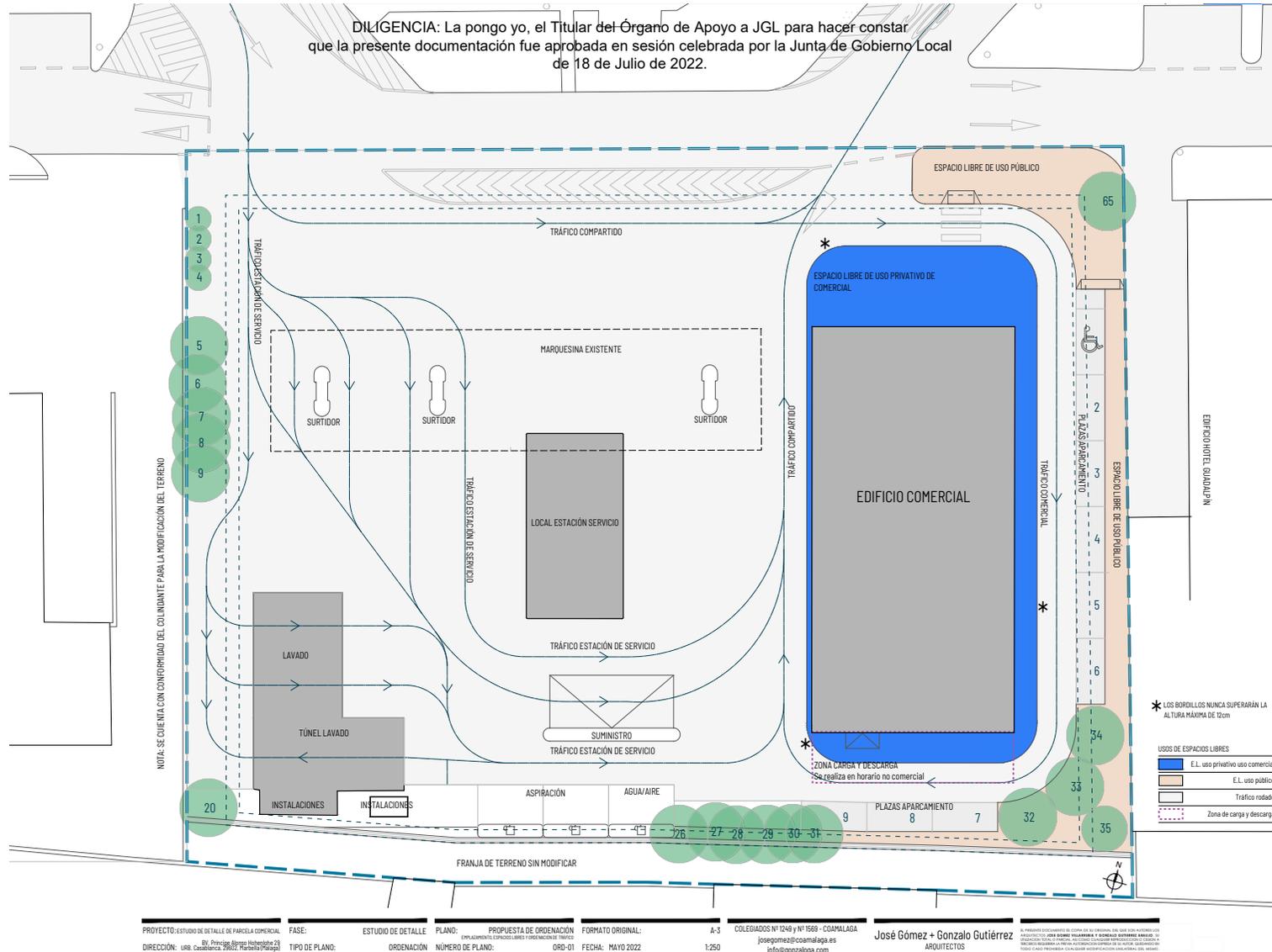
URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

Código seguro de Verificación - GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/>



**ÁMBITO- PREFIJO**  
**GEISER**  
 Nº registro  
**REGAGE22e00019907181**

**CSV**  
**GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1**  
 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**  
**21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular**  
 Validez del documento  
**Original**



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1

**FIRMANTE**  
 ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

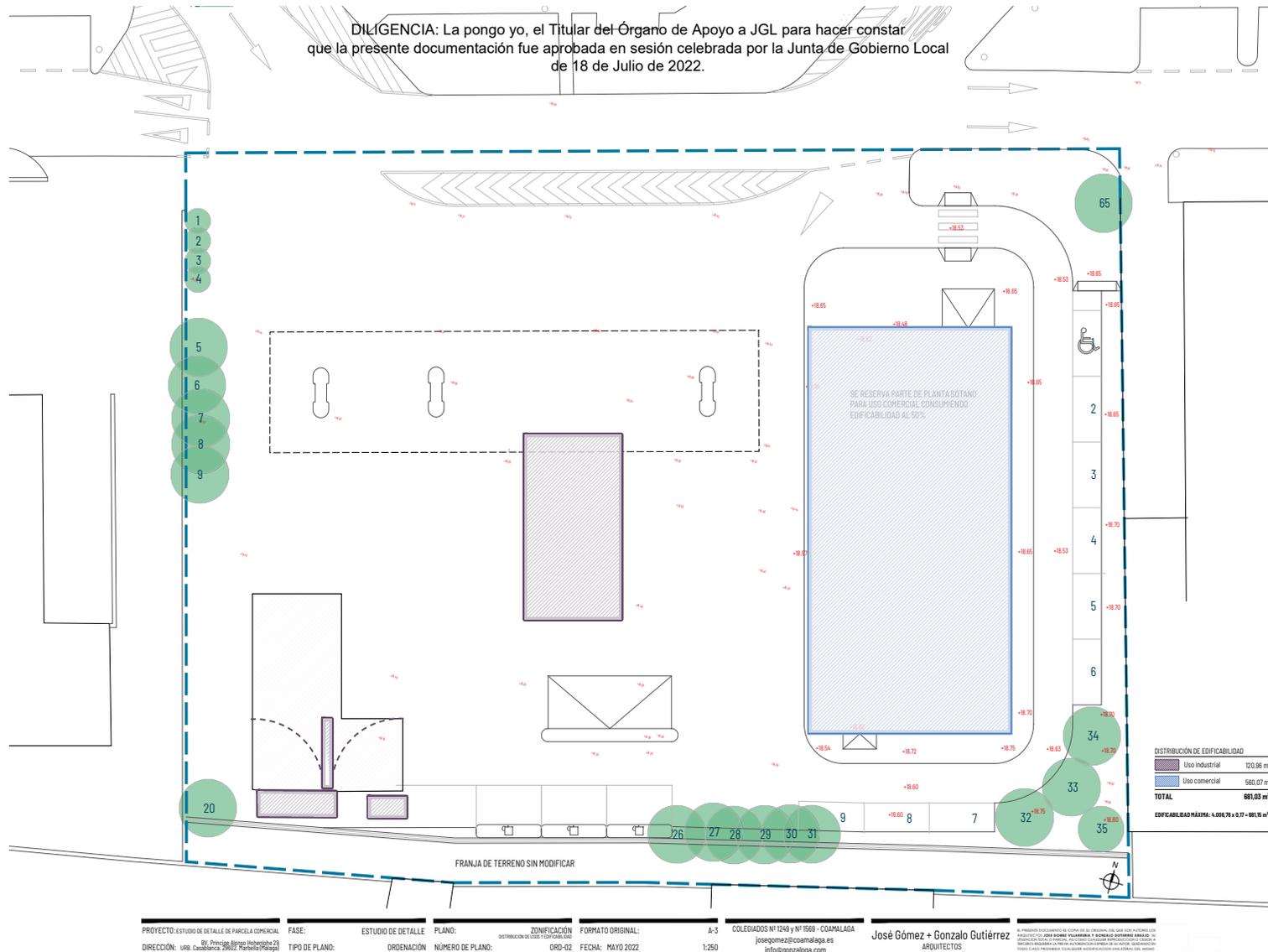
**NIF/CIF**  
 \*\*\*\*065\*\*

**FECHA Y HORA**  
 27/07/2022 15:41:35 CET

**CÓDIGO CSV**  
**7a273a0e766ea22ef47c6427842947adf0c57d63**

**URL DE VALIDACIÓN**  
<https://sede.malaga.es/marbella>

Código seguro de Verificación: GEISER\_45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/>



**ÁMBITO- PREFIJO**  
**GEISER**  
 Nº registro  
**REGAGE22e00019907181**

**CSV**  
**GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1**  
 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**  
**21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular**  
 Validez del documento  
**Original**



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1

**FIRMANTE**  
 ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

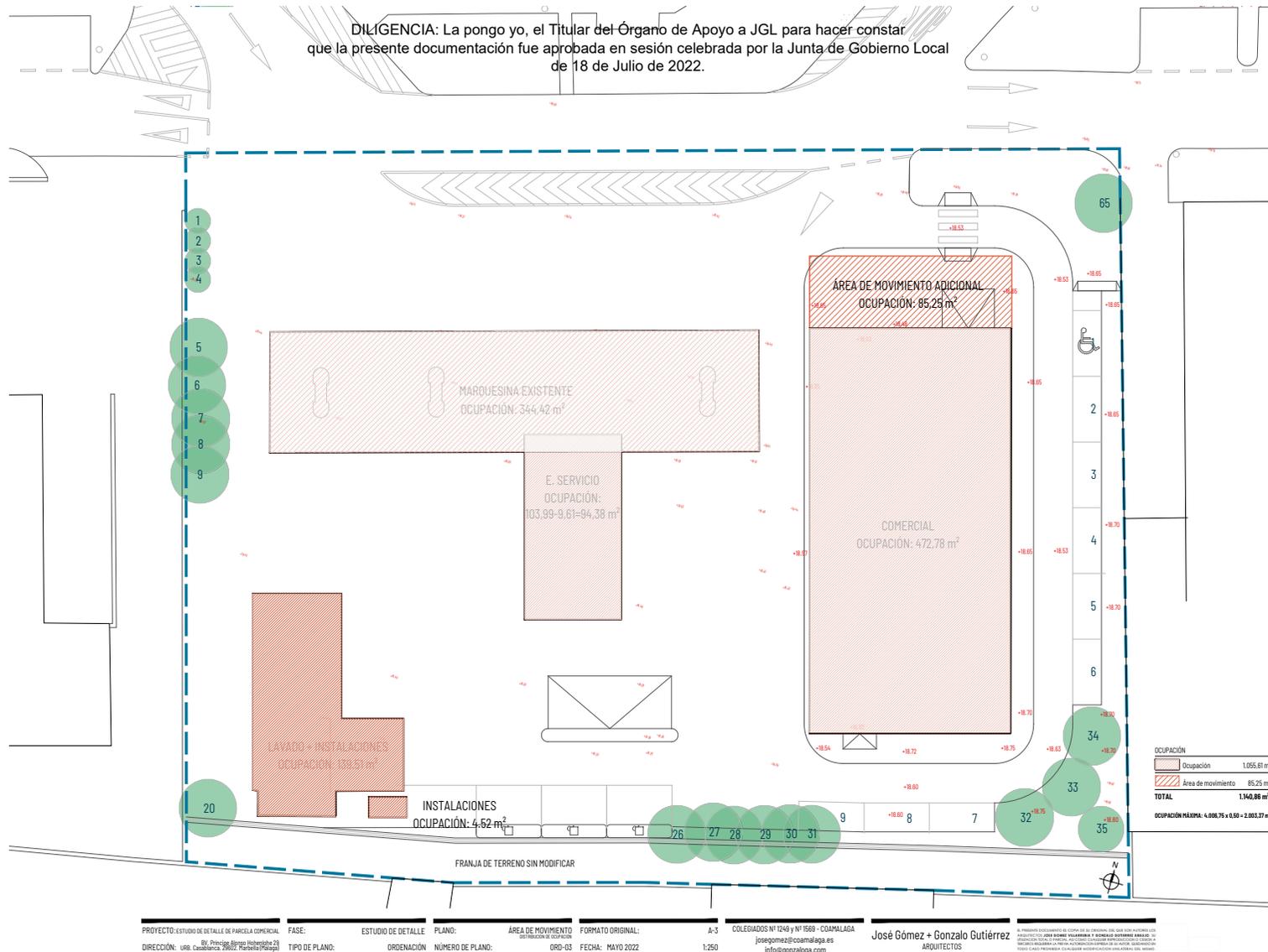
**NIF/CIF**  
 \*\*\*\*065\*\*

**FECHA Y HORA**  
 27/07/2022 15:41:35 CET

**CÓDIGO CSV**  
**7a273a0e766ea22ef47c6427842947adf0c57d63**

**URL DE VALIDACIÓN**  
<https://sede.malaga.es/marbella>

Código seguro de Verificación: GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/>



**ÁMBITO- PREFIJO**  
**GEISER**  
 Nº registro  
**REGAGE22e00019907181**

**CSV**  
**GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1**  
 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**  
**21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular**  
 Validez del documento  
**Original**



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1

**FIRMANTE**  
 ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

**NIF/CIF**  
 \*\*\*\*065\*\*

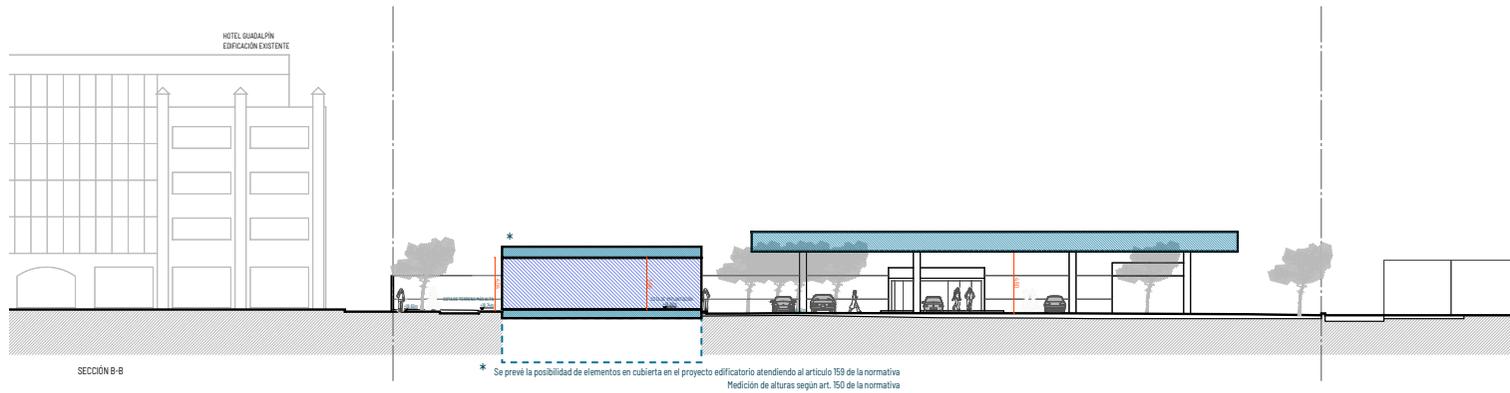
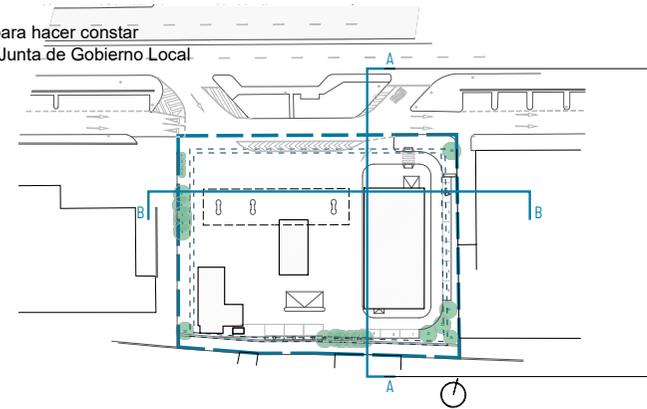
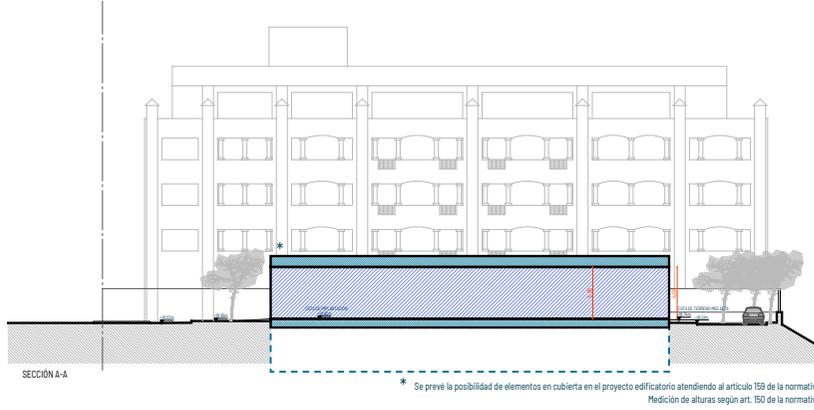
**FECHA Y HORA**  
 27/07/2022 15:41:35 CET

**CÓDIGO CSV**  
**7a273a0e766ea22ef47c6427842947adf0c57d63**

**URL DE VALIDACIÓN**  
<https://sede.malaga.es/marbella>

Código seguro de Verificación - GEISER\_45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/...>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de 18 de Julio de 2022.



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA COMERCIAL. FASE: ESTUDIO DE DETALLE. PLANO: SECCIONES ESQUEMÁTICAS. FORMATO ORIGINAL: A-3. COLEGIADOS Nº 1249 y Nº 1589 - COAMÁLAGA. José Gómez + Gonzalo Gutiérrez ARQUITECTOS. DIRECCIÓN: URB. Casablanca, 20011, Puerto de Málaga. TIPO DE PLANO: ORDENACIÓN. NÚMERO DE PLANO: ORD-06B. FECHA: MAYO 2022. 1:300. josegomez@coamálaga.es info@gonzaloga.com

ÁMBITO- PREFIJO  
**GEISER**  
Nº registro  
**REGAGE22e00019907181**

CSV  
**GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1**  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
**21/05/2022 01:09:39 Horario peninsular**  
Validez del documento  
**Original**



GEISER-45a1-3fa0-dfaa-4349-b8fb-2260-5943-9bc1

FIRMANTE  
ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF  
\*\*\*\*065\*\*

FECHA Y HORA  
27/07/2022 15:41:35 CET

CÓDIGO CSV  
**7a273a0e766ea22ef47c6427842947adf0c57d63**

URL DE VALIDACIÓN  
<https://sede.malaga.es/marbella>

