



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

Ref.: I—PE ISC Hermanos Lumiere 14\_Avance

**Expediente:** PL 41/2021  
**Interesado:** Low Cost Sell Spains, s.l.  
**Representante:** José María Maestro Acosta  
**Referencia catastral:** 9320607UF6692S0001ZH  
**Situación:** Hermanos Lumiere 14, esquina Luis Recuerda Montilla 1  
**Junta Municipal de Distrito:** Nº 7. Carretera de Cádiz  
**Asunto:** Informe Avance-Borrador Plan Especial



Se recibe instancia presentada por Low Cost Sell Spains, S.L, mediante la que se solicita tramitar “*PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN PUNTO DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES EN AVENIDA HERMANOS LUMIERE 14-16 (MÁLAGA)*”.

A la solicitud se adjunta documentación técnica consistente en:

- Memoria Justificativa y descriptiva del Avance del Plan Especial
- Estudio de viabilidad económica de la actuación
- Planos de información urbanística
- Planos de propuesta con las alternativas de ordenación
- Documento ambiental estratégico

### INFORME

1

El ámbito del Plan Especial se sitúa en la parcela de suelo urbano consolidado de uso productivo (PROD-4), con referencia catastral 9320607UF6692S0001ZH y una superficie de 1.579,39 m<sup>2</sup>, ubicada en calle Hermanos Lumiere 14, esquina con calle Luis Recuerda Montilla 1, dentro del Polígono Empresarial Santa Bárbara.



*Localización de la parcela en la cartografía catastral*

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF\_ P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	sm/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==	Estado	Firmado <th>Fecha y hora</th> <td>18/05/2022 14:07:25</td>	Fecha y hora	18/05/2022 14:07:25
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado		11/05/2022 14:16:42	
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado		10/05/2022 08:30:29	
	María Amparo García Cruz	Firmado			
Observaciones		Página	1/7		
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sm/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sm/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==</a>				





## **I. EN RELACIÓN AL ÁMBITO DELIMITADO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE LOS TERRENOS**

Consta en la documentación técnica obrante en el expediente de planeamiento PL 41/2021, que el ámbito del Plan Especial se encuentra urbanizado en la actualidad y que en él se halla implantada una instalación de “autolavado de vehículos”.

Tras consulta al Departamento de Licencias y Protección Urbanística, se ha constatado la existencia de dos expedientes para dicha ubicación:

- OM 2009/113 “Acondicionamiento de parcela para autolavado de vehículos”, a través del cual se legalizaron las obras para acondicionamiento de la parcela al uso y destino actual.
- OM 2017/115 “Local Auxiliar en parcela industrial autorizada para autolavado de vehículos”, en el que consta que fue denegada la concesión de la licencia solicitada, así como la existencia de expediente abierto en el Servicio de Patrimonio Municipal (SU 14/2016-1348) para recuperación de oficio de superficies ocupadas en parcelas de propiedad municipal (D-53.2, E-19 y S-280)

Habiéndose comprobado discrepancias entre la realidad construida, la cartografía catastral y la planimetría del vigente PGOU, se ha solicitado al Servicio de Patrimonio Municipal y al Negociado de Cartografía y Topografía informen en relación a la titularidad de los terrenos incluidos en el Plan Especial, así como en lo relativo a los límites de propiedad y superficies, a fin de poder constatar que la delimitación del ámbito se ajusta a la realidad física y registral de la parcela, en relación a dominios públicos. Ambos informarán sobre dichas cuestiones.

2

No obstante, durante la tramitación del expediente, el Promotor deberá acreditar la titularidad de la parcela y el cumplimiento de las condiciones urbanísticas impuestas a la actividad de “autolavado de vehículos”, establecidas por las licencias concedidas, que son las que amparan las obras realmente ejecutadas y las que permiten cumplir con la declaración sobre las circunstancias y normativa que les obliga.

## **II. EN RELACIÓN A LA NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN PLANTEADA**

Se informa al Promotor que, durante la tramitación del Plan Especial, se deberán justificar las determinaciones de ordenación pormenorizada y parámetros urbanísticos a los que se ajustará el desarrollo de la actuación, debiendo formular el PE sus ordenanzas particulares y normativa específica.

Según recoge el artículo 2.3.3.4 de la normativa urbanística del PGOU, en aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Ayuntamiento, además del necesario control de la legalidad, podrá ejercer un control de oportunidad en relación a las determinaciones y criterios adoptados en el planeamiento y, a tales efectos, con la finalidad de cumplimentar y desarrollar los objetivos y directrices de ordenación del PGOU, se podrán adoptar justificadamente aquellos criterios de oportunidad sobre la ordenación pormenorizada, que mejor satisfagan el interés general.

Código Seguro De Verificación	sm/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	18/05/2022 14:07:25
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	11/05/2022 14:16:42
	María Amparo García Cruz	Firmado	10/05/2022 08:30:29
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sm/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sm/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==</a>		





Por ello, durante la tramitación del planeamiento, se deberán tener en consideración los siguientes criterios habituales, de aplicación en el T.M. de Málaga, a las Instalaciones de suministro de carburantes (ISC), así como justificar su cumplimiento:

#### **Accesos**

Las entradas y salidas de la instalación de suministro de carburantes se proyectarán de acuerdo con la accesibilidad dada por el PGOU a través de su modelo viario; y, tanto los accesos como el esquema de implantación de las mismas, se diseñarán de forma que el impacto sobre la circulación de vehículos y peatones sea el menor posible. Salvo justificación en contra, los accesos no podrán superar los 8 metros de ancho.

#### **Superficie de parcela**

En base a la superficie neta de parcela, se establecen tres categorías de instalaciones:

- **Categoría I:**  $500 \text{ m}^2 \leq \text{Superficie de parcela} < 750 \text{ m}^2$
- **Categoría II:**  $750 \text{ m}^2 \leq \text{Superficie de parcela} < 1.000 \text{ m}^2$
- **Categoría III:** Superficie  $\geq 1.000 \text{ m}^2$

Cuando la parcela tiene una sola fachada, el lindero mínimo a un vial público accesible será de 40 metros.

#### **Número de surtidores**

En base a la categoría de la instalación, se establece el número máximo de surtidores

3

- **Categoría I:** Instalaciones con un máximo de dos surtidores.
- **Categoría II:** Instalaciones con un máximo tres surtidores.
- **Categoría III:** Instalaciones sin límite de surtidores.

La separación mínima entre surtidores será de 7,50 metros.

#### **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de:

- **Categoría I:**  $0,10 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  (sin incluir la marquesina ni las instalaciones de lavado de vehículos), no superando en ningún caso un techo de  $150 \text{ m}^2$  (incluyendo la marquesina y las instalaciones de lavado)
- **Categoría II:**  $0,20 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  (sin incluir la marquesina ni las instalaciones de lavado de vehículos), no superando en ningún caso un techo de  $300 \text{ m}^2$  (incluyendo la marquesina y las instalaciones de lavado)
- **Categoría III:**  $0,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  (sin incluir la marquesina ni las instalaciones de lavado de vehículos), no superando en ningún caso un techo de  $600 \text{ m}^2$  (incluyendo la marquesina y las instalaciones de lavado)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	SM/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	18/05/2022 14:07:25	
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	11/05/2022 14:16:42	
	María Amparo García Cruz	Firmado	10/05/2022 08:30:29	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/7	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SM/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SM/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==</a>			



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

No se admitirá la construcción de sótanos.

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.

Dada la preexistencia de la instalación de autolavado, se deberá justificar el cumplimiento de las limitaciones urbanísticas impuestas por dicha actividad, en función de las edificaciones existentes, autorizadas en la licencia de obra, debiendo el Promotor acreditar que no se sobrepasa la edificabilidad máxima permitida.

#### **Ocupación máxima**

La ocupación máxima de todas las instalaciones sobre rasante, incluida la marquesina, será el 65% de la parcela neta, excepto en el Suelo No Urbanizable, donde será el 15%.

#### **Altura máxima**

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

- Categorías I y II: 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 máxima permitida para el monolito indicador de productos y precios será de ocho (8) metros en las categorías I y II, y de diez (10) metros en el Suelo No Urbanizable.

- Categoría III: las edificaciones se desarrollarán, como máximo, en PB+1, con una altura máxima de nueve (9) metros. La altura libre de la marquesina sobre el pavimento será, como máximo, de ocho (8) metros.

La altura máxima permitida para el monolito indicador de productos y precios será de nueve (9) 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) - Capacidad depósito  $\leq$  30.000 litros: 5 metros
- 30.000 litros < Capacidad depósito  $\leq$  50.000 litros: 10 metros
- 50.000 litros < Capacidad depósito: 15 metros

Código Seguro De Verificación	sm/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	18/05/2022 14:07:25
	Silvana María Molina Rico	Firmado	11/05/2022 14:16:42
	María Amparo García Cruz	Firmado	10/05/2022 08:30:29
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sm/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sm/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

- b) Si la parcela colindante tiene asignado uso residencial, de hospedaje o de equipamiento comunitario: 20 metros.
- c) La profundidad a que se ubique el cubeto, con la cimentación en su caso, más 1 metro.

A lindero vial los depósitos habrán de estar situados, como mínimo, a la mitad de la profundidad a 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 habrá de ser de doble pared, pues en otro caso (depósito compartimentado para diferentes combustibles) se considerará un único depósito de mayor capacidad, que igualmente habrá de ser de doble pared.

#### **Uso Global y Usos Compatibles admitidos**

Se entenderá como uso global el destinado a la venta al público de combustibles de automoción.

Se admitirán como usos compatibles las instalaciones de lavado de vehículos

Asimismo, si la superficie de parcela es igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>, se admitirán, hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado al ámbito, los siguientes usos compatibles:

- Actividades de venta al por menor de productos ligados a la automoción y de primera necesidad, excluyéndose la prestación de servicios como lavandería, peluquería,...
- Hostelería.
- Instalaciones de engrase y pequeños talleres de reparaciones de vehículos. Se prohíben los de chapa y pintura.

En ningún caso, el uso compatible podrá desvirtuar el carácter de la actividad principal, uso global, de la Instalación de Suministro de Carburantes.

#### **Condiciones generales de urbanización**

Se incluirá la urbanización completa de los accesos.

Se deberá organizar tanto la circulación interior, como la exterior, teniendo en cuenta la ocupación real de los vehículos, de manera que en la organización de los movimientos, se eviten cruces y maniobras inseguras en la zona de actuación, no produciéndose tampoco invasión ni inseguridad a la circulación peatonal, cuyos recorridos deberán quedar también señalados.

Se considerarán las dimensiones y radios de giro de los vehículos pesados y se definirán los espacios de circulación necesarios y trayectorias de maniobra de los mismos, que deberán ser ajustadas a dichas necesidades. Asimismo, se considerarán las trayectorias de circulación de los

<b>Código Seguro De Verificación</b>	sM/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	18/05/2022 14:07:25	
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	11/05/2022 14:16:42	
	María Amparo García Cruz	Firmado	10/05/2022 08:30:29	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/7	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sM/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sM/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==</a>			



vehículos ligeros que tengan entrada y salida a los boxes de lavado y aspiradores y a todos los servicios que se presten.

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, así como de las instalaciones de tratamiento necesarias. Se deberá contemplar, en su caso, las actuaciones necesarias sobre redes generales de servicios e infraestructuras que se afecten.

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.

### Otras condiciones

Se requerirá el acatamiento de la Legislación que, en su caso, sea obligado aplicar. Se citan específicamente, entre otros:

- 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" y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas".
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma, en base a la cual, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal deberá integrarse la Calificación Ambiental resultante de la evaluación de los efectos ambientales de las actuaciones a llevar a cabo.
- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### III. EN RELACIÓN A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

La documentación técnica informada incluye Documento Ambiental Estratégico, para tramitación de la evaluación ambiental, a fin de poder solicitar el inicio de dicho procedimiento, sin perjuicio de que el órgano ambiental pueda acordar su "no necesidad".

En este sentido, se estará a lo dispuesto por el órgano ambiental y a las posibles consideraciones que éste pudiese realizar en materia de aguas (DPH, prevención de riesgos por avenidas e inundaciones, recursos hídricos, infraestructuras del CIA), residuos, contaminación atmosférica, ruidos y, en su caso, prevención, corrección y control, o medidas de seguimiento y vigilancia ambiental; sin perjuicio de los condicionantes ambientales a los que esté sujeta la actividad de suministro de combustibles y a los resultados de la evaluación de impacto en la salud de la

Código Seguro De Verificación	SM/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	18/05/2022 14:07:25
	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	11/05/2022 14:16:42
	María Amparo García Cruz	Firmado	10/05/2022 08:30:29
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SM/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SM/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==</a>		





actividad, que se tramite en éste Ayuntamiento y que a su vez deba integrarse en el procedimiento de otorgamiento de la licencia de obra.

Por otra parte, el ámbito de estudio está incluido en las zonas y espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga. La ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación requerirá Informe favorable previo de la Autoridad competente, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Debe informarse que las servidumbres establecidas en el R.D. 1842/2009 de 27 de noviembre son las actualmente vigentes y las que, hasta la fecha, han sido tomadas como base para establecer las limitaciones impuestas a las determinaciones legales del planeamiento urbanístico de la ciudad de Málaga. No obstante, se informa de la tramitación del Borrador de Real Decreto, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, cuya aprobación pudiera comportar el establecimiento de prohibiciones o limitaciones sobre las actividades y usos del suelo que se encuentren afectados, por lo que el Plan Especial deberá incorporar Anexo de Servidumbres Aeronáuticas, con la documentación y planos justificativos de la actuación, para su valoración por parte del organismo competente en materia de servidumbres y seguridad aérea.

### CONCLUSIÓN

De conformidad con el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), la documentación técnica que se informa describe el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales y ambientales de la misma; recoge los criterios y propuestas generales para la ordenación y justifica que las distintas alternativas planteadas son técnica, ambiental y económicamente viables,

7

**Estimándose adecuado en este sentido, el contenido del Avance cuenta con la consideración de Borrador del Plan Especial, a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente, por lo que se realiza la siguiente**

### PROPUESTA

Dar traslado al interesado, para su conocimiento y efectos oportunos, y al Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento, para que pueda continuarse la tramitación del expediente.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

**La Ingeniera municipal**

Fdo: M<sup>a</sup> Amparo García Cruz

**La Jefa del Servicio**

Fdo.: Silvana Molina Rico

**La Jefa del Departamento**

Fdo: Elena Rubio Priego

Código Seguro De Verificación	sM/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	18/05/2022 14:07:25
	Silvana Maria Molina Rico		Firmado	11/05/2022 14:16:42
	María Amparo García Cruz		Firmado	10/05/2022 08:30:29
Observaciones		Página	7/7	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sM/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sM/DWZUBOCYn7CEE8TlWBw==</a>			

