

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022

	Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de BADAJOZ		
Hoja de Control de Firmas Electrónicas			BA01670/21 11/02/2022

El siguiente documento contiene el registro de firmas electrónicas internas que garantiza de forma independiente, la seguridad del documento PDF y todo su contenido. Una vez que el Colegio firme dicho documento, garantizará la validez de las firmas anteriores.

Primera firma electrónica (Colegiado 1)
LAIN VAZQUEZ JOSE ANTONIO - 08831555S
Firmado digitalmente por LAIN VAZQUEZ JOSE ANTONIO - 08831555S
Fecha: 2022.02.11 13:36:51 +01'00'

Segunda firma electrónica (Colegiado 2)

Tercera firma electrónica (Colegiado 3)



Quinta firma electrónica (Colegio)

Sexta firma electrónica (Otros)

Documento visado electrónicamente con número: BA01670/21. Cod. Validación: DRHF24GHWDLEH4P
Validación telemática : <http://visado.copitioba.com/validar.aspx?CVT=DRHF24GHWDLEH4P>

Página 1 de 92

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2200010948

CSV

GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

23/05/2022 13:31:26 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.

	Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de BADAJOZ	
Hoja de Control de Firmas Electrónicas		

El siguiente documento contiene el registro de firmas electrónicas internas que garantiza de forma independiente, la seguridad del documento PDF y todo su contenido. Una vez que el Colegio firme dicho documento, garantizará la validez de las firmas anteriores.

Primera firma electrónica (Colegiado 1)

Segunda firma electrónica (Colegiado 2)

Tercera firma electrónica (Colegiado 3)

Cuarta firma electrónica (Colegio)

Quinta firma electrónica (Colegio)

Sexta firma electrónica (Otros)

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2200010948

CSV

GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

23/05/2022 13:31:26 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.

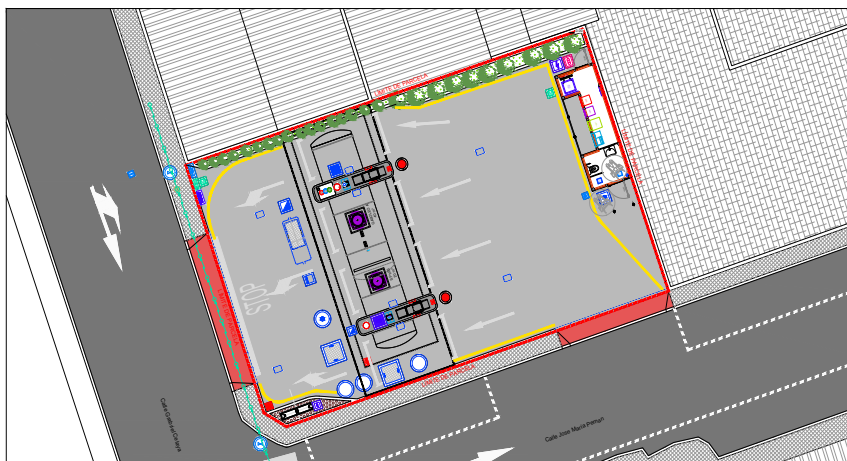
Hash: 35dca5ede91b0b54b792ba4010f2d48fa7e928e3e97ec303ac9646547f46576d46a291c6c0a484ac092dc197605da2527494be3a13a9d5072b696aeca126bdb | PÁG. 3 DE 43

Código seguro de Verificación : GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITA EN CALLE JOSÉ MARIA PEMAN 28, EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL LA CAMPANA, EN EL T.M. DE MARBELLA (MÁLAGA)

SITUACIÓN: CALLE JOSÉ MARIA PEMAN 28, EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL LA CAMPANA, EN EL T.M. DE MARBELLA (MÁLAGA)

PETICIONARIO: UNIDAD DE SUMINISTRO MARBELLA S.L.



febrero de 2022

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2200010948

CSV

GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

***065**

FECHA Y HORA

23/05/2022 13:31:26 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28,
en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella
(Málaga).

924 24 40 65
filingenieros.com

Documentos que componen el Estudio de Detalle.

- Memoria.
- Planos.
- Documentos con identidad propia:
 - Fichas justificativas del cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio.

Hash: 35dca5ede91b0b54b792ba40f0f2d48fa7e928e3e97ec303ac9646547f46576d46a291c6c0a484ac092dc197605da2527494be3a13a9d5072b696aec126bdb | PÁG. 4 DE 43

Código seguro de Verificación : GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28,
en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella
(Málaga).

924 24 40 65
filingenieros.com

Hash: 35dca5ede91b0b54b792ba40f0f2d48fa7e928e3e97ec303ac9646547f46576d46a291c6c0a484ac092dc197605da2527494be3a13a9d5072b696aec126bdb | PÁG. 5 DE 43

Código seguro de Verificación : GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Memoria.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

ÍNDICE

1.- GENERALIDADES.	2
1.1.- Agentes que intervienen.	2
1.2.- Parcela.	2
1.3.- Estructura de la Propiedad.	3
1.4.- Antecedentes y condicionantes.	4
1.5.- Objeto y alcance del Estudio.	5
1.6.- Ámbito.	5
1.7.- Condiciones Urbanísticas.	6
1.8.- Estado actual de la Urbanización.	7
2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.	9
2.1.- Justificación de la propuesta.	9
2.2.- Condiciones Particulares de la parcela.	10
2.2.1.- Usos.	11
2.2.2.- Condiciones de Parcelación.	11
2.2.3.- Edificabilidad y Ocupación de parcela.	11
2.2.4.- Separación a linderos.	12
2.2.5.- Tipología edificatoria.	12
2.2.6.- Aparcamientos.	12
2.2.7.- Altura máxima edificable.	12
2.2.8.- Tratamiento medianeras edificaciones colindantes.	12
2.2.9.- Cuadro resumen de parámetros urbanísticos.	13
2.3.- Descripción de la propuesta de accesos.	15
3.- JUSTIFICACIÓN DEL TRÁFICO Y DEL ENTORNO.	16
3.1.- Entorno de la parcela.	16
3.2.- Características del tráfico.	16
3.3.- Estimación de colas.	16
3.4.- Caracterización del movimiento de tráfico.	18
3.4.1.- Maniobras de acceso.	18
3.4.2.- Distancias de parada y cruce.	18
3.5.- Circulación en el interior de la parcela.	19
4.- ESTUDIO ECONÓMICO.	21
5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	26
6.- CONCLUSIONES.	28

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

1.- GENERALIDADES.

1.1.- Agentes que intervienen.

Se redacta el presente “Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga)”, a petición de PROGERAL IBÉRICA S.A., que tiene la intención de realizar una inversión para la instalación de una Unidad de Suministro de combustible a vehículos en autoservicio, en el citado emplazamiento.

El peticionario del proyecto es UNIDAD DE SUMINISTRO MARBELLA S.L., con CIF B-42943464 y domicilio social en Urb. Pantano Roto (Finca el Capitán), 7 y 8, de 29670 San Pedro de Alcántara - Marbella (Málaga).

El autor del consiguiente Estudio de Detalle es FALERO & LAIN INGENIEROS S.L.P. con CIF B-06300602 y domicilio en C/ José María Alcaraz y Alenda nº 34 B de Badajoz, siendo el proyectista D. José Antonio Laín Vázquez, Ingeniero de Organización Industrial e Ingeniero Técnico Industrial, Colegiado nº 728 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Badajoz.

1.2.- Parcela.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se emplazarán en la Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

Esta parcela con referencia catastral 2817222UF2421N0001QB, que cuenta con una superficie de suelo de 392,00 m², clasificada como “Suelo Urbano Consolidado”, formando parte del polígono PA-AN-24 “La Campana - Polígono Industrial”. La ficha de características del ámbito determina que terrenos están calificados como IND-2.

La parcela tiene las siguientes características:

Parcela:	
Dirección:	Calle José María Peman 28, 29660 Marbella (Málaga).
Referencia Catastral:	2817222UF2421N0001QB
Superficie:	392,00 m ²
Linderos:	Norte: Edificación de uso industrial, actualmente ocupada por un Taller de Chapa y Pintura de Automóviles, sita en Av. Gustavo Adolfo Bécquer, 107.

2

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

	Sur: Calle José María Peman.
	Este: Edificación de uso comercial, actualmente ocupada por una tienda de muebles, sita en Calle José María Peman, 26.
	Oeste: Calle Gabriel Celaya.
Datos Urbanísticos:	
Planeamiento:	Texto Refundido del Plan General de 1986 (Publicado en el BOP N° 82 con fecha del 30/04/18) Documento de Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU (Publicado en el BOP N° 127 con fecha 03/07/2018). Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (publicado en el BOP de Málaga nº 197 de fecha 11/10/18).
Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano Consolidado.
Calificación del Suelo:	Industrial-2 (IND 2).
Uso característico	Industrial.
Área de Normativa:	IND.2. Industria Ligera y Servicios.

Actualmente, la parcela dispone de un acceso por la continuación de la Calle Gabriel Celaya, con puerta metálica, y el resto del perímetro cuenta con un muro de bloque con vallado en su coronación. En el futuro, dispondría de un acceso desde la José María Peman y salida a la Calle Gabriel Celaya.

La Calle Gabriel Celaya a la altura de la parcela, es un vial de un único sentido de circulación con un carril y con aparcamientos y acerado en ambos sentidos.

La Calle José María Peman es un vial de un único sentido de circulación con un carril y con aparcamientos y acerado en ambos sentidos.

1.3.- Estructura de la Propiedad.

UNIDAD DE SUMINISTRO MARBELLA S.L., con CIF B-42943464 y domicilio social en Urb. Pantano Roto (Finca el Capitán), 7 y 8, de 29670 San Pedro de Alcántara - Marbella (Málaga), es el titular registral de la parcela nº 86499 inscrita en el registro de la propiedad de Marbella nº 3, con referencia catastral 2817222UF2421N0001QB, objeto del presente Estudio de Detalle redactado por FALERO & LAIN INGENIEROS S.L.P., según escritura de propiedad.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

El propietario del inmueble colindante en la fachada este, ubicada en Avda. José María Peman nº26, es D. Antonio Macías Vazquez, con DNI 27338427 Y.

El propietario del inmueble colindante en la fachada norte, ubicada en Avda. Gustavo Adolfo Bécquer, 107, es Talleres Aragon.

1.4.- Antecedentes y condicionantes.

La empresa promotora pretende llevar a cabo la instalación de una Unidad de Suministro de combustible para vehículos en autoservicio, en la parcela sita en la Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga), decidiendo iniciar los trámites para la implantación de las instalaciones referidas, a bien de introducirse en un mercado en expansión.

Para ello, el 29 de enero de 2021, ante el Excmo. Ayuntamiento de Marbella, solicita Informe de Compatibilidad Urbanística para dichas instalaciones.

Esta parcela con referencia catastral 2817222UF2421N0001QB, que cuenta con una superficie de suelo de 392,00 m², clasificada como "Suelo Urbano Consolidado", formando parte del polígono PA-AN-24 "La Campana - Polígono Industrial". La ficha de características del ámbito determina que terrenos están calificados como IND-2.

El uso principal de esta zona es el Industrial. La actividad propuesta, serán la ya referida de Unidad de Suministro de Combustible a vehículos en autoservicio, que se corresponde con uno de los usos mencionados expresamente para el Uso IND.2. Industria Ligera y Servicios.

El artículo 186 de la Normativa Urbanística del Documento de Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, de julio de 2018, determina que: "Para la implantación de las estaciones de servicio para el suministro de gasolina a vehículos a motor se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle, en que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación, y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc..."

En base a lo anterior, se requiere un Estudio de Detalle previo a la instalación de la unidad de suministro pretendida.

Por tanto, se elabora el presente documento con el objeto de establecer las determinaciones de ordenación detallada de la parcela objeto según lo establecido por el planeamiento general, completando ordenando los volúmenes edificables, a fin de poder implantar en ella una unidad de suministro de combustible.

4

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

1.5.- Objeto y alcance del Estudio.

El objeto del presente Estudio de Detalle es ajustar la normativa urbanística prevista en la normativa urbanística del Ayuntamiento de Marbella a las características concretas de la parcela objeto de este Estudio a fin de poder implantar en ella una unidad de suministro de combustible.

La necesidad de redactar un Estudio de Detalle en esta parcela viene expresamente recogida en el planeamiento vigente, conforme al artículo 186 de la Normativa Urbanística del PGOU vigente, que determina que: *"Para la implantación de las estaciones de servicio para el suministro de gasolina a vehículos a motor se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle, en que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación, y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc..."*.

La figura del Estudio de Detalle tiene por objeto completar o adoptar las determinaciones relativas a alineaciones y rasantes, así como la ordenación de volúmenes ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico municipal a nivel detallado.

Este Estudio de Detalle se elabora en base al artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y al artículo 17 del Texto Refundido del Plan General de 1986 del Ayuntamiento de Marbella.

1.6.- Ámbito.

Los terrenos objeto de ordenación se localizan en la parcela situada en la Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

Dicha parcela, de planta regular, ocupa un área de 392 m² y limita al norte en una franja de 24,71 m con edificación de uso industrial, actualmente ocupada por un taller de chapa y pintura de automóviles; al sur en una franja de 24,88 m con la calle José María Peman; al este en una franja de 15,72 m con una edificación de uso comercial, actualmente ocupada por una tienda de muebles; y al oeste en una franja de 15,98 m con la Calle Gabriel Celaya. Estos terrenos son prácticamente llanos, presentado una muy ligera pendiente, con una disminución de la cota del terreno que va de Noreste a Suroeste.

Actualmente, la parcela dispone de un acceso por la continuación de la Calle Gabriel Celaya, Actualmente, la parcela dispone de un acceso por la continuación de la Calle Gabriel Celaya, con puerta metálica, y el resto del perímetro cuenta con un muro de bloque con vallado en su coronación. En el futuro, dispondría de un acceso desde la José María Peman y salida a la Calle Gabriel Celaya.

5

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

Las vías que perimetran los linderos libres están urbanizadas y reguladas al tráfico.

1.7.- Condiciones Urbanísticas.

Tal y como se ha referido anteriormente, la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se emplaza en la Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

Esta parcela con referencia catastral 2817222UF2421N0001QB, que cuenta con una superficie de suelo de 392,00 m², clasificada como "Suelo Urbano Consolidado", formando parte del polígono PA-AN-24 "La Campana - Polígono Industrial". La ficha de características del ámbito determina que terrenos están calificados como IND-2.

La parcela tiene las siguientes características:

Parcela:	
Dirección:	Calle José María Peman 28, 29660 Marbella (Málaga).
Referencia Catastral:	2817222UF2421N0001QB
Superficie:	392,00 m ²
Linderos:	Norte: Edificación de uso industrial, actualmente ocupada por un Taller de Chapa y Pintura de Automóviles, sita en Av. Gustavo Adolfo Bécquer, 107.
	Sur: José María Peman.
	Este: Edificación de uso comercial, actualmente ocupada por una tienda de muebles, sita en Calle José María Peman, 26.
	Oeste: Calle Gabriel Celaya.
Datos Urbanísticos:	
Planeamiento:	Texto Refundido del Plan General de 1986 (Publicado en el BOP N° 82 con fecha del 30/04/18)
	Documento de Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU (Publicado en el BOP N° 127 con fecha 03/07/2018).
	Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (publicado en el BOP de Málaga nº 197 de fecha 11/10/18).
Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano Consolidado.

6

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
000017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

Calificación del Suelo:	Industrial-2 (IND 2).
Uso característico	Industrial.
Área de Normativa:	IND.2. Industria Ligera y Servicios.
Condiciones Urbanísticas de la parcela (Artículo 250. IND.2. Industria Ligera y Servicios NNSS del PGOU):	
Uso principal:	Industrial de primera y segunda categoría.
Usos Compatibles:	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, tales usos, estén vinculados al local en que se ubican y se sitúen en la entreplanta.
Usos Prohibidos:	Todos los demás. Industriales en cuarta categoría y en tercera categoría para el suelo calificado IND.2 ubicado en zonas residenciales.
Parcela mínima edificable:	Superficie 300 m² Anchura media 10 m Ancho mínimo de fachada 10 m
Edificabilidad:	1,25 m²/m².
Ocupación de parcela:	100%
Altura máxima y número de plantas:	2 plantas o 7,50 m.
Vallas:	En 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.
Aparcamientos:	En locales con superficie construida inferior o igual a 100 m² no es preceptiva la reserva de aparcamientos.

1.8.- Estado actual de la Urbanización.

La parcela objeto de este estudio se ubica en la Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga). La parcela está dotada de todas las infraestructuras necesarias para su desarrollo.

Actualmente, la parcela dispone de un acceso por la continuación de la Calle Gabriel Celaya, con puerta metálica, y el resto del perímetro cuenta con un muro de bloque con vallado en su coronación. En el futuro, dispondría de un acceso desde la José María Peman y salida a la Calle Gabriel Celaya.

La Calle Gabriel Celaya a la altura de la parcela, es un vial de un único sentido de circulación con un carril y con aparcamientos y acerado en ambos sentidos.

7

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

La Calle José María Peman es un vial de un único sentido de circulación con un carril y con aparcamientos y acerado en ambos sentidos.

Por estos motivos, la parcela tiene la condición de solar, al cumplir con el Art. 140 de la Normativa Municipal vigente, al disponer de:

- Alumbrado público.
- Acceso rodado o, en su caso, peatonal por vía urbana pavimentada.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

Actualmente, en el interior de la parcela no existe ninguna construcción ni elemento a retirar, estando totalmente despejada. Sí será necesaria la demolición del vallado perimetral de bloque existente.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle abarca exclusivamente parcela la parcela situada en la Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

El uso propuesto de Unidad de Suministro se incluye, directamente, dentro de uno de los usos mencionados expresamente, en el apartado Artículo 250. IND.2. Industria Ligera y Servicios NNSS del PGOU, que define estos emplazamientos como "suelos localizados, bien en "polígonos industriales", bien en áreas de carácter residencial, destinadas a albergar actividades industriales ligeras o servicios de carácter industrial tales como talleres o gasolineras."

La causa que justifica la realización de este Estudio de Detalle es la obligación que impone el artículo 186 de la Normativa Urbanística del Documento de Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, de julio de 2018 que prescribe que: "Para la implantación de las estaciones de servicio para el suministro de gasolina a vehículos a motor se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle, en que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación, y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc..."

La implantación de la Unidad de Suministro de combustible en autoservicio, por sus características especiales presenta desajustes con las condiciones de ordenación, relativas a las alineaciones de fachada. Dichas desviaciones pueden ser resueltas mediante el Estudio de Detalle antes mencionado.

2.1.- Justificación de la propuesta.

El Artículo 250. IND.2. Industria Ligera y Servicios NNSS del PGOU, indica, respecto de la separación a linderos de las edificaciones construidas en las parcelas afectadas, que: "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 y como mínimo de 4 m."

Se plantea un desarrollo edificatorio basado en una única parcela, combinando los condicionantes urbanísticos que el planeamiento municipal define para la parcela en concreto y el uso pormenorizado propuesto de Unidad de Suministro.

Las edificaciones que se implementan para este tipo de instalaciones no corresponden al de las industrias habituales, basadas en un edificio típico que puede alinearse fácilmente a vial. En este caso, las edificaciones incluyen una marquesina, cuya función principal es la de protección de las posiciones de

9

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

repostaje y una caseta técnica, que aloja los elementos de control de las instalaciones, permitiendo su uso por un eventual empleado, si bien, esta Unidad de Suministro estará preparada para funcionar en régimen desatendido. La alineación de estos tipos edificatorios a los viales sería, pues, innecesaria, antiestética y presentaría serias dificultades técnicas y económicas, haciendo inviable la implantación de la inversión.

La mayor parte de su superficie debe permitir una circulación interior sin riesgos de cruzamientos y debe constar de unos accesos amplios que faciliten las entradas y salidas de los vehículos, por lo que los cerramientos de la parcela no son una alternativa a la no alineación de las edificaciones con los viales.

Por todo ello, y dado que la normativa municipal no sólo permite, sino que exige el desarrollo de un Estudios de Detalle para este tipo de instalaciones, es por lo que se definen las nuevas Condiciones Particulares de la Parcela, que se ajustarán en todo a los parámetros urbanísticos marcados por el Plan Especial, excepto en lo referente a separación a linderos y tipo de edificación, que serán adecuados a este tipo de instalaciones.

Una vez obtenida la aceptación al Estudio de Detalle se deberán presentar los correspondientes **Proyectos Técnicos** donde se definirá la actividad, y el resto de los parámetros urbanísticos de las instalaciones que se proyecten, a fin de tramitar las correspondientes licencias urbanísticas para poder implantarlas.

2.2.- Condiciones Particulares de la parcela.

Conforme a la justificación explicada en el apartado anterior, se describirán, a continuación, los parámetros urbanísticos detallados asociados a la instalación planeada. Dichos parámetros se ajustarán a las características de las instalaciones planeadas. En todos los aspectos se circunscriben dentro de los marcados por el Plan General, excepto en lo referente a la separación a linderos y a la tipología edificatoria, para los que se adaptan a las condiciones necesarias para estas instalaciones, por los motivos antes expuestos.

10

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

2.2.1.- Usos.

Los usos que figuran en el Artículo 252. IND.2. Condiciones de uso de las NNSS del PGOU, son:

Uso principal:	1.ª Industrias compatibles con los alojamientos: Talleres artesanales y estaciones de servicio ligadas al automóvil, incluidas las Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera).
	2.ª Industrias compatibles con la zonificación residencial: Pequeña industria.
Usos Compatibles:	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, tales usos, estén vinculados al local en que se ubican y se sitúen en la entreplanta.
Usos Prohibidos:	Todos los demás.
	Industriales en cuarta categoría y en tercera categoría para el suelo calificado IND.2 ubicado en zonas residenciales.

El uso pormenorizado al que estará vinculado esta parcela será el de Estación de Servicio, dentro del Uso Principal Industrial.

2.2.2.- Condiciones de Parcelación.

Para las condiciones de la parcela mínima edificable, se fijan las condiciones que tiene la propia parcela:

Parcela mínima edificable:	Superficie	392 m²
	Anchura media	15,98 m
	Ancho mínimo de fachada	15,98 m

2.2.3.- Edificabilidad y Ocupación de parcela.

Se mantienen las mismas condiciones de parcelación que las que aparecen en el Artículo 250. IND.2. Industria Ligera y Servicios de las NNSS del PGOU:

Edificabilidad:	1,25 m²/m².
Ocupación de parcela:	100%

Las instalaciones previstas permitirán una disminución de estos parámetros. La ocupación se estima que no superará el 26,18 %. Se admitirá una edificabilidad de 0,26 m²/m².

11

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2200010948

CSV

GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

23/05/2022 13:31:26 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

2.2.4.- Separación a linderos.

Para el uso de la parcela como Estación de Servicio, las edificaciones características de este uso, podrán alinearse o no a los viales públicos y privados de la parcela. No será preciso la ejecución de ningún cerramiento alineado a vial.

2.2.5.- Tipología edificatoria.

Para el uso de la parcela como Estación de Servicio, se podrán disponer edificaciones con tipología de marquesina y caseta técnica de una sola planta, necesarias para el desarrollo de la actividad y no precisarán estar alineadas a vial.

2.2.6.- Aparcamientos.

De acuerdo con el apartado 6 del Artículo 251. IND.2. Condiciones de la edificación de las NNSS del PGOU, En locales con superficie construida inferior o igual a 100 m² no es preceptiva la reserva de aparcamientos.

2.2.7.- Altura máxima edificable.

Según el art. 109 de la modificación de las normas urbanísticas del PGOU, será de PB+1 y ≤ 10,00.

En este Estudio de Detalle se fija la altura máxima edificable que será de una sola planta y hasta una altura máxima de 5,20 m medida desde el punto más bajo del suelo terminado bajo la edificación. Dicha altura no superará la altura medida de acuerdo a lo indicado en el PGOU, que permite, hasta una altura máxima de 10,00 m.

Para la Caseta Técnica la altura máxima se fija en 3,10 m medida desde el punto más bajo del suelo terminado bajo la edificación.

2.2.8.- Tratamiento medianeras edificaciones colindantes.

Tal y como se ha expuesto, debido a la configuración y funcionamiento del uso propuesto, la edificación no se alinea a vial como determina la ordenanza IND-2, lo que origina que las medianeras de las edificaciones colindantes queden vistas.

12

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

Para evitar esto, se propone un tratamiento para ocultarlas, siendo el siguiente:

- Medianera Norte: Barrera visual vegetal mediante plantación de Cupressocyparis leylandii (Ciprés de Leyland) de al menos 12 m de altura plantados en arriate. Para esta actuación no es necesario actuar directamente sobre la medianera por lo que no se requiere consentimiento expreso del propietario.
- Medianera Este: Se realizará un mural decorativo sobre la fachada, para lo cual se le dará un revestimiento mediante enfoscado de cemento, a buena vista, acabado superficial fratasado, con mortero de cemento M-5 y aplicación manual del mural mediante pintura plástica. Se recoge en el Plano 5.1. del presente estudio el mural propuesto. Para la ejecución del mismo se ha llegado a un acuerdo con el propietario de la edificación colindante, Antonio Macías en representación de Muebles Macías.

2.2.9.- Cuadro resumen de parámetros urbanísticos.

Tal y como se ha venido desarrollando, se plantea un desarrollo edificatorio basado en una única parcela, combinando los condicionantes urbanísticos que el planeamiento municipal define para la parcela en concreto y el uso pormenorizado propuesto de Unidad de Suministro.

En el siguiente cuadro, se resumen las condiciones urbanísticas de la parcela, junto con los parámetros adoptados para las instalaciones que se van a proyectar.

Parcela:		
Dirección:	Calle José María Peman 28, 29660 Marbella (Málaga).	
Referencia Catastral:	2817222UF2421N0001QB	
Superficie ¹ :	392,00 m ²	
Edificaciones previstas para la Unidad de suministro:	Marquesina	85,80 m ²
	Caseta Técnica	16,85 m ²
Linderos:	Norte: Edificación de uso industrial, actualmente ocupada por un Taller de Chapa y Pintura de Automóviles, sita en Av. Gustavo Adolfo Bécquer, 107.	
	Sur: José María Peman.	
	Este: Edificación de uso comercial, actualmente ocupada por una tienda de muebles, sita en Calle José María Peman, 26.	
	Oeste: Calle Gabriel Celaya.	

¹ Según levantamiento topográfico.

13

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
000017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

Datos Urbanísticos:			
Planeamiento:		Texto Refundido del Plan General de 1986 (Publicado en el BOP N° 82 con fecha del 30/04/18) Documento de Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU (Publicado en el BOP N° 127 con fecha 03/07/2018). Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (publicado en el BOP de Málaga nº 197 de fecha 11/10/18).	
Clasificación del Suelo:		Suelo Urbano Consolidado.	
Calificación del Suelo:		Industrial-2 (IND 2).	
Uso característico		Industrial.	
Área de Normativa:		IND.2. Industria Ligera y Servicios.	
Condiciones Urbanísticas de la parcela:			
Concepto		(Artículo 250. IND.2. Industria Ligera y Servicios NNSS del PGOU):	Condición urbanística del Estudio de Detalle
Uso principal:		1.ª Industrias compatibles con los alojamientos: Talleres artesanales y estaciones de servicio ligadas al automóvil, incluidas las Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera).	Estación de Servicio
		2.ª Industrias compatibles con la zonificación residencial: Pequeña industria.	
Parcela mínima edificable:	Superficie Anchura media Ancho mínimo de fachada	300 m² 10 m 10 m	392 m² 15,98 m 15,98 m
Edificabilidad		1,250 m²/m².	0,26 m²/m²
Ocupación de parcela:		100%	26,18%
Altura máxima y número de plantas:		PB+1 y ≤ 10,00	1 planta. 5,20 m para marquesina y 3,10 m para Caseta técnica a suelo terminado bajo edificación.
Vallas:		En 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.	La edificación no se va a alinear a vial público. La separación se hará de acuerdo a la ordenación de volúmenes. No es obligatoria la necesidad del cerramiento.

14

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2200010948

CSV

GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

23/05/2022 13:31:26 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

Tipo de edificación:	---	Marquesinas y casetas técnicas propias del uso de Estaciones de Servicio.
Aparcamientos:	En locales con superficie construida inferior o igual a 100 m² no es preceptiva la reserva de aparcamientos.	0

2.3.- Descripción de la propuesta de accesos.

Actualmente, la parcela dispone de un acceso por la continuación de la Calle Gabriel Celaya, con puerta metálica, y el resto del perímetro cuenta con un muro de bloque con vallado en su coronación. En el futuro, dispondría de un acceso desde la calle José María Peman y salida a la Calle Gabriel Celaya.

La Calle Gabriel Celaya a la altura de la parcela, es un vial de un único sentido de circulación con un carril y con aparcamientos y acerado en ambos sentidos.

La Calle José María Peman es un vial de un único sentido de circulación con un carril y con aparcamientos y acerado en ambos sentidos.

Se propone un acceso de entrada de 7,00 m de ancho desde la calle José María Peman, que en ese punto dispone de una anchura de 8,80 m y con una circulación procedente, únicamente de la Calle Gabriel Celaya, al ser la calle José María Peman un vial de un único sentido de circulación.

El acceso de salida, de 9,00 m de ancho, se dispondría en la fachada a la Calle Gabriel Celaya, que en este punto dispone de una anchura total de 7,60 m. Como se ha indicado, esta vía es de un único sentido de circulación con un carril y con aparcamientos y acerado en ambos sentidos.

No se precisa ninguna actuación sobre los viales existentes, otra que la adecuación del acerado para su conversión en vado en los accesos de vehículos.

Para facilitar la entrada y salida del camión cisterna estos accesos deberán tener el ancho mínimo asignado.

15

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
000017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

3.- JUSTIFICACIÓN DEL TRÁFICO Y DEL ENTORNO.

3.1.- Entorno de la parcela.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se emplazarán en la Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

Esta parcela con referencia catastral 2817222UF2421N0001QB, que cuenta con una superficie de suelo de 392,00 m², clasificada como "Suelo Urbano Consolidado", formando parte del polígono PA-AN-24 "La Campana - Polígono Industrial". La ficha de características del ámbito determina que terrenos están calificados como IND-2.

El entorno es, pues, típicamente industrial con edificaciones basadas en esta tipología. Las edificaciones proyectadas, si bien no responden exactamente a la tipología de las edificaciones industriales más cercanas, no supone una discordancia estética con las mismas, pues la funcionalidad es el parámetro característico en este tipo de áreas.

3.2.- Características del tráfico.

El acceso de entrada se efectúa desde la calle José María Peman, que es una vía de un único carril, con aparcamientos y acerado en ambos lados. El acceso de salida, se dispondría en la Calle Gabriel Celaya es un vial de un único sentido de circulación con un carril y con aparcamientos y acerado en ambos sentidos.

3.3.- Estimación de colas.

En lo referente a la intensidad media de vehículos (IMD) no tendremos datos de partida para este vial al tratarse de un vial urbano.

Para la estimación de afluencia de vehículos a la Unidad de Suministro, se extrapola del análisis económico que se han realizado para comprobar la viabilidad del proyecto, los datos de estimación de volumen de ventas de combustible, resultando:

- | | |
|---|-----------------------|
| • Estimación de volumen de ventas de combustible: | 2.000.000 litros/año. |
| • Repostaje medio de vehículos: | 40 litros/repostaje. |
| • Afluencia media de vehículos: | 137 vehículos/día. |

16

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
000017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE
ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV
ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

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

NIF/CIF
****065**

FECHA Y HORA
23/05/2022 13:31:26 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

Con estos datos tendremos las siguientes IMD de vehículos para el acceso:

- IMD: 137 vehículos/día.

La visibilidad del tramo es amplia y sin elementos verticales significativos que dificulte la maniobra y, al tratarse de un vial con un único sentido de circulación, se elimina la posibilidad de retención de tráfico por maniobra de acceso.

Se han considerado dos periodos horarios como los de mayor afluencia de vehículos a la unidad de suministro, coincidiendo con las horas de máxima actividad del polígono, en estos intervalos se considera que se recibirá 2/3 de la afluencia de vehículos totales, es decir, 91 vehículos cada día acceden en ese periodo, por lo que se puede estimar que en las horas de mayor afluencia de tráfico a la unidad de suministro entrarán 23 vehículos/hora.

Partimos de que las instalaciones proyectadas disponen de cuatro posiciones de repostaje en los que puede suministrarse los dos productos con un caudal de 45 l/min, con aceptador bancario integrado en ambas caras y billeteo asociado, siendo instalaciones muy funcionales que agilizan la maniobra de repostaje considerándose instalaciones express, por lo que, en resumen, tenemos los siguientes parámetros:

Parámetro	Valor
Máxima afluencia de vehículos	23 vehículos/hora
Máxima afluencia de vehículos por posición	6 vehículos/hora
Tiempo medio de permanencia del vehículo en posición de repostaje	5 minutos
Posiciones de repostaje	4 posiciones
Periodo de máxima afluencia de vehículos	13:00 – 15:00 19:00 – 21:00
Capacidad de cada posición	12 vehículos/hora

Como se puede observar, al disponerse de 4 posiciones de repostaje y estimando 5 min de media por repostaje, **las instalaciones proyectadas no generarán colas, ya que las posiciones de repostaje solo estarán ocupadas durante 30 de los 60 min en la hora de mayor afluencia de vehículos.**

Aun así, se dispone de espacio dentro de la instalación reservado para espera para el repostaje, habiendo tal y como se justifica en la documentación gráfica que compone la presente memoria, 8 posibles posiciones de espera para el repostaje, por lo que en ninguno de los supuestos posibles se producirán colas fuera de la instalación que afectasen o a la circulación interior del establecimiento aledaño o a la circulación normal de la calle José María Peman.

17

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

3.4.- Caracterización del movimiento de tráfico.

Extraeremos los parámetros de caracterización del movimiento del tráfico de la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1- IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

3.4.1.- Maniobras de acceso.

Se adjuntan, en la información gráfica, planos detallados de las maniobras de entrada y salida de los camiones cisterna que suministrarán el combustible, así como de los vehículos que accedan a la estación de servicio cuando procedan al suministro de combustible, o cualquier otra actuación o servicio que se realice dentro de la estación de servicio.

Esta estación de servicio es una instalación destinada a automóviles ligeros por lo que no está previsto que, ni por dimensiones ni por oferta de productos, reciba vehículos de gran capacidad.

En cuanto al acceso del camión de descarga, la configuración del acceso y la salida son directas sin que tenga que efectuar ninguna maniobra en la vía pública y sin necesidad de invadir ningún carril de sentido contrario, por lo que no se producirán interrupciones al tráfico.

Con la estimación de ventas prevista de 2.000 m³ al año y una capacidad del camión cisterna de unos 13 m³ hacen una previsión de unas 154 maniobras de descarga al año, por lo tanto, resulta una media aproximada de 3 descargas de camión cisterna por semana. Estas descargas, normalmente, se realizan fuera de los periodos de horas punta, por lo que la incidencia en el tráfico de la zona será mínima.

3.4.2.- Distancias de parada y cruce.

El acceso de entrada se efectúa desde la calle José María Peman y el de salida se realiza a la Calle Gabriel Celaya que son vías urbanas y, por lo tanto, no serán exigibles las distancias mínimas que exige la Norma 3.1-IC del Ministerio de Fomento para las distancias de cruce y parada.

Tal y como se ha referido anteriormente, tanto en el acceso como la salida del camión de descarga, la configuración del acceso y la salida son directas sin que tenga que efectuar ninguna maniobra en la vía pública y sin necesidad de invadir ningún carril de sentido contrario, por lo que no se producirán interrupciones al tráfico.

18

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

3.5.- Circulación en el interior de la parcela.

La circulación en el interior de la parcela no ofrece mayores dificultades, pues es un trazado continuo de entrada a salida.

A la hora de definir el firme necesario para tráfico estimado nos basaremos en la ORDEN FOM/3460/2003, de 28 de noviembre, por la que se aprueba la norma 6.1-IC «Secciones de firme», de la Instrucción de Carreteras, por tanto, calcularemos el firme necesario en función de los datos de tráfico previsto, adoptando el resultado como firme de las secciones proyectadas.

Tal y como se ha definido anteriormente, la IMD de tráfico pesado previsto será **< 25 pesados/día, que se corresponde con una T42.**

Por el conocimiento del terreno, la información recabada y las visitas a la zona de obras, se constata que los suelos de la zona de actuación se corresponden con suelos adecuados.

Teniéndose en cuenta lo expuesto, y dentro de las opciones que plantea la norma de firmes 6.1-IC., se opta, por no colocar una explanada E-2, debido a la necesidad de hacer demasiado cajado, teniendo en cuenta el poco volumen que de esta unidad habría que ejecutar y la categoría de tráfico para la que se han diseñado los accesos, considerándose más adecuado conseguir una explanada E-1, y por tanto se considera que la cota inferior de la explanada es apropiada para colocar el paquete de firme seleccionado una vez se haya realizado la compactación del mismo.

Respecto a la selección del firme, y partiendo de las opciones ofrecidas por la norma de firme 6.1-IC para un tráfico T42 y una explanada E-1, **se opta por una Sección 4214, compuesta por 20 cm de zahorra artificial y 18 cm de hormigón de firme.**

En base a lo anterior, el firme propuesto para la zona de circulación interior estará constituido por:

- 20 cm de hormigón vibrado HF-3,5 armado con mallado de acero B-500 #150x150x6.
- 20 cm de base formada por zahorra artificial (Z-1), partiendo de una explanada tipo E1.

Para los accesos se modificará, el acceso proporcionándole el rebaje necesario para permitir la circulación de los vehículos, mediante una transición suave con el resto de la acera.

Señalización vertical y horizontal.

La señalización de los accesos y la salida de las instalaciones se han proyectado según:

- Señalización vertical: Instrucción de Carreteras. Norma 8.1-IC.

19

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

- Señalización horizontal: Instrucción de Carreteras. Norma 8.2-IC.

Las marcas viales y las señales verticales necesarias proyectadas aparecen reflejadas en la documentación gráfica adjunta a la presente memoria.

Las diferentes marcas viales utilizadas en la señalización horizontal de la carretera son las siguientes:

- Línea continua de STOP tipo M-4.1.

Según el Catálogo Oficial de Señales de Circulación y atendiendo a su funcionalidad se ha contemplado la instalación de:

- Señales de reglamentación, de forma generalmente circular.
- Señales y carteles de indicación, de forma generalmente rectangular.

Las señales serán metálicas, reflexivas (con un nivel de retroreflexión en función de su ubicación y de acuerdo con la tabla 7 de la Norma 8.1. IC), termofijadas, con reborde y colocadas de tal forma que sean fácilmente visibles.

20

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE
ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV
ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

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

NIF/CIF
***065**

FECHA Y HORA
23/05/2022 13:31:26 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

4.- ESTUDIO ECONÓMICO.

Para el análisis económico de las instalaciones proyectadas, descritas en el presente documento se han tenido en cuenta la actividad de suministro de combustible a vehículos en régimen de autoservicio.

En este análisis se parte de datos estimativos en base a la experiencia en actuaciones similares como la competencia en la zona o la ubicación geográfica, y de datos empíricos tales como la Intensidad Diaria de Tráfico (IMD), la actividad del Polígono Industrial La Campana, el coste medio de los combustibles en Marbella o la población de Málaga.

Con esta base de datos reales (población, un parque móvil e IMD) y a ciertos datos subjetivos como competencia en la zona, ubicación geográfica, etc.; se configura el principal valor de entrada para los ingresos estimados, que es el volumen de ventas de carburante que condiciona el resto de los ratios.

En base a las ofertas de abanderamiento recibida por varias petroleras y de acuerdo a los datos estimados por las mismas, se parte de unas **ventas anuales estimadas de 2.000.000 litros de combustible** a alcanzar en el período de maduración del negocio que se obtendrá en porcentajes que van aumentando hasta alcanzar las citadas cifras a partir del tercer año de explotación del negocio.

Con estos datos de partida se elaboran una cuenta de explotación del negocio que se muestra a continuación.

21

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

Margen Libre



CUENTA DE EXPLOTACIÓN

U.S. MARBELLA (MÁLAGA)

Apertura 24h (en régimen desatendido)

Año		Primer año			Segundo año			Tercer año (funcionamiento esperado)		
Ingresos		m3	eur/m3	Eur	m3	eur/m3	Eur	m3	eur/m3	Eur
Gasolinas	30%	450	78,13	35.159	510	78,13	39.847	600	78,13	46.879
Gasoleros	70%	1.050	78,13	82.038	1.190	78,13	92.977	1.400	78,13	109.384
Total Volumen		1.500	78,13	117.197	1.700	78,13	132.824	2.000	78,13	156.263
Descuento comisión venta con tarjetas	3%	45	21,6	-272	51	21,6	-1.107	60	21,6	-1.296
Total ingresos netos combustible				116.225			131.722			154.967
fact. Eur sin IVA				0			0			0
margen medio				0			0			0
Tienda de conveniencia	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Barcafetería (comer vending)	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lavado automático	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total ingresos netos non-oil				0			0			0
Total ingresos				116.225			131.722			154.967
Gastos										
Personal ES	0	0,0%	0,0	0	0,0%	0,0	0	0,0%	0,0	0
Personal servicios auxiliares	1	30,3%	-6,0	-12.000	31,2%	-8,2	-12.360	32,1%	-8,5	-12.731
Electricidad		8,8%	-2,3	-3.500	9,1%	-2,4	-3.695	9,4%	-2,5	-3.718
Teléfono		5,0%	-1,3	-2.000	5,2%	-1,4	-2.060	5,4%	-1,4	-2.122
Agua		0,1%	-0,1	-200	0,1%	-0,1	-200	0,1%	-0,1	-212
Comisión tarjetas	0,50%	9,2%	-2,4	-3.638	10,4%	-2,7	-4.123	12,2%	-3,2	-4.650
Mantenimiento		11,4%	-3,0	-4.500	11,7%	-3,1	-4.635	12,0%	-3,2	-4.774
Seguros		3,8%	-1,0	-1.500	3,9%	-1,0	-1.545	4,0%	-1,1	-1.581
Tributos, tasas y revisiones		4,5%	-1,2	-1.800	4,7%	-1,2	-1.854	4,8%	-1,3	-1.910
Consumibles		0,8%	-0,2	-300	0,8%	-0,2	-309	0,8%	-0,2	-318
Alarmas, seguridad		1,3%	-0,3	-500	1,3%	-0,3	-515	1,3%	-0,4	-530
Mermas tienda		0,0%	0,0	0	0,0%	0,0	0	0,0%	0,0	0
Gastos de gestión	1%	6,3%	-1,7	-2.500	6,5%	-1,7	-2.575	6,7%	-1,8	-2.652
Arrendamiento parcela		18,2%	-4,8	-7.200	18,7%	-4,9	-7.414	19,3%	-5,1	-7.639
Total Gastos de Operación		100%	-28,4	-39.638		-27,5	-41.203		-28,7	-43.042
Beneficio antes de gastos financieros				87.587			90.519			111.925
amortizaciones e impuestos				51,1			60,3			74,6

Nota: 1) No se tienen en cuenta aquellos gastos financieros derivados de operaciones de préstamos/créditos, así como de pólizas de crédito y avales bancarios.

2) Los gastos de personal contemplan la apertura de la US durante 24 horas/día en régimen desatendido.

No se considera la contabilización de ningún expendedor ni encargado.

3) El esquema de maduración estándar de la industria es de un 75-85-100% a tres años.

Tarjeta compañía	fee	escala	pmp
	2,16%	3.000	1.000

Personal Regimen desatendido

empleados	horas/año	comer	total
0,00	0	0,00	0
expendidor comer	0	0,00	0
encargado comer	0	0,00	0
total coste personal			0

Esquema maduración

m3/año	1	2	3
1.500	1.500	1.700	2.000
% madurez	75%	85%	100%

El resto de los datos que aparecen en la cuenta explotación, reflejan los ingresos y gastos, todos ellos en base a la previsión de ventas de combustible, que es el elemento sobre el que se alimentan el resto de negocios auxiliares que componen la Unidad de Suministro.

El ingreso principal de la Unidad de Suministro es el obtenido por la venta de combustible, que se obtiene en base al sistema de mercado libre, donde el gestor de la instalación compra libremente el combustible a cualquiera de los mayoristas de la zona y establece sus propios márgenes de ganancia y en consecuencia precio de venta de producto.

Esta modalidad de abanderamiento implica que los precios de cada carburante se determinarán teniendo como referencia, el precio de compra del combustible que se publica diariamente fluctuando en función del día y del distribuidor, siendo un mercado totalmente libre. Por tanto, el precio final de venta del combustible en la instalación se fijará de la siguiente forma:

22

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2200010948

CSV

GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

23/05/2022 13:31:26 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

Precio de compra del combustible + II EE (Impuestos Especiales) + Margen de Ganancia

Este margen de ganancia que se está manejando en instalaciones similares arroja un de un **margen medio de 78,13 €/m³ (0,078 €/litro).**

Así pues, el dato principal de base para este estudio se basa en la estimación del margen bruto que le queda al peticionario en la venta de combustible y que se ha citado anteriormente.

Los ingresos derivados de la venta de combustible son debidos por tanto al margen medio de ganancias de referencia.

Los descuentos en los márgenes brutos obtenidos por ventas de carburantes son consecuencia de los gastos por usos de tarjetas de transporte o las llamadas "tarjetas de puntos". Se aplica un descuento aproximado del 3 %.

Los gastos más importantes son los debidos al arrendamiento de la parcela, siendo un arrendamiento de 600 €/mes, y la contratación externa del servicio asociado al Sistema de comunicación bidireccional, que se corresponde de una mensualidad de 1.000 € (Personal servicios auxiliares).

El resto de gastos son los habituales en este tipo de explotaciones, tales como comisiones de tarjetas de crédito, mantenimiento, seguros, aprovisionamientos energéticos, etc.

La cuenta de explotación a tres años que se adjunta, refleja los beneficios de la inversión antes de gastos financieros, amortizaciones e impuestos.

Obtenemos un análisis inicial de estos datos a través de una simulación de un préstamo sobre el 100% de la inversión en obra civil e instalaciones proyectadas.

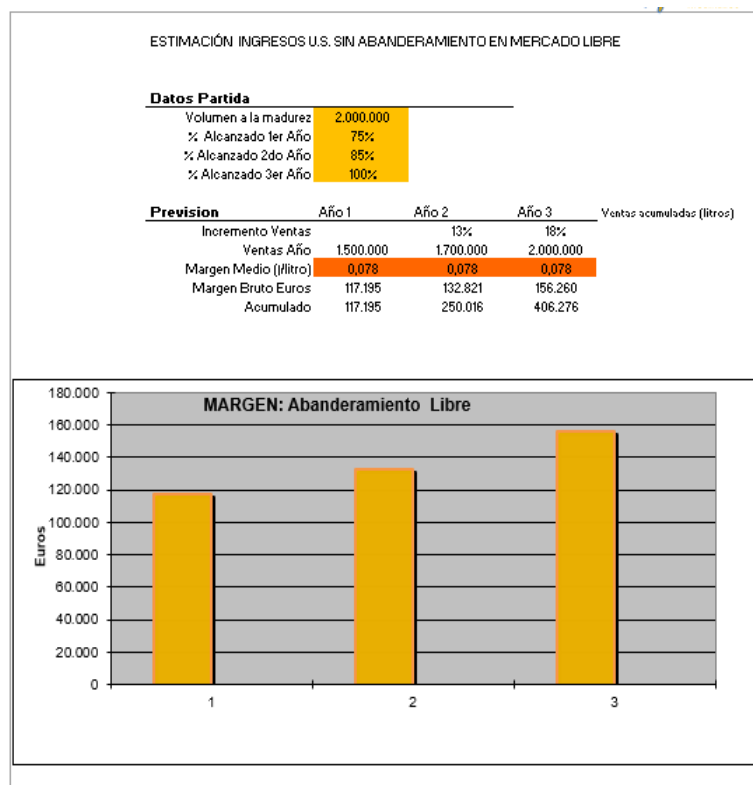
La cuenta de explotación realizada para los tres primeros años se adjunta de forma gráfica, en la tabla anteriormente expuesta. Como se ha dicho anteriormente, para la realización de la cuenta de explotación se han partido de las premisas de las ventas de la Unidad de Suministro en sus tres primeros años, un esquema de maduración del 75-85-100 %, un margen bruto estimado de 78,13 €/m³.

23

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e



Para realizar el análisis económico-financiero completo y estudiar la amortización de la inversión, tendremos en cuenta que los **periodos de vida útil de la obra civil e instalaciones suelen estimarse en un periodo aproximado de 25 años**, que es el periodo al que se pretende vincular el contrato de arrendamiento de la parcela. Después de este periodo, el promotor, una vez amortizada completamente la inversión, puede plantearse invertir en renovar maquinaria y otras mejoras en la instalación, o bien firmar un contrato de arrendamiento y/o gestión con un tercero que puede ser un particular.

Partiendo de este dato, para un **periodo de amortización de 15 años**, al igual que la amortización del préstamo que será necesario solicitar para la inversión, se obtienen márgenes bajos que justifican sobradamente la inversión.

En cuanto al préstamo solicitado, se ha considerado un préstamo sobre el total de la inversión estimada de **200.000 €** (coste estimado de ejecución por contrata de la inversión proyectada, de gastos

24

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2200010948

CSV

GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

23/05/2022 13:31:26 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

varios de equipamiento, bienes de equipo, tributos, tasas, honorarios de proyectos, etc), para amortización a 15 años, y con interés de 5,90%.

Con los datos anteriormente mencionados (ingresos, gastos y amortización del préstamo), se ha realizado un análisis económico-financiero donde se obtienen unos datos de tasas inertes de rendimiento muy superior al tipo de interés ofertado por los bancos, y un Plazo de recuperación rápido que justifican sobradamente la inversión.

Por lo tanto, todos los índices de rentabilidad financiera coinciden en la conclusión de que la inversión a realizar es viable económicamente.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En el *Artículo 19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento* de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, se establece que en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Este informe tiene por finalidad ponderar el impacto de tales actuaciones en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Pretendiéndose analizar desde el planeamiento urbanístico mismo el coste que para las arcas públicas va a suponer el desarrollo y la conservación de las infraestructuras –parques, jardines, etcétera– y servicios públicos a recibir y prestar por la Administración como consecuencia de las actuaciones de transformación urbanística contempladas en los instrumentos de ordenación, se incardina claramente en el principio rector del desarrollo sostenible.

Por tanto, los informes/memorias de sostenibilidad económica son documentos que han de incluirse en los planes de ordenación urbanística y que tienen la doble finalidad de:

- 1) analizar cuál será el impacto de las actuaciones de transformación urbanísticas en las haciendas públicas afectadas –normalmente las municipales– por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- 2) analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en los planes.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

26

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2200010948

CSV

GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

ANTONIO DÍAZ ARROYO (TITULAR)

CÓDIGO CSV

ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

URL DE VALIDACIÓN

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

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

23/05/2022 13:31:26 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

Quedando, por tanto, vinculados a instrumentos de transformación urbanísticas sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística.

En este caso concreto, tratándose de una actividad privada, no es necesaria la presentación de informe de sostenibilidad económica, no viéndose afectada por la actuación la Hacienda local.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Memoria de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28, en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella (Málaga).

924 24 40 65
flingenieros.com

6.- CONCLUSIONES.

Con el presente Estudio de Detalle se ha buscado ajustar la normativa urbanística prevista en la Normativa Municipal de Marbella a las características concretas de la parcela objeto de este estudio a fin de poder implantar en ella una unidad de suministro de combustible.

El contenido del Estudio de Detalle incluye la ordenación de volúmenes y solución de los accesos propuestos para poder implantar una unidad de suministro de combustible.

La necesidad de redactar un Estudio de Detalle para esta parcela viene, expresamente, recogida en el planeamiento vigente, conforme al artículo 186 de la Normativa Urbanística del PGOU vigente, que determina que: *"Para la implantación de las estaciones de servicio para el suministro de gasolina a vehículos a motor se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle, en que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación, y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc..."*.

La figura del Estudio de Detalle tiene por objeto completar o adoptar las determinaciones relativas a alineaciones y rasantes, así como la ordenación de volúmenes ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico municipal a nivel detallado.

Este Estudio de Detalle se elabora en base al artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y al artículo 17 del Texto Refundido del Plan General de 1986 del Ayuntamiento de Marbella.

Badajoz, febrero de 2022
El Ingeniero en Organización Industrial
e Ingeniero Técnico Industrial

Fdo.: José Antonio Laín Vázquez
Colegiado nº 728 del C.O.P.I.T.I.B.A.

28

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28,
en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella
(Málaga).

924 24 40 65
filingenieros.com

Hash: 35dca5ede91b0b54b792ba40f0f2d48fa7e928e3e97ec303ac9646547f46576d46a291c6c0a484ac092dc197605da2527494be3a13a9d5072b696aec126bdb | PÁG. 34 DE 43

Código seguro de Verificación : GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Planos.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle José María Peman 28,
en el Polígono Industrial La Campana, en el T.M. de Marbella
(Málaga).

924 24 40 65
fingenieros.com

INDICE DE PLANOS

- PLANO Nº 1.1: ESTADO ACTUAL: Situación y Emplazamiento.
- PLANO Nº 1.2: ESTADO ACTUAL: Topográfico.
- PLANO Nº 2.1: PLANO ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO AFECTADO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE. Gestión y clasificación del suelo.
- PLANO Nº 2.2: PLANO ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO AFECTADO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE. Usos, densidades y edificabilidades globales.
- PLANO Nº 3.1: CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA.
- PLANO Nº 3.2: ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE CONTEMPLAN, ADAPTAN O REAJUSTAN. COMPARATIVA CON EL PLAN ESPECIAL.
- PLANO Nº 3.3: PLANTA DE DISTRIBUCIÓN NIVELES DE PAVIMENTO TERMINADO.
- PLANO Nº 3.4: PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE. SECCIÓN LONGITUDINAL.
- PLANO Nº 4.1: IMPLANTACIÓN. Planta general de distribución.
- PLANO Nº 4.2: IMPLANTACIÓN. Estudio de colas.
- PLANO Nº 4.3: IMPLANTACIÓN. Recorrido turismos.
- PLANO Nº 4.4: IMPLANTACIÓN. Recorrido del camión cisterna.
- PLANO Nº 5.1: ADECUACIÓN DE MUROS MEDIANEROS.

Pag. 0

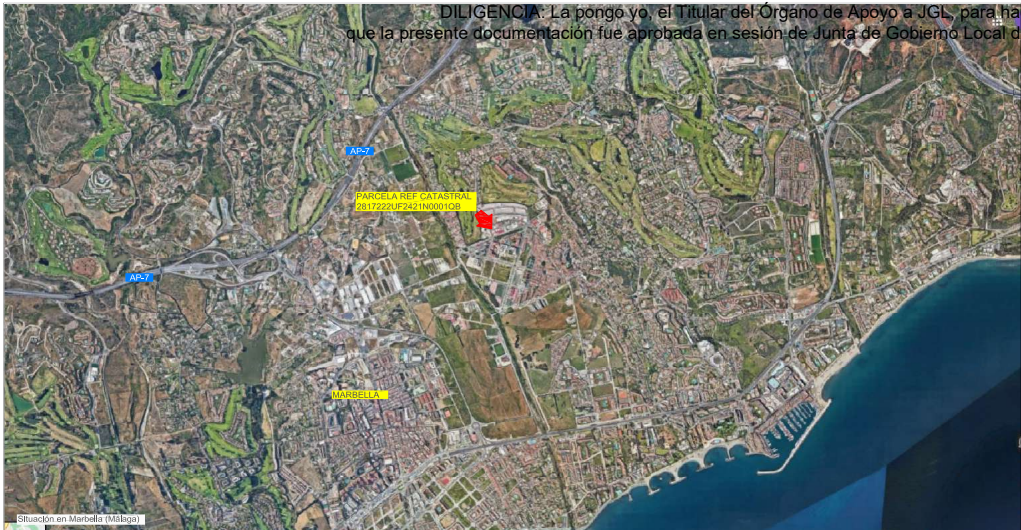
ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e	14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00017839e2200010948	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

Código seguro de Verificación: GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.



Situación en Marbella (Málaga)



Emplazamiento en la Calle Jose Maria Pemán 28 T.M. de Marbella (Málaga)



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2817222UF2421N00010B

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
Localización: CALLE JOSE MARIA PEMAN 28 EN EL T.M. DE MARBELLA Y SECTOR 28 (2)	Superficie gráfica: 301 m ²
Clase: 101 (Urb.)	Participación del inmueble: 100,00 %
Usos previstos: 04 (Urb. Ind.)	Tipo:
Superficie construida:	
Alto construido:	

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Sistema a datos catastrales en protección de la UE'.

BALLENOIL		FALERO & LAIN		ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITA EN CALLE JOSE MARIA PEMAN 28, EN EL POLIGONO INDUSTRIAL LA CAMPANA, EN EL T.M. DE MARBELLA (MÁLAGA)	
www.ballenoi.es		www.falero.com		UNIDAD DE SUMINISTRO MARBELLA S.L.	
Ingeniero en Organización Industrial		Ingeniero de 2022		1.1	
José A. Lobo Vázquez		Luis Vázquez		S/E	
Colegiado nº 720 COPIB-M		L. 18/1987		J. 18/1987	

ESTADO ACTUAL Situación y Emplazamiento

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
O00017839e2200010948

CSV
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Validez del documento
Original

FIRMANTE
ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF
***065**

FECHA Y HORA
23/05/2022 13:31:26 CET

CÓDIGO CSV
ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

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



CSV
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Validez del documento
Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

Código seguro de Verificación: GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es>

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
O00017839e2200010948

CSV
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Validez del documento
Original

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA
DELEGACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MARBELLA
TEXTO REFUNDIDO
CLASIFICACION Y GESTION DEL SUELO
SEPTIEMBRE 2017

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITA EN CALLE JOSÉ MARÍA PEMÁN 28, EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL LA CAMPANA, EN EL T.M. DE MARBELLA (MÁLAGA)

UNIDAD DE SUMINISTRO MARBELLA S.L.

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO AFECTADO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE. Clasificación y gestión del suelo

FIRMANTE
ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF
***065**
FECHA Y HORA
23/05/2022 13:31:26 CET

CÓDIGO CSV
ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

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

Código seguro de Verificación: GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

USO	DENSIDAD	EDIFICABILIDAD
U.S. 1. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 2. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 3. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 4. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 5. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 6. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 7. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 8. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 9. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 10. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 11. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 12. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 13. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 14. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 15. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 16. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 17. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 18. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 19. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 20. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 21. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 22. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 23. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 24. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 25. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 26. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 27. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 28. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 29. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 30. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 31. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 32. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 33. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 34. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 35. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 36. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 37. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 38. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 39. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 40. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 41. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 42. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 43. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 44. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 45. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 46. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 47. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 48. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 49. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 50. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 51. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 52. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 53. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 54. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 55. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 56. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 57. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 58. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 59. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 60. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 61. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 62. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 63. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 64. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 65. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 66. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 67. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 68. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 69. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 70. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 71. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 72. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 73. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 74. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 75. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 76. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 77. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 78. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 79. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 80. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 81. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 82. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 83. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 84. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 85. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 86. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 87. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 88. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 89. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 90. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 91. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 92. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 93. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 94. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 95. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 96. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 97. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 98. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 99. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%
U.S. 100. Vivienda unifamiliar	15 hab./ha.	35%

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Validez del documento
Original

ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
O00017839e2200010948

CSV
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Validez del documento
Original

FIRMANTE
ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF
***065**

FECHA Y HORA
23/05/2022 13:31:26 CET

CÓDIGO CSV
ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

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

Código seguro de Verificación: GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob...>

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión de Junta de Gobierno Local de 16 de mayo de 2022.

PARCELA

Dirección:	Calle José María Peman 28, 29660 Marbella (Málaga).
Referencia Catastral:	281722UF2421N0001QB
Superficie:	392,00 m2
Linderos:	Norte: Edificación de uso industrial, actualmente ocupada por un Taller de Chapa y Pintura de Automóviles, sita en Av. Gustavo Adolfo Bécquer, 107. Sur: Calle José María Peman. Este: Edificación de uso comercial, actualmente ocupada por una tienda de muebles, sita en Calle José María Peman, 26. Oeste: Calle Gabriel Cataya.
Datos Urbanísticos:	
Planesamiento:	Texto Refundido del Plan General de 1986 (Publicado en el BOP Nº 82 con fecha del 30/04/18) Documento de Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU (Publicado en el BOP Nº 127 con fecha 03/07/2018). Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (publicado en el BOP de Málaga nº 197 de fecha 11/10/18).
Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano Consolidado.
Calificación del Suelo:	Industrial-2 (IND 2).
Uso característico:	Industrial.
Área de Normativa:	IND 2. Industria Ligera y Servicios.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA.

		ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITA EN CALLE JOSÉ MARÍA PEMAN 28, EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL LA CAMPANA, EN EL T.M. DE MARBELLA (MÁLAGA)	
www.bienesol.es		UNIDAD DE SUMINISTRO MARBELLA S.L.	
Ingeniero de Organización Industrial Ingeniero Técnico Industrial Juan A. Lario Vázquez Colegiado nº 728 CDOTIBA P.O. 001		Plano: 3.1 Escala: 1/100	Proyecto: 14/02/2022 Firma: Luis Manuel Jara

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2200010948

CSV

GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

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



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular

Validez del documento

Original

FIRMANTE

ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF

****065**

FECHA Y HORA

23/05/2022 13:31:26 CET

CÓDIGO CSV

ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

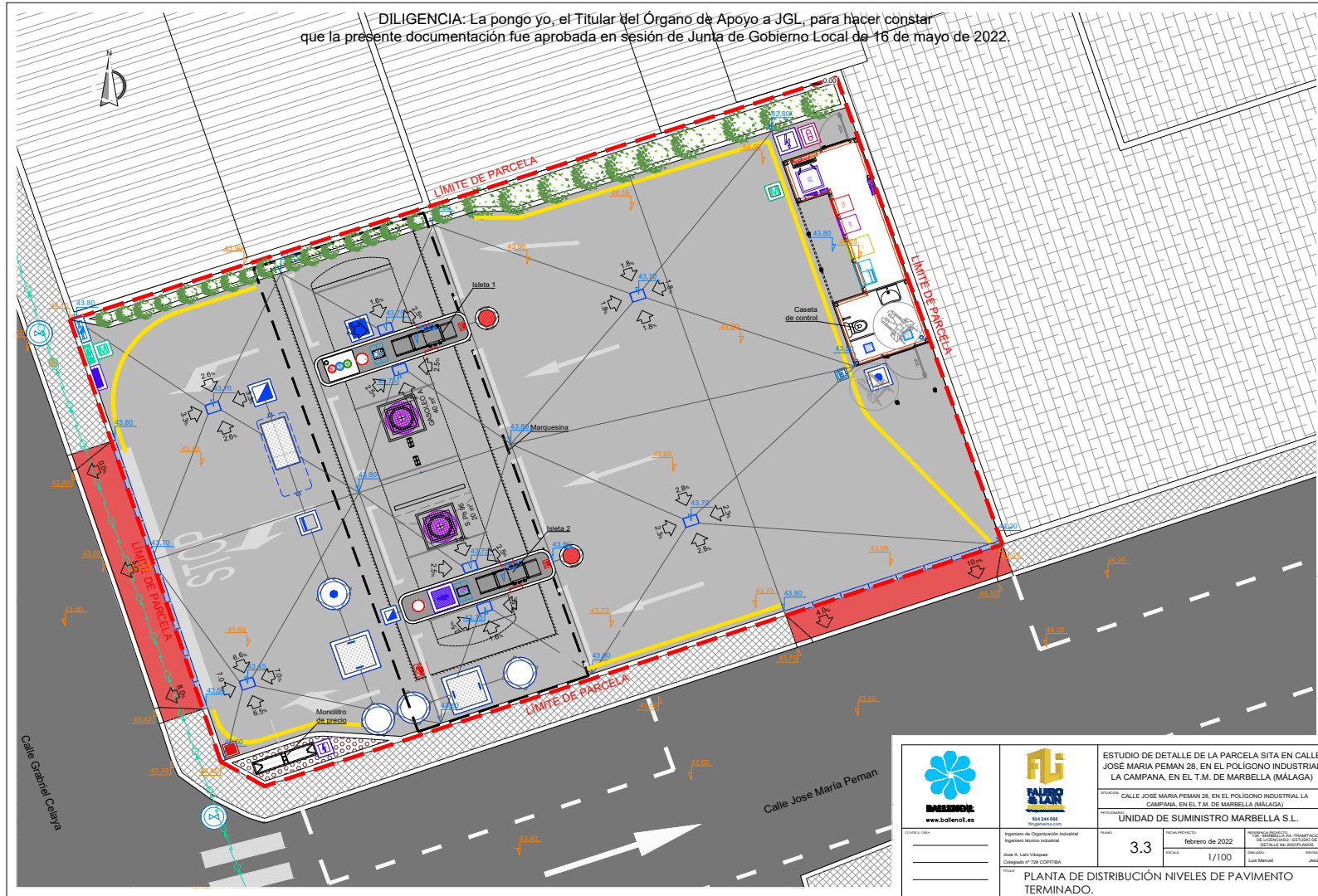
URL DE VALIDACIÓN

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



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

Código seguro de Verificación: GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección:
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



ÁMBITO- PREFIJO
GEISER
Nº registro
O00017839e2200010948

CSV
GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
14/02/2022 13:47:58 Horario peninsular
Validez del documento
Original



GEISER-757b-2dd7-ea4a-4682-8f12-78e2-69a8-bc8e

 www.ballenol.es	 904 244 860 BALLEBOL.COM	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITA EN CALLE JOSE MARIA PEMAN 28, EN EL POLIGONO INDUSTRIAL LA CAMPANA, EN EL T.M. DE MARBELLA (MÁLAGA)
Ingenieros de Organización Industrial Ingenieros Técnicos Industriales Juan A. Lario Vázquez Colegiado nº 728 CORTIBA		PROYECTO UNIDAD DE SUMINISTRO MARBELLA S.L.
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN NIVELES DE PAVIMENTO TERMINADO.		PROYECTO 3.3
FECHA 14/02/2022		ESCALA 1/100
FOLIO 1		REVISIÓN 1

FIRMANTE
ANTONIO DIAZ ARROYO (TITULAR)

NIF/CIF
***065**

FECHA Y HORA
23/05/2022 13:31:26 CET

CÓDIGO CSV
ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

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

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

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

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

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

Identificador: ES LA0013617 2022 000000000000000000000010622763

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 23/05/2022 13:16:02

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

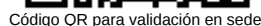
Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: ee8676036833c133d0e51fb38482cfc30c9bd765

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



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