

# PLAN ESPECIAL “PETROPRIX POTOSÍ”

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL  
PARA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE  
CARBURANTES PARA VEHÍCULOS

NORMATIVA

*Promotor:*

Petroprix Energía, S.L.

*Emplazamiento:*

Calle Potosí, 8

29018 Málaga

*Ingeniero Técnico Industrial:*

D. Daniel Contreras Castiblanques

*Fecha:*

22 de febrero de 2023

Código Seguro De Verificación	f3oA+SIkba3nkvMev18xQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	06/02/2024 08:42:11
Observaciones		Página	1/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIkba3nkvMev18xQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIkba3nkvMev18xQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ÍNDICE**

ÍNDICE ..... 2

1. OBJETO DEL DOCUMENTO ..... 3

2. NORMATIVA URBANÍSTICA Y ESTABLECIMIENTO DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL ..... 3

    2.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR ..... 3

    2.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE DEBE CUMPLIR LA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES PARA VEHÍCULOS ..... 4

        2.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD ..... 4


        2.2.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS ..... 4

        2.2.3. USO GLOBAL Y USOS COMPATIBLES ADMITIDOS ..... 7

        2.2.4. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN ..... 7

        2.2.5. OTRAS CONDICIONES ..... 7

    2.3. COMPROBACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA EN EL PRESENTE PLAN ESPECIAL ..... 8

<b>Código Seguro De Verificación</b>	f3oA+SIdkba3nvkMev18xQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	06/02/2024 08:42:11	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/8	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIdkba3nvkMev18xQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIdkba3nvkMev18xQ==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

## 1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento constituye la Normativa de aplicación al **Texto Refundido del PLAN ESPECIAL 'PETROPRIX POTOSÍ'**.

## 2. NORMATIVA URBANÍSTICA Y ESTABLECIMIENTO DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL

Conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (PGOU 2011) se procede a la descripción y justificación del planeamiento y normativa urbanística que es de aplicación para la actividad consistente en la implantación de una instalación de suministro para abastecimiento de combustible a vehículos.

Los parámetros y condiciones de ordenación y edificación descritas quedarán establecidos como ordenanzas propias del Plan Especial "Petroprix Potosí".

### 2.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Según la información aportada por el Plano de Ordenación P.1.2. Categorías del Suelo – Hoja 8 del PGOU 2011, la parcela ubicada en la calle Potosí se halla situada en una zona clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO.

De acuerdo a la información gráfica recogida por el Plano de Ordenación General P.2.1. Calificación, usos y sistemas – Hoja 18 del PGOU 2011 vigente, la parcela descrita tiene asignado como uso global tipo **PRODUCTIVO - 4 (PR) (IND-3)** cuya ordenanza y normativa urbanística se rige por lo establecido en:

- Título XII: Normas Urbanísticas. Ordenanzas
- Sección 8: Condiciones específicas de la edificación de uso productivo

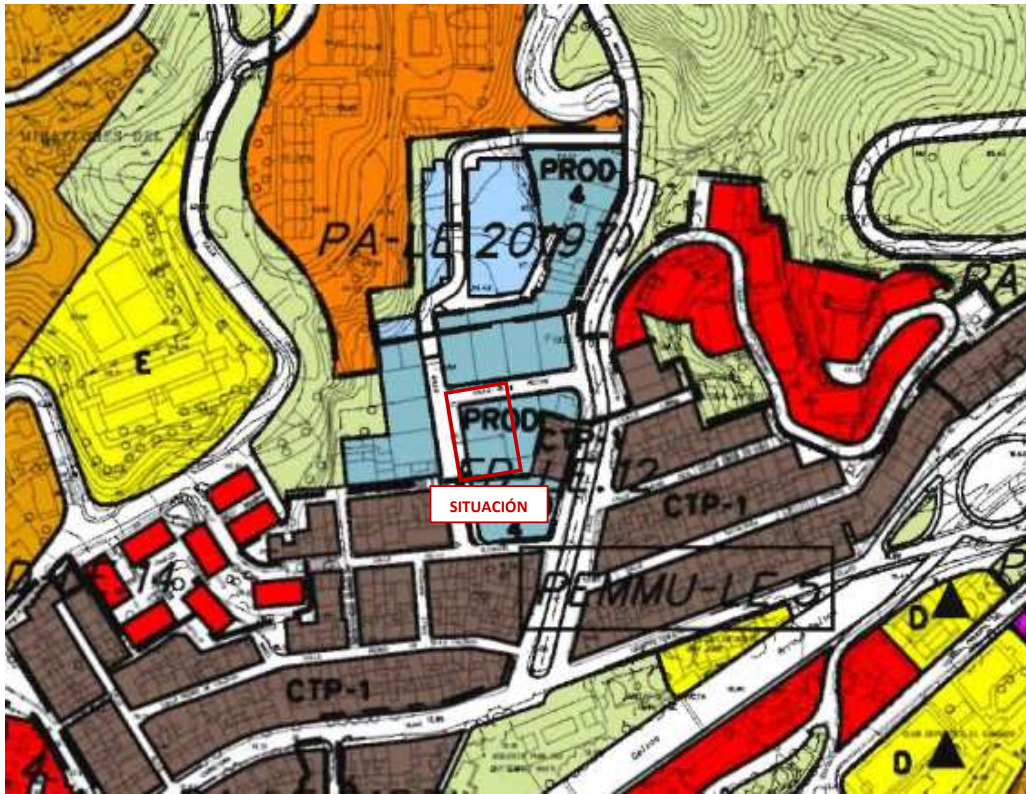


Figura 2: Calificación y uso actual de la parcela: Suelo Urbano Productivo.

Código Seguro De Verificación	f3oA+SIdkba3nvkMev18xQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	06/02/2024 08:42:11
Observaciones		Página	3/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIdkba3nvkMev18xQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIdkba3nvkMev18xQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Las instalaciones de suministro de carburantes para automóviles se consideran como caso particular del uso industrial y por tanto, la actividad derivada de la implantación de la instalación de suministro en el emplazamiento indicado es un uso **PERMITIDO**.

## 2.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE DEBE CUMPLIR LA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES PARA VEHÍCULOS

### 2.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Las entradas y salidas de las Instalaciones de Suministro de Carburante se proyectarán de acuerdo con la accesibilidad dada por el PGOU a través de su modelo viario; y, por tanto los accesos como el esquema de implantación de las instalaciones, se diseñarán de forma que el impacto sobre la circulación de vehículos y peatones sea el menor posible.

La ubicación propuesta presenta una buena accesibilidad dentro del esquema general viario del polígono industrial.

No obstante, se requiere que la anchura máxima de éstos sea de **8 metros**, por lo que los accesos quedarán como se describe:

- Un único acceso de entrada rodada para los vehículos usuarios por el lindero Norte coincidente con la calle Potosí, el cual presentará un ancho máximo de 8 m, dadas las características del vial mencionado y sentido de circulación del mismo.
- Un único acceso de salida rodada para los vehículos usuarios por el lindero Oeste a la calle Potosí, igualmente con un ancho máximo de 8 m conforme a lo justificado anteriormente.

Así mismo, se diseñan de forma que el impacto sobre la circulación de vehículos y peatones sea el menor posible. Así mismo, la implantación de las marquesinas metálicas con sus correspondientes isletas de surtidores se situará de forma que se mantenga una distancia de 8 metros o más desde éstas hasta el lindero Este de la parcela, con el fin de habilitar dos carriles de circulación en el interior de la parcela y conseguir una mayor superficie que permitirá, por un lado, ampliar la zona de espera para los vehículos que estén esperando su turno de repostaje y por otro, una mayor amplitud para la zona destinada al camión cisterna durante la fase de carga de los tanques de almacenamiento.

Con el fin de delimitar físicamente los accesos, se ejecutará en el límite de la parcela que linda con el vial público (c/ Potosí) un pequeño murete, bordillo o similar, de unos 20 cm de altura, a fin de evitar que los vehículos entren o salgan de la instalación de suministro por zonas no destinadas a ello.

### 2.2.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

Se procede a la justificación de los siguientes parámetros de edificación:

➤ **Superficie de parcela:**

La parcela mínima para la instalación tendrá una superficie mínima neta entre 500 y 750 m<sup>2</sup>. Justificadamente se admite una tolerancia en cuanto a superficie mínima neta de un 15 %.

En nuestro caso la parcela cuenta con una superficie de 600,03 m<sup>2</sup> superior a la mínima permitida.

➤ **Número de surtidores:**

Debido a las características de la parcela, la instalación dispondrá de un máximo de dos (2) surtidores. La distancia entre el eje de ellos, será de al menos 7,50 metros.

➤ **Edificabilidad máxima:**

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será de 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, no superando en ningún caso un techo de 150 m<sup>2</sup>.

Código Seguro De Verificación	f3oA+SIdkba3nvkMev18xQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	06/02/2024 08:42:11
Observaciones		Página	4/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIdkba3nvkMev18xQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIdkba3nvkMev18xQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Las instalaciones complementarias abiertas, al menos, por dos de sus lados (marquesina e instalaciones de lavado de vehículos) computarán al 50 %. En otro caso computarán al 100 %.

El exterior de los trenes de lavado y de otras instalaciones similares deberá tener un tratamiento similar al del resto de las edificaciones de la instalación de suministro de carburantes y combustibles.

No se admitirá la construcción de sótanos.

En el caso que nos ocupa, la única construcción que se llevará a cabo será la ejecución de las dos marquesinas previstas, en planta baja, con unas dimensiones de 85,3 m<sup>2</sup>. En aplicación de dichos parámetros de edificabilidad obtenemos un valor de 42,65 m<sup>2</sup> computables. Mediante estos valores se obtiene un valor de 0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, inferior al establecido.

➤ **Ocupación máxima de parcela:**

La ocupación máxima de todas las instalaciones sobre rasante, incluida la marquesina, será el 65% de la parcela neta.

A efectos de computar la ocupación de la parcela, tendremos en cuenta que la superficie de parcela total es de 600,03 m<sup>2</sup>. Sobre rasante quedarán instalados los siguientes elementos:

- Dos marquesinas metálicas con una superficie en proyección horizontal de 41,8 m<sup>2</sup> cada una, lo que hace un total de 83,6 m<sup>2</sup>.
- Un monolito publicitario de 1,7x0,2x6 m (largo x ancho x alto), lo que supone una superficie en planta de 0,34 m<sup>2</sup>.
- Un cartel publicitario de 6x3x0,2 m (largo x ancho x profundidad), lo que supone una superficie en planta de 1,2 m<sup>2</sup>

La suma total asciende a 85,14 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje de ocupación de 14,21%, respecto a la parcela total, siendo inferior al máximo permitido.

➤ **Altura máxima:**

Las edificaciones se desarrollarán en Planta Baja (PB), con una altura máxima de 7 m. La altura libre máxima de la marquesina sobre el pavimento será, asimismo, de 7 m.

La altura máxima permitida para el monolito indicador de productos y precios será de 8 m.

Respecto a las condiciones de la instalación propuesta, la altura máxima de las marquesinas proyectadas en Planta Baja es de 5,5 m siendo inferior a la máxima permitida que es de 7 m.


Por su parte, el monolito de precios y el cartel informativo será de 6 m de altura, no superando la permitida por las determinaciones urbanísticas existentes que es de 8 m.

➤ **SEPARACIÓN A LINDEROS**

Cualquier elemento construido o instalación fija o provisional sobre rasante tendrá una separación mínima a lindero, público o privado, de 5 metros, a excepción de las instalaciones complementarias de lavado, que podrán estar situadas a 2 metros.

Los depósitos de combustible deben cumplir simultáneamente las siguientes distancias mínimas, medidas en proyección horizontal, a cualquier lindero que no sea vial, aunque no sea colindante:

- a)
  - Para depósitos de hasta 30.000 litros ≥ 5 metros.
  - Para depósitos entre 30.000 y 50.000 litros ≥ 10 metros.
  - Para depósitos mayores de 50.000 litros ≥ 15 metros.
- b) Si la parcela colindante tiene asignado un uso residencial, de hospedaje o de equipamiento comunitario: 20 metros.
- c) La profundidad a la que se ubique el cubeto, con la cimentación en su caso, más 1 metro.

Código Seguro De Verificación	f3oA+SIdkba3nvkMev18xQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	06/02/2024 08:42:11	
Observaciones		Página	5/8	
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIdkba3nvkMev18xQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIdkba3nvkMev18xQ==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

A lindero vial, los depósitos estarán situados como mínimo a la mitad de la profundidad a la que se ubique el cubeto, con la cimentación en su caso, más 1 metro.

A continuación se especifica dichos parámetros para la instalación propuesta:

- Separación de construcciones:

La única construcción llevada a cabo será la de las marquesinas, que mantendrán las siguientes distancias a linderos:

DISTANCIAS A LÍMITES	VALOR ESTABLECIDO	VALOR REAL	¿CUMPLE?
Separación a lindero público Norte	5 m	8,6 m	SÍ
Separación a lindero privado Sur	5 m	7,0 m	SÍ
Separación a lindero privado Este	5 m	8,9 m	SÍ
Separación a lindero público Oeste	5 m	5,6 m	SÍ

- Lindero Norte: coincidente con vial Potosí.
- Lindero Sur: privado coincidente con parcela sin edificar.
- Lindero Este: privado colindante con establecimiento industrial existente.
- Lindero Oeste: coincidente con vial Potosí.

- Separación de depósitos:

En este caso, la instalación de suministro dispondrá de **dos depósitos** para almacenaje independiente de dos productos diferentes:

- **Un depósito de 25.000 litros de capacidad para almacenamiento de Gasolina SP-95**, el cual distará como mínimo 5 metros a cualquier lindero privado al tener una capacidad inferior a 30.000 litros.
- **Un depósito de 45.000 litros de capacidad para almacenamiento de Gasóleo A**, el cual distará como mínimo una distancia de 10 metros a cualquier lindero privado al tener una capacidad entre 30.000 litros y 50.000 litros.


En cuanto a la distancia de los depósitos con el lindero vial, el foso proyectado para la instalación enterrada de los mismos tendrá una profundidad máxima de 4,6 metros incluida la cimentación, por lo que la distancia mínima a cumplir será de 3,3 m.

De acuerdo con la ficha ED-LE.12 del PGOU, en dicho Sector se permite el uso residencia con tipología CTP.1, por lo que los depósitos habrán de cumplir la separación a lindero para dicho uso residencial.

Cabe indicar que las parcelas colindantes situadas al sur y este no tienen asignado uso residencial, de hospedaje o equipamiento sanitario. El resto de parcelas situadas en el área cercana son mayoritariamente de calificación industrial. Respecto a las parcelas con uso residencial y de ED-LE.12 se encuentran a más de 20 metros de cualquier depósito.

La siguiente tabla recoge las distancias existentes entre las paredes de los depósitos y los linderos privados y públicos:

DEPÓSITO DE HASTA 30.000 LITROS	VALOR ESTABLECIDO	VALOR REAL	¿CUMPLE?
Separación a lindero público Norte	3,3 m	12,9 m	SÍ
Separación a lindero privado Sur	5 m	13,7 m	SÍ
Separación a lindero privado Este	5 m	5,3 m	SÍ
Separación a lindero público Oeste	3,3 m	10,3 m	SÍ
Separación a suelo residencial, hospedaje o equip. comunitario	20 m	>20 m	SÍ
DEPÓSITO DESDE 30.000 LITROS HASTA 50.000 LITROS	VALOR ESTABLECIDO	VALOR REAL	¿CUMPLE?
Separación a lindero público Norte	3,3 m	8,6 m	SÍ

Código Seguro De Verificación	f3oA+SIdkba3nkvMev18xQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	06/02/2024 08:42:11	
Observaciones		Página	6/8	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIdkba3nkvMev18xQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Separación a lindero privado Sur	10 m	11,5 m	SÍ
Separación a lindero privado Este	10 m	10,8 m	SÍ
Separación a lindero público Oeste	3,3 m	7,3 m	SÍ
Separación a suelo residencial, hospedaje o equip. comunitario	20 m	>20 m	SÍ

#### ➤ **ENTERRAMIENTO DE LOS DEPÓSITOS**

Los depósitos de combustible, que habrán de ser de doble pared, se alojarán en un cubeto estanco que retenga los productos contenidos en estos depósitos en caso de rotura de los mismos o de funcionamiento incorrecto del sistema de trasiego o manejo.

Cada tipo de combustible deberá contenerse en un depósito independiente que deberá ser de doble pared, pues en otro caso (depósito compartimentado para diferentes combustibles) se considerará un único depósito de mayor capacidad, que igualmente deberá ser de doble pared.

#### **2.2.3. USO GLOBAL Y USOS COMPATIBLES ADMITIDOS**

Se entenderá como uso global el destinado a la venta al público de combustible de automoción. Se admitirán como usos compatibles las instalaciones de lavado de vehículos, no superando un número de tres.

#### **2.2.4. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

El proyecto de la Instalación para Suministro de Carburantes incluirá la urbanización completa de los accesos.

Se dispondrá de un bombeo del pavimento hacia el interior de la parcela, de tal forma que un eventual derrame de cualquier líquido nunca pueda discurrir por el exterior de la misma.

Se cuidarán, de forma específica, las características de diseño de la marquesina, primando sus características de esbeltez, ligereza, funcionalidad y encaje en función del paisaje y medio urbano próximo.

En todo caso, el proyecto deberá adaptarse a las propuestas de ordenación, accesos y diseño estructural que se determine por parte del Ayuntamiento.

Cuando el Ayuntamiento lo determine, se deberán urbanizar los espacios libres en torno a la Instalación de Suministro.

El proyecto deberá contemplar, en su caso, el desvío de las redes generales de servicios e infraestructuras que se afecten por la Instalación.

#### **2.2.5. OTRAS CONDICIONES**

El cumplimiento de las Ordenanzas contenidas en el presente Plan Especial no exime del acatamiento de la Legislación que, en su caso, sea de obligado cumplimiento.

Así mismo, el correspondiente proyecto para licencia y autorización de la actividad deberá cumplir con las condiciones exigidas por la Instrucción Técnica Complementaria vigente en todos aquellos aspectos que fueran de aplicación.

En relación con el Estudio Hidrológico e Hidráulico del arroyo Wittenberg en el contexto de la afección de su llanura de inundación sobre la parcela calle Potosí, 8, el promotor de la actuación asumirá cualquier coste relativo a infraestructuras así como medidas necesarias de seguridad. Así mismo cualquier actuación en zona de policía de cauces se deberá poner en conocimiento de esta Administración Hidráulica de acuerdo con en el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril). Tal y como establece dicho artículo: los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca

Código Seguro De Verificación	f3oA+SIdkba3nkvMev18xQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	06/02/2024 08:42:11
Observaciones		Página	7/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIdkba3nkvMev18xQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIdkba3nkvMev18xQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

### 2.3. COMPROBACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA EN EL PRESENTE PLAN ESPECIAL

Se observa fácilmente que las condiciones de edificación establecidas por la normativa urbanística se cumplen por completo en nuestro caso:

PARÁMETRO URBANÍSTICO	VALOR ESTABLECIDO	VALOR REAL	¿CUMPLE?
Superficie mínima de parcela	500 m <sup>2</sup> – 750 m <sup>2</sup>	600,03 m <sup>2</sup>	SÍ
Nº de surtidores	2	2	SÍ
Distancia surtidores	7,5 m	7,5 m	SÍ
Edificabilidad	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	SÍ
Ocupación máxima	65%	14,21 %	SÍ
Altura máxima	7 m	6 m	SÍ
Separación construcciones	5 m	≥ 5 m	SÍ
Separación de depósitos a vial	½ prof. + 1 m	≥ ½ prof. + 1 m	SÍ
Separación de depósitos a no vial (50.000 L)	10 m	≥ 10 m	SÍ
Separación de depósitos a no vial (≤30.000 L)	5 m	≥ 5 m	SÍ

Código Seguro De Verificación	f3oA+SIdkba3nkvMev18xQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	06/02/2024 08:42:11
Observaciones		Página	8/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIdkba3nkvMev18xQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/f3oA+SIdkba3nkvMev18xQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

