

**AVANCE DE INSTRUMENTO DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
“PETROPRIX VILLA ROSA”**

**PLAN ESPECIAL PARA INSTALACIÓN DE  
SUMINISTRO DE CARBURANTES PARA  
VEHÍCULOS**

*Promotor:*

Petroprix Energía, S.L.

*Emplazamiento:*

Avenida Villa Rosa, 34

29004 Málaga

*Ingeniero Técnico Industrial:*

D. Daniel Contreras Castiblanques

*Fecha:*

Abril de 2022

0. HOJA DE DATOS DEL AVANCE DEL INSTRUMENTO

TITULO DEL PROYECTO: AVANCE DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "PETROPRIX VILLA ROSA"

EMPLAZAMIENTO: AVENIDA VILLA ROSA, 34

LOCALIDAD: MÁLAGA

PROVINCIA: MÁLAGA

C.P.: 29004

PROMOTOR: PETROPRIX ENERGÍA, S.L.

CIF/NIF: B23709892

DOMICILIO: C/ BAILÉN, PARCELA 72-73

LOCALIDAD: MARTOS

PROVINCIA: JAÉN

C.P.: 23600

COLEGIADO AUTOR DEL PROYECTO: D. DANIEL CONTRERAS CASTIBLANQUES

INGENIERO PERTENECIENTE AL COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES DE: JAÉN

Nº DE COLEGIADO: 3144

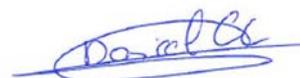
DOMICILIO PROFESIONAL: CALLE BAILÉN, PARCELAS 72-73

LOCALIDAD: MARTOS

PROVINCIA: JAEN TELÉFONO: 638735086

En Martos, a 25 de abril de 2022

El Ingeniero Técnico Industrial



Fdo: D. Daniel Contreras Castiblanques

## ÍNDICE

0. HOJA DE DATOS DEL AVANCE DEL INSTRUMENTO .....	2
ÍNDICE .....	3
1. DATOS GENERALES .....	4
1.1. OBJETO .....	4
1.2. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL .....	4
1.3. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE .....	4
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL AVANCE .....	4
1.4.1. CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL AVANCE .....	5
2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS .....	5
2.1. LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE .....	5
2.2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE .....	6
2.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....	7
2.4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS .....	7
2.4.1. ALTERNATIVA 0: ESTADO ACTUAL .....	7
2.4.2. ALTERNATIVA 1 (SELECCIONADA) .....	7
2.4.3. ALTERNATIVA 2 .....	8
2.4.4. ALTERNATIVA 3 .....	8
2.5. SELECCIÓN DE ALTERNATIVA .....	8
3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA .....	9
4. CRITERIOS Y PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN .....	9
4.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR .....	10
4.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS MARCADAS POR LA ORDENANZA ZONAL DE APLICACIÓN .....	10
4.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE DEBE CUMPLIR LA INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES PARA VEHÍCULOS .....	11
4.3.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD .....	11
4.3.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS .....	11
4.3.3. USO GLOBAL Y USOS COMPATIBLES ADMITIDOS .....	12
4.3.4. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN .....	12
4.3.5. OTRAS CONDICIONES .....	13
5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES, TERRITORIALES Y MEDIOAMBIENTALES .....	13
5.1. SECTORIALES .....	13
5.2. TERRITORIALES .....	14
5.3. AMBIENTALES .....	15
6. PLANOS .....	15

## 1. DATOS GENERALES

### 1.1. OBJETO

El presente documento constituye el **AVANCE DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "PETROPRIX VILLA ROSA"** del plan especial el cual tiene como objeto presentar una descripción y justificación global de la implantación de una instalación de suministro de carburantes para vehículos, que se pretende desarrollar en el emplazamiento de Avenida Villa Rosa, 34, en el término municipal de Málaga.

El presente documento tiene como objeto la descripción y justificación del objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnicas, ambientales y económicamente viables planteadas. Así mismo, se procederá a la descripción y se justificación de la clasificación y uso del suelo de acuerdo a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (P.G.O.U. 2011) y en las Ordenanzas Municipales que le sean de aplicación.

### 1.2. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL

El presente Avance del Plan Especial se elabora por D. Daniel Contreras Castiblanques, ingeniero Técnico Industrial colegiado con el número 3144 del Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Jaén.

### 1.3. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La redacción y tramitación del presente Avance del Plan Especial se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Plan General de Ordenación Urbanística – Julio 2011 de Málaga.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 6/2010, de 6 de marzo.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

### 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL AVANCE

El presente Avance del Instrumento de Ordenación Urbanística se redacta en cumplimiento del Art. 77 de la LISTA. El Avance surge de la necesidad de redactar un Plan Especial para desarrollar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística vigente en Málaga, concretamente del *Artículo 6.3.4. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles* de las Disposiciones Generales. Título VI del P.G.O.U. 2011, que expresa en relación a este tipo de instalaciones:

*"Se considera como un caso singular dentro del uso industrial y como tal será tratado. Para autorizarse su instalación deberá tramitarse un "Plan Especial", en el que se garantice la resolución de las condiciones de accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen. En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe".*

Este tipo de actividades se encuentran reguladas, entre otras, 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,

concretamente en su *Título V: Medidas para el sector de hidrocarburos* en el cual se establece que la actividad de distribución al por menor de carburante y combustibles petrolíferos podrá ser ejercida libremente por cualquier persona física o jurídica. Así mismo se especifica que los usos del suelo para actividades comerciales individuales o agrupadas, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales, serán compatibles con la actividad económica de las instalaciones de suministro de combustible al por menor. Estas instalaciones serán asimismo compatibles con los usos que sean aptos para la instalación de actividades con niveles similares de peligrosidad, residuos o impacto ambiental, sin precisar expresamente la cualificación de apto para estación de servicio.

Así mismo, la actividad se encuentra regulada sectorialmente por el Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos". Según lo establecido por dicha disposición, la instalación se engloba dentro de las instalaciones destinadas a la venta de gasolinas, gasóleos y lubricantes.

Por tanto, el objeto de este Avance es definir la descripción y justificación del objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnicas, ambientales y económicamente viables planteadas. Cabe destacar que la herramienta urbanística de la que procede, el Plan Especial, no busca la autorización del uso, sino establecer las condiciones urbanísticas para la ubicación de la Instalación de Suministro de Carburantes para vehículos con el fin de obtener el permiso municipal para realizar la nueva construcción. Todo ello teniendo en cuenta que una vez que se obtenga el visto bueno para la ubicación en esta parcela se deberá redactar un Proyecto de Ejecución, actividad y demás trámites necesarios.

#### 1.4.1. CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL AVANCE

El Avance del Plan Especial para la implantación de una instalación de suministro de carburantes para vehículos 'PETROPRIX VILLA ROSA' se redacta en base al Artículo 77 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía establece la necesidad de realización del documento de Avance para la tramitación de herramientas urbanísticas:

##### **Artículo 77. Avance**

1. *La Administración competente para la tramitación podrá aprobar el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.*
2. *Será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental.*
3. *El Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.*

El Avance del Plan Especial deberá contener la descripción y justificación del objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnicas, ambientales y económicamente viables planteadas.

## 2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS

### 2.1. LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE

La actividad prevista se emplazará en una parcela ubicada en la Avenida Villa Rosa, número 34, de Málaga. Tal parcela, cuenta con una superficie topográfica de **858,71 m<sup>2</sup>**. La instalación de suministro de carburantes para

vehículos ocupará de dicho espacio, únicamente en planta baja, un área de actuación de **600 m<sup>2</sup>**.



Figura 1: Emplazamiento de la instalación.

## 2.2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Según la información aportada por el Plano de Ordenación Estructural P.1.2. Categorías del Suelo– Hoja 2/12 del PGOU 2011, la parcela ubicada en la calle Villa Rosa se halla situada en una zona clasificada como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**.

De acuerdo a la información gráfica recogida por el Plano de Ordenación General P.2.1. Calificación, usos y sistemas – Hoja5/35 del PGOU 2011 vigente, la parcela descrita tiene asignado como uso global el **PRODUCTIVO - GA-G.3(97)** cuya ordenanza y normativa urbanística se rigen actualmente por el planeamiento previo, concretamente por el PGOU del año 97. La normativa de aplicación a la parcela objeto de proyecto se detalla en las Fichas de Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo y Gestión, incluidas en el documento C. Normas urbanísticas y Ordenanzas de la Aprobación Definitiva de Julio de 2011 del PGOU de la ciudad de Málaga.

- Ficha: GA-G.3(97)
- Título XI. REGIMEN DEL SUELO URBANO.
- Ordenanza de aplicación: PRODUCTIVO-4(IND-3)



Se contempla la alternativa de la redacción de un Plan Especial que regule la implantación de la Instalación de Suministro de Carburantes y combustibles (ISCC) en la parcela, haciendo compatibles las determinaciones de ordenación urbanística y los criterios ambientales descritos que se desarrollan más adelante.

En líneas generales, esta alternativa propone la modificación, con respecto a la Alternativa 0, del uso característico de la parcela objeto para la implantación del uso global destinado a la **venta al público de combustible de automoción** dentro de una parcela calificada como **industrial**.

Esta solución conlleva la valoración y estudio de un área de actuación de pequeñas dimensiones que busca una ordenación coherente en la parcela, respetando la ordenación establecida, definiendo la instalación y unificando criterios técnicos y ambientales.

#### 2.4.3. ALTERNATIVA 2

Otra alternativa considerada es la redacción de una modificación de las Normas Subsidiarias de la Ordenación Urbana del uso Productivo para la adición de la categoría **Venta al público de combustible de automoción**. Esta solución posibilitaría la implantación en la parcela. No obstante, esta modificación tendría como consecuencia que cualquier suelo calificado como Productivo por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga sería susceptible de albergar así mismo la Categoría de Instalación de suministro de carburante y combustible.

Esta alternativa, si bien en teoría es viable, desde el punto de vista urbanístico representa una tarea prácticamente inabordable, dada la gran cantidad de figuras de planeamiento que habría que considerar.

Por otra parte, desde el punto de vista medioambiental esta regulación podría llegar a menoscabar la importancia de una valoración individual de cada ubicación y las consecuencias de la no valoración de manera individual cada una de las propuestas.

En todo caso, el desarrollo de esta alternativa, aunque el objetivo principal corresponde a la calificación de la parcela objeto, conllevaría una regulación de un ámbito de actuación mucho mayor debido a tener que considerar cualquier suelo industrial del Término Municipal de Málaga, dilatando durante un largo período de tiempo la tramitación y aprobación de las modificaciones.

#### 2.4.4. ALTERNATIVA 3

Otra alternativa considerada es esperar a la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana en el cual se considere la calificación de Venta al público de combustible de automoción en la parcela objeto.

Esta solución pese a ser viable, supondría que se mantendría la situación actual de manera indefinida hasta la tramitación de un nuevo PGOU, y puesto a la complejidad y la reciente aprobación del PGOU actualmente en vigor, hacen inviable esta solución debido a la dilatada espera que conllevaría.

### 2.5. SELECCIÓN DE ALTERNATIVA

Como se ha comentado anteriormente, el objeto de la propuesta es establecer una propuesta coherente bajo criterios de viabilidad técnica, comercial y económica, para permitir el desarrollo del ámbito en cuestión manteniendo parámetros y elementos estructurales sin que se altere el PGOU vigente.

Desde el punto de vista medioambiental, se considera que no se presentarán impactos importantes, debido a la ubicación propuesta, de carácter antrópico y englobada dentro del mismo tipo de uso global que el pretendido. No obstante, se realizará una completa valoración de la propuesta a fin de la definición de la repercusión en el medio mediante las figuras del Documento Ambiental Estratégico y posteriormente con la Calificación Ambiental durante la fase de proyecto.

Por lo tanto en función de lo expuesto se contempla como favorable la Alternativa 1 pues desde el punto de vista medioambiental, técnico, urbanístico y económico por los siguientes motivos:

- Permite la implantación de una actividad en una zona propicia para la misma.
- No genera una repercusión importante en el medio ambiente debido al carácter antrópico del medio.
- Utilización de medios preventivos y correctores de aplicación a la actividad.

Con la aprobación del Plan Especial se conseguirá:

1. Definir de forma clara y concisa los parámetros urbanísticos de la parcela para el uso propuesto.
2. Compatibilizar el derecho a la protección del medio ambiente y la seguridad de las instalaciones con la actividad económica y el emprendimiento.
3. Establecer unas condiciones idóneas para el establecimiento de la instalación, y que se materializa en las medidas preventivas y de protección que contiene el Plan Especial.

### 3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA

La instalación de suministro de carburantes y combustibles propuesta se emplazará en una parcela ubicada en la Avenida Villa Rosa, 34, de Málaga. Dicha parcela se encuentra actualmente sin edificar y dispone de una superficie topográfica de **858,71 m<sup>2</sup>**.

La instalación de suministro ocupará de dicho espacio, únicamente en planta baja, la superficie estrictamente necesaria para el desarrollo de la actividad, lo que supone un área de actuación de **600 m<sup>2</sup>**.

Este tipo de actividades se encuentran reguladas, entre otras, 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, concretamente en su *Título V: Medidas para el sector de hidrocarburos* en el cual se establece que la actividad de distribución al por menor de carburante y combustibles petrolíferos podrá ser ejercida libremente por cualquier persona física o jurídica. Así mismo se especifica que los usos del suelo para actividades comerciales individuales o agrupadas, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales, serán compatibles con la actividad económica de las instalaciones de suministro de combustible al por menor. Estas instalaciones serán asimismo compatibles con los usos que sean aptos para la instalación de actividades con niveles similares de peligrosidad, residuos o impacto ambiental, sin precisar expresamente la cualificación de apto para estación de servicio.

Así mismo, la actividad se encuentra regulada sectorialmente por el Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos". Según lo establecido por dicha disposición, la instalación se engloba dentro de las instalaciones destinadas a la venta de gasolinas, gasóleos y lubricantes.

Al no encontrarse regulada a nivel municipal este tipo de instalaciones se redacta este Plan Especial para establecer los parámetros urbanísticos.

Los productos suministrados serán Gasolina Sin Plomo 95 y Gasóleo A, para cuyo almacenamiento se instalarán dos depósitos, uno de 45.000 litros para Gasóleo y otro de 25.000 litros para Gasolina. No está previsto la construcción de edificio alguno destinado a la venta de bienes y servicios. Dispondrá de suministro de agua para llevar a cabo las labores de limpieza y mantenimiento de la instalación.

La tipología de la instalación será aislada, puesto que la única estructura principal ejecutada sobre la rasante será la correspondiente a las marquesinas previstas, las cuales estarán separadas de cualquier edificación, existente o futura.

### 4. CRITERIOS Y PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN

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 Villa Rosa".

#### 4.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Según la información aportada por el Plano de Ordenación Estructural P.1.2. Categorías del Suelo– Hoja 2/12 del PGOU 2011, la parcela ubicada en la Avenida Villa Rosa se halla situada en una zona clasificada como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

De acuerdo a la información gráfica recogida por el Plano de Ordenación General P.2.1. Calificación, usos y sistemas – Hoja5/35 del PGOU 2011 vigente, la parcela descrita tiene asignado como uso global el **PRODUCTIVO - GA-G.3(97)** cuya ordenanza y normativa urbanística se rigen actualmente por el planeamiento previo, concretamente por el PGOU del año 97. La normativa de aplicación a la parcela objeto de proyecto se detalla en las Fichas de Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo y Gestión, incluidas en el documento C. Normas urbanísticas y Ordenanzas de la Aprobación Definitiva de Julio de 2011 del PGOU de la ciudad de Málaga.

- Ficha: GA-G.3(97)
- Título XI. REGIMEN DEL SUELO URBANO.
- Ordenanza de aplicación: PRODUCTIVO-4(IND-3)



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

Las instalaciones de suministro de carburantes para automóviles se consideran como un 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**.

#### 4.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS MARCADAS POR LA ORDENANZA ZONAL DE APLICACIÓN

Se procede a la justificación de los parámetros de edificación definidos para la subzona **PRODUCTIVO-4(IND-3)**, a la que pertenece la parcela objeto. Tales condiciones están incluidas en el capítulo undécimo: ZONA

INDUSTRIAL, Artículo 13.11.7. Condiciones de Ordenación y Edificación en Industria (IND) del PGOU DE 1997, al que remite la ficha GA-G.3(97) incluida en el PGOU de 2011.

➤ **Superficie de parcela edificable:**

*La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:*

- Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima fachada: 10 m.

➤ **Edificabilidad neta máxima:**

*La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie industrial neta.*

➤ **Ocupación máxima de parcela:**

*La ocupación máxima de todas las instalaciones sobre rasante, será del 100% en planta baja y del 40% en plantas alta.*

*La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate de una altura máxima de 20 metros.*

➤ **SEPARACIÓN A LINDEROS**

*En los polígonos del Suelo Urbano zonificados con una estructura urbana medianera con alineación a vial, seguirá rigiendo la alineación a vial como pauta de ordenación.*

*De igual forma, aquellos en los que rigieran unas determinadas condiciones de separación con anterioridad a la aprobación inicial de presente Plan y estuvieran consolidados o en vías de consolidación al amparo de ordenación.*

*En el Suelo Urbanizable Programado regirán las condiciones específicas que marque cada Plan Parcial, pudiendo optar por una ordenación medianera con alineación a vial, o por una ordenación abierta, en cuyo caso la separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 metros.*

Dichas condiciones serán cumplidas en el ordenación definitiva planteada en el Plan Especial.

### 4.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE DEBE CUMPLIR LA INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES PARA VEHÍCULOS

Según la NN.UU. la propuesta deberá cumplir las siguientes condiciones:

#### 4.3.1. 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.

Salvo justificación, los accesos no podrán superar los 8 metros de ancho.

#### 4.3.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

➤ **Superficie de parcela.**

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

➤ **Número de surtidores:**

Debido a las características de la parcela, y perteneciendo esta a la Categoría I, 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>/m<sup>2</sup>s, no superando en ningún caso un techo de 150 m<sup>2</sup>.*

*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.*

➤ **Ocupación máxima de parcela:**

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

➤ **Altura máxima:**

*La altura máxima permitida dependerá del número de surtidores que se instalen:*

*-Categorías I, II y Suelo no Urbanizable: las edificaciones se desarrollarán en Planta Baja (PB), con una altura máxima de siete (7) metros. La altura libre máxima de la marquesina sobre el pavimento será, asimismo, de siete (7) metros.*

*La altura permitida para el monolito de indicador de productos y precios será de 8 metros.*

➤ **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  $\geq 5$  metros.
- Para depósitos entre 30.000 y 50.000 litros  $\geq 10$  metros.
- Para depósitos mayores de 50.000 litros  $\geq 15$  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.

*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.*

➤ **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.*

#### 4.3.3. 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.

#### 4.3.4. 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.

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

#### 4.3.5. 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.

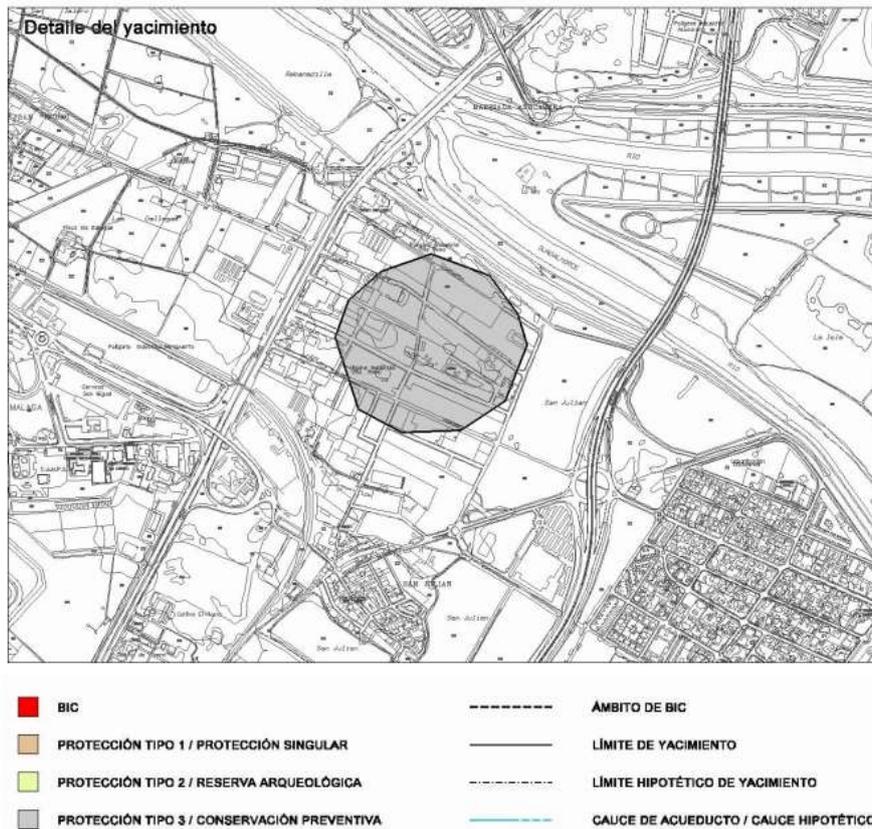
Así mismo, el correspondiente proyecto para licencia y autorización de la actividad deberá cumplir con las condiciones exigidas por la Instrucción Técnica Complementaria vigente en todos aquellos aspectos que fueran de aplicación.

## 5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES, TERRITORIALES Y MEDIOAMBIENTALES

### 5.1. SECTORIALES

El objeto principal del presente documento es posibilitar y definir el uso especial industrial **de Venta al público de carburante de automoción** en la parcela industrial del Polígono Industrial de El Palo, por lo que no se produce ninguna afección en ninguna normativa sectorial como se detalla:

- a) Derivadas de la legislación de Carreteras:  
No existen carreteras en el ámbito del Plan.
- b) Derivadas de la legislación de Vías Pecuarias:  
No existen vías pecuarias en el ámbito del Plan.
- c) Derivadas de la Legislación de Aguas:  
El consumo y utilización que puede producirse en la parcela en la que se implantará la instalación, debido a las características, es análogo, sino inferior, al que puede tener cualquier uso industrial que pudiese implantarse en la parcela. Por otra parte, el área de parcela no queda dentro de la zona de policía del río Guadalhorce, al no situarse en interior de la franja de 50 metros a contar desde la zona de flujo preferente de este río.
- d) Derivadas de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.
- e) El ámbito del Plan Especial 'Petroprix Villa Rosa' se encuentra incluido en las Zonas de Afección Arqueológica del yacimiento nº21 "**Enclave Necrópolis Púnica de Villa Rosa**".



Tal y como se muestra en la anterior imagen, la parcela pertenece a la **ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO 3**. Es por lo anterior, que previo al inicio de las obras de ejecución de la instalación proyectada, se contratarán los servicios de un técnico arqueólogo, que supervise los trabajos de movimientos de tierra. Además, y conforme a lo establecido por la normativa en materia de protección arqueológica por el PGOU de la ciudad de Málaga, se comunicará con una antelación de 15 días tanto al Excmo. Ayto. de Málaga, como a la Delegación Provincial de Cultura, el inicio de los trabajos de movimientos de tierra. Se considerará la parcela "zona de sondeos", en el supuesto de hallarse durante los trabajos de movimientos de tierra material de interés arqueológico.

f) Derivadas de la legislación del Sector Eléctrico:

El consumo y utilización que puede producirse en la parcela por la implantación de la instalación, debido a las características, es análogo, sino inferior, al que puede tener cualquier uso industrial que pudiese implantarse en la parcela sin la aplicación del Plan, según el Planeamiento aprobado actualmente. Por ello se concluye que no existe ninguna afección derivada de la Legislación del Sector Eléctrico.

g) Derivadas de la legislación del Sector de las Telecomunicaciones:

El consumo y utilización que puede producirse en la parcela por la implantación de la instalación, debido a las características, es análogo, sino inferior, al que puede tener cualquier uso industrial que pudiese implantarse en la parcela sin la aplicación del Plan, según el Planeamiento aprobado actualmente. Por ello se concluye que no existe ninguna afección derivada de la Legislación del Sector de las Telecomunicaciones.

## 5.2. TERRITORIALES

No se afecta a ningún plan territorial. En los planos de ordenación de PGOU vigente se puede observar como la parcela objeto se encuentra en una zona de suelo urbano con uso característico productivo global tipo

Industrial (IND-3). El uso que se pretende implantar, y según lo establecido en las normas urbanísticas de dicho Plan, se trata de un caso singular dentro del uso industrial.

Es por ello que se concluye que no se afecta a ningún plan territorial.

### 5.3. AMBIENTALES

De acuerdo con las estipulaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal de la instalación propuesta deberá integrarse la Calificación Ambiental resultante de los efectos ambientales de las actuaciones llevadas a cabo.

Por su parte, para el Plan Especial es de aplicación también la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Este instrumento urbanístico se encuentra recogido en el Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, para su emisión de Evaluación Ambiental Estratégica:

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

*(...)*

*3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:*

*(...)*

*c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.*

*(...)*

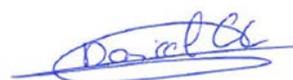
En aplicación del artículo 40.3 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el plan especial para la implantación de una instalación de suministro de carburantes se encuentra sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada. Así mismo, la documentación para su tramitación deberá estar acorde a lo establecido en el artículo 39.1 de la citada Ley.

Por todo ello, será necesaria la emisión de la Evaluación Ambiental Estratégica para la aprobación del Plan Especial.

### 6. PLANOS

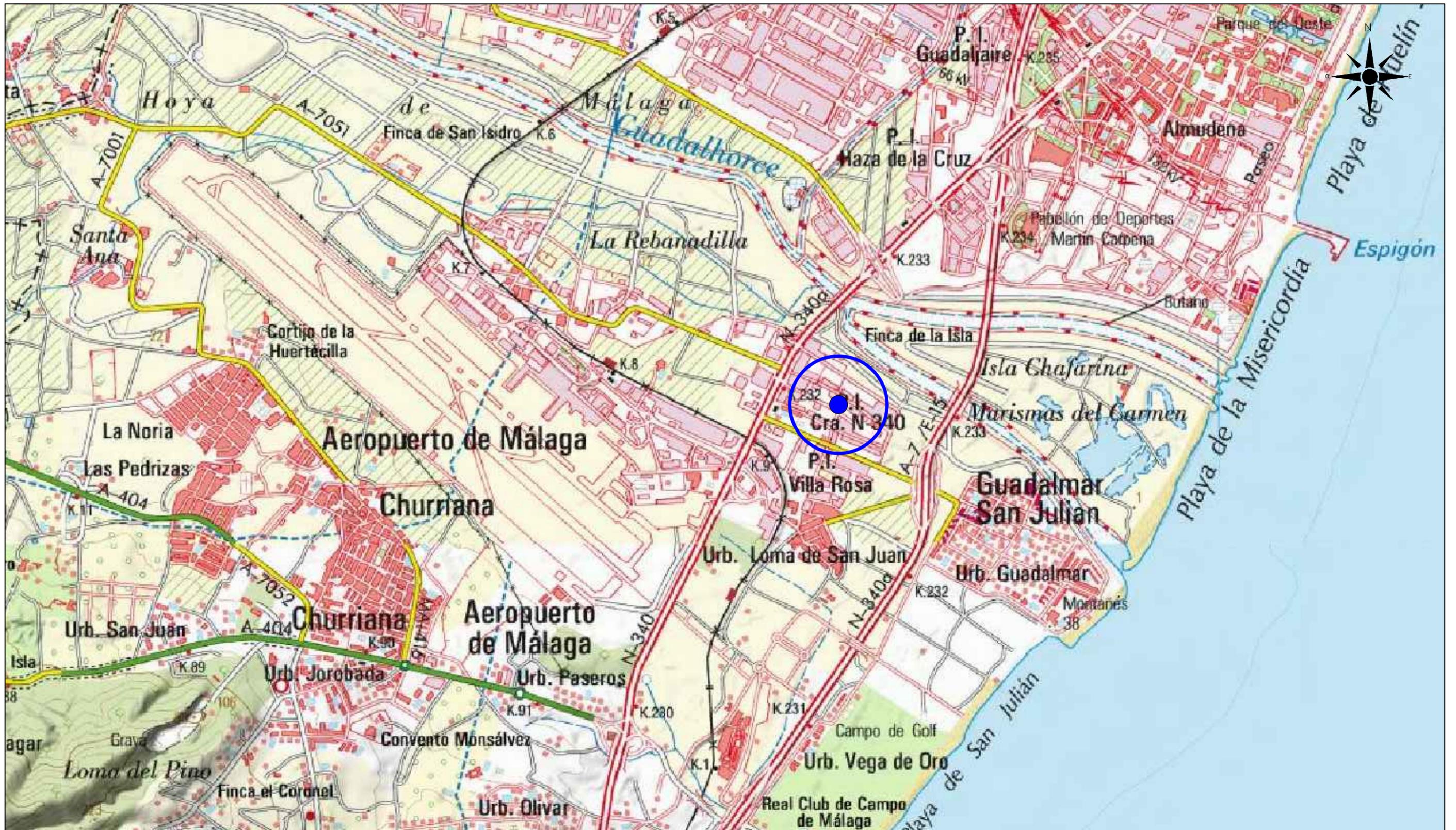
1. SITUACIÓN.....SI-1
2. EMPLAZAMIENTO DE LA INSTALACIÓN.....EMP-1
3. TOPOGRÁFICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA.....ACT-1
4. IMPLANTACIÓN: ELEMENTOS GENERALES.....EG-1
5. IMPLANTACIÓN DE LA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO.....IMP-1

El Ingeniero Técnico Industrial:



D. Daniel Contreras Castiblanques  
Colegiado nº 3144 del Colegio Oficial  
de Ingenieros Técnicos Industriales de Jaén

Martos, a 25 de abril de 2022



PROYECTO:  
 AVANCE DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "PETROPRIX VILLA ROSA"  
 PLAN ESPECIAL PARA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTE PARA VEHÍCULOS

**PETROPRIX**

Plano de:  
 SITUACIÓN

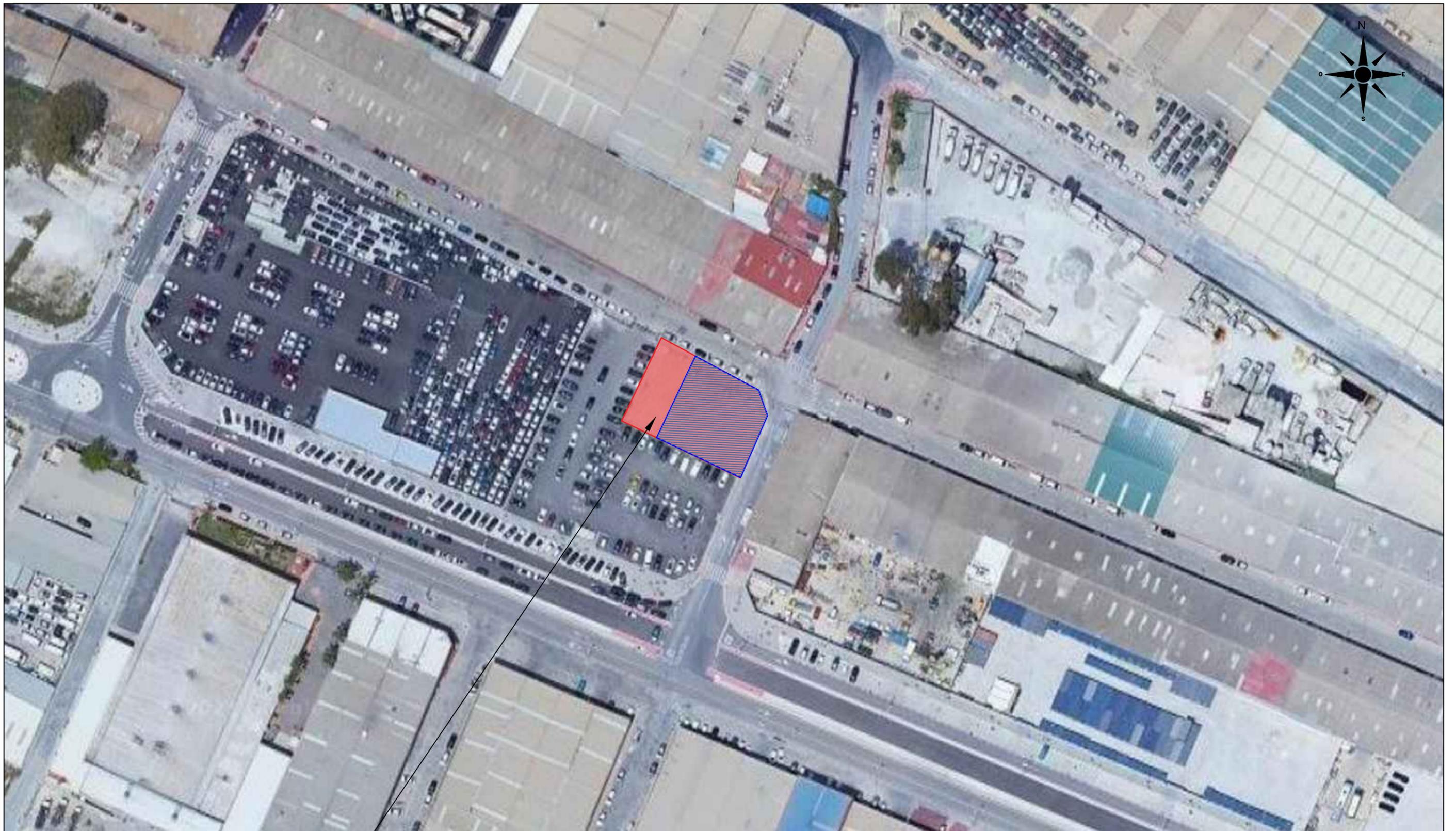
Escala: 1:20.000  
 Plano N°: SI-1

Dibujado: CAO  
 Comprobado: CAO  
 Situación: AVENIDA VILLA ROSA, 34

El Ingeniero Técnico Industrial:

Fecha: ABRIL 2022  
 Referencia: PE-PPMA7-SI-1  
 Localidad: MÁLAGA  
 Provincia: MÁLAGA

Fdo: Daniel Contreras Castiblanques  
 Colegiado n° 3144 del COITI de Jaén



**DATOS DE LA PARCELA**

**SUPERFICIE TOPOGRÁFICA DE PARCELA:** 858,71 m<sup>2</sup>  
**SUPERFICIE ÁREA DE ACTUACIÓN:** 600 m<sup>2</sup>

**COORDENADAS UTM:**

**X:** 368370  
**Y:** 4059522  
**HUSO:** 30S  
**REFERENCIA CATASTRAL:** 8397606UF6589N0001EE

 LÍMITE DE PARCELA TOPOGRÁFICA S:858,71 m<sup>2</sup>

 ÁREA DE ACTUACIÓN S:600 m<sup>2</sup>

PROYECTO:  
 AVANCE DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "PETROPRIX VILLA ROSA"  
 PLAN ESPECIAL PARA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTE PARA VEHÍCULOS

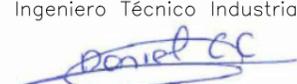
Plano de:  
 EMPLAZAMIENTO

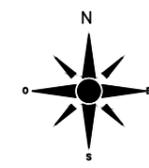
Dibujado: CAO      Comprobado: CAO      Situación: AVENIDA VILLA ROSA, 34

Fecha: ABRIL 2022      Referencia: PE-PPMA7-EMP-1      Localidad: MÁLAGA      Provincia: MÁLAGA

**PETROPRIX**

Escala: 1:1.000      Plano N°: EMP-1

El Ingeniero Técnico Industrial:  
  
 Fdo: Daniel Contreras Castiblanques  
 Colegiado n° 3144 del COITI de Jaén

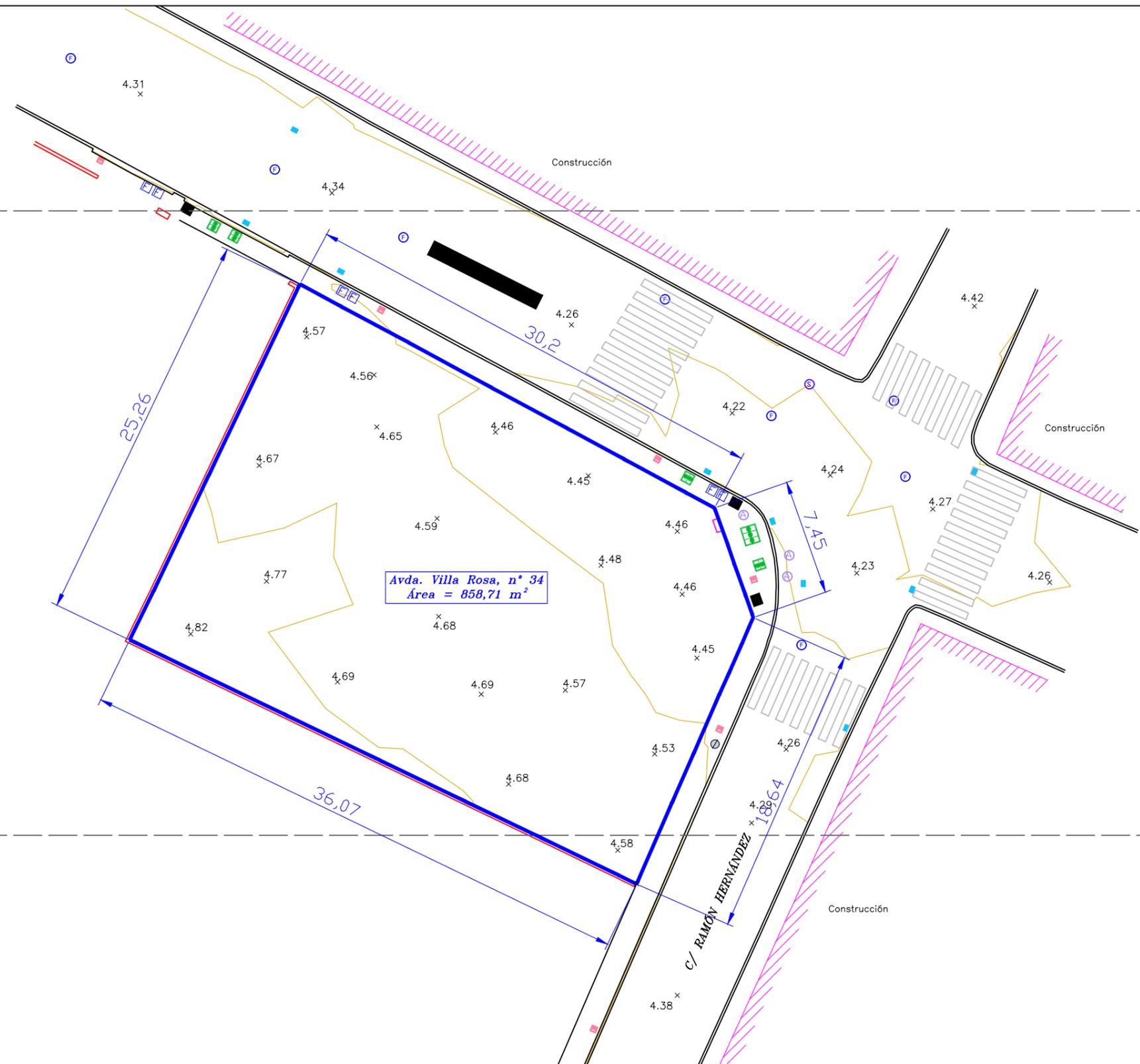


X: 368920

X: 368410

Y: 4059565

Y: 4059525



- |  |                  |  |                      |  |                        |
|--|------------------|--|----------------------|--|------------------------|
|  | Linde            |  | Arqueta electricidad |  | Pozo pluviales         |
|  | Muro             |  | Arqueta electricidad |  | Pozo fecales           |
|  | Bordillo         |  | Arqueta telefonía    |  | Imbornal               |
|  | Acera            |  | Arqueta telefonía    |  | Arqueta abastecimiento |
|  | Construcción     |  | Arqueta alumbrado    |  | Arqueta desconocida    |
|  | Valla            |  | Farola               |  | Pozo saneamiento       |
|  | Líneas de rotura |  | Poste de luz         |  | Árbol                  |

PROYECTO:  
 AVANCE DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "PETROPRIX VILLA ROSA"  
 PLAN ESPECIAL PARA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTE PARA VEHÍCULOS

Plano de:  
 TOPOGRÁFICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA

Dibujado: CAO	Comprobado: CAO	Situación: AVENIDA VILLA ROSA, 34
Fecha: ABRIL 2022	Referencia: PE-PPMA7- ACT-1	Localidad: MÁLAGA
		Provincia: MÁLAGA

**PETROPRIX**

Escala: 1:300	Plano N°: ACT-1
El Ingeniero Técnico Industrial:  Fdo: Daniel Contreras Castiblanques Colegiado n° 3144 del COITI de Jaén	



- Área de actuación. S=600 m<sup>2</sup>
- S.topográfica de la parcela S:858,71 m<sup>2</sup>
- Retranqueo de 5 metros zona IND-3
- Retranqueo de 10 desde depósito a linderos
- Retranqueo de 3,3 m desde depósito a lindero vial
- Bordillo
- Acera
- Construcciones
- Depósitos enterrados
- Zona de estacionamiento del camión cisterna
- Isletas de surtidores

- Arquetas de carga, recuperación y venteos
- Elementos publicitarios
- Accesos de entrada/salida previstos
- Cámaras de matrícula
- Superficie de marquesinas. S=79,36 m<sup>2</sup>
- Surtidores automáticos para el suministro de combustible

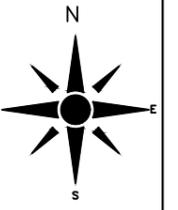
PROYECTO:  
**AVANCE DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "PETROPRIX VILLA ROSA"**  
**PLAN ESPECIAL PARA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTE PARA VEHÍCULOS**

Plano de:  
**IMPLANTACIÓN: ELEMENTOS GENERALES**

Dibujado: CAO	Comprobado: CAO	Situación: AVENIDA VILLA ROSA, 34	
Fecha: ABRIL 2022	Referencia: PE-PPMA7-EG-1	Localidad: MÁLAGA	Provincia: MÁLAGA

PETROPRIX

Escala: 1:200	Plano N°: EG-1
El Ingeniero Técnico Industrial:  Fdo: Daniel Contreras Castiblanques Colegiado n° 3144 del COITI de Jaén	



- Área de actuación. S=600 m<sup>2</sup>
- S.topográfica de la parcela S:858,71 m<sup>2</sup>
- Retranqueo de 5 metros zona IND-3
- Retranqueo de 10 desde depósito a linderos
- Retranqueo de 3,3 m desde depósito a lindero vial
- Bordillo
- Acera
- Construcciones
- Depósitos enterrados
- Zona de estacionamiento del camión cisterna
- Isletas de surtidores

- Arquetas de carga, recuperación y venteos
- Elementos publicitarios
- Accesos de entrada/salida previstos
- Cámaras de matrícula

<b>PROYECTO:</b> AVANCE DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA "PETROPRIX VILLA ROSA" PLAN ESPECIAL PARA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTE PARA VEHÍCULOS		PETROPRIX	
<b>Plano de:</b> IMPLANTACIÓN DE LA INSTALACIÓN DE SUMINISTRO		Escala: 1:200	Plano N°: IMP-1
Dibujado: CAO	Comprobado: CAO	Situación: AVENIDA VILLA ROSA, 34	
Fecha: ABRIL 2022	Referencia: PE-PPMA7-IMP-1	Localidad: MÁLAGA	Provincia: MÁLAGA
		El Ingeniero Técnico Industrial:  Fdo: Daniel Contreras Castiblanques Colegiado n° 3144 del COITI de Jaén	