

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 RAMIREZ - nº Col.14.911 COAM

Código seguro de Verificación : GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

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.

RESUMEN EJECUTIVO

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 RAMIREZ - nº Col.14.911 COAM

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54ebe1b

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 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 E.S.
RESUMEN EJECUTIVO

Octubre 2022

INDICE

1. DATOS IDENTIFICATIVOS

1.1. Autor del Encargo.

1.2. Documentación

2. MEMORIA

2.1 Situación, condiciones urbanísticas del terreno

2.2 Características del terreno

2.3 Clasificación y Calificación de los terrenos Usos.

2.4 Objetivos y Criterios

2.5 Solución Adoptada. Desarrollo y justificación de la Propuesta.

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

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 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.

3.2 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.

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

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS.

01. SITUACIÓN GENERAL. REFERENCIA CATASTRAL.
02. CALIFICACION SEGÚN PGOU, SITUACIÓN EN PLAN PARCIAL
03. PLANO TOPOGRÁFICO (GEO-REFERENCIADO).
04. ORDENACION DE VOLÚMENES GENERAL.

Página 1

Código seguro de Verificación : GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: 0aaccb3b02754aad81d16cd4195c27560bea703b003fe161311050521a34aeea751b96f4b19e490934114e7a54306180cedd43280991c201e4d883809b8f3d86b7 | PÁG. 2 DE 17

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54e1b

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 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 E.S.
RESUMEN EJECUTIVO

Octubre 2022

1. DATOS IDENTIFICATIVOS

1.1 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.

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 m²** 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).

1.2 Documentación.

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

- Memoria.
- Cumplimiento de Normativas.
- Documentación Gráfica: Planos de Información y Propuesta.

2 MEMORIA

2.1 Situación. Condiciones urbanísticas del terreno

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 m²**.

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.

Página 2

Código seguro de Verificación : GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 0aaccb3b02754aad81d16cd4195c27560bea703b03fe161311050521a34aeea751b96f4b19e49093414e7a54306180ceddf43280991c201e4d883809a8f3d86b7 | PÁG. 3 DE 17

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54ebe1b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 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 E.S.
RESUMEN EJECUTIVO

Octubre 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.

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.

En el plano 3 que acompaña a este documento se presenta un levantamiento topográfico donde aparecen los niveles; y además está en 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 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.

Página 3

Código seguro de Verificación : GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: 0aaccb3b02754aad81d16cd4195c27560bea703b03fe161311050521a34aeea751b96f4b19e490934114e7a54306180cedd43280991c201e4d883809a8f3d86b7 | PÁG. 4 DE 17

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54ebe1b

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 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 E.S.
RESUMEN EJECUTIVO

Octubre 2022

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 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.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54e1b

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 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 E.S.
RESUMEN EJECUTIVO

Octubre 2022

2.4. 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.

2.5. 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.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54e1b

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 CET

- **Accesos de la parcela.**

La actividad se ubica al aire libre en un solar de aproximadamente **1.128,5 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 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.

La ubicación de accesos y justificación de las circulaciones aparecen en los planos que acompañan a este documento.

- **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 y 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.

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.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54e1b

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 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 E.S.
RESUMEN EJECUTIVO

Octubre 2022

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.



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

Código seguro de Verificación : GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54ebe1b

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 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 E.S.
RESUMEN EJECUTIVO

Octubre 2022

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 sitúan los accesos de la parcela, son la 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.

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 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 m² con ancho de fachada 8 m y ancho medio 8 m.

	SUPERFICIE	ANCHO MEDIO	ANCHO FACHADA
ORD. IND.2.	150 m ²	8 m	8 m
PARCELA	1.128,59 m ²	>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 m² de techo por m² de suelo.

Como la parcela cuenta con una superficie de 1.128,59 m², esto supondría un techo edificable máximo de 1.630,81 m².

En la propuesta de ordenación de las edificaciones que se presenta con este E.D. se plantea una superficie construida de 120,35 m² de la marquesina y 16,86 m² de la caseta de control, computando el 100%. por lo tanto, la suma de ambas edificaciones suma 137,21 m² de superficie construida, consumiendo una

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54ebe1b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 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 E.S.
RESUMEN EJECUTIVO

Octubre 2022

edificabilidad de **0,122 m²/m²** de techo por m² de suelo, que queda muy por debajo de la máxima (**1,445 m²/m²**).

- **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 m²** y en la propuesta de implantación las edificaciones ocupa **137,21m²** (120,35m² marquesina + 16,86 m² 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 7,50 m.

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.

- **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 m² t en parcelas mayores de 500 m².

Puesto que en la parcela se van a materializar **137,21 m²t**, esto implica la obligatoriedad de ubicar 2 plazas de aparcamiento. En la propuesta se ubican 3

Página 9

Código seguro de Verificación : GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 0aaccb3b02754aad81d16c4195c27560bea703b03fe161311050521a34aeea751b96f4b19e490934114e7a54306180cedd43280991c201e4d883809b8f3d86b7 | PÁG. 10 DE 17

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54ebe1b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 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 E.S.
RESUMEN EJECUTIVO

Octubre 2022

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 las parcelas, 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 19.

En polígonos industriales la edificación podrá adosarse o no a los linderos privados, pero deberá alinearse a vial. No obstante, la edificación podrá retranquearse del vial siempre que se ejecute un cerramiento en la alineación de altura igual a la de los edificios colindantes con un mínimo de 4 m.

3.2 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 ²	1.128,59 m ²
Edificabilidad máxima	1,445m ² /m ²	0,12 m ² /m ²
Ocupación máxima	100%	12,16 %
Altura máxima	7,5 m	5,20 m
Aparcamientos	(1 por cada 100m ²) 2 plazas	4

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

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

(*) 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

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54e1b

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 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 E.S.
RESUMEN EJECUTIVO

Octubre 2022

medición topográfica) estaba por encima, y por lo tanto era más favorable. Todo ello según se acota en las secciones que acompañan a las volúmetrias de este Estudio de Detalle.

4. DOCUMENTACION GRAFICA

PLANOS.

- 05. SITUACIÓN GENERAL. REFERENCIA CATASTRAL.
- 06. CALIFICACION SEGÚN PGOU, SITUACIÓN EN PLAN PARCIAL
- 07. PLANO TOPOGRÁFICO (GEO-REFERENCIADO).
- 08. ORDENACION DE VOLÚMENES GENERAL.

Octubre de 2022
EL ARQUITECTO.

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

Código seguro de Verificación : GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: 0aaccb3b02754aad81d16cd4195c27560bea703b003fe161311050521a34aeea751b96f4b19e490934114e7a54306180cedd43280991c201e4d883809b8f3d86b7 | PÁG. 12 DE 17

Página 11

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54ebe1b

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 CET

Código seguro de Verificación : GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

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.

SITUACIÓN

SITUACIÓN

EMPLAZAMIENTO CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL PARC.04

REFERENCIA CATASTRAL PARC.03

REFERENCIA CATASTRAL PARC.05

PARCELA RESULTANTE DE LA AGREGACIÓN (1126,59m2)

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RS123b	SITUACIÓN GENERAL REFERENCIA CATASTRAL	CLASIFICACIÓN 01	ORIENTACIÓN S / E	FECHA DE EMISIÓN OCTUBRE 2022
PROYECTO PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZONA DE LA CALLE DE LA PAZ DE MARBELLA RS123b		PROYECTANTE PEDRO ADELAR RAMÍREZ ARQUITECTO URBANISTA		

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54e1b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

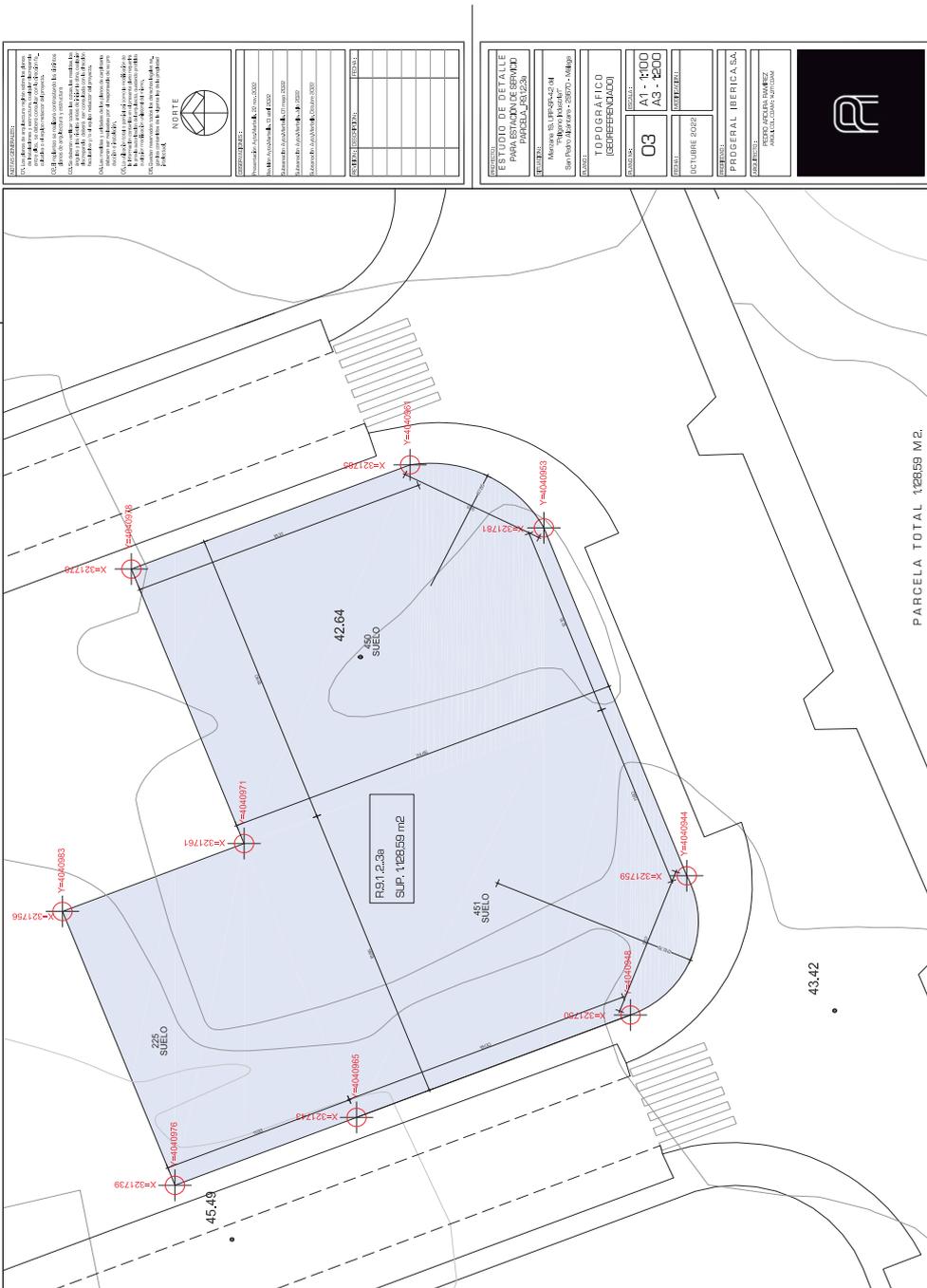
NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 CET

Código seguro de Verificación : GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE22e00048162659

CSV

GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

26/10/2022 18:34:19 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-f0b9-d623-1296-4da7-842d-a82a-4a86-fc33



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

dce5ff85b20adbb9aca0ef89d51fcab1b54e1b

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

17/01/2023 13:12:38 CET

