



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

Expediente núm. 18731/2023 – URBANISMO

Asunto: Estudio de Detalle para implantación de gasolinera para distribución minorista de combustible en el PERI Cetarsa 5P. (Expte. 18731/2023). **Aprobación definitiva.**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2023.

EL SECRETARIO GENERAL
Ildefonso Cobo Navarrete
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **GSIGQ5DQDGQH02R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-12-2023 11:57:48

Contiene la firma
digital



Pag. 1 de 43





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA
EXPEDIENTE 18.731-2023 URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 29 AGOSTO 2023.

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General

Gustavo García-Villanova Zurita

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene 1 firma digital			Pag. 1 de 42



Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene 1 firma digital			Pag. 2 de 43



ESTUDIO DE DETALLE ASOCIADO A PROYECTO DE IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA PARA DISTRIBUCIÓN MINORISTA DE COMBUSTIBLE

REF: ED-PPGRA4

MEMORIA

Titular:

Petroprix Energía S.L.

Emplazamiento:

P. I. Peri Cetarsa 5 (P)

18015 Granada (Granada)

Fecha:

Agosto de 2023

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.ere/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA RUBEN GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

06-09-2023 13:38:46

Contiene 1 firma
digital



Pag. 2 de 42



Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.ere/verifica.sim/root>

Firmado por COBO MAURERRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

19-12-2023 11:57:48

Contiene 1 firma
digital



Pag. 3 de 43



0.- HOJA DE DATOS DE LA MEMORIA

TITULO DEL PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE ASOCIADO A PROYECTO DE IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA PARA DISTRIBUCIÓN MINORISTA DE COMBUSTIBLE

EMPLAZAMIENTO: P. I. PERI CETARSA, 5P

LOCALIDAD: GRANADA

PROVINCIA: GRANADA

C.P.: 18015

TITULAR: NADELBA VENTURES 2022, S.L.

CIF/NIF: B10841070

DOMICILIO SOCIAL: CAMINO DE RONDA, Nº 71, 8º, PUERTA 4

LOCALIDAD: GRANADA

PROVINCIA: GRANADA

REPRESENTANTE LEGAL: D. RAFAEL ABELENDA JIMÉNEZ

PROMOTOR: PETROPRIX ENERGÍA, S.L.

CIF/NIF: B23709892

DOMICILIO SOCIAL: C/ BAILÉN, PARCELA 71

LOCALIDAD: MARTOS

PROVINCIA: JAÉN

TELÉFONO: 953900009

REPRESENTANTE LEGAL: D. MANUEL SANTIAGO BERMÚDEZ

NIF: 25 2K

COLEGIADO AUTOR DEL PROYECTO: D. JUAN JESÚS PORRAS GONZÁLEZ

INGENIERO INDUSTRIAL PERTENECIENTE AL COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS INDUSTRIALES DE ANDALUCÍA ORIENTAL

Nº DE COLEGIADO: 2291

DOMICILIO PROFESIONAL: CALLE BAILÉN, 71

LOCALIDAD: MARTOS

PROVINCIA: JAEN

TELÉFONO: 638735086

En JAÉN, a 2 de agosto de 2023

El Ingeniero Industrial

PORRAS
GONZALEZ
JUAN JESUS

- 77 1H

Firmado digitalmente por PORRAS
GONZALEZ JUAN JESUS -
77 1H
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-77 1H,
givenName=JUAN JESUS,
sn=PORRAS GONZALEZ,
cn=PORRAS GONZALEZ JUAN JESUS
- 77 1H
Fecha: 2023.08.03 13:21:14 +02'00'

Fdo: D. Juan Jesús Porras González

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene 1 firma digital			

Pag. 3 de 42

Código seguro de verificación: GSIGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAUARETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene 1 firma digital			

Pag. 4 de 43

ÍNDICE	
0.- HOJA DE DATOS DE LA MEMORIA	2
ÍNDICE	3
1.- MEMORIA	4
1.1.- MEMORIA INFORMATIVA	4
1.1.1.- AGENTES	4
1.1.2.- NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE	9
1.1.3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	10
1.1.4.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	12
1.2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN	15
1.2.1.- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE	15
1.2.2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	17
1.2.3.- RESUMEN COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS	17
1.1.5.- ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN FORMAL CON EL ENTORNO	18
2.- PLANOS	21

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene 1 firma digital			Pag. 4 de 42



Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene 1 firma digital			Pag. 5 de 43



1.- MEMORIA

1.1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1.- AGENTES

1.1.1.1.- OBJETO

El presente Estudio de Detalle se plantea por iniciativa de la promotora Petroprix Energía S.L., en la manzana compuesta por cinco parcelas situadas en el Polígono Industrial Peri Cetarsa, 1P, 2P, 3P, 4P y 5P, en el entorno de la Carretera de Córdoba, N-432, en el término municipal de Granada (Granada), en adelante Manzana Objeto.

Este Estudio de Detalle está asociado a la implantación de una gasolinera para distribución minorista de combustible y se redacta en cumplimiento del apartado 1.1. Estudios de Detalle del Capítulo II. Desarrollo y Ejecución del Plan Especial de Reforma Interior en antigua fábrica de Cetarsa, en Carretera de Córdoba, s/n, publicado en el BOP nº 20 de 31 de enero de 2006, en el cual se establece lo siguiente:

"1.1.1.- Podrán redactarse Estudios de Detalle con objeto de modificar puntualmente aspectos relativos a la ordenación de volúmenes, a la parcelación y a las alineaciones, sin embargo, por este procedimiento no podrá modificarse el viario principal del Plan ni superarse las condiciones de aprovechamiento máximo de los terrenos, entendiéndose definidas éstas por la edificabilidad y los usos en cada caso permitidos por el Plan.

1.1.2.- Los Estudios de Detalle se referirán como mínimo al ámbito de una manzana completa y además de las exigencias legales y reglamentarias, contendrán su justificación, objetivos, y afecciones.

1.1.3.- A través de un Estudio de Detalle podrán alterarse las alineaciones de la edificación, ocupando los retranqueos obligatorios, siempre y cuando se trate de soluciones formales concretas de edificación, definidas a nivel de proyecto, que procuren mejores resultados de la ordenación de volúmenes o del diseño final.

Podrán proponerse igualmente otras soluciones para los retranqueos obligatorios, referidas cuando menos a una manzana completa de las definidas por el plan.

1.1.4.- Cuando las nuevas soluciones afecten al viario o infraestructura habrá de tramitarse el correspondiente proyecto complementario de urbanización."

Por tanto, el objeto del presente Estudio de Detalle es modificar aspectos relativos a la ordenación de volúmenes y alineaciones en una de las parcelas de la manzana objeto de este estudio de detalle, ya que según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y, en ningún caso, pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Además, dentro de su ámbito, los Estudios de Detalle podrán:

- Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios y zonas verdes o equipamientos.

4

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene 1 firma digital			



Pag. 5 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene 1 firma digital			



Pag. 6 de 43

- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Además, en dicho Decreto 550/2022, se establece la tramitación que deben seguir los estudios de detalle, la cual se detalla a continuación:

“Artículo 112. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:
 - a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.
 - b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.
 - c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.
2. El procedimiento de aprobación y el régimen sobre la publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la legislación de régimen local. Su tramitación podrá realizarse de manera conjunta con el instrumento de ordenación urbanística al que complementan.
3. El procedimiento de aprobación de las Normas Directoras se ajustará al siguiente procedimiento:
 - a) Durante el procedimiento de elaboración se someterán a información pública por plazo no inferior a veinte días y, en su caso, se concederá audiencia a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por las mismas.
 - b) Cuando contengan directrices dirigidas a los municipios de un determinado ámbito territorial se concederá igualmente audiencia a los Ayuntamientos afectados.
 - c) La aprobación se realizará por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y su contenido se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.”

Así mismo, el artículo 103 del mismo decreto establece:

“Artículo 103. Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias.

1. En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

5

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.ere/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			

Pag. 6 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDQGH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.ere/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAURERRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			

Pag. 7 de 43

2. Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.
3. El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.
4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales satisfechos, a partir de la entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo que con anterioridad la persona solicitante desista de su solicitud, en cuyo caso sólo se devolverán los tributos satisfechos."

Por tanto, durante la tramitación del presente estudio de detalle, se suspenderá el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en las parcelas afectadas, con un plazo máximo que no será superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial y, en todo caso, hasta la publicación definitiva del instrumento de ordenación.

1.1.1.2.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Promotor: Petroprix Energía S.L.
NIF: B23709892
Domicilio social: C/Bailén, 71
Martos, Jaén

1.1.1.3.- TITULAR DEL SUELO

Titular: Nadelba Ventures 2022, S.L.
NIF: B10841070
Domicilio social: Camino de Ronda, nº 71, 8º, puerta 4
Granada

1.1.1.4.- MANZANA AFECTADA

En el plano de situación, emplazamiento y concretamente en el plano sobre parcelario se distinguen y señalan las parcelas afectadas por la actuación en su encuadre geográfico. Tal y como establece el *apartado 1.1. Estudios de Detalle del Capítulo II. Desarrollo y Ejecución del Plan Especial de Reforma Interior en antigua fábrica de Cetarsa, en Carretera de Córdoba, s/n, publicado en el BOP nº 20 de 31 de enero de 2006*, los Estudios de Detalle se referirán como mínimo al ámbito de una manzana completa y además de las exigencias legales y reglamentarias, contendrán su justificación, objetivos, y afecciones. Por ello el objeto de este Estudio de Detalle será una manzana completa, que en este caso se encuentra dividida en cinco parcelas.

La mencionada manzana, que en adelante y en planimetría se identifica como Manzana Objeto, está compuesta por cinco parcelas, las cuales se identificarán como parcela P1 – P5, y presentan las siguientes referencias catastrales:

Parcela	Referencia catastral	Superficie (m ²)
P1	2273401VG4127C0000LD	8.393
P2	2273402VG4127C0000TD	1.804
P3	2273403VG4127C0000FD	2.660
P4	2273404VG4127C0001QF	1.118

6

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA RUBEN GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			

Pag. 7 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDQGH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			

Pag. 8 de 43

P5	2273405VG4127C0000OD	1.410
----	----------------------	-------

Por tanto, la superficie total, según catastro, es de 15.385 m², presentando cada una de las parcelas geometría prácticamente rectangular. Esta manzana ha sido objeto de un Estudio de Detalle dentro del Ámbito del Plan Especial de Cetarsa en marzo de 2011, en el cual se presentan las superficies reales de dichas parcelas, las cuales son:

Parcela	Superficie (m ²)
P1	8.392,79
P2	1.803,62
P3	2.659,87
P4	1.409,87
P5	1.118,07

Por tanto, la superficie total de la manzana objeto es de 15.384,22 m². En el caso de la parcela donde se pretende implantar la actividad, debido a la no coincidencia de la superficie real, medida mediante levantamiento topográfico, con la reflejada en catastro, se llevó a cabo una Subsanación de error material en la parcela 6 de dicho Estudio de Detalle en septiembre de 2021, donde se indica que la superficie real de dicha parcela es de 1.461,98 m². Además, en dicha modificación se establece la Alineación Oficial que debe respetar dicha parcela, por lo que el área de movimiento de esta queda reducida a 1.096,22 m². De esta forma, la superficie total de manzana objeto es de 15.436,33 m².

Por tanto, en el presente Estudio de detalle, únicamente se llevará a cabo la modificación del área de movimiento de la parcela donde se pretende implantar la actividad, quedando exentas de modificación el resto de parcelas que componen la manzana objeto.

Dichas parcelas de la Manzana Objeto, están clasificadas como suelo urbano industrial en manzana según el Plan General de Ordenación Urbana Vigente de Granada y actualmente se encuentran parcialmente edificadas.



Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA RUBITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

06-09-2023 13:38:46

Contiene 1 firma digital





Pag. 8 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO MAUARETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

19-12-2023 11:57:48

Contiene 1 firma digital





Pag. 9 de 43



1.1.1.5.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se elabora por D. Juan Jesús Porras González, Ingeniero Industrial, colegiado con el número 2291 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Oriental.

1.1.2.- NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 06-09-2023 13:38:46

Contiene 1 firma digital





Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO MAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL 19-12-2023 11:57:48

Contiene 1 firma digital





- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Plan General de Ordenación Urbana de Granada aprobado en diciembre de 2001 y posterior Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de la LOUA con publicación de aprobación definitiva el 19/05/2009.
- Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.
- Real Decreto 706/2017. ITC MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos" y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas.
- Real Decreto Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.

1.1.3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1.3.1.- DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

Como se ha mencionado la Manzana Objeto se ubica en Polígono Industrial Peri Cetarsa, 1P, 2P, 3P, 4P y 5P, en el entorno de la Carretera de Córdoba, N-432, del municipio de Granada. Su entorno es mixto, coexistiendo usos dotacionales, comerciales e industriales con tipologías edificatorias igual de variadas en función de su uso.

Los límites de la Manzana Objeto son los siguientes:

- Al **Norte** linda con uno de los viales que conforman el polígono industrial, sin nombre, paralelo a la Carretera N-432 y, a continuación de dicho vial, con una parcela actualmente sin edificar.
- Al **Sur** linda con el vial sin nombre, que da acceso al polígono desde la Carretera Córdoba, N-432.
- Al **Este**, linda con un vial de doble sentido, sin nombre, perpendicular a la Carretera Córdoba, N-432.
- Al **Oeste**, linda con un vial de doble sentido, sin nombre, perpendicular a la Carretera Córdoba, N-432.



Figura 1. Estado actual de las parcelas desde Carretera Córdoba N-432.

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLARROVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAURRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			



Figura 2. Estado actual de las parcelas desde Carretera Córdoba N-432.

Por su parte, los límites de la parcela donde se pretende implantar la actividad son:

- Al Noreste, con el vial de doble sentido, sin nombre, paralelo a la Carretera N-432.
- Al Sureste, con el vial sin nombre, que da acceso a la parcela desde la Carretera N-432.
- Al Suroeste, la parcela limita por un vial auxiliar a la Carretera N-432.
- Al Noroeste, la parcela limita con una nave industrial, actualmente en desuso.



Figura 3. Vista general de la parcela desde el vial auxiliar a Carretera N-432.



Figura 4. Fachada desde intersección de viales.

La Manzana Objeto del Estudio de Detalle se encuentra enclavada en un sector industrial totalmente urbanizado, en el que existen establecimientos industriales y comerciales. Por lo que en cuanto a los servicios urbanos disponibles se presupone, al estar clasificada como Suelo Urbano Consolidado, que cuenta con todas las infraestructuras necesarias.

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene 1 firma digital			



Pag. 12 de 42

Código seguro de verificación: G8IGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene 1 firma digital			



Pag. 13 de 43

Por tanto, en la parcela objeto, dado que el sector se encuentra urbanizado, dispone presumiblemente de todas las acometidas necesarias para el desarrollo de la actividad (electricidad, saneamiento, abastecimiento, telecomunicaciones, etc.).

1.1.4.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1.1.4.1.- PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

El planeamiento de aplicación y del que deriva la necesidad de este Estudio de Detalle, como se ha mencionado, es el Plan General de Ordenación Urbana de Granada de diciembre de 2001, así como la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de la LOUA con publicación de aprobación definitiva el 19/05/2009. Además del Estudio de Detalle del Plan Especial de Cetarsa 10-012 de marzo de 2011, Subsanación de error material en la parcela 6 de septiembre de 2011 y todas las Modificaciones Puntuales del mismo e Instrumentos de planeamiento de desarrollo posteriores.

1.1.4.2.- DETERMINACIONES DEL PGOU

En primer lugar, el suelo el que se asienta la Manzana Objeto queda clasificado, tal y como se refleja en el plano Estructura General y Orgánica, como **Suelo Urbano Consolidado**.

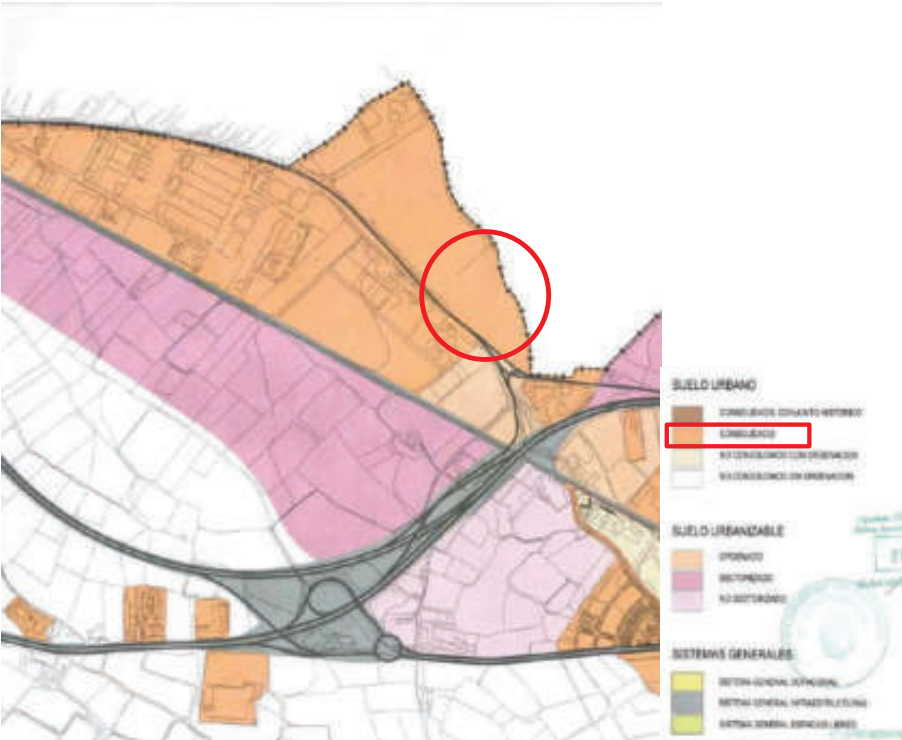


Figura 5. Plano Estructura General y Orgánica del PGOU de Granada.

En segundo lugar, en cuanto a la calificación de la manzana, como se puede observar en la planimetría adjunta PGOU-1, así como en el plano Calificación y Ordenación Física, queda calificada como Industrial en Manzana.

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLARROVA RUBITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

06-09-2023 13:38:46

Contiene 1 firma digital

Pag. 13 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO MAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-12-2023 11:57:48

Contiene 1 firma digital

Pag. 14 de 43

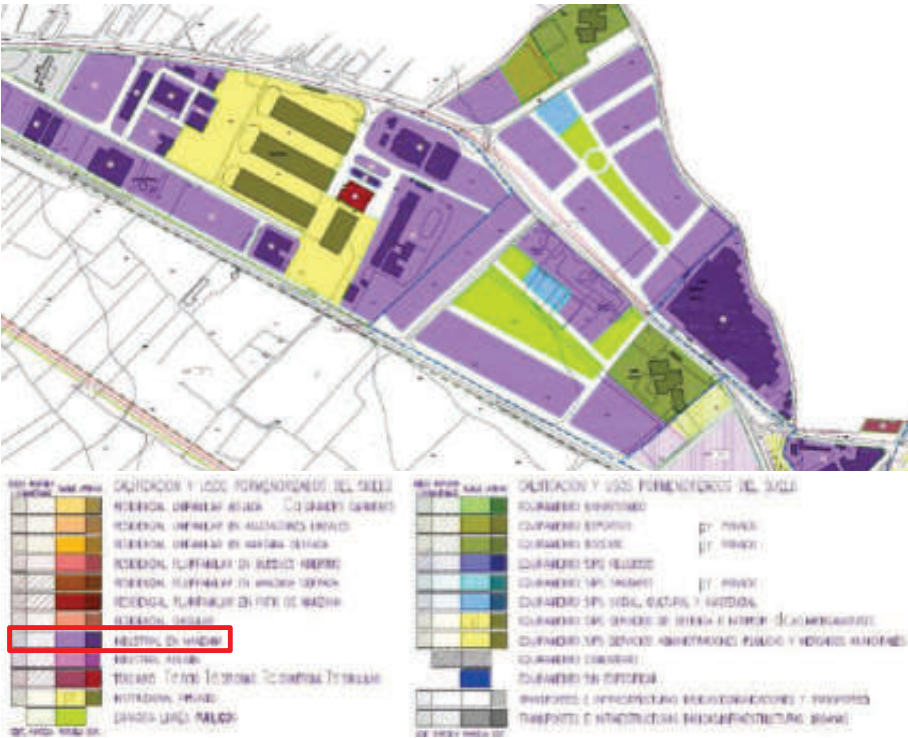


Figura 6. Plano Calificación y Ordenación Física del PGOU de Granada.

De esta forma, la nueva actividad de gasolinera se ubicará en **Suelo Urbano Consolidado Industrial en Manzana**, cuyas condiciones de forma, posición, volumen y uso, se resumen en el siguiente cuadro:

PARÁMETRO URBANÍSTICO	PGOU GRANADA 2001	FICHA URBANÍSTICA (SEPTIEMBRE 2021)
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado	Suelo Urbano Consolidado
Uso global	Industrial	Industrial
Uso específico	Industrial en Manzana	Industrial en Manzana
Parcela mínima (m²)	200 m²	1.461,98 m²
Parcela mínima uso gasolinera (m²)	1.000 m²	-
Frete mínimo	8 m	-
Retranqueo	Edificación dispuesta sobre alineaciones exteriores marcadas	13,95 m desde límite de parcela en comunicación con Ctra. Córdoba (N-432)
Ocupación máxima (%)	75%	74,9312% (1.095,48 m²)
Altura máxima	8 m	8 m + 2 m Cumbreira (2 plantas)
Edificabilidad (m²t/m²s)	1,00 m²t/m²s	0,749312 m²t/m²s (1.095,48 m²)

Por último, la actividad que se pretende implantar como se ha dicho es una gasolinera a la que le resulta de aplicación directa lo establecido en el Real Decreto – Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, donde el artículo 3 cita lo siguiente:

Artículo 3: Instalaciones de suministro al por menor de carburantes a vehículos en establecimientos comerciales y otras zonas de desarrollo de actividades empresariales e industriales establece los siguientes puntos concretos:

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA RUBITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 06-09-2023 13:38:46

Contiene 1 firma digital

Pag. 14 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL 19-12-2023 11:57:48

Contiene 1 firma digital

Pag. 15 de 43

1. La actividad de distribución al por menor de carburante y combustibles petrolíferos podrá ser ejercida libremente por cualquier persona física o jurídica.
2. Los establecimientos comerciales individuales o agrupados, centros comerciales, parques comerciales, establecimiento de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales podrán incorporar entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos.
3. En la parcela propuesta presenta un uso global industrial y se encuentra en un entorno industrial y de servicios. Independientemente de la clasificación de las gasolineras establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, la parcela se ubica en un entorno industrial, quedando justificada así la compatibilidad de los usos.
4. El órgano municipal no podrá denegar la instalación de estaciones de servicio o de unidades de suministro de carburantes a vehículos en los establecimientos y zonas anteriormente señalados por la mera ausencia de suelo cualificado específicamente para ello.

Por lo tanto, habiendo observado el entorno y caracterización básica de la actividad, es la redacción del presente instrumento de ordenación, así como el resto de disposiciones legales que le sean de aplicación pero que no son objeto de este Estudio.

Se justifican a continuación las condiciones urbanísticas de la implantación de la gasolinera dentro de la parcela y que se muestran en los planos adjuntos a esta memoria.

➤ **PARCELA MÍNIMA. –**

La parcela tiene una superficie de 1.461,98 m², siendo la superficie de parcela mínima requerida de 200 m² y 1.000 m² para el uso de gasolinera, se garantiza su cumplimiento.

➤ **FRENTE MÍNIMO. –**

Se establece un frente mínimo de 8 metros. La parcela objeto en su tramo recto en la zona frontal cuenta con 56,66 metros de longitud, superior al mínimo establecido.

➤ **RETRANQUEO A LINDEROS. –**

El PGOU establece que las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación. No obstante, en proyectos unitarios que afecten a un frente de manzana, y si no estuviese fijado por la documentación gráfica del PGOU de Granada, podrá establecerse un retranqueo fijo de valor mínimo 5 metros, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

Así, debido a que en el Estudio de Detalle del Plan Especial de Cetarsa 10-012 de marzo de 2011 y posterior Subsanación de error material en la parcela 6 de fecha septiembre de 2011, se establecen las alineaciones exteriores a las que se debe ajustar la parcela. Con el fin de la construcción de las marquesinas metálicas de la gasolinera, respetará la alineación al lindero con la vía pública tal y como queda reflejado en los planos adjuntos, a 13,95 m del lindero en comunicación con la vía pública paralela a la Carretera Córdoba, N-432, sobre la línea de edificación marcada y separada del resto.

➤ **OCUPACIÓN MÁXIMA. –**

Se establece en el PGOU de Granada una ocupación del 75% sobre rasante, lo que supone un total de 1.095,48 m² ocupables. Puesto que esta ocupación no se modifica en la posterior Subsanación error material en la parcela 6 de fecha septiembre de 2011, únicamente se corrige el porcentaje, siendo este de 74,9312%, no siendo modificada en el presente ED y respetando la limitación establecida para cualquier proyecto posterior.

➤ **ALTURA MÁXIMA. –**

14

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLARROVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			

Pag. 15 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			

Pag. 16 de 43

Se establece una altura máxima de 8 metros, que podrá alcanzarse con una sola planta, pudiendo alzarse una cumbrera por encima de esta altura hasta un máximo de 2 metros.

Se mantiene la altura máxima de 8 m.

➤ EDIFICABILIDAD. –

Se establece en el PGOU de Granada un coeficiente de edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, lo que supone un total de $1.095,48 \text{ m}^2$ edificables. Puesto que esta edificabilidad no se modifica en la posterior Subsanción error material en la parcela 6 de fecha septiembre de 2011, únicamente se corrige el coeficiente, siendo este de $0,749312 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

No se modifica dicho parámetro en base al Art 94. de la LISTA.

1.2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.2.1.- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalles es la **modificación de aspectos relativos a la ordenación de volúmenes y alineaciones en una de las parcelas de la manzana objeto**. La motivación de la necesidad es la reflejada en el apartado 1.1. Estudios de Detalle del Capítulo II. Desarrollo y Ejecución del Plan Especial de Reforma Interior en antigua fábrica de Cetarsa, en Carretera de Córdoba, s/n, publicado en el BOP nº 20 de 31 de enero de 2006, que establece que: “*podrán redactarse Estudios de Detalle con objeto de modificar puntualmente aspectos relativos a la ordenación de volúmenes, a la parcelación y a las alineaciones...*”, además: “*los estudios de detalle se referirán como mínimo al ámbito de una manzana completa y además de las exigencias legales y reglamentarias, contendrán su justificación, objetivos, y afecciones*”.

Además, se justificará la conveniencia y compatibilidad de la implantación de la gasolinera proyectada en la parcela, así como su viabilidad urbanística y técnica, y su integración formal con el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

Por otra parte, el artículo 94 de la LISTA establece para los Estudios de Detalle como instrumento complementario de la ordenación urbanística lo siguiente:

“Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*
2. *En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*
 - a) *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
 - b) *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
 - c) *Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

15

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simoci.eie/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLARROVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene 1 firma digital			

Pag. 16 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDQGH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simoci.eie/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAURRRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene 1 firma digital			

Pag. 17 de 43

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*
4. *El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*
 - a) *Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
 - b) *Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*
 - c) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía."*

Como se verá, mantiene las determinaciones fundamentales del planeamiento vigente no generando en ningún caso los condicionantes establecidos en el Art. 94:

1. No modifica el uso urbanístico del suelo.
2. No modifica la edificabilidad.
3. No incrementa el aprovechamiento urbanístico.
4. No afecta negativamente a las dotaciones.

Su contenido se ajustará a lo especificado en el artículo 62 de la LISTA y en el artículo 8.2.3 bis de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de la LOUA con publicación de aprobación definitiva el 19/05/2009.

En consecuencia y de acuerdo con los preceptos citados, este documento contiene las siguientes determinaciones:

- a) Memoria justificativa que deberá desarrollar los siguientes puntos:
 - 1) Justificación de las soluciones adoptadas y de viabilidad técnica de la implantación.
 - 2) Integración formal con el entorno.
 - 3) Impactos sobre el medio ambiente y sobre la salud.
- b) Planos de información, relativos a:
 - 1) La ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
 - 2) La perspectiva de la manzana o la zona y su entorno visual.
- c) Planos de ordenación, elaboradas a escala que resulte adecuada para la medición y la identificación correcta de sus determinaciones y contenido, relativos a:
 - 1) Las determinaciones del planeamiento que se completen, adapten o reajusten, con las referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
 - 2) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y en su entorno.
 - 3) La ordenación de las alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

16

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			

Pag. 17 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAURRRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			

Pag. 18 de 43

Mencionar, en el caso concreto de la documentación exigida por la LISTA, la no necesidad de un informe de sostenibilidad económica al ser el objetivo de este documento es el de únicamente ordenar volúmenes edificatorios dentro de la parcela y no se contemplan más acciones que puedan llegar tener impacto en la hacienda pública derivadas de la implantación, mantenimiento de infraestructuras o prestación de servicios.

1.2.2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El presente Estudio de Detalle se redacta para la ordenación de volumen de una parcela registral dentro de una manzana del Polígono Industrial Peri Cetarsa, la cual supone una superficie de 1.461,98 m². La referencia catastral de la parcela afectada es: 2273405VG4127C00000D.

Actualmente, la parcela se encuentra sin edificar. Urbanísticamente se localiza en suelo urbano y, por tanto, dispone de todas las acometidas a los servicios necesarios para el desarrollo de la actividad (electricidad, saneamiento, abastecimiento, telecomunicaciones, etc.).

En atención a los condicionantes de Planeamiento y de acuerdo con la tipología de instalación que se pretende implantar en la parcela objeto, se hace necesaria la justificación de los parámetros exigibles dentro de la calificación Industrial en Manzana, incluida en la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de la LOUA con publicación de aprobación definitiva el 19/05/2009.

En la solución adoptada no se hará uso de la totalidad de la parcela para la implantación de los elementos de la gasolinera, sino que únicamente se ordenará el volumen edificatorio en una zona de la misma, marcada por la línea de edificación señalada en la Subsanción de error material en la parcela 6 del Estudio de Detalle de septiembre de 2011.

La implantación de la gasolinera mantendrá, como se ha comentado, la ordenación del Plan General y posterior Adaptación a la LOUA, y cumplirá con la alineación oficial, ocupación, alturas máximas y volúmenes establecidos en las Normas Urbanísticas. No se pretende modificar ni reajustar las alineaciones, las rasantes ni los volúmenes permitidos en la parcela, simplemente se propone una ordenación de volúmenes que cumplen con los parámetros establecidos en el planeamiento vigente.

Respecto a las edificaciones en la parcela, las marquesinas metálicas de la gasolinera, como única construcción a ejecutar en la instalación, quedarán ajustadas a dicha alineación exterior tal y como queda reflejado en los planos adjuntos, a 13,95 m del lindero en comunicación con la vía pública paralela a la Carretera Córdoba, N-432, sobre la línea de edificación marcada.

La ejecución de los accesos supondrá la ejecución de dos nuevos vados vehiculares, uno de entrada y otro de salida, desde el vial perpendicular a Carretera de Córdoba, con un ancho de 3 metros y con una longitud de 10 m y 8 m, respectivamente.

La gasolinera desarrollará su actividad únicamente en planta baja. No supondrá la ejecución de ningún tipo de edificación, únicamente, y para proteger de la lluvia a los usuarios de la instalación, se instalarán dos marquesinas de planta rectangular situadas de forma anexa, con una superficie en planta total de 85 m².

La ubicación de los volúmenes propuestos dentro de la parcela objeto está señalada en los planos IMP-1 e IMP-2 adjuntos.

1.2.3.- RESUMEN COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

A continuación, se expone de forma comparativa los parámetros urbanísticos por los que se rige la parcela y el cumplimiento de los mismos con la ordenación del nuevo volumen edificatorio, quedando justificado con ello que no existe variación en los parámetros establecidos por el planeamiento vigente.

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA RUBEN GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			

Pag. 18 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDQGH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			

Pag. 19 de 43

CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARÁMETRO URBANÍSTICO	PGOU GRANADA 2001	FICHA URBANÍSTICA (SEPTIEMBRE 2021)	VALOR REAL ESTABLECIDO EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado
Uso global	Industrial	Industrial	Industrial
Uso específico	Industrial en Manzana	Industrial en Manzana	Industrial en Manzana
Parcela mínima (m ²)	200 m ²	1.461,98 m ²	1.461,98 m ²
Parcela mínima uso gasolinera (m ²)	1.000 m ²	-	1.461,98 m ²
Frente mínimo	8 m	-	56,6 m
Retranqueo	Edificación dispuesta sobre alineaciones exteriores marcadas	13,95 m desde límite de parcela en comunicación con Ctra. Córdoba (N-432)	13,95 m desde límite de parcela en comunicación con Ctra. Córdoba (N-432)
Ocupación máxima (%)	75%	74,9312% (1.095,48 m ²)	74,9312% (1.095,48 m ²) No se modifica
Altura máxima	8 m	8 m + 2 m Cumbre (2 plantas)	8 m
Edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00 m ² t/m ² s	0,749312 m ² t/m ² s (1.095,48 m ²)	0,749312 m ² t/m ² s (1.095,48 m ²) No se modifica

1.1.5.- ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN FORMAL CON EL ENTORNO

La Manzana Objeto de este Estudio de Detalle se encuentra ubicada en la zona Noroeste de Granada, ubicado entre el Distrito "La Chana" y el Municipio de "Atarfe". Concretamente la manzana se encuentra en la zona este de un polígono industrial denominado Polígono Industrial Peri Cetarsa que limita al norte con el Polígono Industrial La Paz y al Sur con el Parque Empresarial Sur. El paisaje se constituye como un paisaje de carácter urbano, con rasgos propios de entornos desarrollados, al encontrarse en un entorno predominantemente industrial, donde conviven una serie de establecimientos industriales y de servicios propios de la zona.

Topográficamente se encuentra en una zona de planicie y por tanto sin grandes desniveles entre las rasantes de las distintas parcelas. Desde el punto de vista natural y cultural no se encuentran hitos de interés, únicamente en un radio inferior a 100 m de la misma, se encuentra el colegio Mulhacén, a unos 80 m de la parcela donde se pretende implantar la actividad de gasolinera. No existiendo edificaciones residenciales dentro de la zona de afección de radio 200 m.

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por:	GARCIA-VILLANOVA RUBEN GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			

Código seguro de verificación: GSIGQ5DQDGH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por:	COBO MAURRRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			



Figura 7. Visión aérea de la zona de actuación.

Por su parte, la parcela donde se pretende implantar la actividad de suministro de carburante a vehículos está situada dentro de la manzana, anteriormente mencionada y, por tanto, dentro del Polígono Industrial Peri Cetarsa. Su entorno está formado por edificaciones industriales de varias plantas, sin uso, algunas de ellas parcialmente construidas, formadas por cerramiento de hormigón y estructura metálica.



Figura 8. Parcela lindante al oeste con la parcela objeto

Al estar la parcela afectada por un Estudio de Detalle y una posterior subsanación de error material, en la que se establece la alineación oficial de la parcela, se ha optado por ubicar la instalación justo en la línea de edificación marcada a 13,95 m del límite de la parcela, en el lindero suroeste de la parcela, y de forma paralela a la Carretera Córdoba, N-432. En cuanto a la altura, la edificación no excederá de las edificaciones colindantes.

Respecto a la solución estética de la edificación, la principal y única construcción en planta baja que se ejecutará en la gasolinera será la instalación de dos marquesinas metálicas que constituirán la zona de repostaje para los vehículos usuarios, quedando protegida contra las inclemencias meteorológicas.

Las dos marquesinas serán iguales, situadas de forma anexa y asociadas cada una a su correspondiente surtidor. Se dispondrán en paralelo en configuración porticada, una junta a la otra, con el fin de facilitar el tránsito rodado y las maniobras de aproximación y salida de los vehículos a los surtidores.

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLARROVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene 1 firma digital			



Pag. 20 de 42

Código seguro de verificación: G8IGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene 1 firma digital			



Pag. 21 de 43

Cada marquesina consistirá fundamentalmente en una cubierta invertida a dos aguas, en forma de “V”, con un ángulo de inclinación de 15° respecto a la horizontal y sustentada por dos pilares estructurales compuestos por perfiles HEA-200, conformando una estructura ligera y diáfana.

La superficie total, en planta, ocupada por ambas será aproximadamente de 85 m², y tendrán una altura de 5,8 m respecto del nivel del suelo. La distancia entre pilares será de 7,6 m. Se describen a continuación los principales elementos que la componen:

- La estructura de cada marquesina estará formada por distritos tipos de perfiles de acero laminado S-355 y acero conformado S-235.
- Los pilares de la marquesina consistirán en dos perfiles estructurales HEA 200, con una longitud total de 5,8 m, separados entre ejes una distancia de 5,4 m. La base de cada pilar quedará cimentada como se describe a continuación.
- A una altura de 4,3 m sobre el nivel del suelo se colocará la estructura que conforma la cubierta invertida (en forma de V). Ésta está formada por dos faldones rectangulares de dimensiones aproximadas exteriores 5,8 x 3,54 x 0,275 m (largo x ancho x alto) cada una, las cuales quedarán convenientemente ancladas mediante uniones soldadas y atornilladas a los pilares con un ángulo de inclinación de 15º respecto a la horizontal.
- Cada faldón está compuesto por un marco exterior de correas de perfil CC-300x70x20x3 mm. Entre pilares, para cerrar dicho marco se dispondrán correas del tipo CC-225x70x20x4 mm. Dentro de este marco encontramos en el plano longitudinal del faldón 3 correas CC-200x70x20x3 mm y 2 correas en el plano transversal del mismo tipo de perfil.
- Desde la cabeza de cada uno de los pilares partirán hasta cada uno de los laterales de los marcos de la marquesina, un perfil de acero redondo hueco tipo Ø60x3 mm, con una longitud de 2,5 m aproximadamente, que actuarán como tirantes sustentando las cerchas metálicas.
- Toda la estructura recibirá una imprimación de pintura intumescente para lograr una resistencia al fuego de los elementos portantes R-30. Posteriormente será pintada con imprimación antioxidante y pintura para acabado final.
- La cara superior de los faldones de la cubierta (cara no vista) será revestida, en toda su superficie, con chapa trapezoidal de acero galvanizado mientras que la cara inferior (cara vista) de los faldones se revestirá con planchas de policarbonato translúcido. Los pilares y tirantes circulares recibirán una capa de imprimación de pintura intumescente para lograr una resistencia al fuego R-30, posteriormente se les aplicará una capa de imprimación antioxidante para protegerlos de la corrosión y finalmente acabado con pintura.

En las siguientes imágenes se muestran otras gasolineras de similares características y realizadas:



Figura 9. Gasolinera de dos marquesinas en Mejorada del Campo

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simoci.eie/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLARROVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simoci.eie/verifica.sim/root
Firmado por	COBO MAURRRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			



Figura 10. Gasolinera de dos marquesinas en Leganés

2.- PLANOS

1.	SITUACIÓN	SI-1
2.	EMPLAZAMIENTO	EMP-1
3.	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE (PGOU GRANADA 2001 Y ADAPTACIÓN A LA LOUA 2009).....	PGOU-1
4.	ESTADO ACTUAL DE LA MANZANA OBJETO.....	ACT-1
5.	ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA OBJETO.....	ACT-2
6.	GEORREFERENCIACIÓN DE LA MANZANA OBJETO	GEO-1
7.	ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PARCELA	ORD-1
8.	ALZADO DE VOLUMENES EN PARCELA	ORD-2
9.	IMPLANTACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA	IMP-1
10.	ALZADOS DE LA PROPUESTA.....	IMP-2

El Ingeniero Industrial:

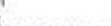
JUAN JESÚS P.G.

D. Juan Jesús Porras González

Colegiado nº 2291 del Colegio

Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Oriental

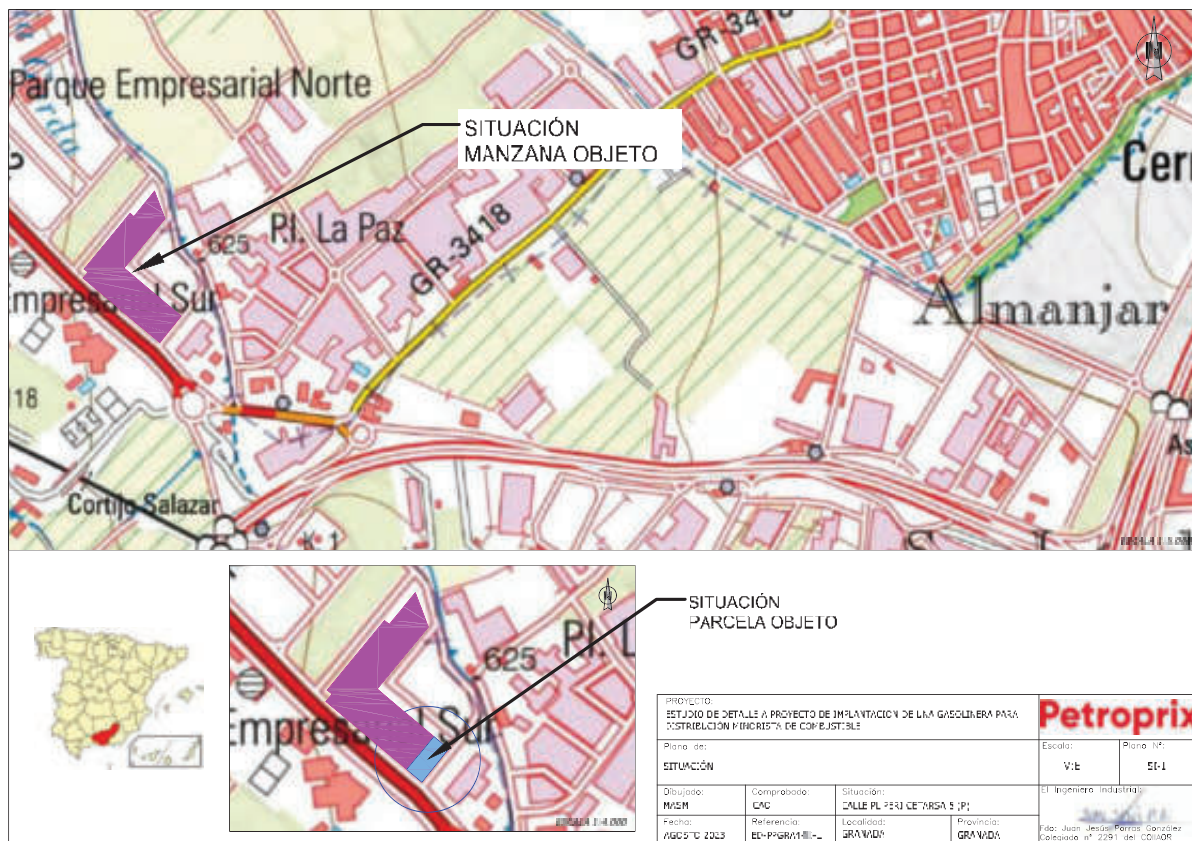
Martos, a 2 de agosto de 2023

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por:	GARCIA-VILLANOVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 22 de 42

Código seguro de verificación: GSIQ5DQDQGH02R0DRD4			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 23 de 43

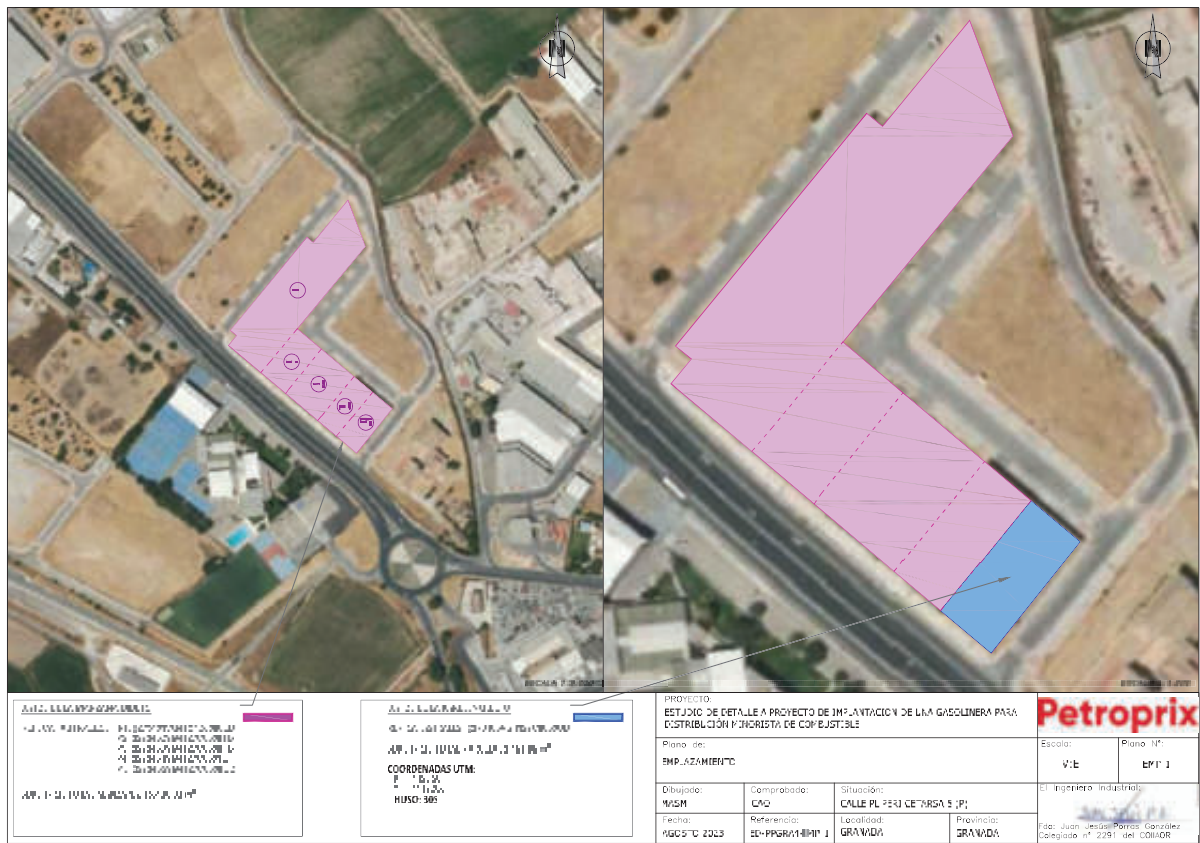


Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por:	GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			

Pag. 23 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por:	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			

Pag. 24 de 43



Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simoci.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA RUBEN GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

06-09-2023 13:38:46

Contiene la firma digital



Pag. 24 de 42



Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simoci.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO MAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

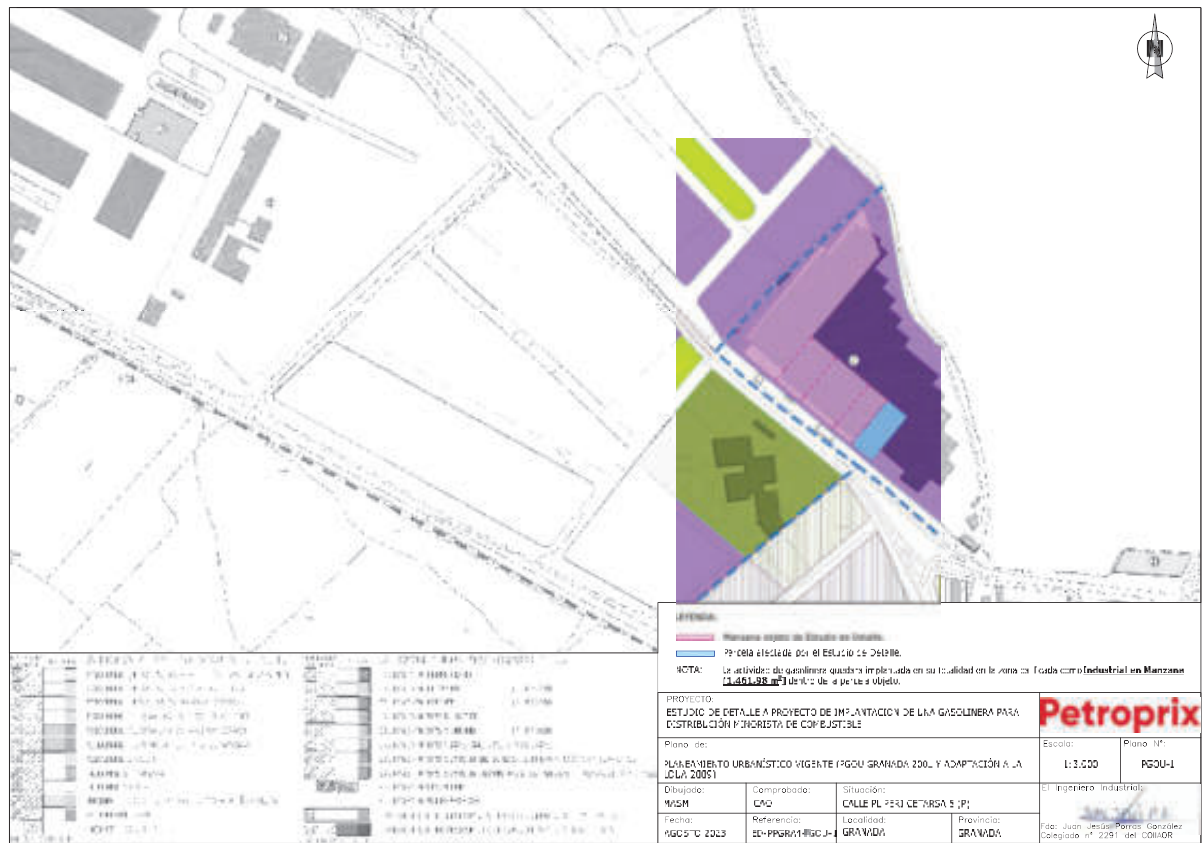
19-12-2023 11:57:48

Contiene la firma digital



Pag. 25 de 43



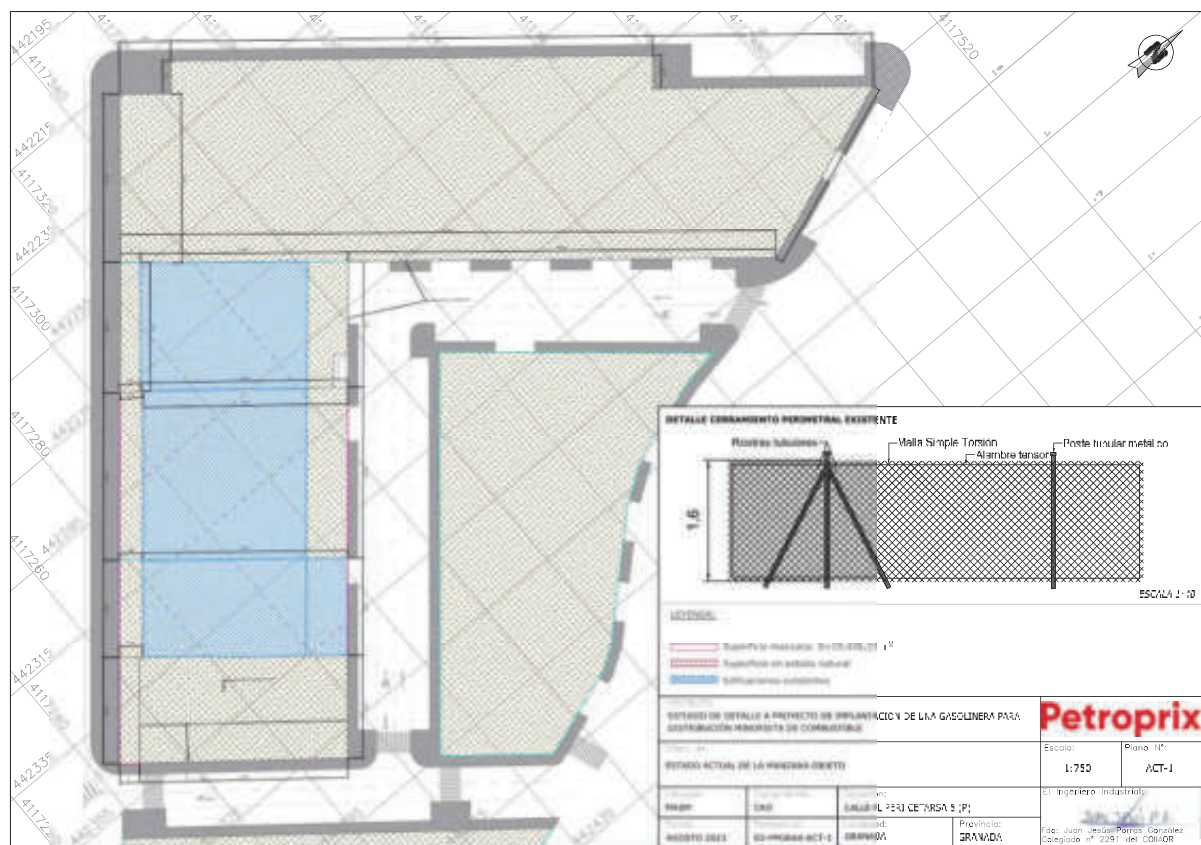


Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por:	GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			

Pag. 25 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por:	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			

Pag. 26 de 43



Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

06-09-2023 13:38:46

Contiene la firma
digital



Pag. 26 de 42



Código seguro de verificación: GSIGQ5DQDGQH02R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO MAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

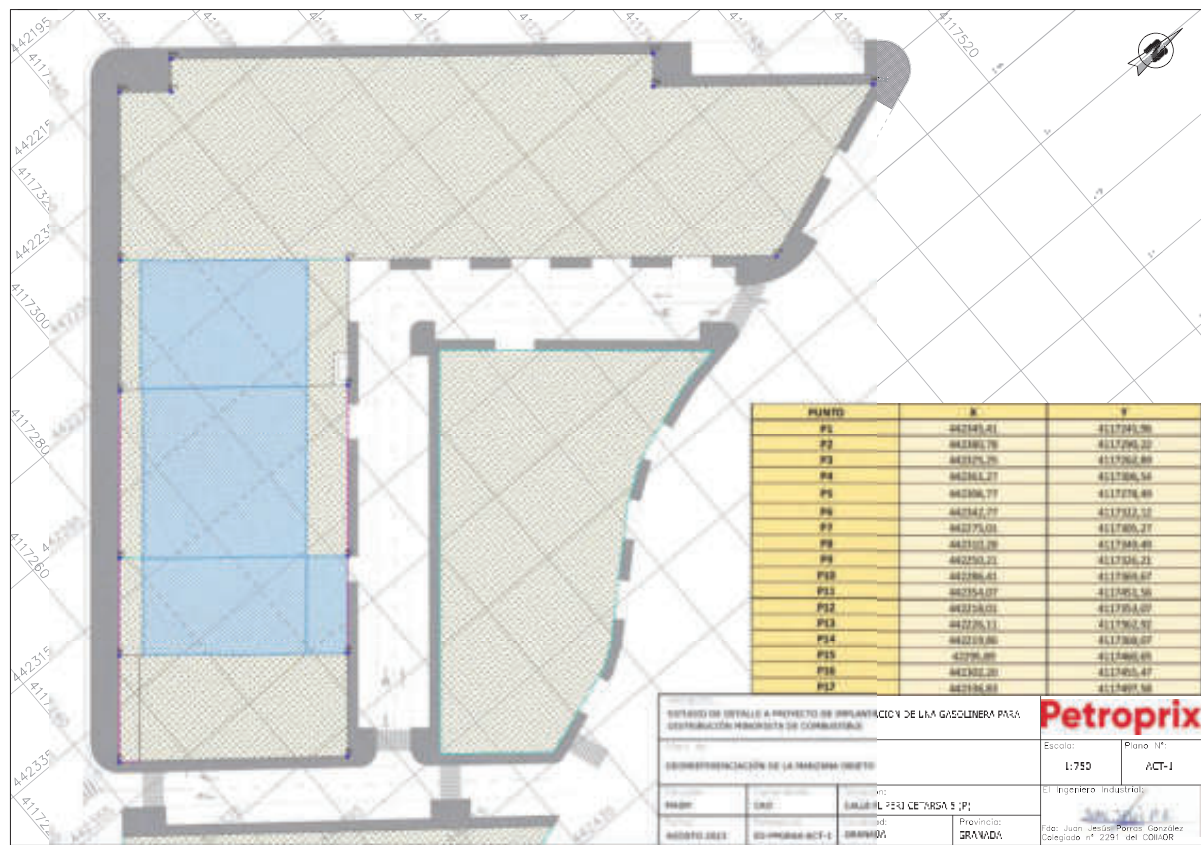
19-12-2023 11:57:48

Contiene la firma
digital



Pag. 27 de 43





Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6 La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 06-09-2023 13:38:46

Contiene la firma digital

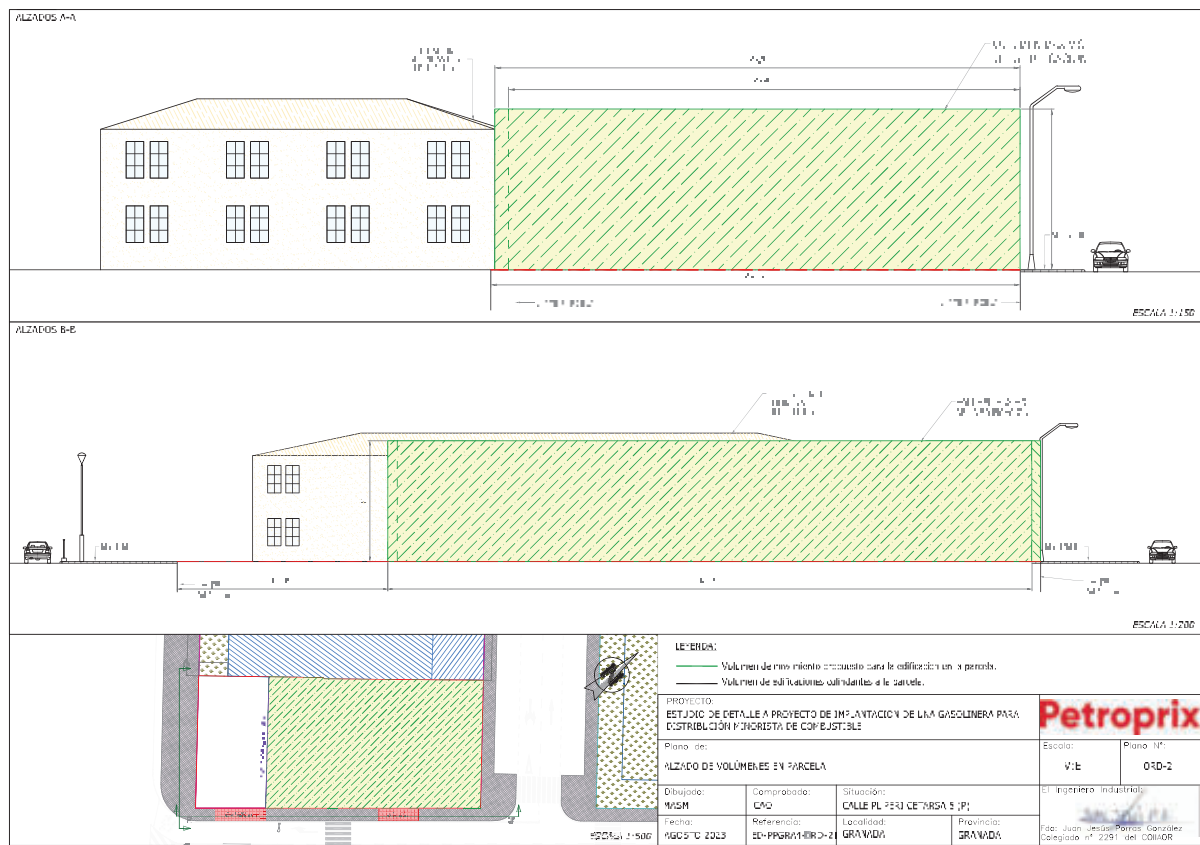
Pag. 28 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4 La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO MAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL 19-12-2023 11:57:48

Contiene la firma digital

Pag. 29 de 43

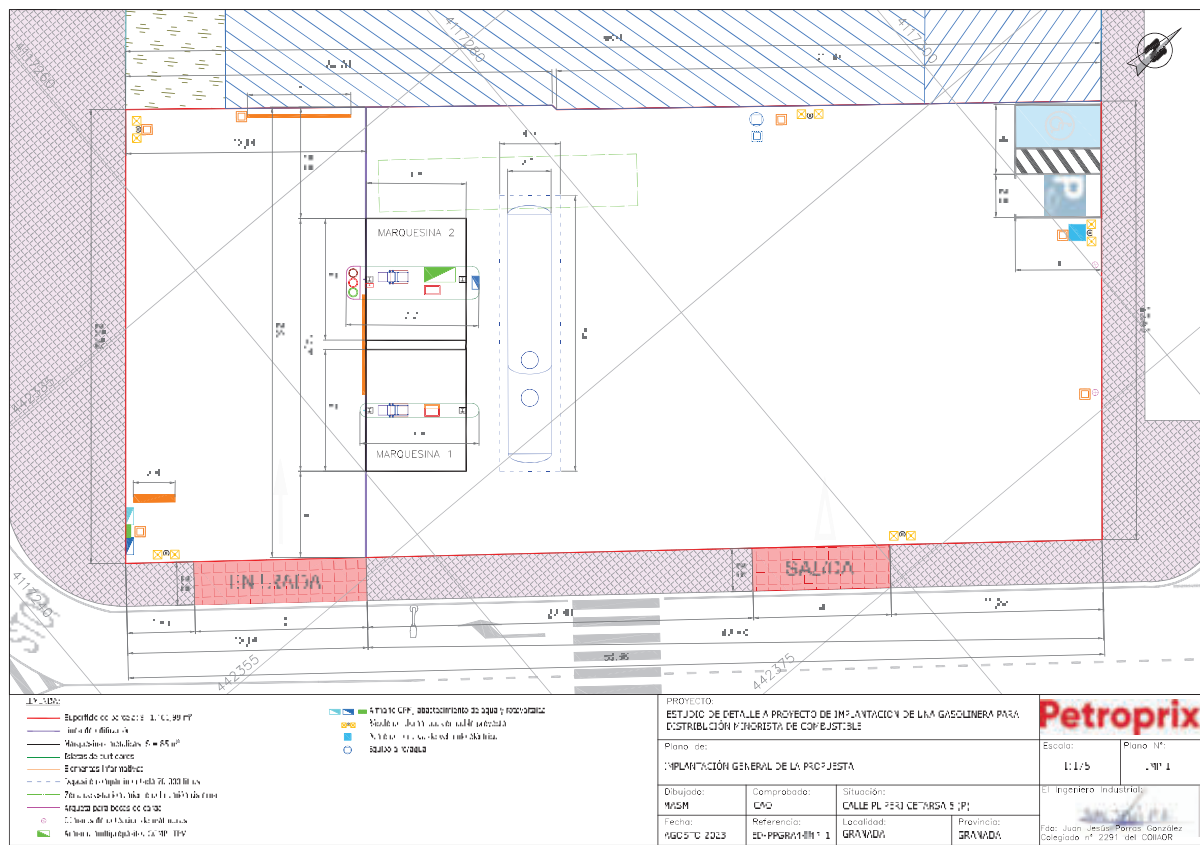


Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simoci.exe/verifica.sim/root	
Firmado por:	GARCIA-VILLANOVA RUBEN GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			

Pag. 30 de 42

Código seguro de verificación: GSIGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simoci.exe/verifica.sim/root	
Firmado por:	COBO MAURERRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			

Pag. 31 de 43



Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por: GARCIA-VILLANOVA RUBEN GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

06-09-2023 13:38:46

Contiene 1 firma digital

Pag. 31 de 42



Código seguro de verificación: GSIGQ5DQDGQH02R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

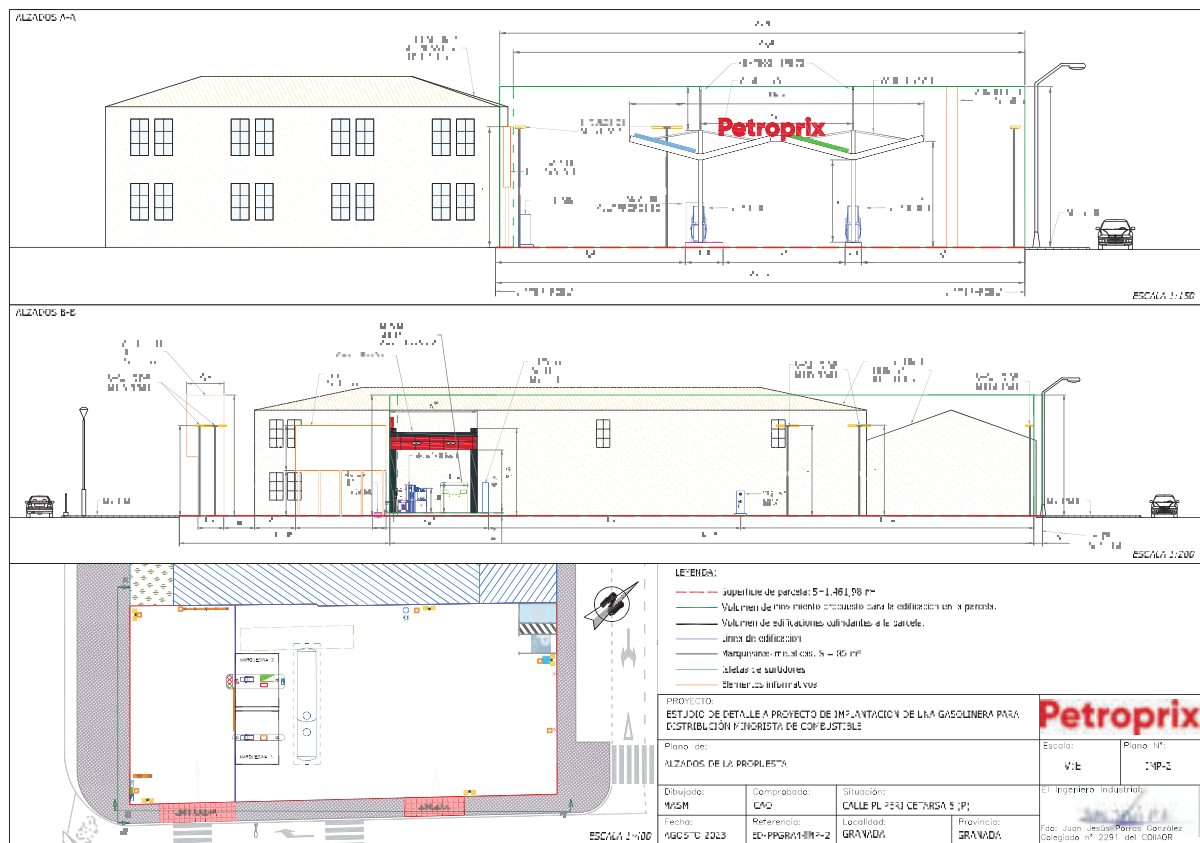
Firmado por: COBO MAURRRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

19-12-2023 11:57:48

Contiene 1 firma digital

Pag. 32 de 43





Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

06-09-2023 13:38:46

Contiene 1 firma digital

Pag. 32 de 42



Código seguro de verificación: GSIGQ5DQDGQH02R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO MAUARETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

19-12-2023 11:57:48

Contiene 1 firma digital

Pag. 33 de 43



ESTUDIO DE DETALLE ASOCIADO A PROYECTO DE IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA PARA DISTRIBUCIÓN MINORISTA DE COMBUSTIBLE

RESUMEN EJECUTIVO

PORRAS
GONZALEZ
JUAN JESUS
- 77 1H

Firmado digitalmente por
PORRAS GONZALEZ JUAN JESUS
- 77 1H
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=1XCES-77 1H
, givenName=JUAN JESUS,
sn=PORRAS GONZALEZ,
cn=PORRAS GONZALEZ JUAN
JESUS - 77 1H
Fecha: 2023.08.03 13:11:33
10200'

Titular:

Petroprix Energía S.L.

Emplazamiento:

P. I. Peri Cetarsa 5 (P)

18015 Granada (Granada)

Fecha:

Agosto de 2023

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

06-09-2023 13:38:46

Contiene 1 firma
digital



Pag. 33 de 42



Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO MAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

19-12-2023 11:57:48

Contiene 1 firma
digital



Pag. 34 de 43



RESUMEN EJECUTIVO

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene l firma digital			Pag. 34 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene l firma digital			Pag. 35 de 43

0.- CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 25. "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística" del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre en su apartado 3, dice:

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

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

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Asimismo, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del del territorio de Andalucía, en su artículo 62 apartado 1.e):

"1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

...

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía."

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle asociado a Proyecto de implantación de una gasolinera para distribución minorista de combustible en una parcela situada en el Polígono Industrial Peri Cetarsa, 5P, en el entorno de la Carretera Córdoba, N-432, en el término municipal de Granada; para la definición de los volúmenes edificatorios e interacción con el entorno.

1.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito corresponde a una manzana conformada por cinco parcelas, linderas entre sí, ubicadas en el Polígono Industrial Peri Cetarsa, en el entorno de la Carretera Córdoba, N-432, con las siguientes referencias catastrales:

Parcela	Referencia catastral
P1	2273401VG4127C0000LD
P2	2273402VG4127C0000TD
P3	2273403VG4127C0000FD
P4	2273404VG4127C0001QF
P5	2273405VG4127C0000OD

Como no se va a llevar a cabo la modificación del área de movimiento de todas las parcelas, sino únicamente de la parcela donde se pretende llevar a cabo la implantación de la gasolinera, en este caso, la parcela P5 con número de referencia catastral 2273405VG4127C0000OD, el presente estudio de detalle se centrará únicamente en la modificación de dicha área de movimiento.

2.- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto principal del presente Estudio de Detalle Reformado es modificar aspectos relativos a la ordenación de volúmenes y alineaciones en una de las parcelas objeto. La motivación de dicha necesidad es la

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene 1 firma digital			

Pag. 35 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDQGH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene 1 firma digital			

Pag. 36 de 43

reflejada en las normas urbanísticas del municipio donde, en su apartado 1.1. Estudios de Detalle del Capítulo II. Desarrollo y Ejecución del Plan Especial de Reforma Interior en antigua fábrica de Cetarsa, en Carretera de Córdoba, s/n, publicado en el BOP nº 20 de 31 de enero de 2006, establece lo siguiente:

"1.1.1.- Podrán redactarse Estudios de Detalle con objeto de modificar puntualmente aspectos relativos a la ordenación de volúmenes, a la parcelación y a las alineaciones, sin embargo, por este procedimiento no podrá modificarse el viario principal del Plan ni superarse las condiciones de aprovechamiento máximo de los terrenos, entendiéndose definidas éstas por la edificabilidad y los usos en cada caso permitidos por el Plan.

1.1.2.- Los Estudios de Detalle se referirán como mínimo al ámbito de una manzana completa y además de las exigencias legales y reglamentarias, contendrán su justificación, objetivos, y afecciones.

1.1.3.- A través de un Estudio de Detalle podrán alterarse las alineaciones de la edificación, ocupando los retranqueos obligatorios, siempre y cuando se trate de soluciones formales concretas de edificación, definidas a nivel de proyecto, que procuren mejores resultados de la ordenación de volúmenes o del diseño final.

Podrán proponerse igualmente otras soluciones para los retranqueos obligatorios, referidas cuando menos a una manzana completa de las definidas por el plan.

1.1.4.- Cuando las nuevas soluciones afecten al viario o infraestructura habrá de tramitarse el correspondiente proyecto complementario de urbanización."

Así pues, se hace necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle cuyo objeto será la modificación de aspectos relativos a la ordenación de volúmenes y alineaciones en una de parcelas de la manzana objeto, concretamente en la parcela P5, con número de referencia catastral 2273405VG4127C0000OD, mencionada anteriormente.

Además, se justificará la conveniencia y compatibilidad de la actividad a implantar en la parcela, analizando para ello su integración formal con el entorno y cumpliendo con los condicionantes establecidos por la normativa urbanística citada.

3.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Durante la tramitación del presente estudio de detalle, se suspenderá el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en las parcelas afectadas, con un plazo máximo que no será superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial y, en todo caso, hasta la publicación definitiva del instrumento de ordenación en base al Artículo 103. Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias de la LISTA.

4.- DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1.- ESTADO ACTUAL Y SITUACIÓN

La parcela se sitúa dentro de una manzana del Polígono Industrial Peri Cetarsa, concretamente la parcela 5P, en el entorno de la Carretera Córdoba, N-432, en el municipio de Granada (Granada).

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLARROVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene 1 firma digital			



Pag. 36 de 42

Código seguro de verificación: G8IGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene 1 firma digital			



Pag. 37 de 43



Figura 1. Emplazamiento de la parcela

Se describen a continuación las características de la parcela donde se emplazará la gasolinera:

- Referencia catastral: 2273405VG4127C00000D
- Coordenadas:
 - X: 442350
 - Y: 4117280
 - HUSO: 30S
- Superficie total de la parcela: 1.461,98 m²

Los límites de la parcela son los siguientes:

- Al Noreste, con el vial de doble sentido, sin nombre, paralelo a la Carretera N-432.
- Al Sureste, con el vial sin nombre, que da acceso a la parcela desde la Carretera N-432.
- Al Suroeste, la parcela limita por un vial auxiliar a la Carretera N-432.
- Al Noroeste, la parcela limita con una nave industrial, actualmente en desuso.

4.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES

La parcela que nos ocupa, cuenta con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado y una calificación de **Industrial en Manzana**. Los parámetros que hay que cumplir por tanto serán los siguientes:

PARÁMETRO URBANÍSTICO	PGOU GRANADA 2001	FICHA URBANÍSTICA (SEPTIEMBRE 2021)
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado	Suelo Urbano Consolidado
Uso global	Industrial	Industrial
Uso específico	Industrial en Manzana	Industrial en Manzana
Parcela mínima (m ²)	200 m ²	1.461,98 m ²
Parcela mínima uso gasolinera (m ²)	1.000 m ²	-
Frente mínimo	8 m	-
Retranqueo	Edificación dispuesta sobre alineaciones exteriores marcadas	13,95 m desde límite de parcela en comunicación con Ctra. Córdoba (N-432)

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA RUBITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

06-09-2023 13:38:46

Contiene 1 firma digital





Pag. 37 de 42

Código seguro de verificación: G5IGQ5DQDGQH02R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO MAURRRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-12-2023 11:57:48

Contiene 1 firma digital





Pag. 38 de 43

Ocupación máxima (%)	75%	74,9312% (1.095,48 m ²)
Altura máxima	8 m	8 m + 2 m Cumbre (2 plantas)
Edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00 m ² t/m ² s	0,749312 m ² t/m ² s (1.095,48 m ²)

Este Estudio de Detalle, tal y como se establece en la LISTA y se verá a continuación no generará en ningún caso ninguno de los siguientes condicionantes:

1. No modifica el uso urbanístico del suelo.
2. No modifica la edificabilidad.
3. No incrementa el aprovechamiento urbanístico.
4. No afecta negativamente a las dotaciones.

4.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El presente Estudio de Detalle se redacta para la ordenación de volumen de una parcela registral dentro de una manzana del Polígono Industrial PERI Cetarsa, la cual supone una superficie de 1.461,98 m². La referencia catastral de la parcela afectada es: 2273405VG4127C0000OD.

Actualmente, la parcela se encuentra sin edificar. Urbanísticamente se localiza en suelo urbano y, por tanto, dispone de todas las acometidas a los servicios necesarios para el desarrollo de la actividad (electricidad, saneamiento, abastecimiento, telecomunicaciones, etc.).

En atención a los condicionantes de Planeamiento y de acuerdo con la tipología de instalación que se pretende implantar en la parcela objeto, se hace necesaria la justificación de los parámetros exigibles dentro de la calificación Industrial en Manzana, incluida en la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de la LOUA con publicación de aprobación definitiva el 19/05/2009.

La solución adoptada ordenará el volumen edificatorio en una zona de la misma, marcada por la línea de edificación señalada en la Subsanación de error material en la parcela 6 del Estudio de Detalle de septiembre de 2011.

La implantación de la gasolinera mantendrá, como se ha comentado, la ordenación del Plan General y posterior Adaptación a la LOUA, y cumplirá con la alineación oficial, ocupación, alturas máximas y volúmenes establecidos en las Normas Urbanísticas. No se pretende modificar ni reajustar las alineaciones, las rasantes ni los volúmenes permitidos en la parcela, simplemente se propone una ordenación de volúmenes que cumplen con los parámetros establecidos en el planeamiento vigente permitiendo el retranqueo de los linderos laterales.

Respecto a las edificaciones en la parcela, las marquesinas metálicas de la gasolinera, como única construcción a ejecutar en la instalación, quedarán ajustadas a dicha alineación exterior tal y como queda reflejado en los planos adjuntos, a 13,95 m del lindero en comunicación con la vía pública paralela a la Carretera Córdoba, N-432, sobre la línea de edificación marcada.

La ubicación de los volúmenes propuestos dentro de la parcela objeto está señalada en los planos IMP-1 e IMP-2 adjuntos.

4.4.- RESUMEN COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

A continuación, se expone de forma comparativa los parámetros urbanísticos por los que se rige la parcela y el cumplimiento de los mismos con la ordenación del nuevo volumen edificatorio, quedando justificado con ello que no existe variación en los parámetros establecidos por el planeamiento vigente.

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA RUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			



Pag. 38 de 42

Código seguro de verificación: G8IGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO MAUARETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			



Pag. 39 de 43

CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARÁMETRO URBANÍSTICO	PGOU GRANADA 2001	FICHA URBANÍSTICA (SEPTIEMBRE 2021)	VALOR REAL ESTABLECIDO EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado
Uso global	Industrial	Industrial	Industrial
Uso específico	Industrial en Manzana	Industrial en Manzana	Industrial en Manzana
Parcela mínima (m²)	200 m²	1.461,98 m²	1.461,98 m²
Parcela mínima uso gasolinera (m²)	1.000 m²	-	1.461,98 m²
Frente mínimo	8 m	-	56,6 m
Retranqueo	Edificación dispuesta sobre alineaciones exteriores marcadas	13,95 m desde límite de parcela en comunicación con Ctra. Córdoba (N-432)	13,95 m desde límite de parcela en comunicación con Ctra. Córdoba (N-432)
Ocupación máxima (%)	75%	74,9312% (1.095,48 m³)	74,9312% (1.095,48 m³) No se modifica
Altura máxima	8 m	8 m + 2 m Cumbre (2 plantas)	8 m
Edificabilidad (m²t/m²s)	1,00 m²t/m²s	0,749312 m³t/m²s (1.095,48 m²)	0,749312 m³t/m²s (1.095,48 m²) No se modifica

5.- PLANOS

- 1. SITUACIÓN SI-1
- 2. ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PARCELA ORD-1
- 3. ALZADO DE VOLUMENES EN PARCELA ORD-2

El Ingeniero Industrial:

JUAN JESÚS P.G.

D. Juan Jesús Porras González

Colegiada nº 2291 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Oriental

Martos, a 2 de agosto de 2023

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA RUBITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

06-09-2023 13:38:46

Contiene 1 firma digital





Pag. 39 de 42

Código seguro de verificación: GSIGQ5DQDGQH02R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO MAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

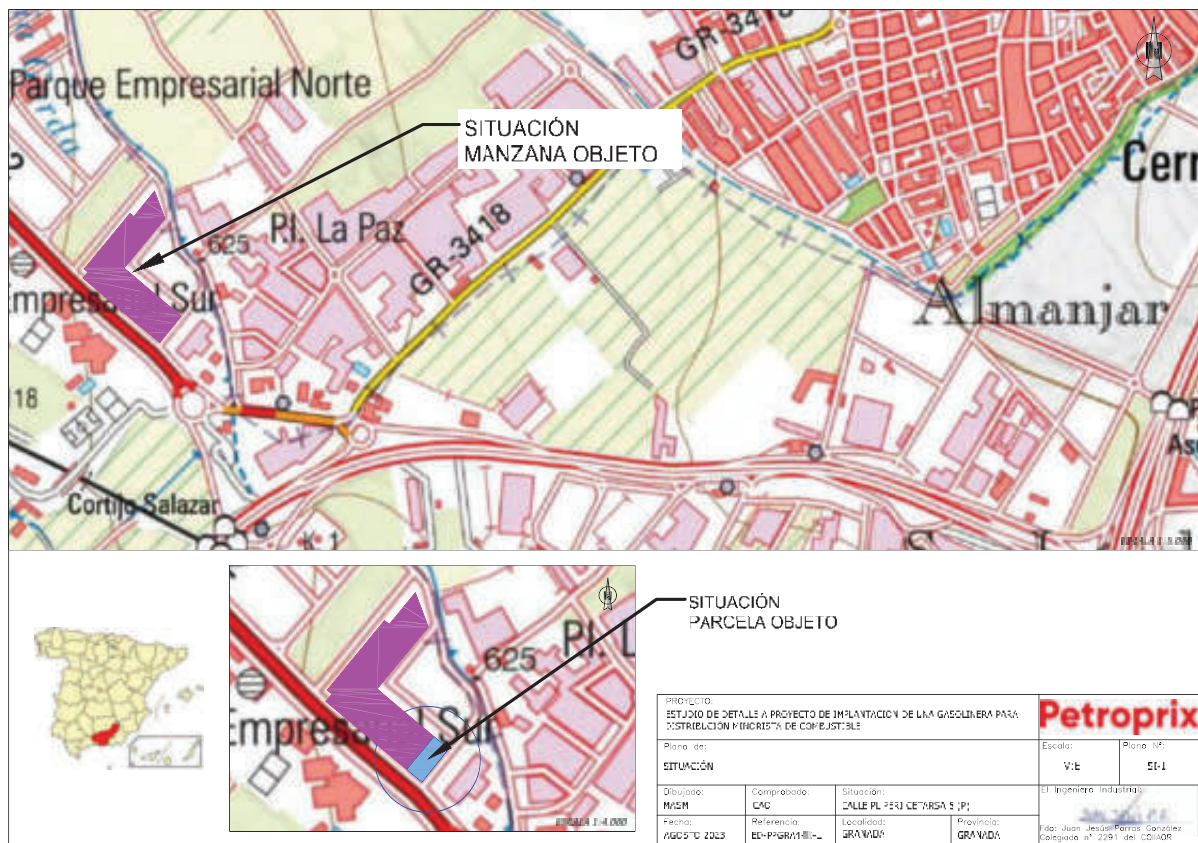
19-12-2023 11:57:48

Contiene 1 firma digital





Pag. 40 de 43

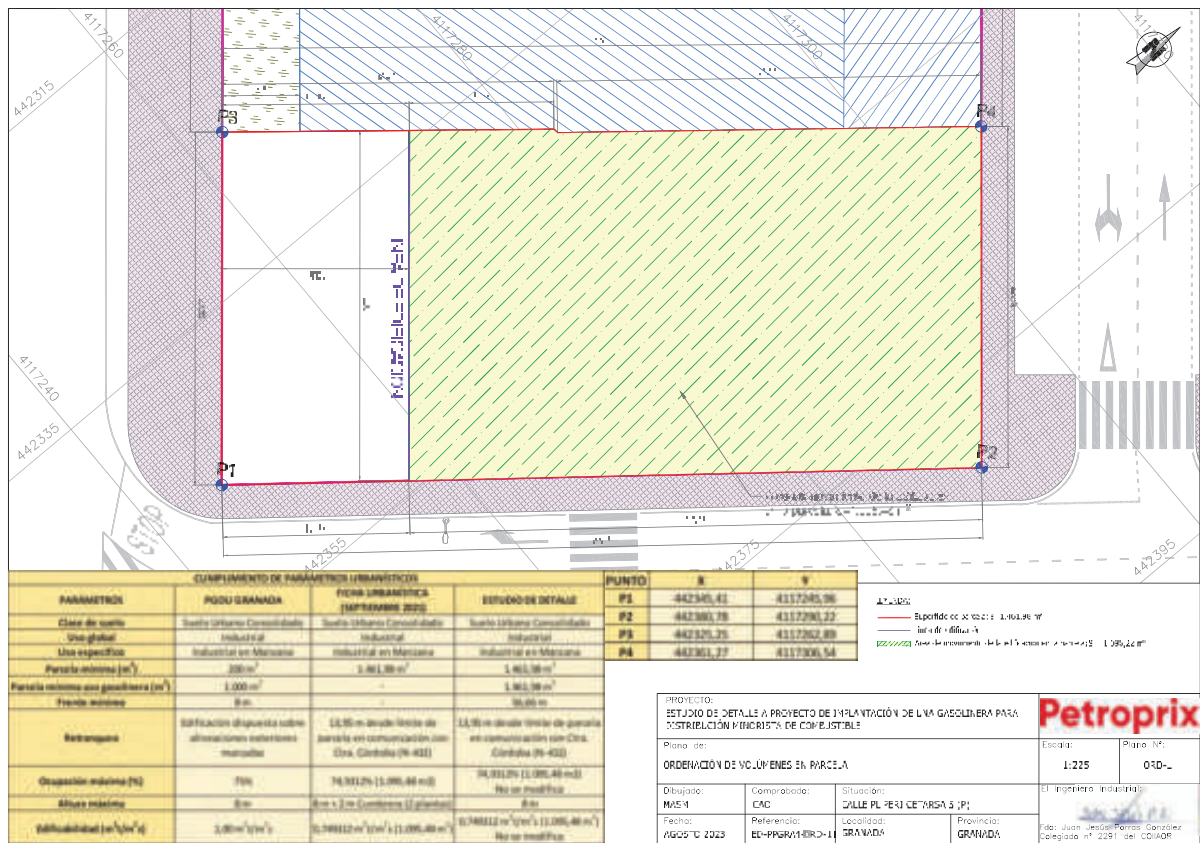


Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por:	GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			

Pag. 40 de 42

Código seguro de verificación: GSIGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por:	COBO MAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			

Pag. 41 de 43



CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARÁMETRO	PGOU GRANADA	PGOU URBANÍSTICA (14/10/2009)	ESTUDIO DE DETALLE
Categoría de suelo	Suelo urbano Consolidado	Suelo urbano Consolidado	Suelo urbano Consolidado
Uso global	Industrial	Industrial	Industrial
Uso específico	Industrial en Manzana	Industrial en Manzana	Industrial en Manzana
Parcela mínima (m²)	300 m²	1.461,98 m²	1.461,98 m²
Parcela mínima con gasolera (m²)	1.000 m²	-	1.461,98 m²
Fronte mínimo	8 m	-	36,60 m
Retrógaso	Edificación dispuesta sobre alineaciones exteriores manzanas	13,90 m desde línea de parcela en comunicación con Ctra. Córdoba (N-432)	13,90 m desde línea de parcela en comunicación con Ctra. Córdoba (N-432)
		14,91 m (1.095,40 m²)	14,91 m (1.095,40 m²)
Ocupación máxima (%)	70%	74,9117% (1.095,40 m²)	No se modifica
Altura máxima	8 m	8 m + 3 m (Córdoba) (1.095,40 m²)	8 m
Edificabilidad (m²/m²)	3,00 m²/m²	0,749112 m²/m² (1.095,40 m²)	0,749112 m²/m² (1.095,40 m²)

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE A PROYECTO DE IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA PARA DISTRIBUCIÓN PETROLÍSTICA DE COMESTIBLES

Plano de: ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PARCELA

Escala: 1:225

Plano N.º: 04D-1

Dibujado: MAS M

Comprobado: CAC

Situación: CALLE PL. PERU CETAARSA 3 (P1)

Fecha: AGOS '2023

Referencia: ED-PPGRAV18RD-11

Localidad: GRANADA

Provincia: GRANADA

Fdo: Juan José del Perillo González Colegiado n.º 2291 del COAOP

Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por: GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

06-09-2023 13:38:46

Contiene la firma digital

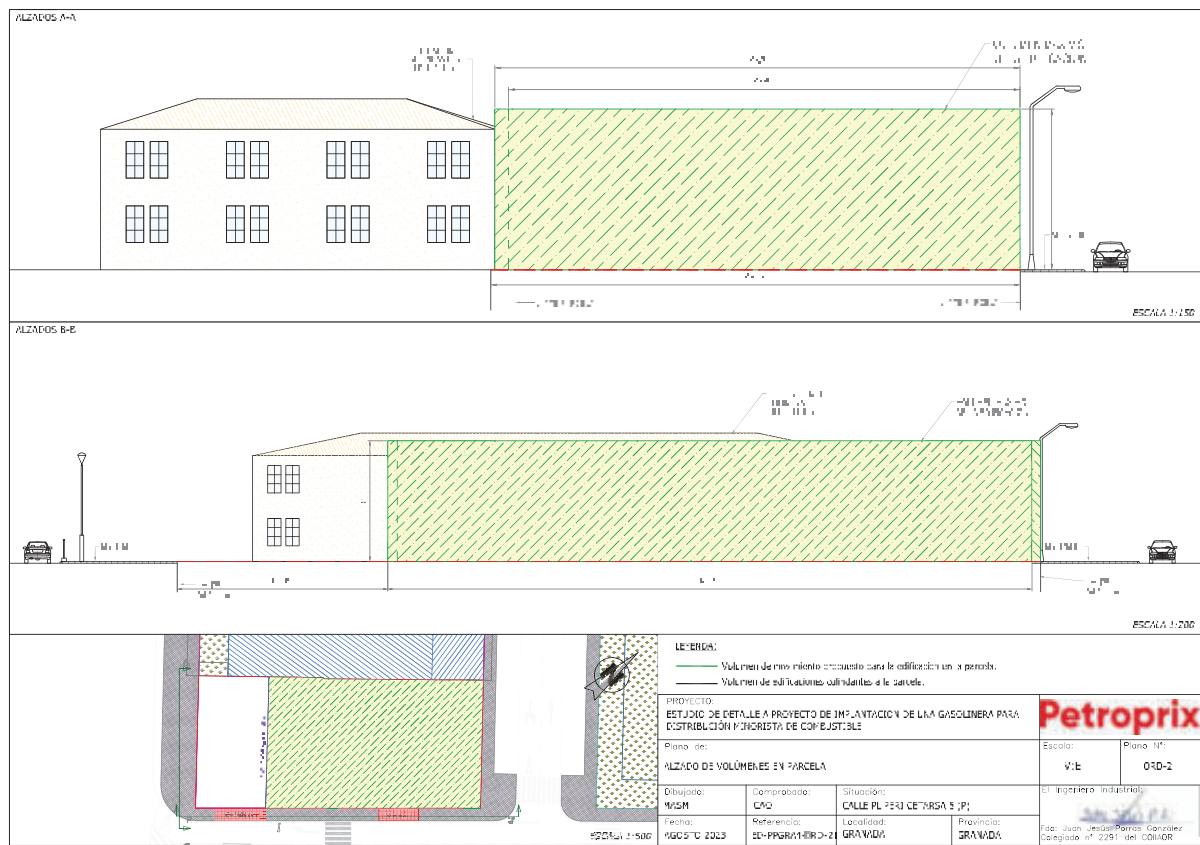
Código seguro de verificación: GSGQ5DQDGQH02R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por: COBO MAUARETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

19-12-2023 11:57:48

Contiene la firma digital



Código seguro de verificación: ER83Q5DQ98R404R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simoci.exe/verifica.sim/root	
Firmado por:	GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	06-09-2023 13:38:46
Contiene la firma digital			

Pag. 42 de 42

Código seguro de verificación: G8IGQ5DQDGQH02R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simoci.exe/verifica.sim/root	
Firmado por:	COBO MAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	19-12-2023 11:57:48
Contiene la firma digital			

Pag. 43 de 43