

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES Y USOS EN PARCELA CON DOS CALIFICACIONES DISTINTAS, Y PARA LA JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIO DENTRO DEL SUELO URBANO INDUSTRIAL DEL PGOU DE MOTRIL.**

## **RESUMEN EJECUTIVO**

**PROMOTOR:** AGIMATRAN S.L.  
**SITUACIÓN:** CTRA. ALMERÍA TORRENUOVA 81, MOTRIL (GRANADA)  
Parc. Catastral: 4360827VF5646A0001MO  
**ARQUITECTO:** ROCÍO GARCÍA MITELBRUM.

## INDICE.

1. DATOS IDENTIFICATIVOS.
  - 1.1. Autor del Encargo. Objeto del Estudio de Detalle.
  - 1.2. Documentación.
2. MEMORIA.
  - 2.1. Situación urbanística.
  - 2.2. Objetivos del Estudio de detalle. Solución Adoptada.
3. DOCUMENTACIÓN GRAFICA.

### PLANOS.

1. SITUACIÓN. ORTOFOTO CATASTRO. VISTA AEREA ESTADO ACTUAL.
2. CALIFICACION DE PARCELA EN PGOU MOTRIL
3. ESTADO ACTUAL PARCELA. EDIFICACIONES Y SUPERFICIES. ZONAS AFECTADAS POR CALIFICACIÓN.
4. PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN EN PARCELA. SUPERFICIES Y USOS.
5. PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN EN PARCELA. ALZADOS Y SECCIONES.

## 1. DATOS IDENTIFICATIVOS

### 1.1. Autor del encargo. Objeto del Estudio de Detalle.

En base al artículo 19.3 de la Ley 7/2002 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre, se aporta Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle.

En el apartado 3, del artículo 19 de la LOUA, dice de forma literal:

"3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de la alteración.

b) en su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27."

En base a lo anterior se redacta el contenido del presente Resumen Ejecutivo, por encargo de AGIMATRAN S.L con C.I.F- B18820662, y domicilio social y fiscal en Ctra. Nueva Carretera Granada-Las Gabias S/N, C.P. 18.194 Churriana de la Vega (Granada).

Por lo tanto, el objeto del Estudio de Detalle de la parcela que se ubica en la Ctra. Almería Torrenueva 81 de la localidad de Motril (Granada) y cuenta con ref. catastral 4360827VF5646A0001MO, es : "ordenar las edificaciones y los usos en una parcela que cuenta con dos calificaciones distintas dentro del Suelo Urbano Industrial del PGOU de Motril, y justificar la implantación de una Estación de Servicio en un suelo industrial", al objeto de justificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos en la totalidad de la parcela y la idoneidad de la implantación de la Estación de Servicio.

### 1.2. Documentación.

El presente Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle se desarrolla mediante la siguiente documentación:

- Memoria.
- Documentación Gráfica: Planos de Información y Propuesta.

## 2. MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1. Situación urbanística.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle está emplazada en una zona dentro del suelo urbano consolidado de uso Industrial, pero que cuenta con la peculiaridad de presentar dos calificaciones distintas conforme a las determinaciones del vigente PGOU de Motril de 2003 con aprobación definitiva de 19 de diciembre de 2003 y publicación en BOP nº 20 de fecha 2 de febrero de 2004.

Así, la zona de la parcela que da a la carretera Almería Torrenueva en una franja de 45 metros, se encuentra calificada como INDUSTRIA ESCAPARATE (Existente), y el resto de la parcela que da a la calle Santo Domingo (57 metros), se encuentra Calificada como INDUSTRIA MEDIANA-PEQUEÑA (Existente).

Además de tener en cuenta que la parcela presenta dos calificaciones distintas, hay que tener en consideración que en el artículo 56. Destinado al Terciario Comercial, y concretamente en el apartado 4.1.d) destinado a Instalaciones de suministro de Carburantes, se especifica que:

“d) Instalaciones de suministro de combustible (gasolineras)

...

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.

....”

### 2.2. Objetivos del Estudio de Detalle. Solución Adoptada: Desarrollo y Justificación de la Propuesta.

El presente Estudio de Detalle asume los objetivos generales promovidos por el planeamiento de rango superior y se limita a ajustar los mismos a las características especiales de la parcela, lo que constituye la justificación de su conveniencia y redacción.

Sus objetivos son:

- **Descripción de la ordenación de las construcciones que aparecen en el Estudio de Detalle, tanto la nave existente que se va a reutilizar, como la marquesina para la implantación de una Estación de Servicio, al objeto de que el conjunto funcione y transmita una imagen unitaria, a la vez que se da cumplimiento a lo establecido en las normativas de aplicación.**

En la actualidad la parcela que presenta fachada a la carretera Almería Torrenueva y Calle Santo Domingo, cuenta con una nave tipo industrial, exenta, y con unas marquesinas de aparcamiento que se van

a retirar. Históricamente, las construcciones, que actualmente están en desuso, funcionaban como almacén de la empresa Coca Cola, y la actividad solo presentaba fachada y accesos por la carretera de Almería Torrenueva.

Con este estudio de detalle se plantea la reforma y reestructuración de la nave existente para dotarla de unos nuevos usos que cumplan con la legislación vigente, y la creación de una marquesina para la implantación de un Estación de Servicio en el retranqueo existente a la carretera. La nueva construcción, quedará perfectamente integrada en el conjunto, puesto que no sobrepasa la fachada de la nave ni lateral ni superiormente; además se creará una imagen unitaria utilizando composiciones estéticas que hagan que el conjunto transmita una "imagen unitaria".

Por lo tanto, desde el punto de vista de la ordenación y estético, se estable los siguiente:

- La nave existente, se reforma interiormente para dotarla de los nuevos usos que se describen en el apartado siguiente. La fachada hasta ahora principal se renueva para darle una imagen más moderna; la tapia existente a la carretera se retira y moderniza y la que da al calle Santo Domingo se elimina; la fachada posterior se convierte en nueva fachada y se abre y conecta con su calle para recibir los nuevos usos.
- Se retiran las construcciones no utilizables, tales como las marquesinas de aparcamiento, y como se ha dicho en el punto anterior, se modernizan o retiran las tapias a fachada.
- Por último, se crea una marquesina en la fachada a la carretera para albergar una estación de servicio. Dicha marquesina se diseña cumpliendo con los retranqueos y condicionantes estéticos de la ordenanza de aplicación; así se trata de un elemento integrado física y estéticamente en el conjunto, y específicamente en la fachada a la carretera. Se cuidará mucho la imagen del conjunto al objeto de que transmita sensación de unidad y contribuya a seguir mejorando la imagen de esta zona de la ciudad, que es lo que se pretende con la ordenanza de "Industria Escaparte".

En los planos que acompañan a este resumen, y concretamente en el plano 4 y 5 se muestra la ordenación e implantación del conjunto, así como los alzados y secciones.

- **Describir pormenorizadamente el uso y destino de las edificaciones tanto la existente como la de nueva creación, y ordenar los volúmenes y espacios libres de la parcela, al objeto de dar cumplimiento a las normativas de aplicación a cada una de las zonas por las que se ve afectada la parcela.**

Como se ha dicho con anterioridad, en el interior de la parcela existe una nave que se va a reutilizar, y además se implanta otra construcción en el exterior. En el apartado anterior se ha justificado la composición unitaria del conjunto, y a continuación se justifican el uso y destino de

todas las edificaciones planteadas en este documento, con su justificación dentro de la normativa de aplicación.

**En el interior de la nave, en la zona afectada por “Industria mediana-pequeña”, se ubican los siguientes usos:**

- Zona de lavado de cisternas, cuenta con una superficie construida de 422 m<sup>2</sup>, accediéndose a la actividad desde la carretera por la zona de maniobra interior de la nave y posibilitando la salida por tres portones que dan a la calle Santo Domingo. Se emplean tres portones para que los vehículos pesados (cisternas) accedan directamente por la nave principal y puedan salir por la calle Santo Domingo sin tener que maniobrar.  
Este uso de lavado de cisternas, es perfectamente compatible con “pequeña mediana industria” de la ordenanza de aplicación.
- Zona de reparado de cisternas, cuenta con una superficie construida de 413 m<sup>2</sup>, accediéndose a la actividad desde la carretera, por la zona de maniobra interior de la nave y posibilitando la salida por dos portones que dan a la calle Santo Domingo. Se emplean dos portones para que los vehículos pesados (cisternas) accedan directamente por la nave principal y puedan salir por la calle Santo Domingo sin tener que maniobrar.  
Este uso de reparación de cisternas, es perfectamente compatible con “pequeña mediana industria” y “pequeños talleres” de la ordenanza de aplicación.
- Parte de la Zona de Centro de lavado de vehículos, cuenta con una superficie de 967,50 m<sup>2</sup>, accediéndose a la actividad por la carretera de Almería a Torrenueva. En esta parte se encuentra la zona de tránsito de vehículos y parte de la zona de aspirado.  
Este uso de centro de lavado, es perfectamente compatible con “pequeña mediana industria” de la ordenanza de aplicación.

**En el interior de la nave, en la zona afectada por “Industria Escaparate”, se ubican los siguientes usos:**

- Parte de la Zona de Centro de lavado de vehículos, cuenta con una superficie construida de 684,95 m<sup>2</sup>, accediéndose a la actividad desde dos portones que dan a la carretera de Almería a Torrenueva. Se emplean dos portones para facilitar los accesos de entrada y salida de los vehículos.  
Ocupa parte de la zona de tránsito de vehículos, toda la zona de lavado, y parte de la de aspirado.  
Este uso de centro de lavado, es perfectamente compatible con la “pequeña mediana industria” de la ordenanza de aplicación.
- Control-Tienda y Cafetería, cuenta con una superficie de 187,10 m<sup>2</sup>, accediéndose a la actividad por la carretera de Almería a Torrenueva, desde el exterior y el interior de la nave.  
Este uso de tienda-cafetería es perfectamente compatible con “recreativo” y “local comercial” de la ordenanza de aplicación.

**En el exterior de la nave, en la zona afectada por “Industria Escaparate”, se ubica el siguiente uso:**

- Una marquesina para la implantación de una Estación de Servicio, que cuenta con una ocupación de 347,55 m<sup>2</sup>, situada en el amplio espacio delante de la construcción existente que da a la carretera, respetando el retranqueo obligatorio.

En el PGOU de Motril se establece la compatibilidad de usos de la instalación de suministro de combustible en los suelos industriales y en concreto en la calificación de pequeña y mediana Industria e Industria Escaparate, conforme a las condiciones particulares de uso de la normativa establecidas en el artículo 25 de las Ordenanzas, Norma general de Compatibilidad de Usos.

Además, en el propio PGOU de Motril, en el art. 56, se establece que se podrán implantar instalaciones de suministro de carburantes en suelos industriales siempre y cuando se redacte un Estudio de Detalle.

Tanto el diseño como la disposición de las instalaciones de la Estación de Servicio aparecen perfectamente definidos en los planos que acompañan este documento. En los mismos se pone de manifiesto que la misma queda perfectamente integrada en la fachada existente, creando una imagen de conjunto que mejora la calidad del entorno de “industria escaparate” que el planeamiento municipal pretende implantar en esta zona.

- **Diseño y justificación de los accesos a la parcela, tanto de entrada como de salida en ambas calles, ya que debido a las características intrínsecas de las actividades que se van a desarrollar en su interior son fundamentales para un correcto funcionamiento del conjunto.**

Debido a los usos que se van a implantar en la parcela, los accesos, tanto a la carretera de Almería Torrenueva como a la calle Santo Domingo, son fundamentales para un correcto funcionamiento de las actividades, ya que se producirá un flujo más o menos continuo de entrada y salida de vehículos.

A la carretera de Almería a Torrenueva se proyectan dos accesos, uno de entrada y otro de salida, que se producen prácticamente a nivel de la parcela. Ambos presentan una anchura de 15 m para favorecer la maniobrabilidad de los vehículos, sobre todo los pesados y camiones de repostaje de combustible.

La existencia de dos accesos a la zona afectada por “Industria Escaparate”, que es donde se ubica la Estación de Servicio, se justifica ya que de este modo se establece una circulación limpia en el interior. Los vehículos se incorporan desde la carretera, acceden al centro de lavado o paran en las isletas de repostaje y abandonan la parcela sin que se produzcan cruces o maniobras que puedan entorpecer el funcionamiento de la misma o provocar accidentes.

Los vehículos pesado (cisternas) que van al lavado o reparado de cisternas, acceden también desde la entrada de la carretera, se introducen en el interior de la nave en la zona de tránsito, donde existe espacio de espera, y salen por los portones existentes en la calle Santo Domingo; evitándose así maniobras peligrosas e injustificadas. Todas las circulaciones son limpias y se evitan crucen innecesarios.

Así, en la calle Santo Domingo se elimina la tapia existente, y se emplea el retranqueo de más de 5,5 m para enlazar el acerado existente en el polígono con la fachada de la nave. Puesto que en esta fachada se abren 5 portones nuevos para la salida de vehículos pesados (cisternas), no tiene sentido tapiar y abrir accesos puntuales; así se deja la fachada abierta, a la manera de la mayoría de las empresas que funcionan en esta parte del polígono. El que no exista un acceso concreto, sino que toda la fachada se encuentra abierta posibilita la maniobrabilidad de los vehículos pesados "cisternas" que tienen que incorporarse al vial una vez han acabado la limpieza o reparación.

Como se ha dicho, este tipo de acceso corrido, que se encuentra en la zona afectada por "Industria Pequeña-mediana", se justifica puesto que de este modo se favorece la maniobrabilidad de los vehículos, y además sigue la estética más empleada para resolver las entradas a las naves en el polígono. Los vehículos se incorporan directamente desde la nave a la calle, y el desnivel entre el vial y la nave (de 1 a 0,40 m) se resuelve estableciendo una pendiente variable en el retranqueo, que pertenece a la parcela.

La ubicación de accesos y justificación de las circulaciones aparecen en los planos que acompañan a este documento.

- **Justificación del cumplimiento de accesibilidad.**

Como ya se ha dicho debido a las características particulares de la actividad se requiere la apertura de dos accesos en la carretera de Almería a Torrenueva, uno de entrada y otro de salida, lo que implica la modificación del acerado de este vial

Así, la apertura de los mismos se hace de manera que se garantizan las condiciones de accesibilidad y el cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de Julio, para lo cual se adjunta Ficha justificativa del Decreto y plano de accesibilidad donde se manifiesta gráficamente este cumplimiento.

En concreto se cumplirá con el Título I, Capítulo I, Sección 1ª artículo 16. Vados. Que en su apartado 2. establece que "los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de manera que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, siendo el itinerario peatonal prioritario. Cuando sea posible, el itinerario mantendrá su nivel, alcanzando el vehículo la cota de itinerario fuera de éste en la calzada o en la banda de aparcamiento o infraestructura.

Cuando lo anterior no sea viable, el vado cumplirá los siguientes requisitos:

- a) La pendiente longitudinal máxima en el sentido peatonal de la marcha, será del 8% en tramos inferiores a 3 m y del 6% ...
- b) La pendiente transversal máxima será del 2% y la mínima del 1% ...
- c) No se instalarán franjas señalizadoras para evitar que las personas con discapacidad visual puedan confundirlos con los vados de pasos peatonales."

- **Justificación de la solución de los problemas que la implantación de la Estación de Servicio pueda plantear en relación al tráfico, paisaje y características del entorno edificado.**

No se considera que la implantación de Estación de Servicio pueda originar problemas en su relación con el tráfico, el paisaje o el entorno urbano, ya que se trata de una zona industrial, la parcela se encuentra consolidada desde hace muchísimos años, y no existe ningún espacio verde, ni tiene en sus proximidades viviendas o edificaciones singulares.

En cuanto a la incidencia del tráfico, hay que decir lo siguiente:

- El tráfico pesado de la zona de limpieza y reparación de cisternas, no bloqueará la Estación de servicio, puesto que los vehículos accederán por la entrada de la carretera y se introducirán en la nave donde existen una zona de tránsito y espera; desde ahí se conducirán a la zona de lavado o reparación, y una vez realizados los trabajos se incorporarán otra vez al viario público a través de la calle Santo Domingo, por lo que no interferirán en el tráfico propio de la Estación de servicio ni de la carretera de Almería a Torrenueva. Todo queda patente en el esquema de circulación que se muestra en el plano 7.1 del presente Estudio de Detalle.
- En cuanto al tráfico de la propia Estación de Servicio, hay que decir que los mayores problemas se originan en los accesos, debido a una posible acumulación de vehículos que pueda llegar a originar un bloqueo del vial principal. En este caso concreto, tal y como se muestra en los planos 7.1 y 7.2, la distribución de los surtidores dentro de la marquesina, y la ubicación y amplitud de los accesos posibilita la creación de un espacio de espera antes del repostaje que evitaría el bloqueo del vial principal.
- En cuanto a la incidencia del tráfico en la carretera hay que decir que en la parcela contigua existe una ITV que induce un alto flujo de tráfico en la zona por las propias características de la actividad; por lo tanto, la ubicación de la Estación de Servicio prácticamente no influirá en el cómputo total del tráfico en la zona, ya que el originado por la misma será despreciable frente al de las instalaciones de la ITV y el resto del polígono.

### 2.3. Solución Adoptada: Justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos en la parcela.

La parcela cuenta con una superficie de 5.000,64 m<sup>2</sup>, presenta dos calificaciones distintas, una Zona de "Industria escaparate" en una franja de 45 m desde la Ctra. de Almería a Torrenueva que cuenta con una superficie de 2.423,22 m<sup>2</sup>; y una Zona de "Industria mediana-pequeña" que da a la calle Santo Domingo en una franja de 57 m y que cuenta con una superficie de 2.577,22 m<sup>2</sup>.

A continuación, se reproduce un cuadro donde se justifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos para cada una de las zonas.

#### - Cuadro de Cumplimiento de Parámetros urbanísticos generales.

	IND. ESCAPARATE	Zona afectada por Ind. Escaparate	IND. MEDIANA-PEQUEÑA	Zona afectada por Ind. Mediana-peq.
Parcela Mínima. Edif. aislada	500 m <sup>2</sup> Fachada 20 m	2.423,42 m <sup>2</sup> 55,94 m fachada.	500 m <sup>2</sup> Fachada 16 m	2.577,22 m <sup>2</sup> 41,58 m fachada.
Alineación Vial	10 m. a vial principal 3 m. a linderos	10 m a vial. > 3 m a lind.	5 m. a vial principal 3 m. a linderos	5,49 m a vial. > 3 m a lind.
Ocupación parc.	60% (Edif. aislada)	50,32%	70% (Edif. aislada)	69,94%
Ocup. Bajo rasante	Se permite coincidente con P.B	N.P.	Se permite coincidente con P.B	N.P.
Altura y N° plantas	Edif. Aislada:10 m PB+1	6,47 m PB	Edif. Aislada:10 m PB+1	6,47 m PB
Edificabilidad max.	1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,431 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,699 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Dotación aparcamientos	1plaza/100m <sup>2</sup> constr(veh.ligeros) 1plaza/500m <sup>2</sup> constr(veh.pesados)	Cumple en el total de la parcela.	1plaza/100m <sup>2</sup> constr(veh.ligeros) 1plaza/500m <sup>2</sup> constr(veh.pesados)	Cumple en el total de la parcela.
Condiciones Estéticas	Se cumplirá con lo establecido en el artículo 52, apartado 8 para este tipo de suelo. Se justifica en apartado independiente		Se cumplirá con lo establecido en el artículo 51, apartado 8 para este tipo de suelo. Se justifica en apartado independiente	

#### - Desarrollo de la Justificación de los aparcamientos en la parcela .

Tanto la zona de "Industria Escaparte" como la "Industria mediana-pequeña" requieren de una plaza de vehículos ligeros por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, y de una plaza para vehículos pesados por cada 500 m<sup>2</sup> construidos de nave (en naves de más de 1.000 m<sup>2</sup>).

Por lo tanto, teniendo en cuenta que la superficie construida de la nave es de 2.674,55 m<sup>2</sup> y la marquesina 173,77 m<sup>2</sup> (computando la mitad de la misma), la superficie construida total sobre la parcela es de 2.848,32 m<sup>2</sup>, lo

que implica la necesidad de 29 plazas de aparcamiento para vehículos ligeros y 6 para pesados.

En los planos que acompañan a este documento se justifica la ubicación de las 29 plazas de aparcamiento, tanto en el exterior como en el interior, quedando las plazas interiores reservadas para los propios trabajadores de la empresa. Las plazas de vehículos pesados no se han dibujado, pero ya existen 5 zonas de aparcamiento en el lavado y reparación de cisternas, y en el interior de la nave, en la zona de tránsito de vehículos, se pueden aparcar varios vehículos pesados sin ningún problema.

### **Desarrollo de la Justificación de las condiciones estéticas en la parcela .**

Cond. particulares de estética para Industria mediana pequeña	
EXIGENCIA	ESTUDIO DE DETALLE
Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.	Se cumplen dichas condiciones en la nave existente.
Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos: - actuaciones en suelos consolidados, se adoptarán soluciones acordes con las condiciones del entorno. - 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.	El tratamiento de las alineaciones a vial se ajusta a lo existente en el entorno, puesto que es un suelo consolidado. En la calle Santo Domingo se respeta el acerado público y se crea un retranqueo abierto (con pavimento distinto) que salva el desnivel entre el espacio público y la nave.
Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.	No existen medianeras en la edificación, puesto que es exenta. Todas las fachadas tienen tratamiento de "fachada".
Se prohíbe la creación de medianerías, salvo en el caso de edificaciones adosadas donde podrán generarse de forma temporal en ejecuciones diferidas.	No se crean medianeras.
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.	En esta zona no existen usos subsidiarios.
El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén, esta se podrá destinar a zona de aparcamientos.	Se cumple, puesto que el retranqueo a calle Santo Domingo es el acceso a las zonas de lavado y reparación de cisternas, por lo que son zona de circulación y no servirán para otro uso.

Condiciones particulares de estética para Industria Escaparate.	
EXIGENCIA	ESTUDIO DE DETALLE
Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.	Se cumplen dichas condiciones en la nave existente.
Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos: - actuaciones en suelos consolidados, se adoptarán	El tratamiento de las alineaciones a vial se ajusta a lo existente en el entorno, puesto que es un suelo

<p>soluciones acordes con las condiciones del entorno.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- actuaciones en suelos procedentes de planeamiento de desarrollo, las ordenanzas de dicho planeamiento establecerán las condiciones para estos elementos.</li> <li>- en ambos casos será obligatorio la existencia de elementos que delimiten el espacio privado.</li> </ul>	<p>consolidado.</p> <p>En la carretera Almería a Torrenueva se crea tapia similar a las existentes en las inmediaciones, y las edificaciones se ajustan a las alineaciones.</p>
<p>Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.</p>	<p>No existen medianeras en la edificación, puesto que es exenta. Todas las fachadas tienen tratamiento de "fachada".</p>
<p>Se prohíbe la creación de medianerías.</p>	<p>No se crean medianeras.</p>
<p>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.</p>	<p>Los usos subsidiarios del edificio (control, tienda, cafetería) han quedado perfectamente integrados en la fachada.</p>
<p>El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén, esta se podrá destinar a zona de aparcamientos.</p>	<p>Se cumple, puesto que el retranqueo a la carretera sirve de zona de tránsito y circulación de la estación de servicio, y para aparcamiento de vehículos ligeros.</p>
<p>Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria y expositiva, y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en el proyecto, que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.</p>	<p>Se ha cuidado el diseño de la fachada a la carretera, creando una imagen unitaria del conjunto.</p> <p>No incluye jardinería en los espacios libres, puesto que la zona de retranqueo se emplea para aparcamiento y circulación de vehículos de la Estación de Servicio; de la misma manera que la ITV que está funcionando en la parcela contigua.</p>
<p>Será condición obligatoria para las edificaciones regidas por la presente calificación, contar con el frente de fachada totalmente terminado con calidad suficiente para configurar trama urbana, quedando prohibidas las fachadas con apariencia de naves industriales carentes de valor para configurar la fachada urbana.</p> <p>A este aspecto, se exigirá composición de la fachada a viario principal con tratamiento adecuado de materiales, ritmo de huecos, terminación de cubierta, etc.</p>	<p>La nave actual presenta imagen de nave industrial, pero la configuración y composición planteada con este Estudio de Detalle, genera un edificio moderno con materiales y calidades propias de la fachada urbana que se pretende generar en la actualidad.</p> <p>Se presenta composición de la fachada a viario principal en los planos que se adjuntan con este Estudio de Detalle.</p>

Mayo de 2021  
EL ARQUITECTO.

Rocío García Mitelbrum  
Coleg. Nº 4.451 C.O.A. Granada.

### 3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

#### PLANOS.

1. SITUACIÓN. ORTOFOTO CATASTRO. VISTA AEREA ESTADO ACTUAL.
2. CALIFICACION DE PARCELA EN PGOU MOTRIL
3. ESTADO ACTUAL PARCELA. EDIFICACIONES Y SUPERFICIES. ZONAS AFECTADAS POR CALIFICACIÓN.
4. PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN EN PARCELA. SUPERFICIES Y USOS.
5. PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN EN PARCELA. ALZADOS Y SECCIONES.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de GRANADA  
Municipio de MOTRIL  
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89  
ESCALA 1:2,500



50m 0 50 100m

[454,075 ; 4,065,781]

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 4360827VF5646A

[454,675 ; 4,065,781]



[454,675 ; 4,065,456]

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 10/03/21

El Arquitecto

Rocio García Mittelbrum  
cd. nº 4.451



P.I. La Rosa V, Calle Economía Nº 2, 1ª Planta  
Chauchina (Granada)  
TEL: 958-44.67.65 - www.Incudi.com

PROYECTO  
RESUMEN EJECUTIVO, ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES Y USOS EN PARC. CON DOS CALIFICACIONES DISTINTAS Y PARA JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIO DENTRO DEL S.U.INDUSTRIAL DE MOTRIL.

UBICACION  
CTRA. ALMERÍA TORRENUOVA 81, MOTRIL (GRANADA)  
PARCELA CATASTRAL: 4360827VF5646A0001MO

nº plano

PROMOTOR  
AGIMATRAN S.L.

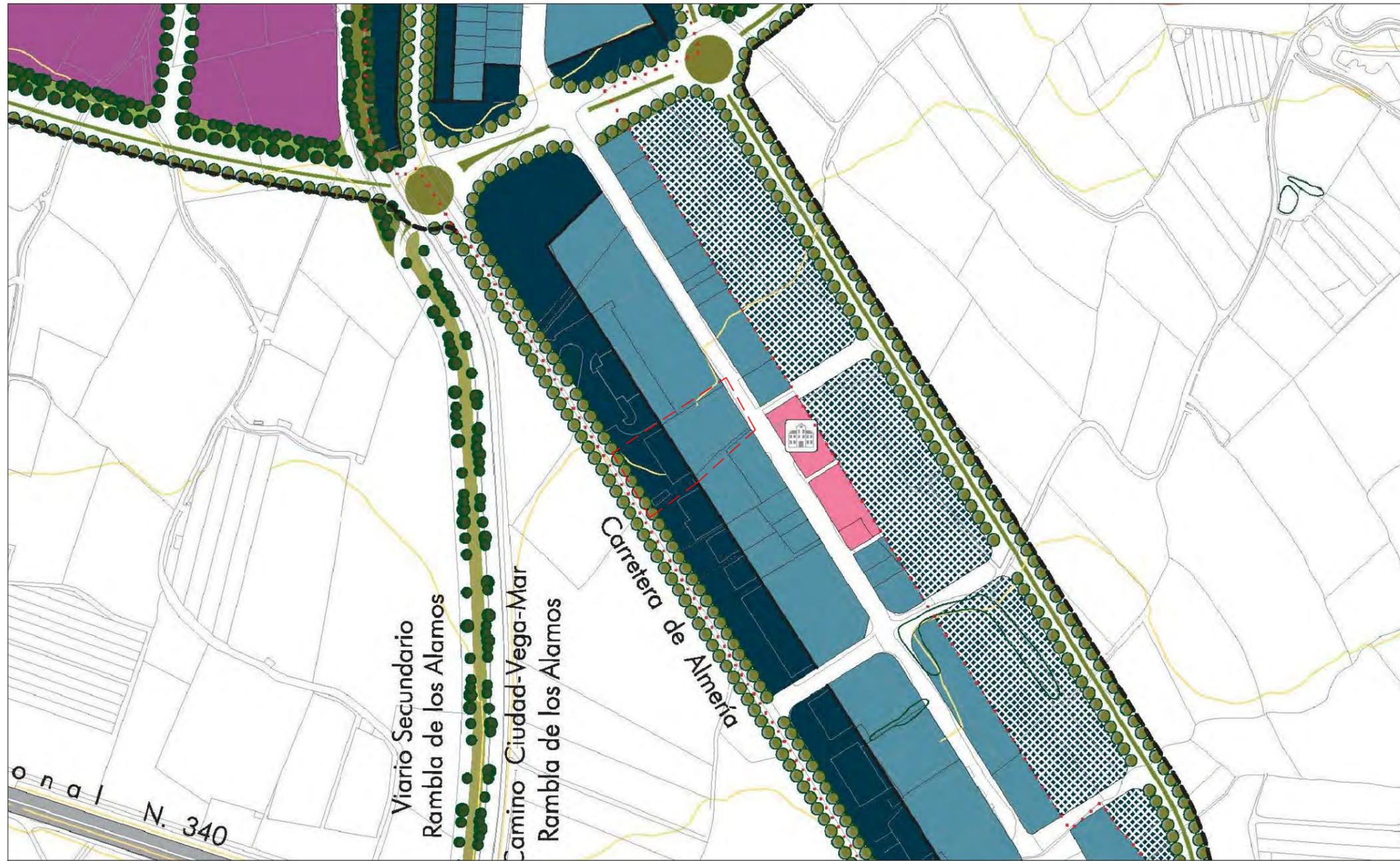
PLANO  
SITUACION. ORTOFOTO CATASTRO.  
VISTA AEREA ESTADO ACTUAL

1

Exp.  
62-2020

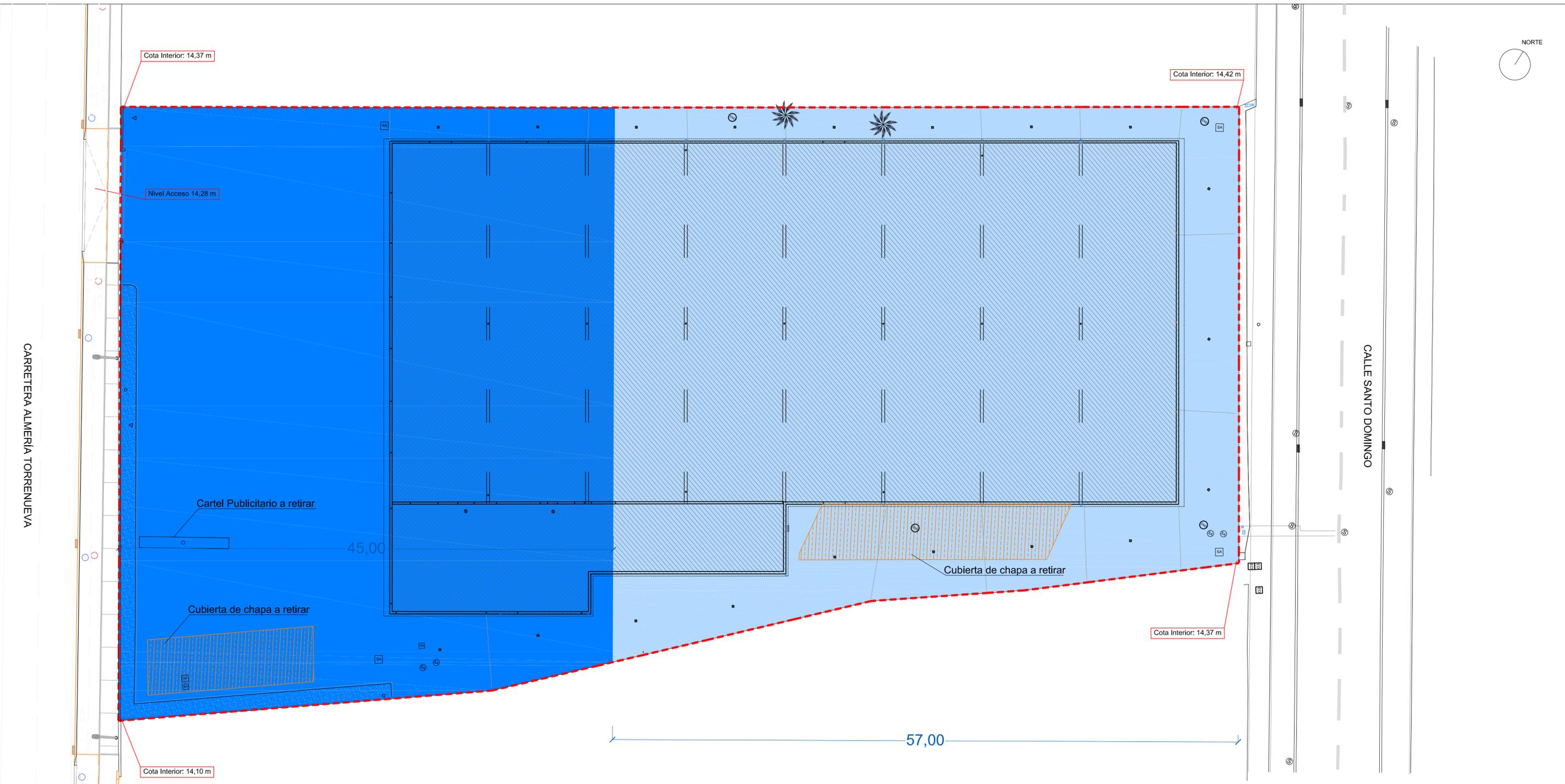
Fecha  
MAYO 2021

Escala  
S/E



Gasolinera	Espacios libres Vía parque - pasillo verde	<p><b>PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA</b> Revisión y adaptación</p> <p><b>17</b></p> <p>Usos del suelo</p> <p><b>motril</b></p> <p><small>Jefe Equipo Redactor M<sup>o</sup> Felicidad Montero Piñete</small></p>
Industria escaporate Existente-nueva creación	Espacios libres pantalla protección ambiental	
Industria mediana-pequeña Existente-nueva creación	Espacios libres Público-privado	

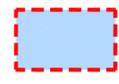
El Arquitecto		PROYECTO RESUMEN EJECUTIVO, ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES Y USOS EN PARC. CON DOS CALIFICACIONES DISTINTAS Y PARA JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIO DENTRO DEL S.U.INDUSTRIAL DE MOTRIL.	
Rocio García Mittelbrum c.d. nº 4.451 P.I. La Rosa V, Calle Economía Nº 2, 1ª Planta Chauchina (Granada) TEL: 958-44.67.65 - www.Incudi.com		UBICACION CTRA. ALMERÍA TORRENUOVA 81, MOTRIL (GRANADA) PARCELA CATASTRAL: 4360827VF5646A0001MO	nº plano
		PROMOTOR AGIMATRAN S.L.	PLANO CALIFICACIÓN DE PARCELA EN PGOU MOTRIL
Exp. 62-2020	Fecha MAYO 2021	Escala S/E	<b>2</b>



PARCELA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.  
Superficie: 5.000,64 m<sup>2</sup>



ZONA CALIFICADA COMO "INDUSTRIA ESCAPARATE".  
Superficie: 2.423,42 m<sup>2</sup>



ZONA CALIFICADA COMO " MEDIANA PEQUEÑA INDUSTRIA".  
Superficie: 2.577,22 m<sup>2</sup>



SUPERFICIE OCUPADA POR NAVE EN "INDUSTRIA ESCAPARATE".  
Superficie: 872,05 m<sup>2</sup>  
Ocupación actual: 35,98%

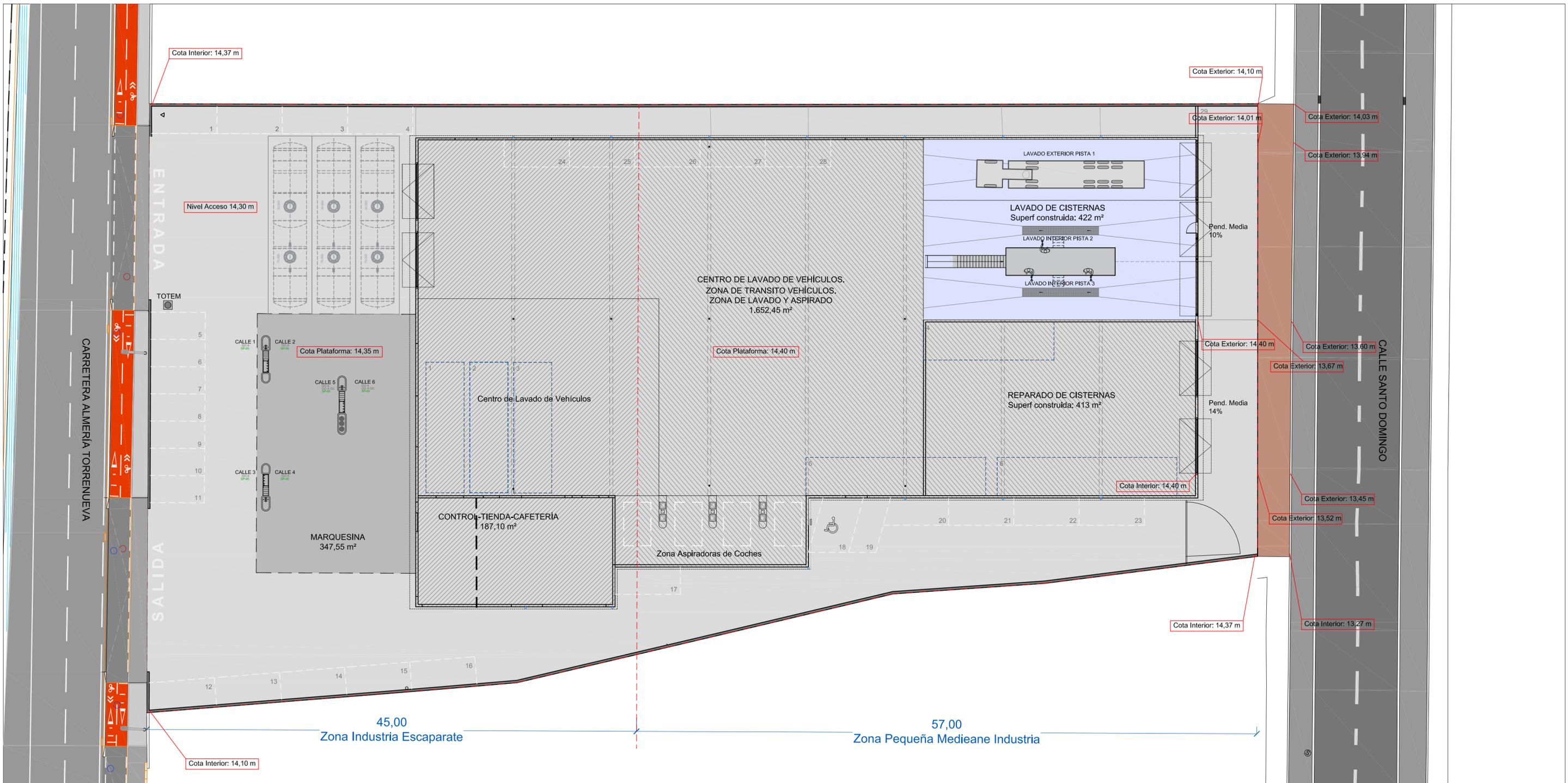


SUPERFICIE OCUPADA POR NAVE EN "PEQUEÑA Y MEDIANA INDUSTRIA".  
Superficie: 1.802,50 m<sup>2</sup>.  
Ocupación actual: 69,94%



CUBIERTAS DE CHAPA PARA APARCAMIENTO (A RETIRAR)  
Superficie: 190,70 m<sup>2</sup>

<p>El Arquitecto</p> <p>Rocio García Mielbrum cól. nº 4.451</p> <p><b>Incudi</b></p> <p>P.I. La Rosa V, Calle Economía Nº 2, 1ª Planta Chauchinha (Granada) TEL: 95944.67.65 - www.incudi.com</p>	<p>PROYECTO RESUMEN EJECUTIVO. ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES Y USOS EN PARC. CON DOS CALIFICACIONES DISTINTAS Y PARA JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIO DENTRO DEL S.U. INDUSTRIAL DE MOTRIL.</p>		<p>nº plano</p> <p><b>3</b></p>	
	<p>UBICACIÓN CTRA. ALMERÍA TORRENUEVA 81, MOTRIL (GRANADA) PARCELA CATASTRAL: 4360827VF5646A0001M0</p>			
	<p>PROMOTOR AGIMATRAN S.L.</p>	<p>PLANO ESTADO ACTUAL PARCELA. EDIFICACIONES Y SUPERFICIES. ZONAS AFECTADAS POR CALIFICACIÓN</p>		
	<p>Exp. 62-2020</p>	<p>Fecha MAYO 2021</p>		<p>Escala 1/250</p>



PARCELA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.  
Superficie: 5.000,64 m<sup>2</sup>



SUPERFICIE OCUPADA POR NAVE EN "INDUSTRIA ESCAPARATE".  
Superficie: 872,05 m<sup>2</sup>  
Ocupación en Zona Ind. Escaparate : 35,98%

SUPERFICIE OCUPADA POR NAVE EN "INDUSTRIA ESCAPARATE".  
Superficie: 872,05 m<sup>2</sup>+ 347,55 m<sup>2</sup>= 1.219,60 m<sup>2</sup>  
Ocupación en Zona Ind. Escaparate : 50,32 %  
Edificabilidad: 0,431 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (computa toda la nave y la mitad de la marquesina)



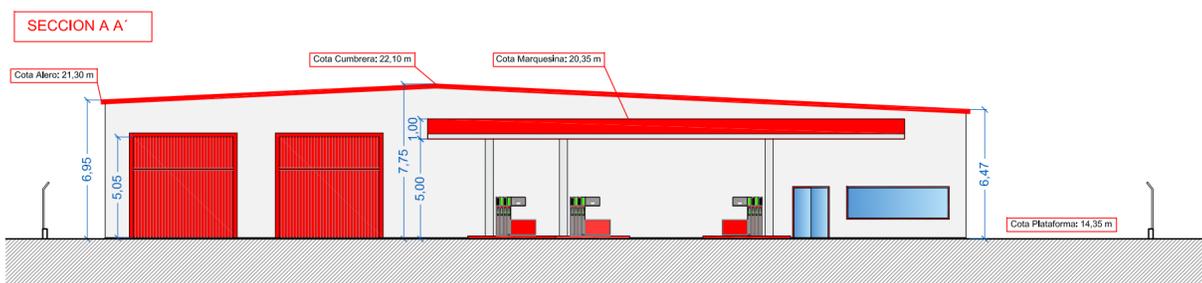
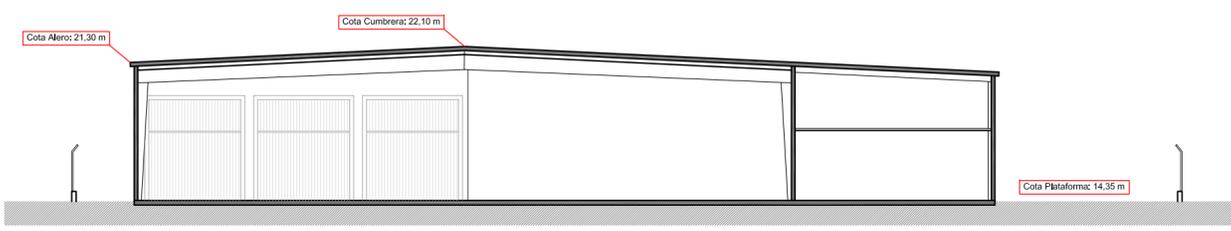
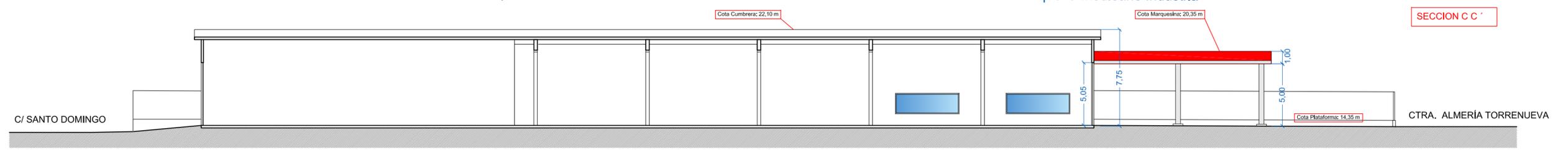
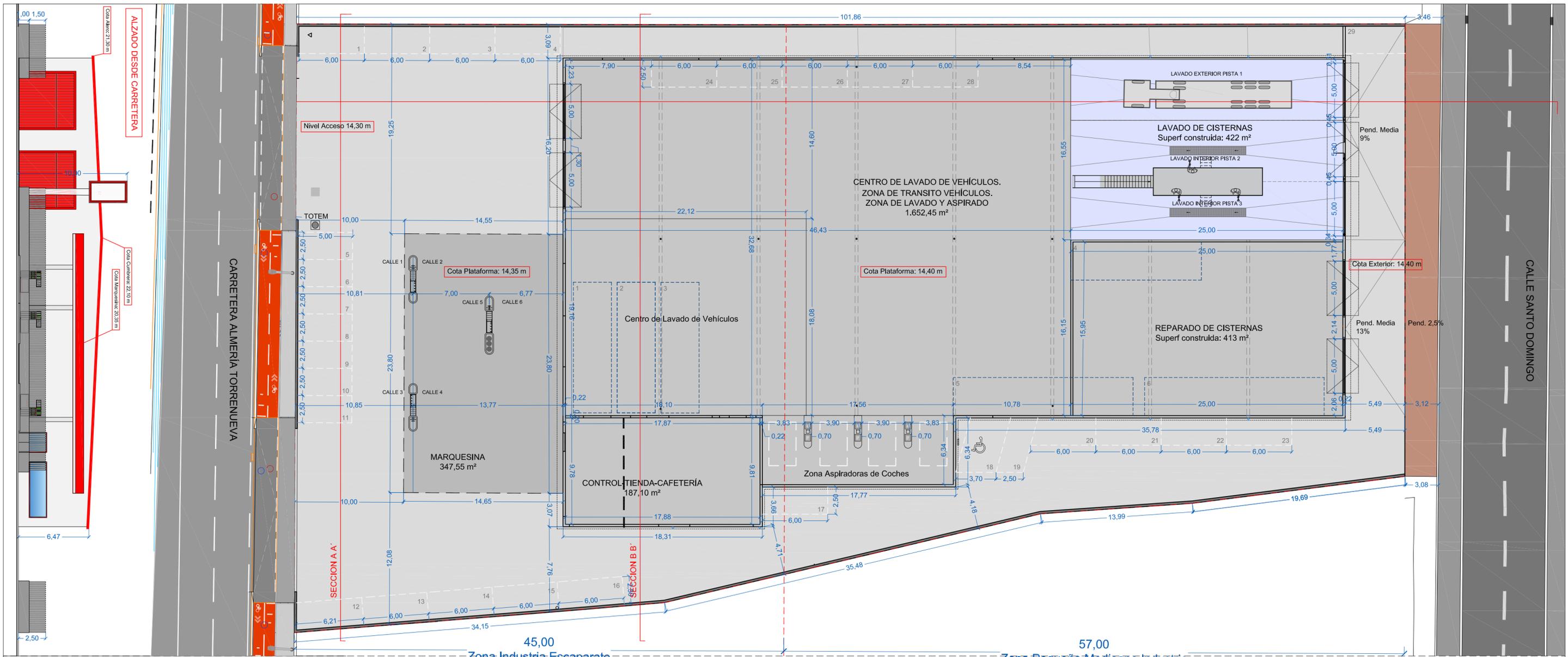
SUPERFICIE OCUPADA POR MARQUESINA EN "INDUSTRIA ESCAPARATE".  
Superficie: 347,55 m<sup>2</sup>  
Ocupación Zona Ind. Escaparate: 14,34%



SUPERFICIE OCUPADA POR NAVE EN "PEQUEÑA Y MEDIANA INDUSTRIA".  
Superficie: 1.802,50 m<sup>2</sup>.  
Ocupación actual: 69,94%  
Eficacibilidad: 0,699 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

USOS EN PARCELA	ZONA INDUSTRIA ESCAPARATE	ZONA PEQUEÑA Y MEDIANEA INDUSTRIA
EN INTERIOR DE NAVE EXISTENTE (Sup Total: 2.487,45 m <sup>2</sup> )	LAVADO DE CISTERNAS (422 m <sup>2</sup> ) REPARADO CISTERNAS (413 m <sup>2</sup> )	CENTRO DE LAVADO DE VEHÍCULOS. ZONA DE TRANSITO DE VEHÍCULOS. ZONA DE LAVADO Y ASPIRADO (1.652,45 m <sup>2</sup> )
EN EXTERIOR DE NAVE EXISTENTE (Sup Total: 347,55 m <sup>2</sup> )	CONTROL, TIENDA, CAFETERIA (187,10 m <sup>2</sup> )	MARQUESINA (347,55 m <sup>2</sup> ) DEPÓSITOS ENTERRADOS (No computan)

El Arquitecto 		PROYECTO RESUMEN EJECUTIVO. ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES Y USOS EN PARC. CON DOS CALIFICACIONES DISTINTAS Y PARA JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIO DENTRO DEL S.U. INDUSTRIAL DE NOTRIL.	
UBIACIÓN CTRA. ALMERÍA TORRENUUEVA 81, MOTRIL (GRANADA) PARCELA CATASTRAL: 4360827VF5646A0001MO		n° plano <b>4</b>	
PROMOTOR AGIMATRAN S.L.		PLANO PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN EN PARCELA SUPERFICIES Y USOS.	
Exp.	62-2020	Fecha	MAYO 2021
Escala	1/250		



<p>El Arquitecto</p> <p>Rocio Garcia Mielbrum col. nº 4.451</p> <p><b>Incudi</b></p> <p>P.I. La Rosa V, Calle Economía Nº 2, 1ª Planta Chauclilla (Granada) TEL: 95944.67.65 - www.incudi.com</p>	<p>PROYECTO</p> <p>RESUMEN EJECUTIVO. ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE EDIFICACIONES Y USOS EN PARC. CON DOS CALIFICACIONES DISTINTAS Y PARA JUSTIFICACION DE LA IMPLANTACION DE UNA ESTACION DE SERVICIO DENTRO DEL S.U. INDUSTRIAL DE MOTRIL.</p>	<p>nº plano</p> <p><b>5</b></p>	
	<p>UBICACION</p> <p>CTRA. ALMERIA TORRENUOVA 81, MOTRIL (GRANADA)</p> <p>PARCELA CATASTRAL: 4360827V5646A0001MO</p>		
	<p>PROMOTOR</p> <p>AGIMATRAN S.L.</p>		<p>PLANO</p> <p>PROPUESTA DE IMPLANTACION EN PARCELA ALZADOS Y SECCIONES</p>
	<p>Exp.</p> <p>62-2020</p>		<p>Fecha</p> <p>MAYO 2021</p>