

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN POLÍGONO INDUSTRIAL EL VADILLO, CARRETERA DE ALMERÍA, Nº 50 DE MOTRIL (GRANADA) PARA INSTALACIÓN DE ESTACIÓN DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE (GASOLINERA)

Según Art. 56.4.d de las Ordenanzas Municipales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Motril.



Promotor:

**SMART OIL, S. L.**

Pol. Ind. Huerto del Francés, calle Membrilleras, nº 5 de Puente Genil  
(14.500-Córdoba)

**Junio de 2019**

Expte: P-402A

**ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN**

**Manuel Cabezas Rivas**

Ingeniero Técnico Industrial  
Colegiado nº 720 – COITI - GR

c/ Pedro Antonio de Alarcón, nº 33 4º C  
18004 – Granada

Tlfo 607 732 740 – 687 48 90 95

[mcabezasrivas@gmail.com](mailto:mcabezasrivas@gmail.com)





ESTUDIO DE INGENIERÍA – PROYECTOS Y GESTIÓN


# Manuel Cabezas Rivas

---

C/ Pedro Antonio de Alarcón, nº 33 – 4º C. 18004-Granada

Teléfono 607 732 740 • Fax (958) 264298

e-mail: [mcabezasrivas@gmail.com](mailto:mcabezasrivas@gmail.com)

 WhatsApp: 607732740



*MEMORIA*



## MEMORIA

### 1.- OBJETO.

El presente Estudio de Detalle se redacta como requisito indispensable para permitir la implantación en suelos calificados con uso Terciario Comercial de la nueva actividad de "Estación de Suministro de carburante a vehículos (gasolinera)" que se pretende construir en la parcela situada en Polígono Industrial El Vadillo, Ctra. De Almería, nº 50, según se establece en el artículo 56.4.d. "Instalaciones de suministro de combustible (gasolineras)" de la Ordenanzas Municipales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Motril.

En la parcela se desarrolla actualmente la actividad de Lavadero manual de vehículos, con nombre comercial "Elefante Azul" (licencia de apertura con expediente nº 14/019) y se pretende instalar la actividad de "ESTACIÓN DE SERVICIO PARA SUMINISTRO AL POR MENOR DE CARBURANTE Y COMBUSTIBLES PETROLÍFEROS AL PÚBLICO EN LA PROPIA INSTALACIÓN. (MI-IP04)".

El objeto de este Estudio de Detalle es el de analizar la integración formal de la Estación de Suministro de Combustible (gasolinera) en el entorno y justificar su conveniencia y compatibilidad, así como analizar la incidencia en el tráfico, según lo establecido en el artículo 56, apartado 4 d) Instalaciones de suministro de combustible (gasolineras) de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del Ayuntamiento de Motril.

### 2.- ANTECEDENTES.

En fecha 23 de octubre de 2017 se presentó por parte de la mercantil RCM Gasóleos, S. L., con CIF B14534127, representada por su administrador D. Eladio Marín Marín, con DNI [REDACTED], en el registro del Excmo. Ayuntamiento de Motril, un Estudio de Detalle previo de la presente parcela, con nº de visado GR03275/17 de fecha 17/10/2017.

A fecha 5 de febrero de 2018 se emite contestación por parte del Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento al Estudio de Detalle, indicando que se han observado una serie de deficiencias, para su subsanación.

En dicha fecha existía un preacuerdo establecido con el propietario de la parcela y una tercera mercantil que era la que tenía en régimen de arrendamiento la

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXPTE.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



misma, donde desarrollaba la actividad de lavadero manual de vehículos, para la cesión de esta a RCM Gasóleos, S.L. de cara a la futura construcción y explotación de una Gasolinera.

A fecha actual ya se ha llegado a un acuerdo para la rescisión del contrato entre el propietario de la parcela y el anterior inquilino que explotaba la actividad de lavadero, estableciéndose un nuevo contrato de arrendamiento entre el titular de la parcela D. José Fuentes Mota, con DNI [REDACTED] y la empresa Smart Oil, S. L. (empresa perteneciente al grupo RCM Gasóleos, S.L.).

La entidad mercantil Smart Oil, S. L., representada por su administrador D. Eladio Marín Marín, será la mercantil que continuará con el trámite del presente Estudio de Detalle y que realizará la construcción, instalación y explotación comercial de la futura Estación de Servicio.

Ante lo expuesto, el técnico que suscribe ha elaborado el presente documento de Estudio de Detalle, recogiendo lo ya presentado en su día y corrigiendo las deficiencias y modificaciones que se exponían en el requerimiento del Servicio de Urbanismo.

### **3.- LOCALIZACIÓN.**

La parcela donde se ha previsto implantar la Estación de Suministro está situada en el Polígono Industrial El Vadillo, Carretera de Almería, nº 50 de Motril, actualmente con la actividad comercial de lavadero de vehículos, con nombre comercial "Centro de Lavado Elefante Azul", en coordenadas UTM 30 a X: 454.139 m – Y: 4.065.879 m. Se acompaña a este documento plano de situación donde queda localizada la ubicación de la parcela, dentro de suelo urbano y uso industrial de Motril (Granada).

La parcela dispone de referencia catastral: 4263329VF5646C0001ZR

### **4.- SOLICITANTE.**

El presente documento se redacta a petición de la sociedad mercantil SMART OIL, S.L. con C.I.F.: B56107345 y domicilio social en Polígono Industrial Huerto del Francés, calle Membrilleras, nº 5 de Puente Genil (14.500-Córdoba), representada por D. Eladio Marín, con DNI [REDACTED] que mantiene un contrato de arrendamiento del inmueble con el propietario D. José Fuentes Mota, que se adjunta este documento.

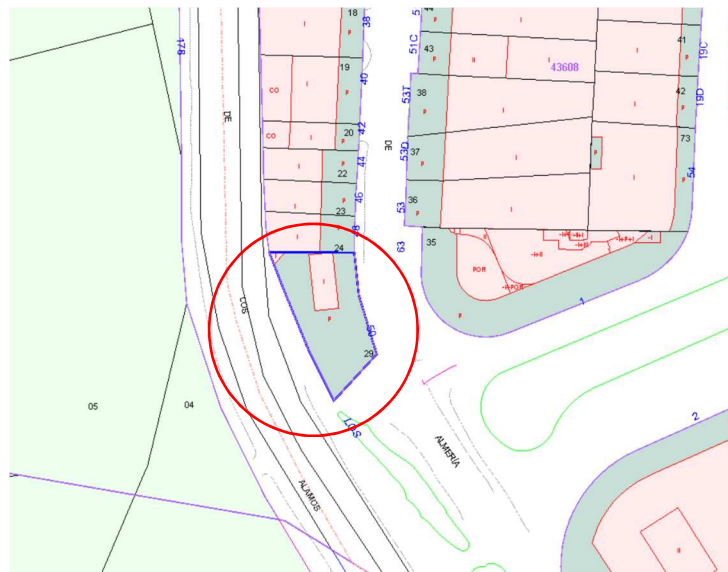
PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXpte.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



## 5.- AMBITO DE ACTUACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA.

El ámbito de actuación para el que se formula el Estudio de Detalle es la parcela situada en Polígono Industrial El Vadillo, Carretera de Almería, nº 50 de Motril, en coordenadas UTM 30 a X: 454.139 m – Y: 4.065.879 m.

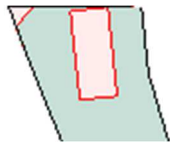
Se encuentra registrada con la siguiente referencia catastral 4263329VF5646C0001ZR, con superficie catastral de 719 m<sup>2</sup>:



### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	4263329VF5646C0001ZR
Localización	CR ALMERIA-MOTRIL 50 18600 MOTRIL (GRANADA)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida (*)	116 m <sup>2</sup>
Año construcción	2005

### PARCELA CATASTRAL

	Parcela construida sin división horizontal
Localización	CR ALMERIA-MOTRIL 50 MOTRIL (GRANADA)

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXPTE.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN POLÍGONO INDUSTRIAL EL VADILLO,  
CARRETERA DE ALMERÍA, Nº 50 DE MOTRIL (GRANADA) CON REFERENCIA CATASTRAL  
4263329VF5646C0001ZR**

Superficie gráfica 719 m<sup>2</sup>

**CONSTRUCCIÓN**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
OTROS USOS	1	00	01	92		
ALMACEN	1	00	02	8		
OFICINA	1	00	03	16		

Esta parcela se ve afectada por la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística Motril 2003.

La parcela cuenta con una superficie real, una vez realizado el levantamiento topográfico de la misma de 759,65 m<sup>2</sup>. Parte de esta superficie está afectada por la última modificación del PGOU indicado anteriormente, quedando finalmente con uso industrial una superficie de 531,30 m<sup>2</sup>. En esta última superficie es donde se prevé realizar las actuaciones solicitadas.

De los 531,30 m<sup>2</sup> con uso industrial, la zona edificable se retranqueará del límite de parcela con Carretera de Almería, una franja de 6 metros, para guardar la alineación de fachada establecida y una franja de 5 metros con respecto a la línea de cesión de la fachada lateral, quedando una superficie para la actuación pretendida de 319,69 m<sup>2</sup>

<b>TABLA DE SUPERFICIES RESULTANTES</b>	
<b>USOS</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
Actividad Industrial	319,69
Retranqueo en fachadas	211,61
<b>Total Superficie Resultante.....</b>	<b>531,30</b>
Zona Verde afectada por PGOU	228,35
<b>Total Superficie Catastral</b>	<b>759,65</b>

Se muestra a continuación como queda la parcela una vez afectada por la revisión y adaptación del P.G.O.U. de 2003.

<b>PETICIONARIO:</b>	SMART OIL, S.L.	<b>EXPTE.:</b>	P-402A
<b>REDACTOR:</b>	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	<b>FECHA:</b>	Junio-2019



## 6.- REGLAMENTACION Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Para la confección de la presente Estudio de Detalle, se ha tenido en cuenta la reglamentación siguiente:

- **Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.**
- **Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización** (Texto refundido a 19-6-09).
- **Plan General de Ordenación Urbana Motril 2003.**

## 7.- MEMORIA INFORMATIVA.

### 7.1.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO ACTUAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Motril establece la zona que es objeto de Estudio de Detalle como **"Industria Escaparate"**, regulada en el artículo 52 "Ordenanza de la Edificación de la Industria Escaparate", de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del P.G.O.U. de Motril 2003, con los siguientes parámetros:

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXPTE.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019





- **Parcela mínima:**

- Edificación adosada:
  - Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>
  - Frente fachada mínimo: 10 m

- **Alineación a vial o espacio público:**

- Retranqueo a calles o lugar de uso público será de 5 m.

- **Altura:**

- Altura máxima en edificación adosada: 8 m
- Altura libre mínima en planta: 2,60 m

- **Condiciones particulares de estética:**

- Tratamiento de las alineaciones a viales o espacios públicos, con soluciones acordes con las condiciones del entorno.
- Se prohíbe la creación de medianerías.
- El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén, esta se podrá destinar a zona de aparcamiento.

- **Dotación de aparcamientos:**

- Para vehículos ligeros: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

- **Condiciones particulares de uso:**

- Actividades industriales de baja contaminación y tamaño medio, en las que se desarrolla de forma conjunta con el uso industrial, almacén o taller una actividad comercial de forma complementaria en la misma parcela e incluso edificación.
- Se caracteriza por su capacidad de configuración de fachadas urbanas a lo largo de vías importantes, escasa contaminación y cercanía al consumidor.
- Usos compatibles:
  - Pequeña y mediana industria: 100%
  - Almacén: 100%
  - Pequeños talleres: 100%
  - Talleres artesanales: 100%
  - Agroindustrial: 100%
  - Comercio local gran superficie: 20%
  - Local comercial: 20%
  - Oficinas: 100%
  - Hospedaje (Instalación o uso exclusivo): 100%
  - Recreativo: 100%

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXPTE.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



- Garaje: Planta baja y sótano
- Equipamiento comunitario: 100%

El artículo 56, punto 4, apartado "d" de misma Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización del P.G.O.U. de Motril 2003, establece:

**"d) Instalaciones de suministro de combustible (gasolineras)**

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

**Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico.** En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

Dichos usos podrán implantarse sobre los suelos calificados con uso Terciario Comercial, según documentación gráfica del PGOU, así como en los que el planeamiento de desarrollo destine específicamente a este uso. En todo caso, se atenderá para la implantación de tales usos a las condiciones de usos establecidas para los mimos en la presente Ordenanza, así como las fijadas en el planeamiento general y/o de desarrollo, o en su caso en las correspondientes fichas de gestión para implantación en suelo urbano; y a las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales, especialmente a la Ley de Comercio Interior de Andalucía."

La **Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía**, en su artículo 15 de esta ley regula el contenido y alcance de la figura de los estudios de detalle, indicando:

*"Los Estudios de Detalle tiene por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento vigente en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:*

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en*

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXpte.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



*caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.  
Los Estudios de detalle en ningún caso pueden:*

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.”*

En el presente Estudio de Detalle, como más adelante se justifica, no se establece ni modifica las determinaciones propias del planeamiento urbanístico de rango superior.

## **7.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA PLANTEADA.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Motril establece que la parcela objeto de actuación está situada en suelo urbano, clasificado como “Industria Escaparate”. En el artículo 56.4.d del citado Plan, se recoge que las Instalaciones de suministro de combustible (gasolineras), se podrán implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico.

## **7.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN A REALIZAR.**

Como se indicó al comienzo de este documento, en la parcela se desarrolla actualmente la actividad de Lavadero manual de vehículos, con nombre comercial “Elefante Azul” (licencia de apertura con expediente nº 14/019) y se pretende modificar esta actividad con la instalación de una Estación de suministro de carburante, para lo cual se pretende realizar las siguientes actuaciones:

1. Eliminar los boxes de lavado, aspiradores y sala técnica existentes.
2. Construcción de un edificio auxiliar para oficina, tienda, caja y aseos públicos para personal y clientes, con una superficie total construida de 67,97 m<sup>2</sup>.

Con las siguientes superficies útiles:

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXPTE.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



TABLA DE SUPERFICIES	
DEPENDENCIA	M <sup>2</sup>
Tienda/Caja	39,50
Oficina	4,45
Sala Técnica	3,00
Almacén	5,90
Aseos	7,90
<b>Total Superficie Útil.....</b>	<b>60,75</b>

3. Instalación de Estación de suministro de carburantes y combustibles constituida por:
  - a. Un tanque de almacenamiento de combustible (doble pared Acero-Polietileno) de 80.000 l, compartimentado para contener tres productos con la siguiente distribución de productos:
    - 40.000 l para Gasóleo A.
    - 20.000 l para Gasóleo Plus.
    - 20.000 l para Euro súper Sin Plomo 95.
  - b. Una isleta de 9,45 metros, con dos aparatos dispensadores de 3 mangueras por cada lado, una para Gasolina Sin Plomo 95, Gasóleo A y Gasóleo Plus.
  - c. Una isleta de 4,00 metros, con un aparato dispensador de 3 mangueras por cada lado, una para Gasolina Sin Plomo 95, Gasóleo A y Gasóleo Plus
4. Marquesina de estructura metálica apoyada sobre pilares, con una altura libre mínima en cualquier punto de la pista de 5.00 m, cubriendo las posiciones de repostamiento y el acceso a caja, con una superficie total de 252,90 m<sup>2</sup>.
5. Instalación eléctrica (fuerza y alumbrado) y red de tierras.
6. Instalación de contra incendios (P.C.I.).
7. Redes de saneamiento independientes (3) de aguas pluviales, hidrocarbурadas y fecales.

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXPTE.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



8. Pavimento de rodadura.
9. Señalización de tráfico, publicitaria y elementos complementarios.
10. Instalaciones de control de existencias y detección de fugas.
11. Instalaciones de seguridad, vigilancia y control.

## **8.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

### **8.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.**

La conveniencia de la implantación de una nueva "Estación de Suministro de Combustible (gasolinera)" en la parcela indicada viene motivada por:

1. La vía existente donde se ubica la parcela, la Carretera de Almería, es una vía con gran cantidad de tráfico rodado de vehículos actualmente.
2. El Plan General de Ordenación Urbanística Motril 2003, recoge la futura ejecución de una rotonda frente a la parcela, así como la creación de una nueva vía de circulación o calle de doble sentido, que unirá la rotonda indicada con la existente actualmente uniendo las calles Avda. Ntra. Sra. De la Cabeza y Avda. Dr. Norman Bethune. Paralelo y a lo largo del nuevo tramo de vía indicado, el P.G.O.U. establece un suelo Residencial de nueva creación, por lo tanto, en un futuro próximo se prevé un mayor tráfico de vehículos por la zona.
3. Las vías indicadas comunican con la zona del Puerto de Motril, por lo tanto, zona de circulación de muchos vehículos con destino a dicho puerto y provenientes de él, sobre todo en épocas concretas del año, donde se aumenta la circulación de vehículos en barco para el paso del Estrecho.
4. Actualmente existe una Gasolinera frente a la parcela actual, que da servicio

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXPTE.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 - 4º C -18.004 - GRANADA - TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



a los vehículos que van dirección de entrada a Motril. La instalación de la nueva Gasolinera en la parcela referida, daría servicio a los vehículos que circulen en dirección de salida de Motril. Por lo tanto ambas Gasolineras sería compatibles de cara a mejorar la circulación de la zona, evitando a los conductores el tener que desplazarse hasta el próximo cambio de sentido y volver atrás para repostar, si la gasolinera está en sentido contrario a la marcha.

5. El municipio de Motril tiene una gran extensión y cuenta con unos 60.368 habitantes, por lo que la instalación de otra estación de servicio supondría para los ciudadanos consumidores, dentro del principio de libre competencia y el de transparencia de mercado, un beneficio en el precio final del combustible.
6. La nueva actividad traerá el beneficio de la creación de empleo, ya que se prevé la realización de nuevas contrataciones de personal de la zona, para la explotación correcta de la actividad.

Según lo expuesto, creemos justificada la conveniencia de implantación de la Gasolinera en la parcela de referencia.

## 8.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA COMPATIBILIDAD.

La actuación a implantar se realiza sobre una parcela resultante de 531,30 m<sup>2</sup>, una vez descontada la zona verde afectada por el P.G.O.U., por lo tanto mayor que la parcela mínima exigible para el tipo de uso de suelo que se trata (Industria Escaparate).

También se cumple con el resto de requisitos que prevé la ordenanza municipal y cuyos principales se indican a continuación:

y que El Plan General de Ordenación Urbana de Motril establece la zona que es objeto de Estudio de Detalle como **"Industria Escaparate"**, regulada en el artículo 52 "Ordenanza de la Edificación de la Industria Escaparate", de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del P.G.O.U. de Motril 2003, con los

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXpte.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 - 4º C -18.004 - GRANADA - TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



siguientes parámetros:

<b>CONDICIONES URBANISTICAS P.G.O.U. MOTRIL 2003</b>		
<b>Calificación del Suelo: Urbano – Industria Escaparate</b>		
	<b>Art.52 Ordenanza</b>	<b>Parcela</b>
<b>Parcela mínima:</b>	250 m <sup>2</sup>	759,65 m <sup>2</sup>
<b>Frente fachada mínimo:</b>	10 m	17,78 m
<b>Alineación a vial o espacio público:</b>	Retranqueo a calle o lugar de uso público de 5 m	Retranqueo a alineación de fachadas de 5 y 6 m
<b>Ocupación de parcela</b>	80%	42,08%
<b>Ocupación bajo rasante</b>	1 Planta	-
<b>Altura máxima edificación</b>	8 m	6 m
<b>Altura libre mínima en planta:</b>	2,60 m	3,00 m
<b>Edificación máxima permitida:</b>	100%	19,00%

### 8.2.1.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA USO INDUSTRIAL (PEQUEÑA Y MEDIANA INDUSTRIA) SEGÚN PGOU.

El PGOU de Motril, en su norma 158 Uso Industrial, apartado 2. Pequeña y Mediana Industria y Almacenes, recoge:

#### 1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación en los suelos calificados dentro de la categoría Industria mediana-pequeña en los polígonos industriales existentes denominados Algaidas (zona consolidada), Alborán y Vadillo. Así como en las zonas en las que así sea establecido por el planeamiento de desarrollo.

#### 2. Condiciones generales de la parcelación

##### *1. Parcela mínima*

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las condiciones siguientes:

- a) edificación aislada
  - Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>
  - Frente fachada mínimo: 16 m.
  
- b) Edificación adosada:
  - Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>
  - Frente fachada mínimo: 8 m.

<b>PETICIONARIO:</b>	SMART OIL, S.L.	<b>EXPTE.:</b>	P-402A
<b>REDACTOR:</b>	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	<b>FECHA:</b>	Junio-2019



En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

## 2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

## 3. Alineación a vial o espacio público

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 5 m a vial principal de acceso y de 3 m a viales secundarios.

En actuaciones sobre manzanas inacabadas se continuará con agrupación existente.

En casos de transformación que implique la demolición para edificación nueva en zonas consolidadas no excluidas expresamente, se adaptará la edificación a los nuevos parámetros.

Cuando se trata de unidades formales completas y atendiendo a criterios de evidente mejora en la edificación, el encaje morfológico y solución arquitectónica, esquema funcional, seguridad o salubridad en la intervención, podrá tramitarse la redacción y aprobación de nuevo parámetro mediante Estudio de Detalle, entendiendo que nunca la medida de retranqueo frontal será menor del valor establecido.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público será de 3.00, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos a linderos, en el caso de edificación aislada, serán de 3.00 m.

En edificaciones de uso industrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones específicas de retranqueo de la construcción impuesta por normativa sectorial, y que como mínimo se separarán 25 m de la arista exterior de la calzada.

En el caso concreto de la Carretera de la Celulosa, habrán de cumplirse además las condiciones contenidas en el Plan Especial de Alineaciones.

## 4. Ocupación de parcela

La ocupación máxima para cada una de las plantas permitidas, incluida la baja, será:

- a) Edificación aislada: 70 %
- b) Edificación adosada: 80 %

## 5. Ocupación bajo rasante

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXPTE.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019





1. Podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con el de la edificación construida sobre rasante.
3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

#### 6. Altura y número de plantas

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU, o de los instrumentos que lo desarrollen. En el caso de no especificación de la misma ésta se fija en dos plantas (Baja +1).
2. La altura máxima en unidades métricas, dependiendo del tipo edificatorio, se fija:
  - a) Edificación aislada: 10 m
  - b) Edificación adosada: 8 m

Se admite que las naves alcancen esta altura con una sola planta. En todo caso la altura libre mínima de planta será de 260 cm.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2,50) metros.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa, Condiciones Generales de la Edificación, y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.
4. En zonas consolidadas por la edificación con frentes de fachada configurados con altura homogénea, las nuevas edificaciones, ampliaciones o rehabilitaciones de las existentes, deberán adaptarse a dicha altura, quedando integradas con el resto.

#### 7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.
2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXpte.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los dieciocho (18) metros cuadrados construidos para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

3. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

4. En el caso de elementos singulares como silos, tolvas, u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.

#### 8. Edificabilidad máxima

Tanto para edificaciones aisladas como adosadas se fija una edificabilidad máxima de  $1\text{m}^2/\text{m}^2$  sobre superficie total de parcela.

#### 9. Patios

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

2. No se admiten los patios de manzana.

3. Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las Condiciones Generales de la Edificación, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

#### 10. Condiciones particulares de estética

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos:

- actuaciones en suelos consolidados, se adoptaran soluciones acordes con las condiciones del entorno.

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXPTE.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



- actuaciones en suelos procedentes de planeamiento de desarrollo, las ordenanzas de dicho planeamiento establecerán las condiciones para estos elementos.
  - en ambos casos será obligatorio la existencia de elementos que delimiten el espacio privado.
3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
  4. Se prohíbe la creación de medianerías, salvo en el caso de edificaciones adosadas donde podrán generarse de forma temporal en ejecuciones diferidas.
  5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principios elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.
  6. El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén, esta se podrá destinar a zona de aparcamientos.

#### 11. Dotación de aparcamientos

1. Para vehículos ligeros
  - 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos
2. Para vehículos pesados (para naves >1000 m<sup>2</sup>)
  - 1 plaza por cada 500 m<sup>2</sup> construidos
3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

#### 12. Condiciones particulares de uso

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

- Pequeña y mediana industria: 100%
- Almacén: 100%
- Pequeños talleres: 100%
- Talleres artesanales: 100%
- Agroindustrial: 100%
- Comercio local gran superficie: 10%\*
- Local comercial: 10%\*

\*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXYTE.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



\*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.

- Instalación suministro de combustible: 100%
- Oficinas: 100%
- Recreativo: 10%\*

\*Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes.

Actividades relacionadas con el ocio que por su naturaleza no deben emplazarse en casco urbano residencial. Podrán implantarse como uso exclusivo.

- Garaje:

### Planta baja y sótano.

- Equipamiento comunitario: 100%  
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

En la siguiente tabla se justifica el cumplimiento de las condiciones urbanísticas para Uso Industrial, Pequeña y Mediana Industria y Almacenes, con los siguientes parámetros:

<b>CONDICIONES URBANÍSTICAS P.G.O.U. MOTRIL 2003</b>		
<b>Calificación del Suelo: Urbano – Uso Industrial – Pequeña y Mediana Industria y Almacenes</b>		
	<b>PGOU Edificación adosada</b>	<b>Proyecto</b>
<b>Parcela mínima:</b>	250 m <sup>2</sup>	759,65 m <sup>2</sup>
<b>Frente fachada mínimo:</b>	8 m	17,78 m
<b>Retranqueos:</b>		
<b>A vial principal de acceso:</b>	5 m	Retranqueo de 5 y 6 m
<b>A vial secundario:</b>	3 m	
<b>Ocupación de parcela</b>	80%	42,08%
<b>Ocupación bajo rasante</b>	1 Planta	-
<b>Altura y número de plantas</b>	Bajo +1	Bajo
<b>Altura máxima edificación</b>	8 m	6 m
<b>Altura libre mínima en planta:</b>	2,60 m	3,00 m
<b>Edificación máxima permitida:</b>	100%	19,00%
<b>Edificabilidad máxima</b>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,19 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

A la vista de lo expuesto anteriormente se justifica la compatibilidad urbanística del proyecto.

Se acompaña como anexo certificado de compatibilidad de uso de la parcela emitido por el Ayuntamiento de Motril en fecha 10 de noviembre de 2015.

<b>PETICIONARIO:</b>	SMART OIL, S.L.	<b>EXPT.:</b>	P-402A
<b>REDACTOR:</b>	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	<b>FECHA:</b>	Junio-2019



### 8.3.- ANALISIS DE LA INTEGRACIÓN FORMAL CON EL ENTORNO

La parcela donde se pretende instalar la Estación de Suministro de Combustible a vehículos está situada dentro de un Polígono Industrial denominado El Vadillo y su entorno está formado por naves industriales de una sola planta, disponiendo alguna de ellas de entraplanta interior, con cerramientos de bloques de hormigón y carpintería metálica en puertas y ventanales. Estos últimos terminados con rejas de protección. Las fachadas cuentan con peto de chapa en la parte alta de la fachada, pintados cada uno de un color y con rotulación de la actividad que se desarrolla en el interior.

Actualmente en la parcela se desarrolla la actividad de Lavadero Manual de Vehículos, disponiendo de 4 boxes de lavado y una sala técnica, formados por estructura modular de perfiles metálicos con una marquesina que cubre todos los boxes, con un pequeño peto perimetral. Se muestra a continuación fotografías de la situación actual:



Instalaciones actuales de Lavadero Manual de vehículos

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXPTE.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN POLÍGONO INDUSTRIAL EL VADILLO,  
CARRETERA DE ALMERÍA, Nº 50 DE MOTRIL (GRANADA) CON REFERENCIA CATASTRAL  
4263329VF5646C0001ZR**



Vista actual del entorno



Naves situadas en la misma alineación de la parcela



Naves situadas frente a la parcela

<b>PETICIONARIO:</b>	SMART OIL, S.L.	<b>EXPTE.:</b>	P-402A
<b>REDACTOR:</b>	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 - 4º C -18.004 - GRANADA - TLFNO. 607 732 740	<b>FECHA:</b>	Junio-2019

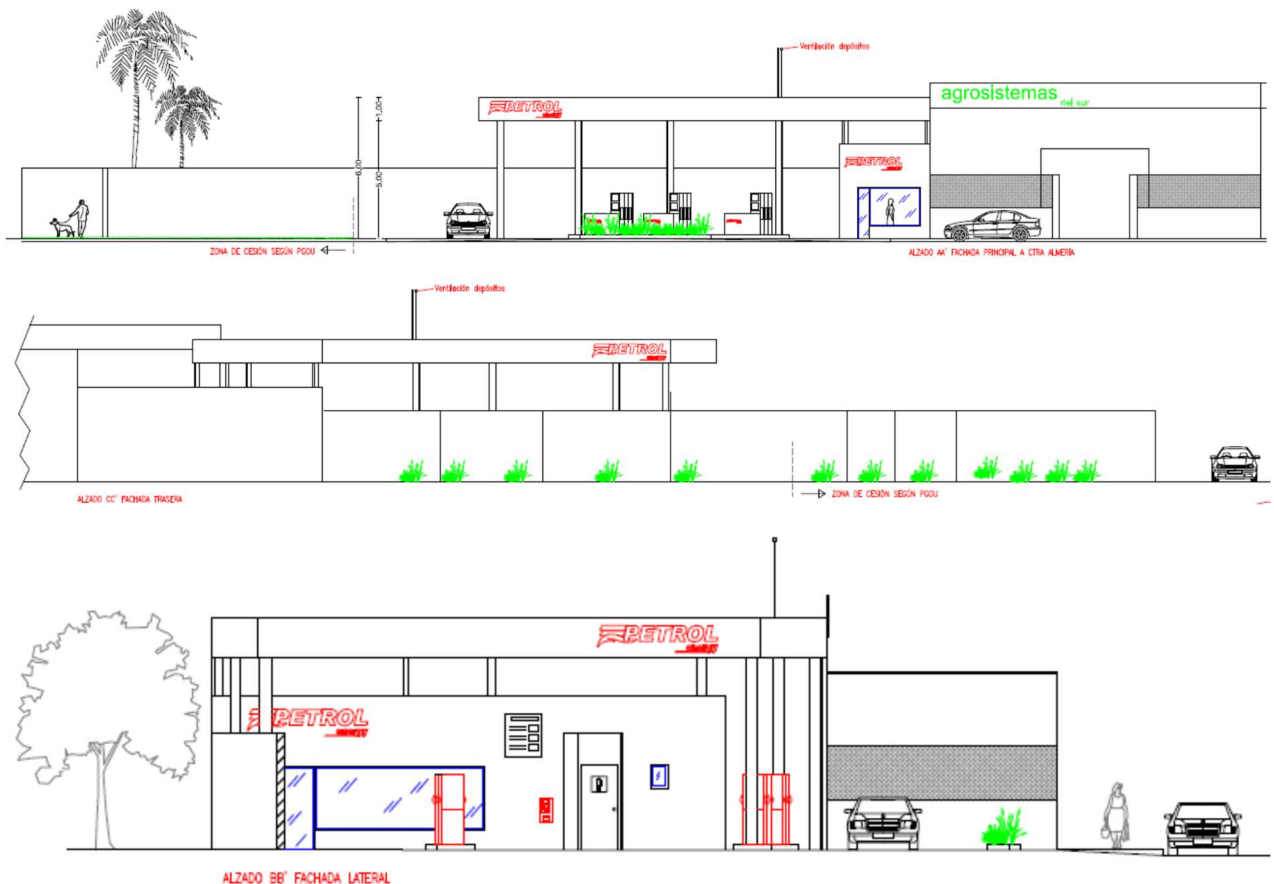


**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN POLÍGONO INDUSTRIAL EL VADILLO,  
CARRETERA DE ALMERÍA, Nº 50 DE MOTRIL (GRANADA) CON REFERENCIA CATASTRAL  
4263329VF5646C0001ZR**

En nuestra parcela se instalará una marquesina de estructura metálica, con peto perimetral de 1 metro de altura, apoyada sobre pilares en las isletas, cubriendo las posiciones de reportamiento y edificio, con una superficie de 252,90 m<sup>2</sup>. El edificio consta de una planta y tiene 60,75 m<sup>2</sup> construidos, donde se dispondrá de oficina, tienda, almacén, caja de cobro, sala de instalaciones y aseos para el público.

Esta edificación mantendrá las alineaciones y retranqueos de las edificaciones existentes en la actualidad, así como no se excederá la altura de las naves colindantes. **En cuanto a la medianera existente con la nave colindante, que quede al exterior, se dispondrá sobre ella de un trasdosado de chapa plegada tipo Pegaso, de espesor 0,8-1 mm, de color gris perla, fijada sobre perfilaría metálica. Por tanto, se puede considerar integrada en el entorno, sobre todo al existir otra de similar construcción frente a la misma.**

A continuación, se muestra el alzado de las tres fachadas:



PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXPTE.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



#### 8.4.- ANÁLISIS DE INCIDENCIA EN EL TRÁFICO

En la parcela se desarrolla actualmente la actividad de Lavadero manual de vehículos, con nombre comercial "Elefante Azul" (licencia de apertura con expediente nº 14/019). Dicha actividad necesita para su funcionamiento la entrada y salida de vehículos a dicha parcela. Esta entrada y salida de vehículos se realiza desde la vía Ctra. De Almería, de titularidad municipal, paralela a la fachada principal de la parcela. Dicha entrada y salida de vehículos no ha producido incidencias en el tráfico de vehículos de la vía en ningún momento desde la puesta en servicio de la actividad de lavadero.

La nueva actividad, mantendrá la entrada y salida de vehículos de repostaje, desde la misma vía y zona de acceso que se realiza actualmente. Tanto la entrada como salida serán señalizadas con señales verticales y horizontales sobre el piso, indicando las prohibición, obligación, etc... según está establecido en el Reglamento General de Circulación.

El acceso nunca se realizará por la futura rotonda o por lugares distintos a los indicados. Para ello se colocará un bordillo perimetral que impida el acceso de los vehículos por los lugares no autorizados a ello.

La instalación de la Estación de Suministro de combustible (Gasolinera) en la parcela, favorecerá la circulación de vehículos, al existir una gasolinera en ambos lados de la vía, los vehículos podrán repostar en una u otra, según el sentido de la marcha. Actualmente si un vehículo quiere repostar y va en dirección a Almería, debe girar a la izquierda, con la consiguiente detención en el centro de la vía, retenciones de otros vehículos, peligro de accidente, etc... o bien, debe continuar hasta el próximo cambio de sentido de la vía y volver en dirección contraria a la de su marcha para poder repostar, con el consiguiente pérdida de tiempo para el conductor, gasto de combustible, contaminación adicional y mayor número de vehículos en circulación por la zona, lo que favorece la formación de atascos, retenciones y accidentes.

Hay que indicar que la instalación de la Estación de Suministro no generará incrementos en la intensidad media diaria de vehículos por la vía, pues los clientes que se prevé vayan a repostar en la estación, serán los que circulen habitualmente por la zona, por lo que la nueva actividad no generará un nuevo tráfico adicional, es decir, la implantación de esta actividad no provocará una mayor demanda de circulación de vehículos que incremente la IMD (Intensidad media diaria).

A efectos de previsión máxima de entradas/salidas en la Gasolinera, procedentes de la vía Carretera de Almería, considerando un escenario máximo de ventas, cosa poco probable existiendo otra gasolinera frente a esta, se han estimado las siguientes variables:

- Máximas entradas/salidas de vehículos:

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXPT.E.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019





- Vehículos ligeros: 150 vehículos/día
- Vehículos pesados: 3 – 4 vehículos/día
- Camión cisterna: 1 vehículo/semana

Considerando que en horario nocturno el flujo de circulación por la vía es pequeño, despreciamos dicho tramo horario y obtenemos la siguiente frecuencia:

- Vehículos ligeros: 10 vehículos/horas (1 veh./6 minutos)
- Vehículos pesados: Flujo despreciable
- Camión cisterna: Flujo despreciable

Según lo indicado anteriormente con la actividad pretendida no se generará un incremento en la intensidad media de la vía Carretera de Almería, puesto que en el caso más desfavorable estudiado y poco probable, nos daría un máximo de 10 vehículos ligeros por hora, dato que se corresponde con un ciclo máximo de entrada/salida de la gasolinera de un vehículo ligero cada 6 minutos, carga perfectamente asumible por la regulación y señalización del sistema viario actual, no siendo necesario introducir ningún cambio o medida adicional, dado que se trata de una zona urbana consolidada, perfectamente regulada y con usos terciarios e industriales, aptos para este tipo de actividades.

Por lo tanto, dada la geometría de la parcela, los antecedentes de la actividad de lavadero de vehículos, la ausencia de zonas de aparcamiento en la fachada de acceso a la misma y la colocación de zonas ajardinadas que delimiten y diferencien la zona de entrada y de salida, así como la señalización vial vertical y horizontal que se instalará en la misma, garantiza la seguridad y la inexistencia de maniobras cruzadas que puedan representar un riesgo o peligro para las personas o vehículos.

<b>PETICIONARIO:</b>	SMART OIL, S.L.	<b>EXPTE.:</b>	P-402A
<b>REDACTOR:</b>	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 – 4º C -18.004 – GRANADA – TLFNO. 607 732 740	<b>FECHA:</b>	Junio-2019



## 9.- CONCLUSIÓN.

Por lo expuesto en el presente Estudio de Detalle queda justificado la conveniencia, compatibilidad, la integración en el entorno y la incidencia en el tráfico, así como el cumplimiento de las alineaciones, alturas y retranqueos actuales de la parcela, por lo tanto, la implantación en la parcela de la Estación de Suministro de Combustible (gasolinera) proyectada, cumplirá con las condiciones establecidas por el actual Plan General de Ordenación Urbana de Motril.

El técnico que suscribe cree conseguido el objeto del presente estudio, por lo que lo somete a juicio de los Organismos Competentes para su aprobación.

Granada, Junio de 2.019  
El Ingeniero Técnico Industrial

Fdo: Manuel Cabezas Rivas  
Colegiado nº 720

PETICIONARIO:	SMART OIL, S.L.	EXpte.:	P-402A
REDACTOR:	ESTUDIO INGENIERÍA, PROYECTOS Y GESTIÓN MANUEL CABEZAS RIVAS C/ PEDRO A. DE ALARCÓN, 33 - 4º C -18.004 - GRANADA - TLFNO. 607 732 740	FECHA:	Junio-2019



*DOCUMENTOS ANEXOS*



AYUNTAMIENTO DE  
**MOTRIL**

**D. RAFAEL MUÑOZ GÓMEZ, SECRETARIO GENERAL DEL  
AYUNTAMIENTO DE MOTRIL**

**CERTIFICO :**

Que, según informe técnico realizado por el Jefe de Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento, resulta:

Que según el P.G.O.U. vigente, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 19 de Diciembre de 2003, **la parcela sita en Polígono Industrial "El Vadillo", Carretera de Almeria nº 50 de Motril, que se identifica con la referencia catastral 4263329VF5646C, que catastralmente figura a nombre de D. José Fuentes Mota, se encuentra clasificada como Suelo Urbano, de uso Industrial (Industria escaparate existente), donde se permite como uso compatible entre otros, la instalación de suministro de combustible con centro de lavado.**

Y para que conste, a solicitud de **PETRONET ESPAÑA S.A.**, expido el presente certificado por orden y con el visto bueno del Tte. de Alcalde en Motril, a 10 de noviembre de 2015.

**Vº Bº**  
**EL TTE DE ALCALDE**



**EL SECRETARIO**



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4263329VF5646C0001ZR**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CR ALMERIA-MOTRIL 50	
18600 MOTRIL [GRANADA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	2005
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]
100,000000	116

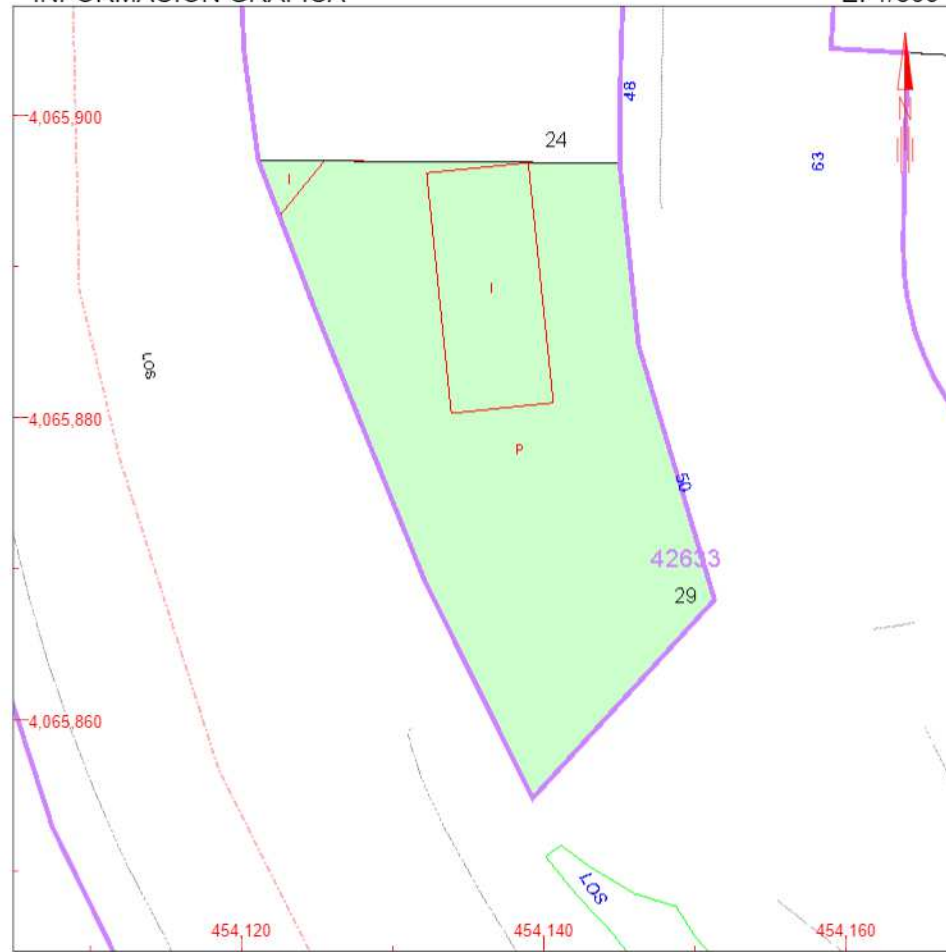
## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CR ALMERIA-MOTRIL 50		
MOTRIL [GRANADA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m <sup>2</sup> ]	TIPO DE FINCA
116	719	Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
OTROS USOS	1	00	01	92
ALMACEN	1	00	02	8
OFICINA	1	00	03	16

## INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

454,160 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Martes , 18 de Abril de 2017

D. José Fuentes Mota propietario en pleno dominio y con carácter ganancial de la finca registral nº21.764, inscrita en el Toma 653, Libro 293 de Motril, Folio 219, con CRU nº 18025000400734, del Registro de la Propiedad nº2 de Motril de naturaleza urbana, que registralmente se describe como:

"Rústica: Suerte de tierra de riego en esta Vega y término, pago del Vadillo o Rambla de los Álamos, de cabida dos marjales y noventa y cinco estadales o quince áreas, cincuenta y ocho centiáreas y cuatro decímetros cuadrados, que según el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, tiene una superficie de novecientos veintisiete metros cincuenta decímetros cuadrados clasificados como suelo urbano y el resto como suelo no urbanizable, que linda: Norte, finca de Don José Fuentes Mota, Sur carretera de Málaga Almería, Este camino y Oeste, la Rambla de los Álamos. Después de una segregación de 927,50 m<sup>2</sup>, una cesión para viales de 293,67 m<sup>2</sup>, queda un resto para futuras operaciones de 631 metros y 34 decímetros cuadrados".

Asimismo, dicha parcela clasificada por el PGOU vigente como suelo urbano de uso industrial, se encuentra afectada por la cesión de una parte a espacio libre, según documentación gráfica de dicho Plan General tal y como se refleja en plano adjunto, quedando el resto de parcela neta disponible para edificar según las condiciones urbanísticas de la calificación que le es de aplicación.

Expuesto lo anterior, el propietario de la finca anteriormente descrita por medio del presente acto, se compromete a realizar la Escritura de Cesión Unilateral de dichos espacios libres con carácter previo a la aprobación del instrumento de planeamiento que se encuentra en tramitación.

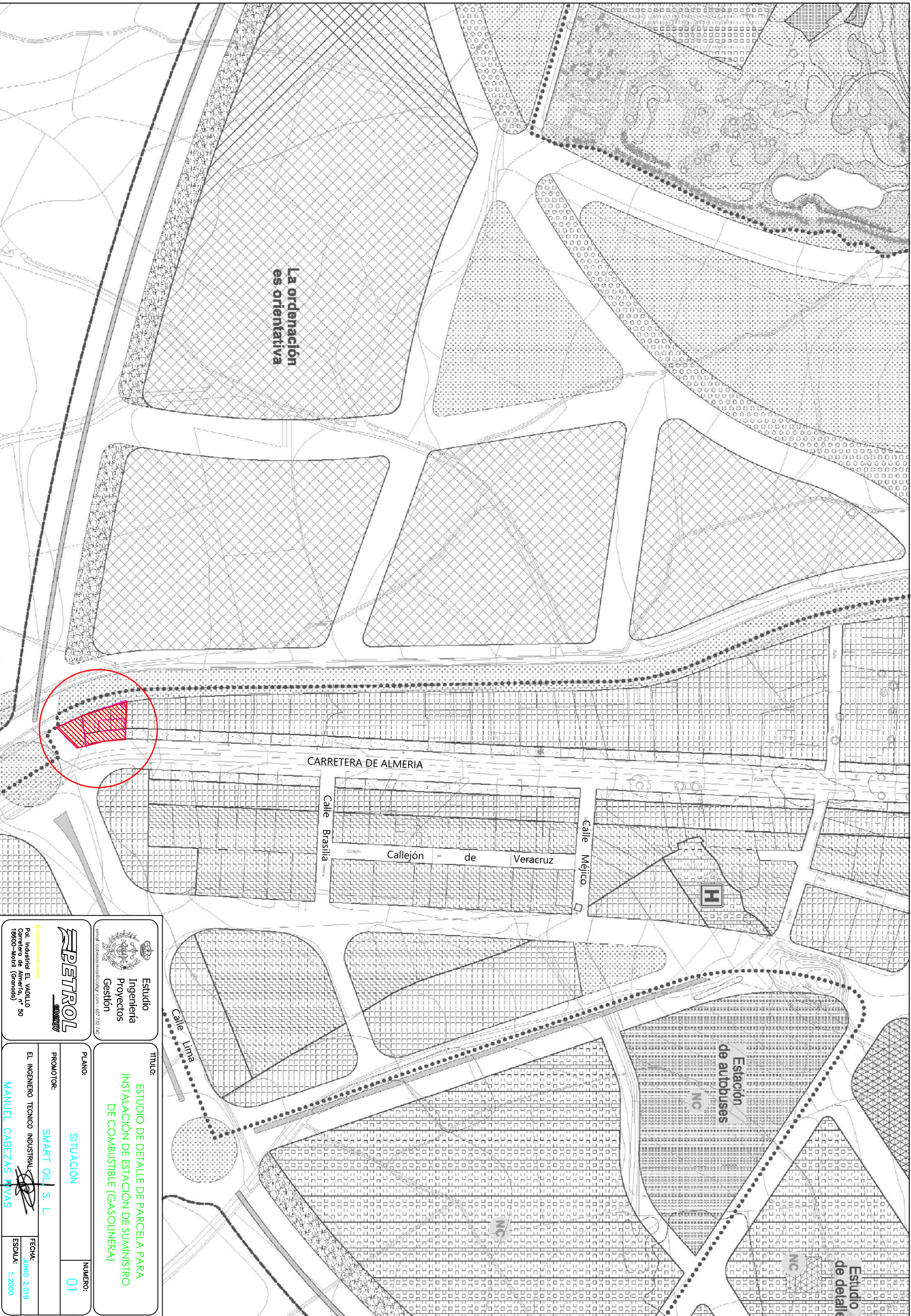
Motril, a 30 de ABRIL de 2019

D. José Fuentes Mota





*PLANOS*



La ordenación  
es orientativa

CARRETERA DE ALMERIA

Callejón de Veracruz

Calle Brasília



Calle Méjico

Calle Lima

H

Estación  
de autobuses

Estudio  
de detalle

 <p><b>PETROL</b> S.M. de C.V.</p> <p>Empacamento obra Pol. Industrial EL VADILLO Carretera de Almería, nº 50 18600-Motril (Granada)</p>	 <p>Estudio Ingeniería Proyectos Gestión</p> <p>email: cabezas@vetecolig.com - 607 323 749</p>
	<p>TÍTULO: <b>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA INSTALACIÓN DE ESTACIÓN DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE (GASOLINERA)</b></p>
<p>PLANO: <b>SITUACIÓN</b></p>	<p>NUMERO: <b>01</b></p>
<p>PROMOTOR: <b>SMART OIL S. L.</b></p>	<p>FECHA: <b>JUNIO 2.019</b></p>
<p>EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL <b>MANUEL CABEZAS RIVAS</b></p>	<p>ESCALA: <b>1:2000</b></p>



RAMBLA DE LOS ALAMOS

SUPERFICIE TOTAL SOLAR = 759.65 M2.

SUPERFICIE CESION = 228.35 M2.

Línea de edificación

Línea de edificación

Línea de cerca

Línea de cerca

20.42

19.67

Valvula existente

GASOLINERA

Entrada Vehículos Rempa  
Z.E.: 19.66 m

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

	<b>Estudio</b> Ingeniería Proyectos Gestión
	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA          INSTALACION DE ESTACION DE SUMINISTRO          DE COMBUSTIBLE (GASOLINERA)</b>
<b>PLAN:</b> TOPOGRAFICO GEORREFERENCIADO	<b>TITULO:</b> ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA INSTALACION DE ESTACION DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE (GASOLINERA)
<b>PROYECTISTA:</b> SMART OIL S. L.	<b>FECHA:</b> MAR - 2018
<b>INGENIERO:</b> MANUEL CAMERZAN YVAS	<b>ESCALA:</b> 1:100
<b>NUMERO:</b> 02	



SITUACIÓN

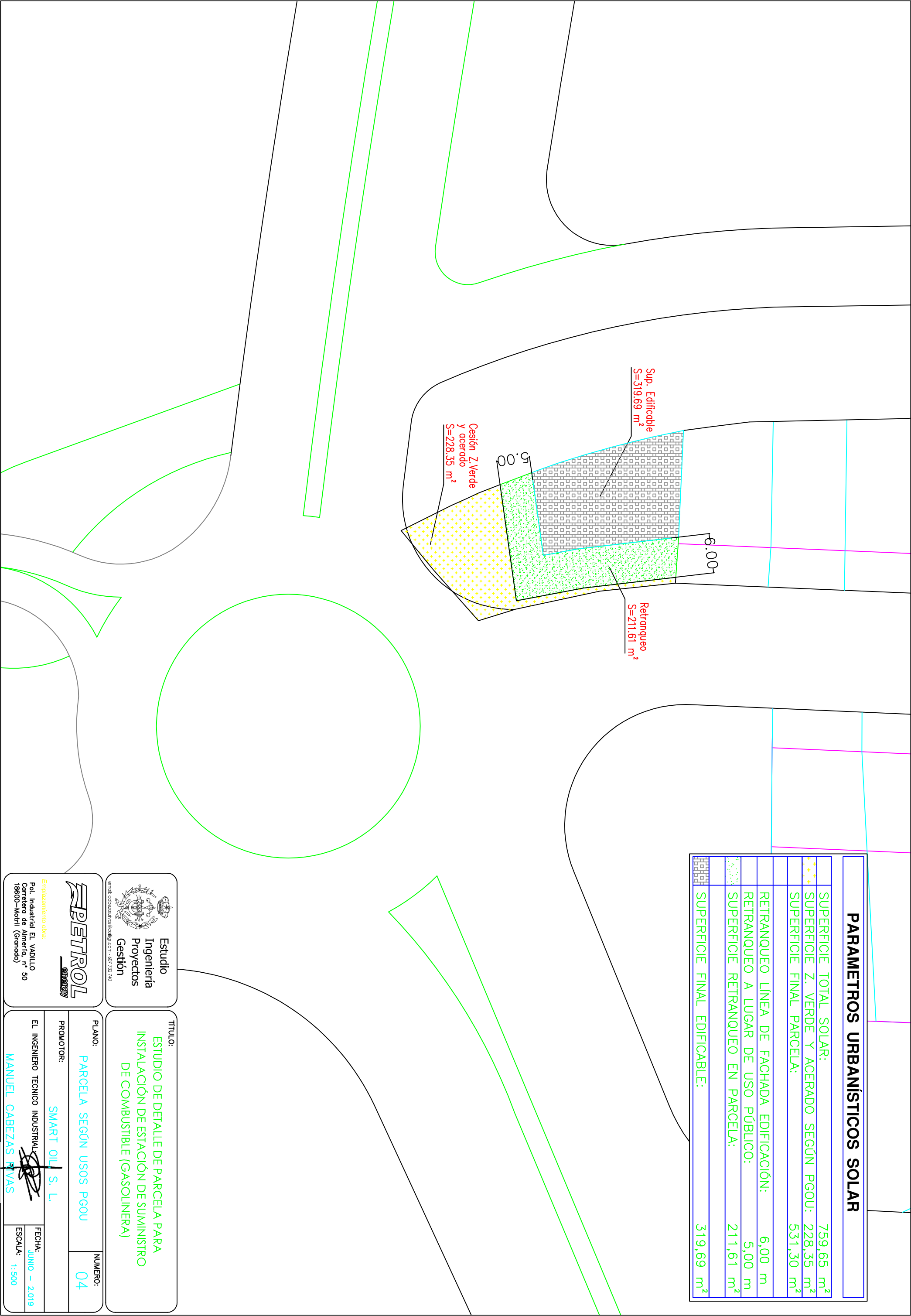
- Limite suelo urbano
- Limite suelo urbano consolidado / no consolidado
- Limite plan especial
- Limite suelo urbanizable sectorizado
- Limite Suelo urbanizable no sectorizado
- Perímetro plan especial de protección renovación y mejora del casco histórico
- Zona de influencia B.I.C.: Teatro Calderón
- Espacios libres
- Via parque - pasillo verde
- Espacios libres pantalla protección ambiental
- Industria escapatarte Existente-nueva creación
- Espacios libres Público-privado

TÍTULO:  
**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA  
 INSTALACIÓN DE ESTACIÓN DE SUMINISTRO  
 DE COMBUSTIBLE (GASOLINERA)**

**Estudio  
 Ingeniería  
 Proyectos  
 Gestión**  
email: cabezas.ingenieria@gmail.com - 607 732 740

**REPETROL**  
smart energy  
Empiezo en obra.  
 Pol. Industrial EL VADILLO  
 Carretera de Almería, nº 50  
 18600-Motril (Granada)

PLANO: <b>ORDENACIÓN ACTUAL</b>	NUMERO: <b>03</b>
PROMOTOR: <b>SMART OIL S. L.</b>	
EL INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL <b>MANUEL CABEZAS RIVAS</b>	FECHA: <b>JUNIO 2.019</b>
	ESCALA: <b>1:1000</b>



**PARAMETROS URBANÍSTICOS SOLAR**

SUPERFICIE TOTAL SOLAR:	759,65 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE Z. VERDE Y ACERADO SEGÚN PGOU:	228,35 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE FINAL PARCELA:	531,30 m <sup>2</sup>
RETRANQUEO LINEA DE FACHADA EDIFICACIÓN:	6,00 m
RETRANQUEO A LUGAR DE USO PÚBLICO:	5,00 m
SUPERFICIE RETRANQUEO EN PARCELA:	211,61 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE FINAL EDIFICABLE:	319,69 m <sup>2</sup>

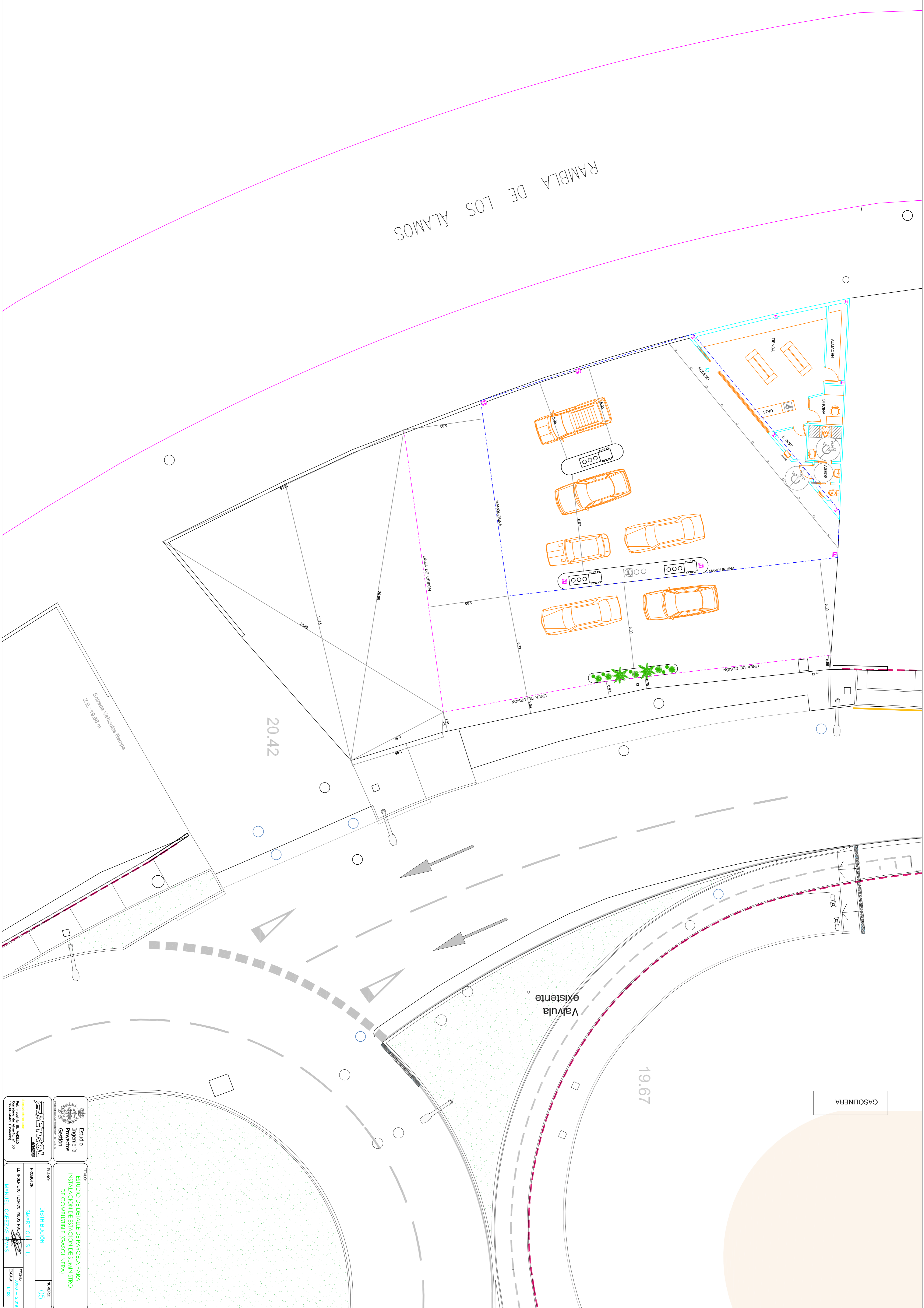

**Estudio Ingeniería Proyectos Gestión**  
 email: cabezas.ingenieria@gmail.com - 607 732 740


**REPETROL**  
Empiezo en la obra.  
 Pol. Industrial EL VADILLO  
 Carretera de Almería, nº 50  
 18600-Motril (Granada)

**TÍTULO:**  
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA  
 INSTALACIÓN DE ESTACIÓN DE SUMINISTRO  
 DE COMBUSTIBLE (GASOLINERA)

**PLANO:** PARCELA SEGÚN USOS PGOU      **NUMERO:** 04  
**PROMOTOR:** SMART OIL S. L.  
 EL INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL  
 MANUEL CABEZAS RIVAS  
**FECHA:** JUNIO - 2019  
**ESCALA:** 1:500

RAMBLA DE LOS ALAMOS



GASOLINERA

Valvula existente

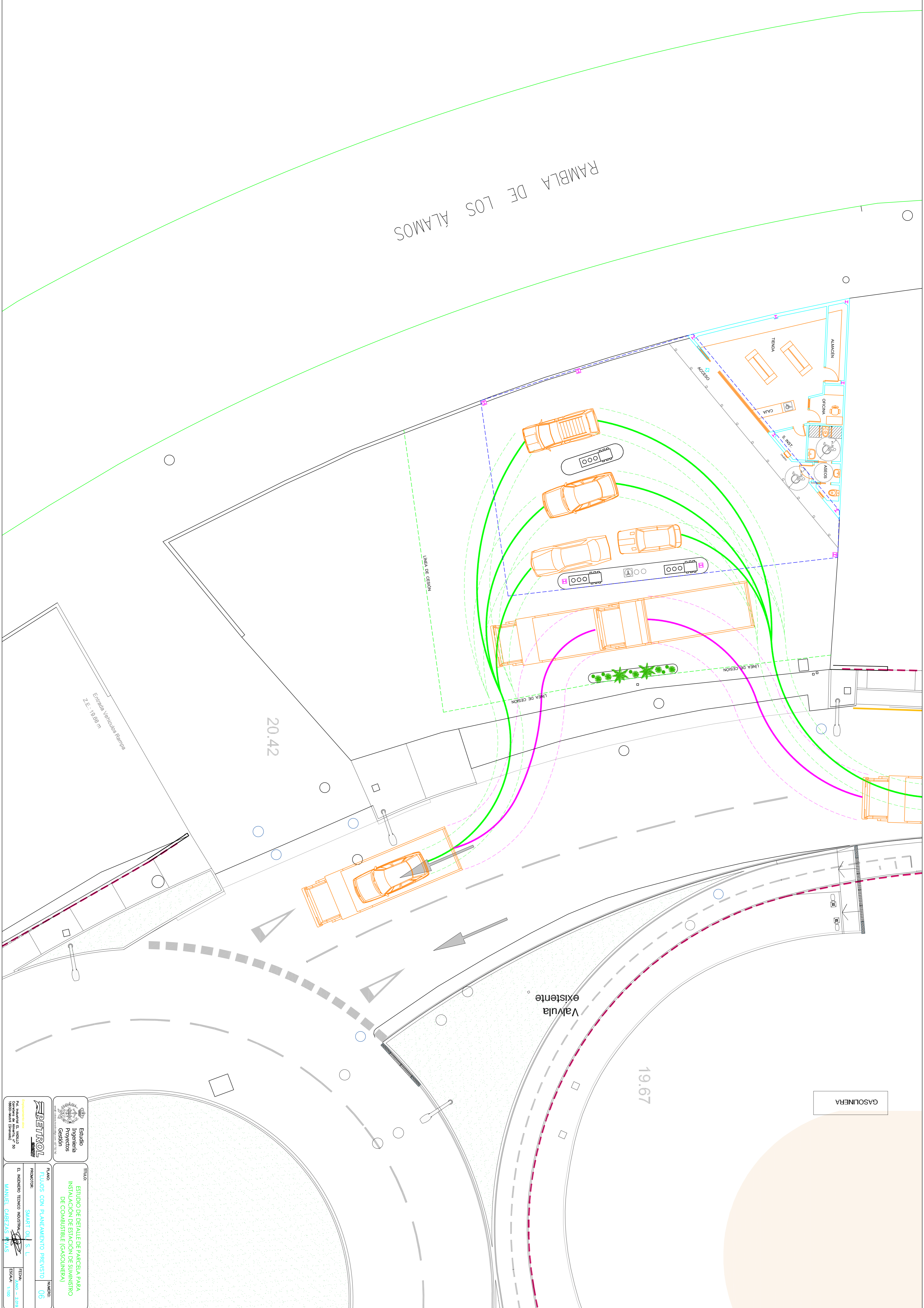
	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA INSTALACION DE ESTACION DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE (GASOLINERA)</b>
	<b>DISTRIBUCION</b>
<b>SMART OIL S. L.</b>	<b>05</b>
<b>EL INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL MANRIER CABEZAS IVAS</b>	<b>FECHA: 04-2018 ESCALA: 1:100</b>

Entrada Vehiculos Rempa  
Z.E.: 19.86 m

20.42

19.67

RAMBLA DE LOS ALAMOS



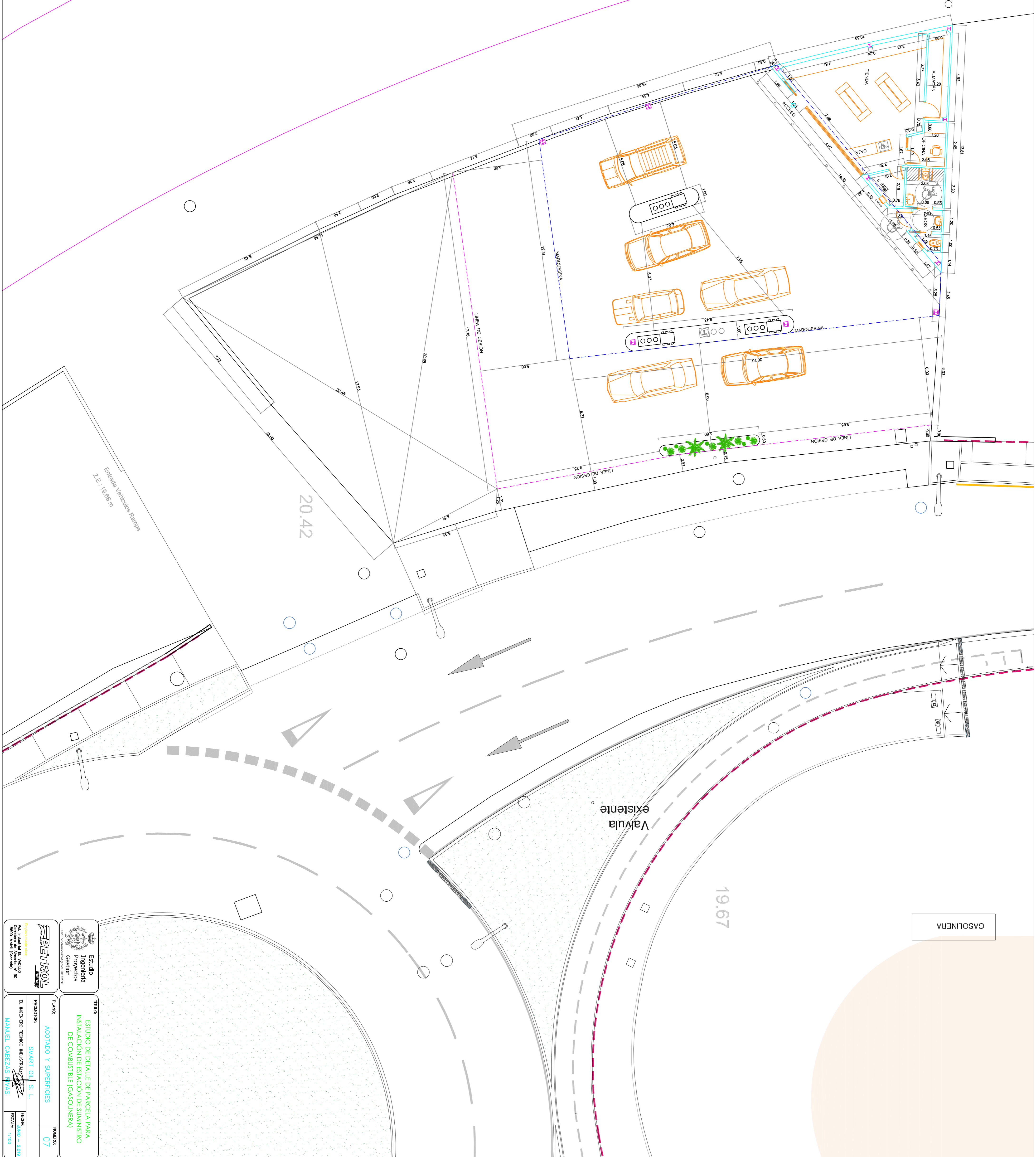
GASOLINERA

	Estudio Ingeniería Proyectos Gestión
	Estudio de detalle de parcela para instalación de estación de suministro de combustible (gasolinera)
PLAN: FLUJOS CON PLANEAMIENTO PREVISTO	NÚMERO: 06
PROMOTOR: SMART OIL S. L.	FECHA: MAR - 2018
EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL MANUEL CÁDIZAS FIAS	ESCALA: 1:100

RAMBLA DE LOS ALAMOS

TABLA DE SUPERFICIES		
DEPENDENCIA	M <sup>2</sup>	
Tienda/Caja	39.50	
Oficina	4.45	
Sala Técnica	3.00	
Almacén	5.90	
Asesor	7.90	
<b>Total Superficie Útil</b>	<b>60.75</b>	

CONDICIONES URBANÍSTICAS P.A.O.U. MONTE 2003			
Zona Amarcenas		Proyecto	
Calificación del Suelo: Urbano - Uso Industrial - Pequeña y Mediana Industria y Almacenes	Edificación adosada	Suelo urbano de dominio privado	
Uso Edificial	Industria	Industria	Industria
Uso Específico	Industria	Industria	Industria
Zona de Aplicación	P.1. El Estero, Cda. De Alameda	P.1. El Estero, Cda. De Alameda	P.1. El Estero, Cda. De Alameda
Parcela máxima:	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Frontal máxima:	9 m	9 m	9 m
Profundidad máxima:	15 m	15 m	15 m
Coeficiente de ocupación:	0.50%	0.50%	0.50%
Coeficiente de altura:	4.45%	4.45%	4.45%
Altura máxima edificable:	8.90 m	8.90 m	8.90 m
Altura libre máxima en:	2.6 m	2.6 m	2.6 m
Altura máxima en:	15.00%	15.00%	15.00%
Edificabilidad máxima:	1.00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



Estudio Ingeniería Proyectos Gestión

PLANEO: ACOTADO Y SUPERFICIES

PROYECTISTA: SMART OIL S. L.

EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL DE COMBUSTIBLE (GASOLINERA)

MANIER, CÁDIZAS, IVAS

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA INSTALACIÓN DE ESTACION DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE (GASOLINERA)

NÚMERO: 07

FECHA: 04-02-2018

ESCALA: 1:500





TITULO:  
**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PARA  
INSTALACIÓN DE ESTACIÓN DE SUMINISTRO  
DE COMBUSTIBLE (GASOLINERA)**

PLANO: **INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO** NUMERO: **09**

PROMOTOR: **SMART OIL S. L.**

EL INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL  FECHA: **JUNIO - 2019**  
ESCALA: **SIN**

  
Estudio  
Ingeniería  
Proyectos  
Gestión  
email: cabezasrivas@colibr.com - 607 732 740

**SPETROL**  
smart oil

Emplazamiento obra:  
Pol. Industrial EL VADILLO  
Carretera de Almería, nº 50  
18600-Motril (Granada)