

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO

DIRECCION: Parcela R9.1.2.3a. Manzana 19. URP-SP-4.2 del "Polígono Industria1"  
San Pedro Alcántara – 29670 - Málaga  
PROMOTOR: PROGERAL IBERICA, S.A.  
ARQUITECTO: PEDRO ARDURA RAMÍREZ – nº Col.14.911 COAM

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA LA IMPLANTACION DE  
ESTACIÓN DE SERVICIO EN POL.IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA  
REGULACIÓN DE ACCESOS, PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES Y  
USOS, CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD Y FLUJOS DE TRÁFICO.

DIRECCION: Parcela R9.1.2.3a. Manzana 19. URP-SP-4.2 del "Polígono Industria1"  
San Pedro Alcántara – 29670 - Málaga  
PROMOTOR: PROGERAL IBERICA, S.A.  
ARQUITECTO: PEDRO ARDURA RAMÍREZ – nº Col.14.911 COAM

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

Código seguro de Verificación : GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

1. DATOS IDENTIFICATIVOS

1.1. Antecedentes.

1.2. Condiciones Urbanísticas de los terrenos.

1.3. Objeto del Estudio de Detalle.

1.4. Ordenación de volúmenes y parámetros urbanísticos.

1.5. Espacios libres, aparcamientos y circulación de vehículos.

1.6. Propietario de la parcela.

1.7. Autor del Encargo.

1.8. Autor del Estudio de Detalle.

1.9. Situación.

1.10. Documentación Registral y Catastral de la parcela.

1.11. Documentación.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Situación.

2.2. Características del terreno.

2.3. Clasificación y Calificación de los terrenos. Usos.

2.4. Infraestructuras.

2.5. Estructura de la propiedad.

2.6. Planeamiento vigente.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Objetivos y Criterios.

3.2. Solución Adoptada. Desarrollo y Justificación de la Propuesta.

3.3. Solución Adoptada. Justificación del cumplimiento de la "Normativa de la Zona Industrial en el Sector URP-SP-4. Polígono Industrial de San Pedro de Alcántara". En la zona IND.2.

3.4. Cuadro General comparativo de los parámetros urbanísticos de la Normativa del Plan Parcial del sector URP-SP-4 y los adoptados en el Estudio de Detalle para el conjunto de la parcela.

3.5. Cuadro Justificativo Resumen de los parámetros de cada volumen propuesto.

4. CUMPLIMIENTO DE LA LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía).

4.1. Cumplimiento del artículo 71 de la LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía).

4.2. Cumplimiento del artículo 83 de la LISTA

Página 1

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

5. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 DE 7 DE JULIO

6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7. DOCUMENTACION GRAFICA

PLANOS.

01. SITUACIÓN GENERAL. REFERENCIA CATASTRAL.
02. CALIFICACION SEGÚN PGOU, SITUACIÓN EN PLAN PARCIAL
03. PLANO TOPOGRÁFICO (GEO-REFERENCIADO).
04. ORDENACION DE VOLÚMENES GENERAL.
05. ORDENACION DE VOLÚMENES PLANTAS.
06. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ALZADOS.
07. CIRCULACIÓN Y PROPUESTA. CUMPLIMIENTO ACCESIBILIDAD.
08. PROPUESTA IMPLANTACION. ACOTADOS
09. ESPECIFICACIONES.

8. ANEXOS

8.1. ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO. SE PRESENTA COMO SEPARATA INDEPENDIENTE A ESTE DOCUMENTO.

8.2. ANEXO II. DOCUMENTACION ACREDITATIVA PARCELA.

- ESCRITURA PÚBLICA DE AGRUPACIÓN.
- NOTA SIMPLE ESCRITURAS DE COMPRA-VENTA.

Página 2

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

1.DATOS IDENTIFICATIVOS

1.1 Antecedentes.

El presente trabajo se realiza por encargo de **PROGERAL IBERICA, S.A.** con CIF: A-62989199 y domiciliada en calle Valgrande,30 Alcobendas – C.P.28108-Madrid, siendo esta la dirección a efectos de notificación, consiste en la redacción de un Estudio de Detalle para que se autorice la implantación de una Estación de Servicio en la **Parcela R9.1.2.3a** del Polígono Industrial de San Pedro de Alcántara del T.M. de Marbella (Málaga).

La necesidad de este documento se plantea a raíz de la anulación de la Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella (Málaga) nulidad que comprende igualmente la del propio Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella aprobado en ella, todo ello al quedar sin efecto mediante Sentencias (STS 4378/2015 y STS 4379/2015 de 27 de octubre y STS 4380/2015 de 28 de octubre) del Tribunal Supremo.

Debido a esta anulación pasa a ser de aplicación el **PGOU de 1986, su Texto Refundido** aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 29/09/17, normativa publicada en el BOP de la Provincia de Málaga de fecha 30/04/18, la **Modificación de las Normas Urbanísticas** del Plan General de 1986 aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 16/05/18, normativa publicada en el BOPMA nº 127 de fecha 03/07/18, y la **Adaptación Parcial del PGOU de Marbella de 1986 a la LOUA**, aprobada definitivamente el 27/07/18 y publicada en el BOPMA nº 197 de fecha 11/10/18

1.2 Condiciones Urbanísticas de los terrenos.

Los terrenos donde se pretende actuar están clasificados, según el Plan General de 1986 y la Adaptación Parcial del mismo a la LOUA, como suelo urbanizable ordenado en ejecución SUO-E y forman parte del sector URP-SP-4.2 "Polígono Industrial 1".

En base a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), estos terrenos se consideran suelo urbano, pues cumplen las condiciones establecidas en el art. 13 de la misma, y han sido identificados y delimitados como tal en la Instrucción 01/2022 de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, de la cual quedó enterada la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 4 de abril de 2022.

Los terrenos cuentan con una Modificación de Plan Parcial, expte. 101/97, y una Modificación de Plan General, expte. 102/97, aprobadas definitivamente ambas el 24/03/99.

La parcela está calificada como IND-2.

Página 3

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

1.3 Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del presente Estudio de Detalle es describir pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, ordenar los volúmenes y espacios libres, justificar la solución de los problemas que se puedan plantear en relación a paisaje, tráfico, entorno edificado, etc, con la implantación de una Estación de Servicio, atendiendo al art. 186 de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1986, donde se requiere la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

Como anteriormente se describe, como consecuencia de la aplicación del Texto Refundido y de la MNNUU del PGOU de Marbella de 1986, se hace necesaria la redacción de un Estudio de Detalle para justificar el cumplimiento de la normativa que le es de aplicación a la parcela adaptándola a la circunstancia especial para la ubicación de una Estación de Servicio. Así, en el **“Capítulo 7º Regulación Específica del Uso Industrial, Art.186.- Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial”**- se establece:

*“...Se incluyen en esta Categoría a las industrias que puedan originar molestias a las viviendas contiguas, pero que, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.*

Para la implantación de las estaciones de servicio para el suministro de gasolina a vehículos a motor se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

Por lo tanto, **se redacta este Estudio de Detalle** sobre la **Parcela R9.1.2.3a** del Pol. Ind. de San Pedro de Alcántara, T.M. de Marbella (Málaga). según se establece en la modificación del Art. 186 del PGOU.

La actividad se ubica al aire libre en un solar con distinto titular, dicho solar, estaba conformado por tres parcelas R9.1 (452,79 m2), R9.2 (450,62m2) y R9.3a (225,18m2), se realiza acto de agrupación de las tres parcelas, quedando definida como **Parcela R9.1.2.3a** y una superficie de **1.128,59m2** como se encuentra reflejado en la Escritura de Agrupación en el Registro de Marbella nº4, con número de **Protocolo 2.464** del 15/09/2022, y su Escritura de Modificación con número de **Protocolo 2.718** del 10/10/2022.

La estación de servicio contará con 6 surtidores de combustibles, 1 tanque de almacenamiento y una marquesina sobre un apoyo que cubrirá la zona de repostaje. En la zona bajo la marquesina se encuentran tres islas, cada una de ellas lo componen dos surtidores, que cada uno de ellos dispensa tres tipos de combustibles diferentes (Gasóleo - Gasóleo A - Sin Plomo 95).

La actividad de E.S. es bastante específica e implica una serie de acondicionamientos en la parcela (accesos, zonas de circulación, etc); además las instalaciones y edificaciones requieren unas condiciones volumétricas y estéticas que nada tienen que ver con las actividades que se desarrollan normalmente en los polígonos industriales; no obstante, se han ubicado las construcciones y elementos

Página 4

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221	26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00048161851	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

de servicio necesarios, de manera que no condicionen el desarrollo futuro de las parcelas colindantes. Evitando la aparición de medianería vistas sin tratamiento, teniendo en cuenta que la misma se ubica en una parcela con tres frentes de fachada abiertos a tres viales.

1.4 Ordenación de volúmenes y parámetros urbanísticos.

Se propone para una superficie total de los terrenos de 1.128,59 m<sup>2</sup>s, una edificabilidad de 137,21 m<sup>2</sup>t (0,12 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) y una ocupación de 137,21 m<sup>2</sup>s (12,16 %), **no superando** los parámetros máximos permitidos de 1.630,81 m<sup>2</sup>t (1,445 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) y 1.128,59 m<sup>2</sup>s (100 %).

La parcela de referencia se encuentran actualmente vacante, y se propone en la misma la implantación de una Estación de Servicio.

La normativa de la ordenanza IND-2 del Modificado de Plan Parcial (expte. 101/97) admite como uso dominante el industrial de primera y segunda categoría, según se define en la Normativa del PGOU en el capítulo de "Regulación Específica del Uso Industrial", excepto el de estación de servicio para vehículos automóviles (gasolinera).

Por otra parte, con fecha 24/10/17 se emite informe jurídico dentro del expte. 58/17 de Estudio de Detalle el cual concluye que, respecto a la compatibilidad de uso de instalaciones de suministro de combustible al por menor en Polígonos Industriales (entre otros), prevalece la regulación establecida por el "Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo" sobre las normas particulares del Plan Parcial del sector URP-SP-4.

La Normativa de la subzona IND-2 del Plan Parcial establece que la edificación se dispondrá alineada al vial al que da frente, no admitiéndose retranqueos en las fachadas a vial público, y adosada a los linderos privados laterales. No obstante, desde el punto de vista técnico, puede admitirse que el Estudio de Detalle defina justificadamente unas condiciones particulares para la implantación de este uso que no tiene una regulación específica en las normas urbanísticas, y que atienda a las características singulares que presenta la tipología de "Estación de Servicio".

Se ha propuesto en el ED un cerramiento en toda la parcela con una valla de bloque de hormigón de 1 m de altura y a continuación una verja de material ligero de 1,50 m de altura, ajustándose a la normativa.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

1.5 Espacios libres, aparcamientos y circulación de vehículos.

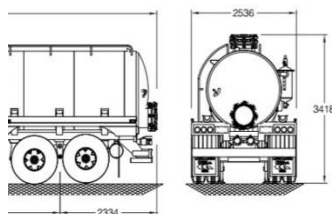
Se plantea un solo acceso rodado de entrada a la Estación de Servicio desde calle Turquía, y uno de salida por calle Reino Unido.

El número de plazas de aparcamiento público en la red viaria que se ven afectadas por los dos accesos planteados son cuatro unidades, (dos unidades por acceso) es lo mínimo e indispensable para el funcionamiento de la estación, estando reflejado en el **plano 04**.

En referencia a la ubicación de los accesos, respetan una separación mínima de 3 m a los linderos privados.

Se justifica el trazado del acceso y salida del camión que provee de combustible a los surtidores de la gasolinera en **plano nº 07**, donde su recorrido es lineal y su acceso de salida es a través de las marquesinas, donde se contempla la altura libre máxima permitida de **4.50 m**, altura suficiente para paso de cualquier vehículo surtidor. (camión de gran tonelaje en torno a 3.41 de altura).

El camión de repostaje está obligado a realizar sus funciones de repostaje con todas las medidas establecidas en (Normas de Seguridad para el transporte de Combustible).



1.6 Propietario de la parcela.

La propiedad de la parcela **R9.1.2.3a** de **1.128,59m2** se encuentra compartida por dos sociedades como queda reflejado en la escritura de la parcela que se adjunta.

**Cortijo de Cortes S.L.** con NIF: **B-92.075.985** domiciliada en Urb. El Paraíso Alto, s/n, 29679 – T.M. Benahavis (Málaga), cuyo administrador único es, Don Francisco López Moreno con DNI: 27.336.985-J cuya participación es del **(60,07%** del pleno dominio).

**Alcriscort S.L.L** con CIF: **B-92.149.962** domiciliada c/Juan Fortuny 25 en San Pedro Alcántara, 29670 – T.M. Marbella (Málaga), como representante de la sociedad, Doña Guadalupe Macias Morales con DNI: 27.337.753-E. cuya participación es del **(39,93%** del pleno dominio).

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

1.7 Autor del Encargo.

El autor del encargo es **PROGERAL IBERICA, S.A.** con CIF: A-62989199 y domiciliada en calle Valgrande, 30 Alcobendas – C.P.28108- Madrid, siendo este el domicilio para las notificaciones.

1.8 Autor del Estudio de Detalle.

Redacta el presente Estudio de Detalle el Arquitecto D. Pedro Ardura Ramírez, colegiado número 14.911 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, y con domicilio profesional c/ Campoamor, 9 Derecha Bajo 1, (28004) Madrid tf. 610996412 - 677090457 siendo e-mail:

[p\\_ardura@yahoo.es](mailto:p_ardura@yahoo.es)  
[josetembleque@hotmail.com](mailto:josetembleque@hotmail.com)

1.9 Situación.

La Estación de Servicio se sitúa en la **Parcela R9.1.2.3a** Manzana 19 URP-SP-4.2 DEL Polígono Industrial1 en San Pedro Alcantara 29670 Marbella Málaga.

En el **plano 3.** queda perfectamente definida como **Parcela R9.1.2.3a** de **1.128,59 m<sup>2</sup>** sobre la que se implanta la E.S.

Se presenta en el **plano 01**, las referencias catastrales de las tres parcelas antes de realizar la agregación:

**R9.1** (1812904UF2411S0001ZQ),  
**R9.2** (1812903UF2411S0001SQ),  
**R9.3a** (1812905UF2411S0001UQ).

1.10 Documentación Registral y Catastral de la parcela.

La **Parcela R9.1.2.3a** del Pol. Ind. de San Pedro de Alcántara, sobre la que se realiza este estudio de detalle, es el resultado de la reparcelación de la Manzana 19 del Sector URP-SP-4 Unidad N°2, todo ello reflejado en los planos que se aportan.

En el Anexo 8.2.- se aporta toda la documentación acreditativa de la parcela que acompaña a este documento.

Actualmente hay un expediente **n.º 3506/22**, el cual se le otorga licencia de parcelación sobre la agrupación de las tres parcelas. Se adjunta extracto y Decreto.

**"CONCEDER** a la mercantil CORTIJO CORTES S.L. LA LICENCIA DE PARCELACIÓN, solicitada para agrupar tres parcelas existentes, denominadas R.9.3 A, R.9.2 y R.9.1 en el Polígono Industrial de San Pedro de Alcántara, las registrales N.º 26.133, 26.132, 26.131 del Registro de la Propiedad N.º 4 de Marbella con unas superficies de 225,18 m2, 450,62 m2 y 452,79 m2, resultando de esta operación una parcela denominada **R9.1.2.3a** de superficie **1.128,59 m2**;

Página 7

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

señalando el Sr. Jefe de la Unidad Técnica de Cartografía en su informe de fecha 27/06/22, que la parcelación propuesta se ajusta a la normativa urbanística que le es de aplicación de conformidad en los términos establecidos en el artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad territorial de Andalucía y Artículo 19 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía..”

1.11 Documentación.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla mediante la siguiente documentación:

- Memoria.
- Cumplimiento de Normativas.
- Documentación Gráfica: Planos de Información y Propuesta.
- Anexos:
  - Resumen Ejecutivo
  - Documentación Acreditativa

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 Situación.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle, se encuentra sin edificar y es sensiblemente plana, denominada R9.1.2.3a. En concreto, la parcela que se implanta la E.S., cuenta con una superficie total de **1.128,59 m<sup>2</sup>**. Dicha parcela se encuentra, según el vigente TR del PGOU de Marbella de 1986, dentro del suelo clasificado como SUO-E (**Suelo Urbanizable Ordenado en Ejecución**), en el Sector URP-SP-4.2 Polígono Industrial de San Pedro de Alcántara, y presenta la calificación de IND.2

2.2 Características del terreno.

La parcela objeto de este E.D. es prácticamente plana, se encuentra urbanizada y no se conocen servidumbre de ningún tipo que le afecten, y no tiene vegetación.

En el plano 3 que acompaña a este documento se presenta un levantamiento topográfico donde aparecen los niveles; y las coordenadas UTM ETRS-89.

2.3 Clasificación y Calificación de los terrenos. Usos.

Los terrenos objeto de este E.D. están emplazados en terrenos que han sido clasificados conforme a las determinaciones del vigente PGOU de Marbella de 1986 con aprobación definitiva el 3 de junio de 1986, y publicado en el BOJA nº 62 del 26 de junio de 1986, en el que aparece como Sector de Suelo Urbanizable Programado, Sector URP-SP-4 “Polígono Industrial de San Pedro de Alcántara).

La Calificación urbanística que se le asigna a la misma es la de “**IND.2** Industria ligera y de servicios”, cuyas condiciones particulares son la que aparecen en la

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

Modificación de la Normativa del Plan Parcial del sector URP-SP-4, según fueron establecidos por el expediente 101/97, y también la normativa del uso Industrial del PGOU en el Sector U.R.P. "Polígono Industrial de San Pedro de Alcántara" con aprobación definitiva de 24 de 1999.

Actualmente, se regulan por la Modificación de las Normas urbanísticas del PGOU de Marbella de 1986 (expediente 2016PLN00249-MPGOU), que cuenta con aprobación definitiva en sesión plenaria extraordinaria de 16 de mayo de 2018, y publicada en el B.O.P. de Málaga nº 127 de 3 de julio de 2018.

Es en esta modificación de la normativa urbanística del PGOU del 86, y más concretamente en la modificación del artículo 186, es donde se establece la obligatoriedad de la tramitación previa de un Estudio de Detalle para la implantación de las estaciones de servicio para el suministro de vehículos a motor.

**Condiciones particulares de Uso.**

En el apartado "6.4.-Condiciones de uso" de la Modificación de la Normativa del Plan Parcial del sector URP-SP-4, según fueron establecidos por el expediente 101/97, se establece:

*"El uso dominante es el industrial de primera y según da categoría, según se define en la Normativa del PGOU en el Capítulo de Regulación Específica del Uso Industrial, excepto el de Estación de Servicio para vehículos automóviles.*

*Compatibles con este son el de oficinas, con un máximo de ocupación del 25% de la superficie total edificada en cada parcela y el de un alojamiento para el personal de vigilancia de la industria con una superficie comprendida entre 50 y 140 m², siempre que tal uso esté vinculado al local en que se ubica y se sitúe en planta alta. ..."*

Además, en el apartado "3.3.3.-Condiciones de uso" de la Modificación de la Normativa del Uso Industrial del PGOU en el Sector U.R.P. "Polígono Industrial de San Pedro de Alcántara" con aprobación definitiva de 24 de 1999, se establece:

*"El uso dominante en IND.2 es el industrial de primera y segunda categoría, según se define en el título V Capítulo 7, "Regulación Específica del Uso Industrial".*

*Compatibles con estos son el de oficinas, con un máximo de ocupación del 25% de la superficie total edificada en cada parcela y ....*

*Se prohíben los demás usos, incluidos el industrial en cuarta categoría y en tercera categoría para el suelo calificado IND.2 ubicado en zonas residenciales."*

Con respecto a los usos que se establecen en el Plan Parcial del sector URP-SP-4 y el PGOU de Marbella de 1986, tanto el principal como los compatibles, hay que decir que en el **Real Decreto Ley 4/2013 de 22 de Febrero**, se establece que

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

cualquier suelo cuyo uso permita, conforme a la normativa urbanística vigente, la implantación de actividades comerciales individuales o agrupadas, parques comerciales, establecimientos de ITV y zonas o polígonos industriales, permitirá igualmente la implantación de instalaciones de suministro de combustible al por menor, al ser compatibles, por la legislación estatal con dicha actividad económica. Por lo tanto, el uso de Estación de Servicio es un Uso Compatible en este suelo que tiene la calificación de industrial.

Por lo tanto, aunque en el Plan Parcial y el PGOU el uso de Estación de Servicio no aparece como permitido para este tipo de suelo, al figurar como Uso Compatible en el RD 4/2013 de 22 de febrero, que es de rango superior, es perfectamente factible la ubicación de este tipo de instalación en la parcela objeto de este documento.

En ningún caso se pretende justificar el uso de Estación de Servicio con este documento, ya que es un uso perfectamente compatible al tratarse de suelo industrial; se justifica el uso y destino de las edificaciones, se ordenan los volúmenes y espacios libres de edificación, y se justifica la solución de los problemas que la implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico y características del entorno edificado, todo ello según se establece en la modificación del artículo 186 de las normas urbanísticas del PGOU de Marbella del 86.

#### 2.4 Infraestructuras.

La parcela cuenta con las infraestructuras básicas ya que en la actualidad la urbanización se encuentra ejecutada. Así cuenta con:

- Red Viaria.
- Alcantarillado.
- Red Eléctrica.
- Abastecimiento de Agua.
- Red de Telecomunicaciones.

#### 2.5 Estructura de la propiedad.

La propiedad de la parcela **R9.1.2.3a** de **1.128,59m2** se encuentra compartida por dos sociedades como queda reflejado en la escritura de la parcela que se adjunta.

**Cortijo de Cortes S.L.** con NIF: **B-92.075.985** domiciliada en Urb. El Paraíso Alto, s/n, 29679 – T.M. Benahavis (Málaga), cuyo administrador único es, Don Francisco López Moreno con DNI: 27.336.985-J cuya participación es del **(60,07%** del pleno dominio).

**Alcriscort S.L.L** con CIF: **B-92.149.962** domiciliada c/Juan Fortuny 25 en San Pedro Alcántara, 29670 – T.M. Marbella (Málaga), como representante de la sociedad, Doña Guadalupe Macias Morales con DNI: 27.337.753-E. cuya participación es del **(39,93%** del pleno dominio).

Página 10

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

Se encuentra reflejado en la Escritura de Agrupación en el Registro de Marbella nº4, con número de **Protocolo 2.464** del 15/09/2022, y su Escritura de Modificación con número de **Protocolo 2.718** del 10/10/2022

**2.6 Planeamiento vigente.**

**- Planeamiento General Urbanístico Vigente:**

- MODIFICACION DE LA NORMATIVA DEL USO INDUSTRIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.R.P.-SP-4 "POLIGONO INUDUSTRIAL DE SAN PEDRO DE ALCÁNTARA", establecidas en el expediente 101/97
- MODIFICACION DE LA NORMATIVA DEL USO INDUSTRIAL DEL PGOU EN EL SECTOR U.R.P.-SP-4 "POLIGONO INUDUSTRIAL DE SAN PEDRO DE ALCÁNTARA", con aprobación definitiva el 24 de marzo de 1999.
- **Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1986** aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 16/05/18, normativa publicada en el BOPMA nº 127 de fecha 03/07/18, y la Adaptación Parcial del PGOU de Marbella de 1986 a la LOUA, aprobada definitivamente el 27/07/18 y publicada en el BOPMA nº 197 de fecha 11/10/18

**- Normativa de la Zona Industrial en el Sector URP-SP-4 "Polígono Industrial de San Pedro de Alcántara".**

*"Definición:*

*Comprende la zona IND-2 aquellas manzanas que se han calificado como tales en el presente Plan Parcial y que figuran grafiadas en el Plano de Zonificación. Están destinadas a albergar actividades industriales ligeras o servicios de carácter industrial tales como talleres.*

*La edificación se desarrollará adosada y alineada a vial, ocupando generalmente la totalidad de la parcela o bien dejando patios interiores o traseros que, por la disposición de la edificación, no queden visibles desde la calle o zonas públicas.*

Parcela mínima:

*La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los mínimos dimensionales siguientes:*

Superficie (m²):	150	s/proyecto	cumple
Anchura media (m²):	8	s/proyecto	cumple
Anchura de fachada (m²):	8	s/proyecto	cumple

Edificabilidad máxima:

*La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta será de **1,445 m²** de techo por m² de ésta última.*

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

Ocupación máxima:

El porcentaje máximo de ocupación se fija en el 100 % de la parcela.

Altura máxima y número de plantas:

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7,50 m.

Disposición de la edificación:

La edificación se dispondrá alineada al vial al que, de frente, no admitiéndose retranqueos en las fachadas a vial público, y adosada a los linderos privados laterales.

Podrán disponerse patios de luces o de ventilación, que habrán de cumplir en sus dimensiones lo previsto en la normativa del P.G.O.U., siempre que no den frente a fachada ni sean visibles desde zonas públicas.

Condiciones estéticas:

La edificación será de libre composición, no pudiendo quedar medianeras vistas.

Las fachadas se tratarán de modo que se tienda a regularizar la altura de cornisa en el tramo de calle correspondiente a una manzana a cuyo efecto se construirán, si fuera necesario, petos que absorban la diferencia de altura entre edificaciones adyacentes.

Aparcamientos:

En el interior de la parcela, se dispondrán aparcamientos en la proporción de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> en las mayores de 500 m<sup>2</sup> y de una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> en las menores de 500 m<sup>2</sup>.

En los locales con superficie construida inferior o igual a 100 m<sup>2</sup> no es preceptiva la reserva de aparcamientos.

Condiciones de uso:

El uso dominante es el industrial de primera y segunda categoría, según se define en la Normativa del P.G.O.U. en el capítulo de "Regulación Específica del Uso Industrial", excepto el de Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera).

Compatibles con éste son el de oficinas, con un máximo de ocupación del 25% de la superficie total edificada en cada parcela y el de un alojamiento para el personal de vigilancia de la industria con una superficie comprendida entre 50 y 140 m<sup>2</sup>, siempre que tal uso esté vinculado al local en que se ubica y se sitúe en planta alta.

Se prohíben los demás usos, incluido el industrial de tercera y cuarta categoría, salvo que en el primer caso se rebaje el grado mediante aplicación de las medidas correctoras, previstas con la Normativa del P.G.O."

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre 2022

Consultados los servicios técnicos municipales, se nos insta al cumplimiento del Capítulo 7º, artículo (modificado)186-Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial" del PGOU, donde se establece:

"... Para la implantación de las estaciones de servicio para el suministro de gasolina a vehículos a motor se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle, en que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación, y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc."

Por lo tanto, **se redacta este Estudio de Detalle** sobre la parcela R9.1-R9.2, del P.I. San Pedro de Alcántara, Marbella (Málaga), para: "**describir pormenorizadamente el uso y destino de las edificaciones, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación, y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico y características del entorno edificado**", según se establece en la modificación del art. 186 del PGOU.

La Ordenanza de IND. 2. nada tiene que ver con las necesidades funcionales y de implantación de una Estación de Servicio. De ahí que se realice este Estudio de Detalle ; no obstante, en cuanto a parámetros urbanísticos se justificarán los que aparecen en la ordenanza IND. 2. del Plan Parcial del Sector URP-SP-4.

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 3.1 Objetivos y Criterios.

El presente Estudio de Detalle asume los objetivos generales promovidos por el planeamiento de rango superior y se limita a ajustar los mismos a las características especiales del uso que se le va a dar a la parcela, lo que constituye la justificación de su conveniencia y redacción.

El objetivo principal del Estudio de Detalle es:

- Describir pormenorizadamente el uso y destino de las edificaciones, y ordenar los volúmenes y espacios libres de edificación. Se plantea una propuesta de implantación de las edificaciones en la parcela ya que debido al uso que se va a desarrollar en la misma, la ubicación de los edificios e instalaciones es fundamental para una correcta circulación de los vehículos.
- El diseño y justificación de los accesos a la parcela, tanto de entrada como de salida ya que debido a las características intrínsecas de la actividad son fundamentales para un correcto funcionamiento del conjunto.
- La justificación del cumplimiento de accesibilidad en los espacios públicos al modificarse la configuración del acerado existente debido a la apertura de dos accesos, uno de entrada y otro de salida.
- Justificar la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico y características del entorno edificado.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

3.2 Solución Adoptada. Desarrollo y Justificación de la Propuesta.

- Descripción pormenorizadamente el uso y destino de las edificaciones. Propuesta de ordenación de los volúmenes y espacios libres de edificación.

Las instalaciones y edificaciones de una estación de servicio deben disponerse de tal manera que favorezcan el correcto funcionamiento de la misma y la movilidad de los vehículos que accedan para repostar.

La estación de servicio contará con surtidores de combustibles, tanques de almacenamiento y una marquesina sobre un apoyo que cubrirá la zona de repostaje.

Todos estos aparatos están protegidos eléctricamente por disyuntores diferenciales de 30mA, y los equipos están alimentados con tensión de 400V mediante canalizaciones eléctricas superficiales. Las cajas de mando que quedan a disposición de los usuarios están alimentadas con 24 V, así como toda la maniobra de los automatismos.

En el subsuelo, se ubica tres cisternas para reserva de gasoil.

Todo el conjunto se monta y se desmonta en 20 días, instalándose sobre una base de hormigón.

Tanto el diseño en volumetría como la disposición de las instalaciones de la Estación de Servicio aparecen perfectamente definidos en los planos que acompañan este documento.

- Accesos de la parcela.

La actividad se ubica al aire libre en un solar de aproximadamente **1.128,59 m2.**

La entrada y salida de vehículos no entorpecerá la circulación rodada, ya que las colas de espera se efectuarán en el interior de la actividad

La existencia de un acceso de entrada y una de salida se justifican, ya que de este modo se establece una circulación limpia en el interior. Los coches acceden desde la calle de un único sentido, paran en las isletas de repostaje y abandonan la estación de servicio sin que se produzcan cruces o maniobras que puedan entorpecer el funcionamiento de la misma o que provocar accidentes.

- Justificación del cumplimiento de accesibilidad.

Como ya se ha dicho debido a las características particulares de la actividad se requiere la apertura de dos accesos, uno de entrada de uno de salida, lo que implica la modificación del acerado que rodea la parcela.

Así, la apertura de los mismos se hace de manera que se garantizan las condiciones de accesibilidad y el cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de Julio, para lo cual se adjunta Ficha justificativa del Decreto y plano de accesibilidad donde se manifiesta gráficamente este cumplimiento.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221	26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00048161851	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

En concreto se cumplirá con el Título I, Capítulo I, Sección 1ª artículo 16. Vados. Que en su apartado 2. establece que "los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de manera que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, siendo el itinerario peatonal prioritario. Cuando sea posible, el itinerario mantendrá su nivel, alcanzando el vehículo la cota de itinerario fuera de éste en la calzada o en la banda de aparcamiento o infraestructura.

Cuando lo anterior no sea viable, el vado cumplirá los siguientes requisitos:

- La pendiente longitudinal máxima en el sentido peatonal de la marcha, será del 8% en tramos inferiores a 3 m y del 6% ...
- La pendiente transversal máxima será del 2% y la mínima del 1% ...
- No se instalarán franjas señalizadoras para evitar que las personas con discapacidad visual puedan confundirlos con los vados de pasos peatonales."

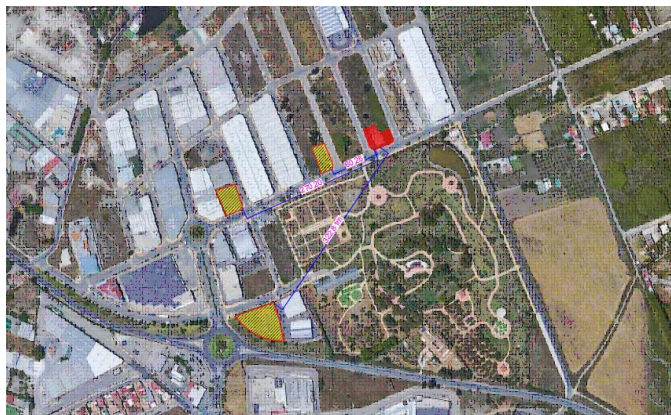
- **Justificación de la solución de los problemas que la implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico y características del entorno edificado.**

No se considera que la implantación de la estación de servicio pueda originar problemas en su relación con el paisaje o el entorno urbano, ya que se trata de un polígono industrial muy consolidado, y la parcela no da a ningún espacio verde, o avenida ni tiene en sus proximidades viviendas o edificaciones singulares. No obstante, sí que puede afectar a los flujos de tráfico ya que la ubicación en la parcela de una estación de servicio puede provocar mayor tránsito de vehículos en la red viaria circundante.

Por lo tanto, se procede a justificar este punto en concreto.

**Justificación de la incidencia en el tráfico.**

La parcela donde se pretende instalar la Estación de Servicio se encuentra a una distancia inferior a 65 m de otra instalación de suministro existente.



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

Como se puede apreciar en la imagen anterior se indican las Estaciones de Servicio más próxima (color amarillo) a nuestra parcela, en una distancia de 60.25m se ubica una Estación de Servicio (Low cost) , en dirección oeste nos encontramos una segunda gasolinera a 270,20 m. aproximadamente y una tercera gasolinera a menos de 322m dirección suroeste.

A continuación se reproduce un esquema con los flujos de tráfico que se originarían en los alrededores de las Estaciones de Servicio.



Como se aprecia en el esquema anterior los flujos de entrada y salida en la parcela objeto de este E.D. (parcela en rojo) se originan en torno a la Rotonda "A" y la calle Carril de Picaza que conecta directamente con urbanizaciones próximas y con dos gasolineras existentes más, marcadas con una flecha roja. La tercera Estación que se encuentra un poco más alejada, su flujo de acceso a la estación se produce a través de la rotonda B.

De todo ello se deduce que la implantación de la Estación de Servicio objeto de este E.D. no provoca una incidencia negativa en el tráfico de la zona, ya que la rotonda que se vería directamente afectada es la "A", que como se demuestra en el esquema es la que menor impacto tendría de las existentes en la zona.

Las calles en la que se sitúa el acceso de la parcela, es Calle Turquía la lateral (entrada) que es de un único sentido, la salida a la urbanización desde la parcela se realiza a Calle Reino Unido. Los vehículos podrían acceder directamente desde las urbanizaciones de la zona por dicha calle, o a través de la rotonda "A"; Las salidas se producirían directamente hacia la rotonda (derecha) o hacia las urbanizaciones (izquierda). La salida tanto hacia la rotonda como hacia las urbanizaciones próximas se produce en una calle que es prácticamente plana, en la que no hay cambios de rasante, por lo que la visibilidad en ambas direcciones es perfecta.

Además se trata de una zona urbana, lo que implica que la velocidad está limitada a 30; este hecho unido a la excelente visibilidad posibilita que la incorporación directa desde la parcela hasta calle Carril de Picaza no implique ningún peligro.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

**3.3 Solución Adoptada. Justificación del cumplimiento de la "Normativa de la Zona Industrial en el Sector URP-SP-4. Polígono Industrial de San Pedro de Alcántara". En la zona IND.2.**

**- Parcela mínima.**

En la citada normativa se establece una parcela mínima de 150 m<sup>2</sup> con ancho de fachada 8 m y ancho medio 8 m.

	SUPERFICIE	ANCHO MEDIO	ANCHO FACHADA
ORD. IND.2.	150 m <sup>2</sup>	8 m	8 m
PARCELA	1.128,59 m <sup>2</sup>	>8 m	>8 m

Por lo tanto, la parcela cumple con la ordenanza.

**- Edificabilidad máxima.**

En la citada normativa se establece que la edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta será de **1,445 m<sup>2</sup>** de techo por m<sup>2</sup> de suelo.

Como la parcela cuenta con una superficie de **1.128,59 m<sup>2</sup>**, esto supondría un techo edificable máximo de **1.630,81 m<sup>2</sup>**.

En la propuesta de ordenación de las edificaciones que se presenta con este E.D. se plantea una superficie construida de 120,35 m<sup>2</sup> de la marquesina y 16,86 m<sup>2</sup> de la caseta de control, computando el 100%. por lo tanto, la suma de ambas edificaciones suma **137,21 m<sup>2</sup>** de superficie construida, consumiendo una edificabilidad de **0,122 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** de techo por m<sup>2</sup> de suelo, que queda muy por debajo de la máxima (**1,445 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**).

**- Ocupación máxima.**

En la citada normativa se establece una ocupación máxima del 100% de la parcela.

Como la parcela cuenta con una superficie de **1.128,59 m<sup>2</sup>** y en la propuesta de implantación las edificaciones ocupa **137,21 m<sup>2</sup>** (120,35 m<sup>2</sup> marquesina + 16,86 m<sup>2</sup> caseta de control), esto da una ocupación del **12,16 %**, por lo que se cumple con la misma.

**- Altura máxima y número de plantas.**

En la citada normativa se establece que la altura máxima será de 2 plantas o 7,50m.

Todas las edificaciones cuentan con una única planta y en los planos que acompañan a este documento se justifica el cumplimiento de la altura, y que es en todas inferior a 7,50 m.

La marquesina supera los 5,20 m de altura en una planta, con una altura libre de 4,50 m necesaria para el paso tanto de vehículos ligeros como de vehículos de mayor envergadura, y hacerlo en condiciones de seguridad.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

- **Disposición de la edificación.**

En la citada normativa se establece que las edificaciones se dispondrán alineadas al vial, entre otras cosas.

En el presente estudio de detalle, la edificación de control se alinea a la fachada, y se introduce un cercado perimetral en el resto de la parcela (excepto en los accesos).

Hay que tener en cuenta que debido al uso que se va a implantar en la parcela, la tipología de las edificaciones e instalaciones es muy particular, motivo por el cual se plantea la redacción de este Estudio de Detalle. En los planos y las volumetrías que se acompañan con este documento, se justifica la ordenación de volúmenes y composición estética de la propuesta.

- **Condiciones Estéticas.**

En la citada normativa se establece que la edificación será de libre composición, no pudiendo quedar medianerías vistas.

Debido al uso que se va a implantar en la parcela no es viable la ocupación total de la misma, por lo que es inevitable que queden medianerías vistas. No obstante, se plantea el tratamiento de las medianerías que queden vistas para que queden integradas en la composición del conjunto, tal y como se muestra en las volumetrías que acompañan a este E.D.

- **Aparcamientos.**

En la citada normativa se establece que debe haber una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> t en parcelas mayores de 500 m<sup>2</sup>.

Puesto que en la parcela se van a materializar **137,21 m<sup>2</sup>t**, esto implica la obligatoriedad de ubicar 2 plazas de aparcamiento. En la propuesta se ubican **3 plazas, y una más para discapacitados**, por lo que se cumple de sobra con este requerimiento.

En la citada normativa del Plan Parcial de Sector URP-SP-4, no se dice nada sobre el vallado de LA PARCELA, por lo que se ha considerado conveniente hacer alusión a lo que se establece en la Modificación de la normativa del uso industrial del PGOU en el sector U.R.P.-SP-4 "Polígono Industrial de San Pedro de Alcántara", con aprobación definitiva el 24 de marzo de 1999.

- **Vallas.**

En el artículo 3.3.2.5. de la citada normativa se establece que en el caso de edificaciones exentas, deberá mantenerse alineación a vial con una valla de obra hasta una altura máxima de 1 m, pudiendo continuarse con cerramiento de material ligero y diáfano hasta una altura de 2,50 m, como se muestra en el detalle anexo en el plano **nº 9**.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

3.4 Cuadro General comparativo de los parámetros urbanísticos de la Normativa del Plan Parcial del sector URP-SP-4 y los adoptados en el Estudio de Detalle para el conjunto de la parcela.

CUADRO COMPARATIVO NORMATIVA PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE		
	P.P del sector URP-SP-4	Estudio de Detalle
Parcela Mínima	150 m <sup>2</sup>	1.128,59 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	1,445m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	100%	12,16 %
Altura máxima	7,5 m	5,20 m
Aparcamientos	(1 por cada 100m <sup>2</sup> ) 2 plazas	4

3.5 Cuadro Justificativo Resumen de los parámetros de cada volumen propuesto.

PARAMETROS URBANISTICOS DE CADA VOLUMEN PROPUESTO				
	SUPERFICIE	OCUPACION	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)	ALTURA (*)
Volumen 1. Cuarto de control	16,86 m <sup>2</sup>	1,49 %	0,014 m <sup>2</sup> t	3,10 m
Volumen 2. MARQUESINA	120,35 m <sup>2</sup>	10,67 %	0,106 m <sup>2</sup> t	5,20 m
Total	137,21 m <sup>2</sup>	12,16 %	0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

(\*) La altura se ha tomado respecto al nivel de acabado de la parcela por ser más desfavorable, ya que la rasante del terreno natural existente en la parcela (según medición topográfica) estaba por encima, y por lo tanto era más favorable. Todo ello según se acota en las secciones que acompañan a las volumetrías de este Estudio de Detalle.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre 2022

4. CUMPLIMIENTO DE LA LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía).

4.1 Cumplimiento del artículo 71 de la LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía).

El presente proyecto cumple con lo establecido en el siguiente artículo:

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.

De acuerdo con este artículo, el presente Estudio de Detalle tiene por finalidad cumplir con lo establecido en la modificación de artículo 186 de las normas urbanísticas del PGOU del 86, y así, describir pormenorizadamente el uso y destino de las edificaciones, ordenar los volúmenes y espacios libres de edificación, justificar los accesos, los flujos de tráfico y la accesibilidad a la parcela. No incumpléndose ninguno de los epígrafes del apartado 2 del artículo 71 de la LISTA.

4.2 Cumplimiento del artículo 83 de la LISTA

1. La publicación de los instrumentos de ordenación urbanística deberá contener, en todo caso, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas, sean Normas, Recomendaciones o Directrices.
2. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma se publicarán en el **Boletín Oficial** de la Junta de Andalucía por decisión del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, será de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.
3. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
4. Los instrumentos de ordenación urbanística aprobados y no publicados no adquieren vigencia ni producirán efecto alguno.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221	26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00048161851	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre 2022

5. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 DE 7 DE JULIO

Atendiendo al art. 6 del 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, se incluye en la memoria una justificación para el cumplimiento del mismo, señalando que se adjuntan las fichas justificativas del Decreto.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL  
Dirección General de Personas con Discapacidad

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.  
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009  
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES  
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\*



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Página 21

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
Estudio de detalle para implantación de estación de servicio en parcela	
ACTUACIÓN	
Regulación de accesos, propuesta de implantación de edificaciones y usos, cumplimiento de accesibilidad y flujos de tráfico.	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
Estación de Servicio para Suministro de Carburantes a Vehículos.	
DOTACIONES	
NUMERO	
Aforo (número de personas)	1 operario
Número de asientos	0
Superficie	137,21 m²s
Accesos	2
Ascensores	0
Rampas	2
Alojamientos	0
Núcleos de aseos	0
Aseos aislados	1
Núcleos de duchas	0
Duchas aisladas	0
Núcleos de vestuarios	0
Vestuarios aislados	0
Probadores	0
Plazas de aparcamientos	4 ext.
Plantas	0
Puestos de personas con discapacidad (solo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	0
LOCALIZACIÓN	
Parcelas R9.1, R9.2 y R9. 3a del Pol. Ind. de San Pedro de Alcántara, T.M. de Marbella (Málaga).	
TITULARIDAD	
Privada	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
PROGERAL IBERICA, S.A.	
PROYECTISTA/S	
D. Pedro Ardura Ramírez, colegiado número 14.911 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid	

Código seguro de Verificación : GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221	26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00048161851	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
<input checked="" type="checkbox"/> FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input checked="" type="checkbox"/> FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/> FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/> FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/> TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input checked="" type="checkbox"/> TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/> TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/> TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/> TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/> TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input checked="" type="checkbox"/> TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/> TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/> TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/> TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/> TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En MARBELLA a 01 de MAYO de 2021

Fdo: PEDRO ARDURA RAMIREZ

Página 23

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<b>Descripción de los materiales utilizados</b>
<b>Pavimentos de itinerarios accesibles</b> Material: BORDIGNON Color: GRIS Resbaladilidad: CLASE 3 ( IGUAL QUE LA EXISTENTE EN ACERAS CIRCUNDANTES)
<b>Pavimentos de rampas</b> Material: Color: Resbaladilidad:
<b>Pavimentos de escaleras</b> Material: Color: Resbaladilidad:
<b>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</b> Material: Color:
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.
<input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Ficha I -1-

Página 24

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre 2022

Código seguro de Verificación : GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO				
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES				
NORMATIVA	O. VIVI/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIVI/561/2010 arts. 5 y 46)				
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	—		CUMPLE
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	—	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	—	CUMPLE
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	—	CUMPLE
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	—		CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.				
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIVI/561/2010 arts. 20,45 y 46)				
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIVI/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)				
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	—	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		CUMPLE
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIVI/561/2010 arts. 21, 45 y 46)				
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	—	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura = 0,80 m	—	
		Longitud = Hasta línea fachada o 4 m	—	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura = 0,60 m	—	
		Longitud = Encuentro calzada-vado o zona peatonal	—	
ISILETAS (Rgto art. 17, Orden VIVI/561/2010 arts. 22, 45 y 46)				
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	
Espacio libre		—	—	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	—
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	—
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	—
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	—

Ficha I -2-

Página 25

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

OBSERVACIONES
URBANIZACIÓN ESTÁ YA EJECUTADA, TAN SOLO SE REALIZAN LOS ACCESOS A LA PARCELA DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO Y LA COLOCACIÓN DE SEÑALES PARA DIRIGIR EL TRÁFICO DE VEHÍCULOS DE ENTRADA Y SALIDA A NUESTRA PARCELA.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.</p> <p><input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.</p> <p><input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.</p> <p><input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.</p> <p>No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.</p>

Ficha I -8-

Página 26

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre 2022

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES\*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<b>Descripción de los materiales utilizados</b>
<b>Pavimentos de itinerarios accesibles</b> Material: HORMIGÓN DESACTIVADO Color: GRIS Resistividad: C-3
<b>Pavimentos de rampas</b> Material: HORMIGÓN ADOQUIN Color: ROJO Resistividad: C-3
<b>Pavimentos de escaleras</b> Material: Color: Resistividad:
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.
<input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimiento. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Ficha II -1-

Página 27

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221	26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00048161851	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original

  
GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE  
ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV  
36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

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

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

FECHA Y HORA  
17/01/2023 13:12:40 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre 2022

Código seguro de Verificación : GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES						
ESPACIOS INTERIORES AL MISMO NIVEL						
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.						
NORMATIVA	DB-SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA		
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 64, DB-SUA Anejo A)						
Un acceso principal desde el exterior cumple alguna de las siguientes condiciones (marcar la que proceda):						
<input type="checkbox"/> No hay desnivel						
<input checked="" type="checkbox"/> Desnivel						
<input checked="" type="checkbox"/> Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")						
<input type="checkbox"/> Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")						
<input type="checkbox"/> El edificio cuenta con torniquetes, barreras o elementos de control, por lo que al menos un paso cuenta con las siguientes características:						
Pasos controlados	<input type="checkbox"/> Anchura de paso sistema tipo cuchilla, guillotina o borbote automático	-	≥ 0,90 m			
	<input type="checkbox"/> Anchura de portilla alternativa para apertura por el personal de control del edificio	-	≥ 0,90 m			
ESPACIOS PARA EL GIRO, VESTIBULOS Y PASILLOS (Rgto. Art. 66, DB-SUA Anejo A)						
Vestibulos	Circunferencia libre no barrida por las puertas	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		CUMPLE	
	Circunferencia libre no barrida por las puertas frente a ascensor accesible	Ø ≥ 1,50 m	-			
Pasillos	Anchura libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		CUMPLE	
	Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m		
		Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m		
		Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	-		
	<input type="checkbox"/> Espacio de giro libre al fondo de pasillos longitud > 10 m	Ø ≥ 1,50 m	-			
HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 67, DB-SUA Anejo A)						
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		CUMPLE	
<input type="checkbox"/> En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es ≥ 0,78 m						
Ángulo de apertura de las puertas		-	≥ 90°		CUMPLE	
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m		CUMPLE	
Altura de la manivela		De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,00 m		CUMPLE	
Sistema de apertura o cierre	Separación del picaporte al plano de la puerta	-	0,04 m		CUMPLE	
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	≥ 0,30 m	-		CUMPLE	
Son de policarbonatos o metacrilatos, lina pulida templada de espesor mínimo 6 milímetros o acristalamientos laminados de seguridad.						
<input type="checkbox"/> Puertas transparentes o acristaladas	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m		CUMPLE	
	<input type="checkbox"/> Ancho franja señalizadora perimetral (1)	-	0,05 m		CUMPLE	
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.						
<input type="checkbox"/> Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas.	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m			
<input type="checkbox"/> Puertas automáticas	Anchura libre de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m			
	Mecanismo de minoración de velocidad	-	≤ 0,5 m/s			
VENTANAS						
<input type="checkbox"/> No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m						

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES					
ESPACIOS INTERIORES ENTRE DISTINTOS NIVELES					
ACCESOS A LAS DISTINTAS PLANTAS O DESNIVELES (Rgto. Art.69 y 2.1d), DB-SUA 9)					
<input type="checkbox"/> Acceso a las distintas plantas	<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación, de titularidad de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales dispone, al menos, de un ascensor accesible que comunica todas las plantas de uso público o privado				
	<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación de concurrencia pública y más de una planta dispone de un ascensor accesible que comunica las zonas de uso público.				
	<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, necesita salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.				
	<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, tiene más de 200 m <sup>2</sup> de superficie útil en plantas sin entrada accesible al edificio, excluida la superficie de zonas de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio				

Ficha II -2-

Página 28

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre 2022

Código seguro de Verificación : GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

<input checked="" type="checkbox"/> Los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública o a elementos accesibles tales como plazas de aparcamientos accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc. cuentan con un medio accesible, rampa o ascensor, alternativo a las escaleras.						
NORMATIVA		DB-SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
ESCALERAS (Rgto. art.70, DB-SUA1)						
Directriz	<input type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta(3)	<input type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta(3)				
Altura salvada por el tramo	<input type="checkbox"/> Uso general <input type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	≤ 3,20 m ≤ 2,25 m	— —			
Número mínimo de peldaños por tramo		≥ 3	Según DB-SUA			
Huella		≥ 0,28 m	Según DB-SUA			
Contrahuella (con tabica y sin bozal)	<input type="checkbox"/> Uso general <input type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	De 0,13 m a 0,185 m De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA Según DB-SUA			
Relación huella / contrahuella		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70 m	Según DB-SUA			
En las escaleras situadas en zonas de uso público se dispondrá en el borde de las huellas un material o tira antiderrapante de color contrastado, enrasada en el ángulo del peldaño y firmemente unida a éste						
Ancho libre	<input type="checkbox"/> Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria, pública concurrencia y comercial.	Ocupación ≤ 100	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m		
		Ocupación > 100	≥ 1,10 m			
	<input type="checkbox"/> Sanitario	Con pacientes internos o externos con recomendos que obligan a giros de 90º o mayores	≥ 1,40 m			
		Otras zonas	≥ 1,20 m			
<input type="checkbox"/> Resto de casos		≥ 1,00 m				
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		≤ 15º	≤ 15º			
Mesetas	Ancho	≥ Ancho de escalera		≥ Ancho de escalera		
		≥ 1,00 m		≥ 1,20 m		
	Fondo	Mesetas de embarque y desembarque	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m		
		Mesetas intermedias (no invadidas por puertas o ventanillas)	≥ 1,00 m	Ø ≥ 1,20 m		
Mesetas en áreas de hospitalización o de tratamientos intensivos, en las que el recorrido obligue a giros de 180º		≥ 1,60 m	—			
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera			
	Longitud	= 0,80 m	≥ 0,20 m			
Distancia de la arista de peldaños a puertas o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		≥ 0,40 m	≥ 0,40 m			
Iluminación a nivel del suelo		—	≥ 150 luxes			
Pasamanos	Diámetro	—	—			
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	—			
	Separación entre pasamanos y paramentos	≥ 0,04 m	≥ 0,04 m			
	Prolongación de pasamanos en extremos (4)	≥ 0,30 m	—			
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con pasamanos. La separación entre pasamanos intermedios es de 4,00 m como máximo, en escaleras sometidas a flujos intensos de paso de ocupantes, como es el caso de accesos a auditorios, infraestructuras de transporte, recintos deportivos y otras instalaciones de gran ocupación. En los restantes casos, al menos uno. Las escaleras que salven una altura ≥ 0,55 m, disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de ±1 cm. El pasamanos es firme y fidedigno, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno. (1) Ver definición DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" (2) Obligatorio en áreas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria. (3) En tramos curvos, la huella medirá 28 cm, como mínimo, a una distancia de 50 cm del borde interior y 44 cm, como máximo, en el borde exterior. Además, se cumplirá la relación 0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70 m a 50 cm de ambos extremos. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha. (4) En zonas de uso público, o que no dispongan de ascensor como alternativa, se prolongará al menos en un lado. En uso sanitario en ambos lados						
RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72, DB-SUA1)						
Directriz	Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m	Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m				
Anchura	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m			CUMPLE	

Ficha II-3.

Página 29

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre 2022

Código seguro de Verificación : GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m	10,00 %	10,00 %		
	Tramos de longitud ≥ 3,00 m y < 6,00 m	8,00 %	8,00 %		CONTINUA
	Tramos de longitud ≥ 6,00 m	6,00 %	6,00 %		
Pendiente transversal		≤ 2 %	≤ 2 %		
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m		
Mesetas	Ancho	≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa		
	Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	Espacio libre de obstáculos	—	Ø ≥ 1,20 m		
	<input type="checkbox"/> Fondo rampa acceso edificio	—	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	—	= 0,60 m		
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura interior a 1,20 m		≥ 1,50 m	—		
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	—	De 0,045 m a 0,05 m		
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m		
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres (*)	≥ 0,10 m	≥ 0,10 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. (*) En desniveles ≥ 0,185 m con pendiente ≥ 6%, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas y un zócalo o elemento de protección lateral. El pasamanos es firme y fácil de asir, está separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno. Las rampas que salvan una altura ≥ 0,55 m, disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos.					
TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rglo. Art. 71, Art.73)					
Tapiz rodante	Luz libre	—	≥ 1,00 m		
	Pendiente	—	≤ 12 %		
	Prolongación de pasamanos en desembarques	—	0,45 m		
	Altura de los pasamanos.	—	≤ 0,90 m		
Escareras mecánicas	Luz libre	—	≥ 1,00 m		
	Anchura en el embarque y en el desembarque	—	≥ 1,20 m		
	Número de peldaños enrasados (entrada y salida)	—	≥ 2,50		
	Velocidad	—	≤ 0,50 m/s		
	Prolongación de pasamanos en desembarques	—	≥ 0,45 m		
ASCENSORES ACCESIBLES (art 74 y DB-SUA Anejo A)					
Espacio libre previo al ascensor		Ø ≥ 1,50 m	—		
Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	≥ 0,80 m		
Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso ≤ 1.000 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,25 m	1,00 X 1,25 m	
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m		
	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso > 1.000 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,40 m		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m		
El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por el instalador autorizado cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan: Rellano y suelo de la cabina enrasados. Puertas de apertura telescópica. Situación botoneras H interior ≤ 1,20 m. H exterior ≤ 1,10 m. Números en altavoz y sistema Braille. Precisión de nivelación ≤ 0,02 m. Pasamanos a una altura entre 0,80-0,90 m. En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura ≤ 1,20 m. Esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.					

Ficha II -4-

Página 30

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre 2022

Código seguro de Verificación: GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

PLAZAS Y ESPACIOS RESERVADOS EN SALAS, RECINTOS Y ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES

NORMATIVA

DB-SUA

DEC.29/2009 (Rgto)

ORDENANZA

DOC. TÉCNICA

ESPACIOS RESERVADOS (Rgto. Art. 76, DB-SUA 9 y Anejo A)

Dotaciones. En función del uso, actividad y alero de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente, con un mínimo del 1% o de 2 espacios reservados

Espacio entre filas de butacas

-

≥ 0,50 m

Espacio para personas usuarias de silla de ruedas

☐ Aproximación frontal

≥ (0,80 x 1,20) m

≥ (0,90 x 1,20) m

☐ Aproximación lateral

≥ (0,80 x 1,50) m

≥ (0,90 x 1,50) m

Plaza para personas con discapacidad auditiva (más de 50 asientos y actividad con componente auditivo). 1 cada 50 plazas o fracción. Disponen de sistema de mejora acústica mediante bucle de inducción magnética u otro dispositivo similar.

En escenarios, estrados, etc., la diferencia de cotas entre la sala y la tarima (en su caso) se resuelve con escalera y rampa o ayuda técnica.

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

DEPENDENCIAS QUE REQUIERAN CONDICIONES DE INTIMIDAD

NORMATIVA

DB-SUA

DEC.29/2009 (Rgto)

ORDENANZA

DOC. TÉCNICA

ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Rgto. Art. 77, DB-SUA 9 y Anejo A)

Dotación mínima

☒ Aseos aislados

1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción

1 aseo accesible (inodoro y lavabo)

CUMPLE

☐ Núcleos de aseos

1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción

1 aseo accesible (inodoro y lavabo)

☐ Núcleos de aseos independientes por cada sexo

-

1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido

☐ Aseos aislados y núcleos de aseos

-

1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido

En función del uso, actividad y alero de la edificación, deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.

Puertas (1)

☐ Comederos

☒ Abatibles hacia el exterior

(1) Cuenta con sistema que permite desbloquear cerraduras desde el exterior para casos de emergencia

Espacio libre no barrido por las puertas

Ø ≥ 1,50 m

Ø ≥ 1,50 m

CUMPLE

Lavabo (sin pedestal)

Altura cara superior

≤ 0,85 m

De 0,70 m a 0,80 m

CUMPLE

Espacio libre inferior

Altura

≥ 0,70 m

De 0,70 m a 0,80 m

CUMPLE

Profundidad

≥ 0,50 m

-

Inodoro

Espacio de transferencia lateral (2)

≥ 0,80 m

-

CUMPLE

Fondo desde el paramento hasta el borde frontal

≥ 0,75 m

≥ 0,70 m

Altura del asiento del aparato

De 0,45 m a 0,50 m

De 0,45 m a 0,50 m

CUMPLE

Altura del pulsador (gran superficie o palanca)

De 0,70 m a 1,20 m

De 0,70 m a 1,20 m

(2) En aseos de uso público, espacio de transferencia lateral a ambos lados.

Barra

Separación entre barras inodoro

De 0,65 m a 0,70 m

-

CUMPLE

Diámetro sección circular

De 0,03 m a 0,04 m

De 0,03 m a 0,04 m

CUMPLE

Separación al paramento u otros elementos

De 0,045 m a 0,065 m

≥ 0,045 m

Altura de las barras

De 0,70 m a 0,75 m

De 0,70 m a 0,75 m

CUMPLE

Longitud de las barras

≥ 0,70 m

-

CUMPLE

☐ Verticales para apoyo. Distancia medida desde el borde del inodoro hacia delante.

-

= 0,30 m

Dispone de dos barras laterales junto al inodoro, siendo abatible la que posibilita la transferencia lateral. En aseos de uso público las dos.

☐ Si existen más de cinco urinarios se dispone una cava altura del borde inferior está situada entre 0,30 y 0,40 m.

Grifería (3)

Alcance horizontal desde el asiento

-

≤ 60 cm

CUMPLE

(3) Automática o monomando con palanca alargada tipo gerontológico

Accesorios

Altura de accesorios y mecanismos

-

De 0,70 m a 1,20 m

CUMPLE

Espejo

☒ Altura borde inferior

-

≤ 0,90 m

CUMPLE

☐ Orientable ≥ 10° sobre la vertical

Nivel de iluminación. No se admite iluminación con temporización

Ficha II -5-

Página 31

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048161851

CSV

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular

Validez del documento

Original

GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

OBSERVACIONES
EN EL PROYECTO DE OBRA Y ACTIVIDAD DE LA UNIDAD DE SUMINISTRO SE JUSTIFICARÁN TODOS LOS ASPECTOS DE ESA NORMATIVA, INCLUSO AQUELLOS FUNTUALES O DE DISEÑO QUE PUEDAN HABERSE MODIFICADO A LA HORA DE REDACTARLO.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
<input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un edificio, establecimiento o instalación existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
<input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
<input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Ficha II -9-

Página 32

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221	26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00048161851	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre 2022

Código seguro de Verificación : GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ANEXO I

(Página 29 de 42)

Apuntado:

TABLA 9. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES									
TRANSPORTES		NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES							
		ACCESOS (Artículo 64)		ASCENSORES (Artículo 69)		ASESOS* (Reto art. 77 DE SLIA)		PLAZAS DE APARCAMIENTOS** (Reto art. 90 DE SLIA)	
		DEC. 200000 (Reto)	D. TECN.	DEC. 200000 (Reto)	D. TECN.	DEC. 200000 (Reto)	D. TECN.	DEC. 200000 (Reto)	D. TECN.
Estaciones	Tren	Todos		Todos		1 cada núcleo		1 cada 33 o fracción	
	Metro	Todos		Todos		1 cada núcleo		1 cada 33 o fracción	
	Autobus	Todos		Todos		1 cada núcleo		1 cada 33 o fracción	
Áreas de servicio en autogestivas y autogestivas		Todos		Todos		1 cada núcleo		1 cada 33 o fracción	
Gardenias		Todos		Todos		1 cada núcleo		1 cada 33 o fracción	
Aeropuertos		Todos		Todos		1 cada núcleo		1 cada 33 o fracción	
Puntos (marfimos, fluviales)		Todos		Todos		1 cada núcleo		1 cada 33 o fracción	

\* Accesos: En edificios que dispongan de 10 o más unidades de acceso, 1 unidad accesible (formada por ascensor o elevador) por cada 10 unidades o fracción (CTE DB SUA)  
\*\* Plazas: En edificios que dispongan de 10 o más unidades de acceso, 1 plaza accesible (formada por espacio de estacionamiento) por cada 10 unidades o fracción (CTE DB SUA). En todo caso se reservará 1 plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para personas en silla de ruedas (CTE DB SUA).

Ficha II -18-

ÁMBITO- PREFIJO  
GEISER  
Nº registro  
REGAGE22e00048161851

CSV  
GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular  
Validez del documento  
Original



GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

No se considera necesario la redacción de un Estudio Económico- Financiero, ni un Informe de Sostenibilidad Económica en los términos del art. 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, publicada en el BOE 20 de diciembre de 2021.

Con respecto a lo establecido en el artículo 62 de la LISTA hay que decir que se trata de un Estudio de Detalle que afecta a una única parcela, y que se redacta para la implantación de una Estación de Servicio en dicha parcela; al objeto de regular los accesos, plantear una propuesta de implantación de edificaciones y sus usos, y justificar el cumplimiento de la accesibilidad y flujos de tráfico.

En la tramitación del mismo solo existe un agente interviniente que es el promotor, y la actuación no va a provocar ningún tipo impacto en la Hacienda de la Administración Pública (en este caso en Ayuntamiento), ya que la parcela se encuentra en un Polígono industrial donde la urbanización está completamente terminada; por lo tanto, lo planteado en este Estudio de Detalle no conllevará ningún tipo de gasto adicional distinto a los que tiene el Consistorio en la actualidad.

Por lo que no se considera en este caso necesaria la redacción de un estudio económico-financiero, ni de un informe de sostenibilidad económica.

Lo que firmo a los efectos oportunos con fecha octubre de 2022.

Octubre de 2022  
EL ARQUITECTO.

  
Pedro Ardura Ramírez  
Col. Nº 14.911 C.O.A. Madrid

Página 34

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221	26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00048161851	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original

  
GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL del Ayuntamiento de Marbella, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión celebrada el 3 de enero de 2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA IMPLANTACION DE ESTACION DE SERVICIO EN POL. IND. DE SAN PEDRO ALCÁNTARA (MÁLAGA)

Octubre  
2022

7. DOCUMENTACION GRAFICA

PLANOS.

01. SITUACIÓN GENERAL. REFERENCIA CATASTRAL.
02. CALIFICACION SEGÚN PGOU, SITUACIÓN EN PLAN PARCIAL
03. PLANO TOPOGRÁFICO (GEO-REFERENCIADO).
04. ORDENACION DE VOLÚMENES GENERAL.
05. ORDENACION DE VOLÚMENES PLANTAS.
06. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ALZADOS.
07. CIRCULACIÓN Y PROPUESTA. CUMPLIMIENTO ACCESIBILIDAD.
08. PROPUESTA IMPLANTACION. ACOTADOS
09. ESPECIFICACIONES.

8. ANEXOS

8.1. ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO. SE PRESENTA COMO SEPARATA INDEPENDIENTE A ESTE DOCUMENTO. MEMORIA Y PLANOS

8.2. ANEXO II. DOCUMENTACION ACREDITATIVA PARCELA.

- ESCRITURA PÚBLICA DE AGRUPACIÓN.
- NOTA SIMPLE ESCRITURAS DE COMPRA-VENTA.

Página 35

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221	26/10/2022 18:29:07 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE22e00048161851	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original
		
GEISER-2ee2-4676-6e64-4fc6-b99f-458d-108b-8221		



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:40 CET

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO**

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

**METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:**

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

[illegible]

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 17/01/2023 13:11:33

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 36dad9d589e03f91300114f4f96e29acc3b24b93

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):  
[https://sede.malaga.es/normativa/politica\\_de\\_firma\\_1.0.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf)

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de:  
servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:  
[https://sede.malaga.es/normativa/decreto\\_CSV.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf)