Butlletí Oficial de la Província d´Alacant
edita excma. diputació provincial d´alacant
Boletín Oficial de la Provincia de Alicante
edita excma. diputación provincial de alicante
Nº 166 de 01/09/2022

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO SANTA POLA

6426 *APROBACION DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE RP-2, HACIENDA EL BARRIO*

EDICTO

Habiendo sido expuesto al público el Estudio de Detalle del sector RP-2, Hacienda el Barrio, para la construcción de una estación de servicio de combustible en la parcela terciaria del sector H1, de Santa Pola, junto con su Resolución Ambiental y Territorial Estratégica favorable publicado en el DOCV n.º 9342 del 18 de mayo de 2022, en cumplimiento del TRLOTUP, sin ninguna alegación al respecto según Certificado del Negociado de Estadística de fecha 20/07/2022. Vista la propuesta de resolución PR/2022/4361 de 21 de julio de 2022.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 27 de julio de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

RESOLUCIÓN

Primero.-.Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del sector RP-2, Hacienda el Barrio, para la construcción de una estación de servicio de combustible, en la parcela terciaria del sector H1, de Santa Pola con la Resolución Ambiental Territorial Estratégica favorable.

Segundo.- Remitir una copia digital del Estudio de Detalle a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

Tercero.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia. Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente, con la salvedad establecida en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, en Santa Pola fecha firma electrónica.

La Alcaldesa-Presidenta
María Loreto Serrano Pomares

FIRMADO ELECTRONICAMENTE

1.1.- ENCARGO

Se redacta el presente modificado del Estudio de Detalle por encargo de la sociedad CENTROS COMERCIALES CARREFOUR S.A., con N.I.F. ****** y domicilio social en C/ Campezo, nº 16, Madrid (Madrid). Dicha sociedad será la titular de la actividad de suministro de combustible, a desarrollar en un área específica de la parcela única 9.1 situada en C/ LÉRIDA, 10. 03130 SANTA POLA (ALICANTE), dicha área específica es propiedad de la sociedad POYATOS, S.A. con CIF *******.

De conformidad con lo estipulado en el Plan Parcial, el propietario mayoritario del sector, la mercantil Nuevo Santa Pola, S.L., presentó un Estudio de Detalle que aunaba en una parcela los aprovechamientos terciarios en posición aislada de varias parcelas resultantes de la Reparcelación aprobada 4, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 y 10. **Este Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente el 8 de octubre de 1997**, reconvirtiendo la parcela objeto de estudio denominada parcela 9.1 del Proyecto de Compensación de 26.638 m2, en dos parcelas, una para la realización de los bloques en altura de carácter residencial HA1 y otra de suelo terciario HS1, parcela que ha sido delimitada como tal en el Plan General vigente. Esta parcela inicial no se considerará en ningún caso de un modo independiente. En el Estudio de Detalle presentado por la mercantil, el área objeto de estudio está calificada por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) 2008 de Santa Pola como HS (1), zona perteneciente a la parcela única 9.1 (Zona: Hacienda el Barrio, Uso: Terciario, Tipología: Aislada, Grado: 1). (Dicho área está incluido dentro de la parcela catastral número 001302700YH13A0001PE).

El representante legal de Centros Comerciales Carrefour S.A. es D. José Francisco Mollá Méndez con DNI ********.

Este documento ha sido redactado por Dña. Beatriz Perea Medina, Arquitecto, Colegiado Nº 11.192 - COACM, con domicilio profesional en C/ Escuelas, 11, Villanueva de Alcardete, C.P.45810 Toledo.

1.2. ANTECEDENTES

Con fecha de presentación 10/11/2017 (N.º de registro 201700036951), y Expediente Nº CCU-143/17, Centros Comerciales Carrefour, S.A, solicita un Informe de Compatibilidad urbanística para la implantación de una Estación de Servicio, en la parcela de la Calle Lérida, 10.

El informe emitido por el Arquitecto Municipal, con fecha 19/01/2018, referido al citado Expediente, cuyas conclusiones son las siguientes:

De acuerdo con el PGO 2008 de Santa Pola, aprobado definitivamente por la CTU en sesión de fecha 16 de diciembre de 2008 (BOP 30/04/2009), las Ordenanzas Municipales de la Edificación y Uso del Suelo y la documentación técnica aportada, la actividad de **ESTACIÓN DE SERVICIO NO ES ADMISIBLE por ser un uso prohibido para esta parcela según su calificación.**----------

No obstante lo anterior, de acuerdo con el informe remitido por el Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en fecha 13 de octubre de 2017 y registro general de entrada nº201700034034, en contestación a la consulta planteada por el Ayuntamiento de Santa Pola sobre la aplicación de la Ley 11/2013, de Medidas de Apoyo al Emprendedor, se aclara:----------

1. Que el Ayuntamiento debe conceder la Licencia de Estación de Servicio, sin poder denegarla con base en la prohibición expresa contenida en la ficha de planeamiento ni en las Directrices de Estrategia de Evolución y Ocupación del Territorio. Todo ello conforme a la doctrina expresada del TC.----------
2. Que las previsiones de la Ley 11/13, que permite la incorporación de instalaciones para suministro de productos petrolíferos a vehículos en zonas o polígonos industriales y en establecimientos, centros y parques comerciales; prevalecen sobre lo dispuesto en el planeamiento municipal.---------
3. Que se podrán otorgar tantas licencias para Estación de Servicio como la normativa sectorial permita (seguridad industrial, medioambiental, sanitaria, patrimonial, de carreteras, etc).----------
4. Que no se puede deducir de la Ley que sea imprescindible que la Estación de Servicio deba ir unida físicamente a un edificio o instalación comercial o industrial.----------

Con fecha de entrada 07/08/2020 17:41 (N.º de registro 2020-E-RE-820), se presenta Proyecto Básico y de Ejecución, Estudio Básico de Seguridad y Salud y Estudio de Gestión de Residuos, firmado y visado por el ingeniero técnico de obras públicas D. Moisés Candelas Chozas, para la construcción de una estación de servicio dentro de una parcela situada en la c/ Lérida, 10, 03130 SANTA POLA (ALICANTE).

Con fecha 19/04/2021, y Número: 2021-0787, el Excmo. Ayto. de Santa Pola, desde el NEGOCIADO: 300 URBANISMO, emite un informe solicitando la subsanación de deficiencias, en referencia a la licencia presentada con EXPTE: 5967/2021 por lo cual se redacta el presente Estudio de Detalle Modificado.

Titularidad de la Parcela

La titularidad de la parcela corresponde a la sociedad POYATOS.S.A., con CIF *******.

Titularidad de la Actividad

La titularidad de la actividad a desarrollar en el establecimiento de suministro de combustible corresponde a CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A. con N.I.F. ****** y domicilio social en C/ Campezo, nº 16 en el T.M. Madrid (Madrid).

Afecciones

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra afectada por la siguiente legislación:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**
- **Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.**

- **Plan General de Ordenación 2008 de Santa Pola**, recogido en el art.76: "Ordenación Puntual y Estudios de Detalle" del Capítulo III ("Normas de Edificación") del Título IV ("Disposiciones sobre la Calificación del Suelo).

1.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El área objeto de la Licencia de Obras es un área específica de la parcela única 9.1, dicho área está calificada por el PGO 2008 de Santa Pola como HS (1) (Zona: Hacienda el Barrio, Uso: Terciario, Tipología: Aislada, Grado: 1).

De conformidad con lo estipulado en el Plan Parcial, el propietario mayoritario del sector, la mercantil Nuevo Santa Pola, S.L., presentó un Estudio de Detalle que aunaba en una parcela los aprovechamientos terciarios en posición aislada de varias parcelas resultantes de la Reparcelación aprobada 4, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 y 10. ***Este Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente el 8 de octubre de 1997, reconvirtiendo*** la parcela objeto de estudio denominada parcela 9.1 del Proyecto de Compensación de 26.638 m2, en dos zonas, una para la realización de los bloques en altura de carácter residencial HA1 y otra de suelo terciario HS1, que ha sido delimitada como tal en el Plan General vigente. Esta parcela inicial no se considerará en ningún caso de un modo independiente. En el Estudio de Detalle presentado por la mercantil, la parcela objeto de estudio está calificada por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) 2008 de Santa Pola como HS (1) (Zona: Hacienda el Barrio, Uso: Terciario, Tipología: Aislada, Grado: 1) (Dicho área está incluido dentro de la parcela catastral número 001302700YH13A0001PE).

Esta parcela se encuentra actualmente edificada (edificio comercial CARREFOUR) conforme al "Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes de Uso ATS/PRV en las Parcelas 4, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 y 10 del Sector RP-2", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento mediante Pleno en sesión de fecha 08 de octubre de 1997 (B.O.P. 31/10/1997).

El presente Estudio de Detalle se circunscribe específicamente a la parcela 9.1, puesto que se va a proyectar una superficie destinada a Estación de Servicio dentro de la **HS (1)**, de sector RP-2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola.

1.4. OBJETO

De acuerdo con el "*Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes de Uso ATS/PRV en las Parcelas 4, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 y 10 del Sector RP-2*"se agrupó toda la edificabilidad permitida de uso terciario en posición aislada que el Plan Parcial del sector RP-2 asignaba a las parcelas 4, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 y 10 y la ubicó en la zona que ocupa actualmente el edificio comercial CARREFOUR.

Según la ordenación del Estudio de detalle aprobado en 1997, la única parte edificable de la parcela se restringía a un **rectángulo** de 86,00 m por 76,10 m **colocado al sur de la parcela**, dejando el resto de la parcela libre de edificaciones para resolver el aparcamiento del edificio comercial.

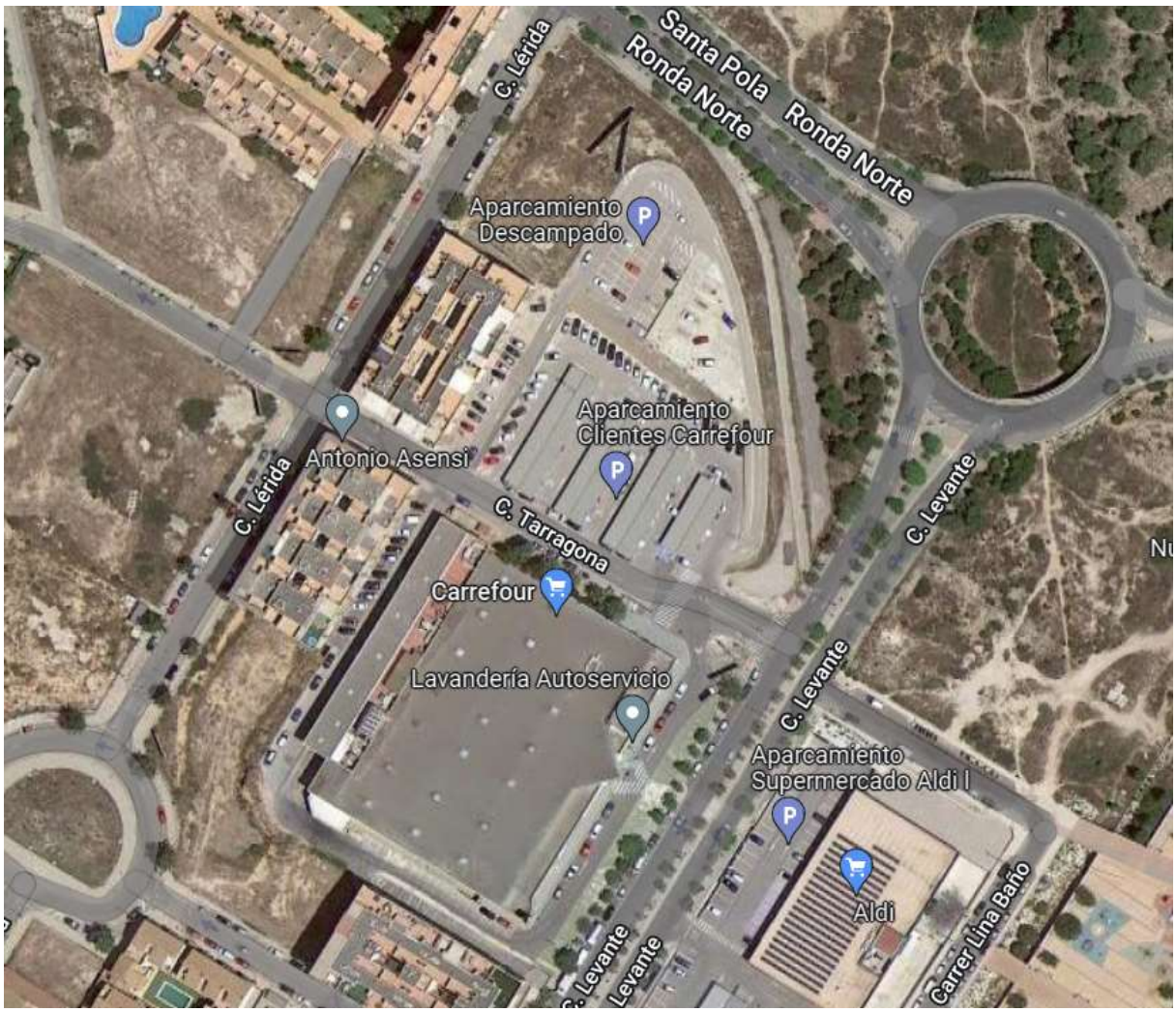
Se propone, por tanto, la **modificación del Estudio de detalle aprobado en 1997**, ordenando los volúmenes y justificando la superficie máxima edificable conforme a las determinaciones del Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación del sector RP-2. En concreto, el objetivo del presente Estudio de detalle es la **reordenación de los volúmenes** que corresponden al Uso extraordinario ATS (Atención y Servicios) y PRV (Producción y Evasión) en la posición ASL (Aislada), que actualmente se concentran en la parcela HS (1), **realizando un trasvase de edificabilidad no consumida** por la construcción del Centro Comercial existente, **a la zona de la parcela donde se pretende ubicar la Estación de Servicio**.

CAPÍTULO II: PARÁMETROS URBANÍSTICOS

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El objeto de la redacción del presente Estudio de detalle es la reordenación de los volúmenes que corresponden al Uso extraordinario ATS (Atención y Servicios) y PRV (Producción y Evasión) en la posición ASL (Aislada), que actualmente se concentran en la parcela HS (1), realizando un trasvase de edificabilidad no consumida por la construcción del Centro Comercial existente, a la zona de la parcela donde se pretende ubicar la Estación de Servicio citada.

La parcela en cuestión presenta la servidumbre de Canales de Taibilla, que atraviesa la parcela en su parte norte diferenciando la zona de aparcamiento y la zona de lavadero de coches, donde se plantea la implantación de la Estación de Servicio.


C. Lérida
Santa Pola
Ronda Norte
Ronda Norte
Aparcamiento Descampado
Aparcamiento Clientes Carrefour
Antonio Asensi
C. Lérida
C. Tarragona
C. Levante
Carrefour
Lavandería Autoservicio
C. Levante
Aparcamiento Supermercado Aldi I
Aldi
Carrer Lina Baño
Levante

1.2 **JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

2.2.1.- ESTADO ACTUAL - PGOU

Según el Estudio de Detalle original, se hace referencia al cuadro de las fincas iniciales cuyo aprovechamiento se mancomuna:

edificabilidades y propietarios que a continuación se relacionan.

Nº parcela	Edificab. RES	Toler. Aprovechamiento	Propietario
4	2.049,50 m²	15% INT (307,45 m²) 15% ASL (307,45 m²)	Marblas SA
9-2	7.583,66 m²	15% INT (1.137,50 m²) 15% ASL(1.137,50 m²)	Nuevo Santa Pola SL
9-3	2.869,50 m²	15% INT (430,40 m²) 15% ASL (430,40 m²)	Nuevo Santa Pola SL
9-4	1.806,44 m²	15% INT (271,00 m²) 15% ASL (271,00 m²)	Nuevo Santa Pola SL
10	2.680,90 m²	15% INT (402,15 m²) 15% ASL (402,15 m²)	A. Martinez Sempere y V. Moraleda Aznar
9-1	26.638,00 m²	15% INT (3.995,70 m²) 15% ASL (3.995,70 m²)	Nuevo Santa Pola SL
Total	43.628,00 m²	6.544,20 m² INT + 6.544,20 m² ASL (Usos ATS/PRV)	

Estas fincas, antes del Estudio de Detalle aprobado en 1997, tienen una edificabilidad residencial de 1 m2c/m2s, (igual m² techo residencial que m² suelo) y se les concede en el plan parcial del RP-2 un extra del 15% de edificabilidad como aprovechamiento terciario en las plantas bajas, y un 15% extra más terciario para edificación aislada.

Antes del Estudio de Detalle aprobado en 1997:
Parcelas 4,9-2,9-3,9-4, 10 , 9-1
1,0 m2t/m2s residencial aprovechamiento Residencial
0,15 m2t/m2s terciario integrado en los bloques residenciales
0,15 m2t/m2s terciario aislado

Después del Estudio de Detalle aprobado en 1997 tienen sólo
P arcelas 4,9-2,9-3,9-4 y 10
1,0 m2t/m2s residencial aprovechamiento Residencial
0,15 m2t/m2s terciario integrado en los bloques residenciales
----m2t/m2s terciario aislado
Parcela 9.1
Superficie 26.638,00 m2s
m2t residencial 26.638,00 m2t 1,0 m2t/m2s r
m2t terciario integrado 3.995,70 m2t0,15 m2t/m2s t
m2t terciario aislado6.544,20 m2t0,2457 m2t/m2s t

Además, el Estudio de Detalle aprobado indica en su apartado 5.1 volúmenes del uso ATS-PRV:

5.1.- Volúmenes del Uso ATS-PRV (Atención y Servicios/Producción y Evasión en posición ASL en la Parcela 9·1.

El volumen de edificación destinado a albergar la acumulación de Tolerancias de Aprovechamiento en posición Aislada, dentro de la parcela 9·1, cumplirá con los siguientes parámetros y condiciones, cuyas características dimensionales quedan reflejadas en la documentación gráfica:

- Tipología Arquitectónica: BL, Bloque Lineal, en el que la proporción entre la fachada principal y la secundaria tiende a la relación 1:1, y dado que su altura es bastante menor que la longitud de los lados se consigue un bloque prismático de dominante horizontal.

- Cobertura (ocupación en planta): el edificio tendrá forma sensiblemente cuadrangular, con unas dimensiones máximas de 86,00 x 76,10 m (6.544,20 m2), dentro del cual se permite la flexibilidad lógica de retranqueos y ondulaciones de fachada (cobertura = 25%).

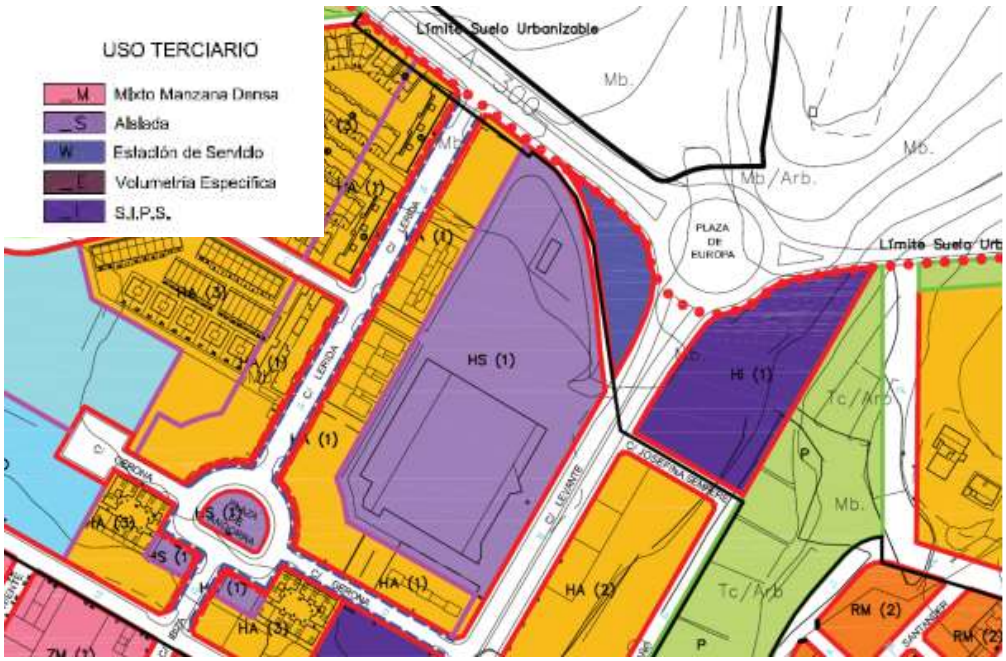
- Elevación: el número máximo de plantas autorizadas es de dos (2) con una altura reguladora máxima de 10,00 m hasta el alero del forjado de cubierta. Esta altura podrá ser rebasada por los elementos verticales de comunicación o las torres reclamo y anuncios publicitarios hasta una cota máxima de 12,50 m, siempre que estos elementos no supongan más del 5% de la cobertura.

- Edificabilidad: la superficie máxima de techo construible es de 6.544,20 m2, la cual podrá distribuirse en dos plantas, pudiéndose ejecutar en planta de piso un máximo del 20% de dicha cifra. Se podrán construir niveles inferiores a la planta baja hasta un máximo de dos, sin que computen a efectos de la edificabilidad.

Fdo.: ESTEBAN CAPDEFON FERNANDEZ

- Retranqueos: los retranqueos mínimos que debe guardar la edificación quedan recogidos en la documentación gráfica, siendo coincidentes con las determinaciones del planeamiento.

En la parte residencial de la misma parcela única 9.1, se mantienen los parámetros establecidos en la normativa actual en el apartado 5.2 de volumetría residencial puesto que los parámetros se mantienen.

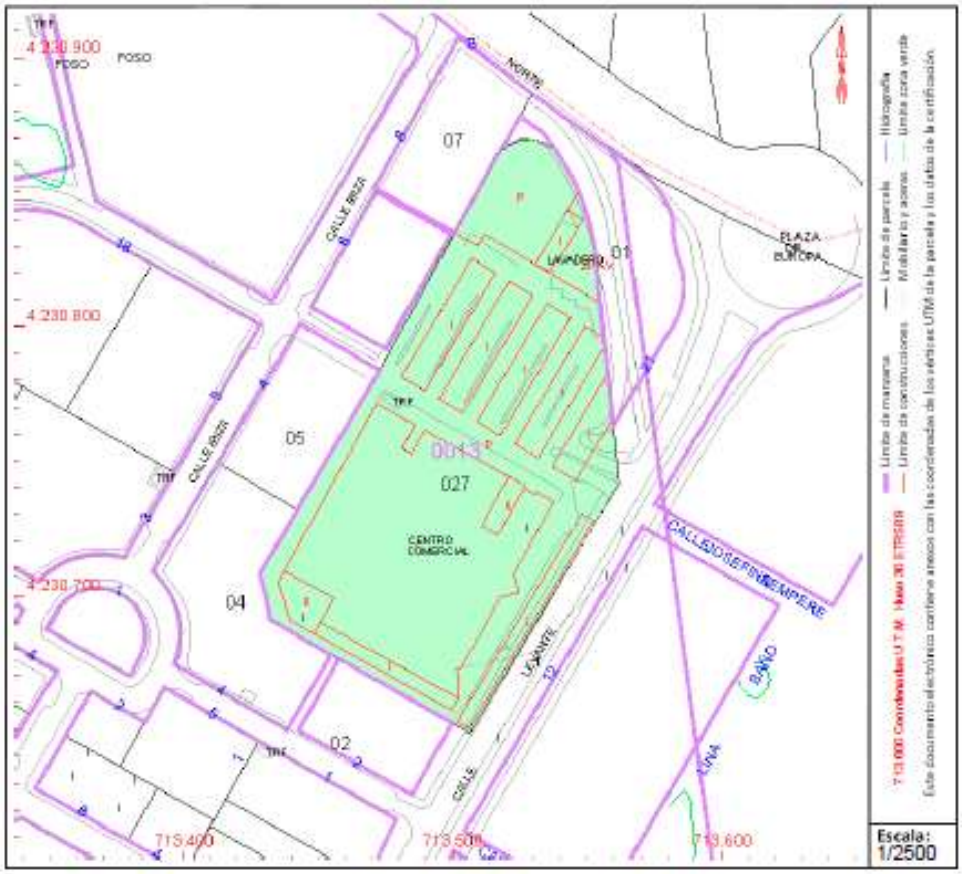


Según información catastral la parcela HS (1) con Referencia Catastral **001302700YH13A0001PE** tiene edificaciones legalizadas que consumen parte de la edificabilidad y ocupación permitida.

En total, la superficie edificada total en la parcela **HS (1) es de 6.238,00 m2** incluyendo la superficie comercial y la superficie de almacenes, quedando por tanto 306,20 m2 de superficie edificable no consumida.

PARCELA

Superficie gráfica: 16.335 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL LERIDA 10
03130 SANTA POLA [ALICANTE]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 17.635 m2
Año construcción: 1998

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	5.884
ALMACEN	1/01/01	327
APARCAMIENTO	A/00/01	10.942
APARCAMIENTO	1/00/01	32
APARCAMIENTO	1/00/02	30
APARCAMIENTO	1/00/03	30
APARCAMIENTO	1/00/04	30
ALMACEN	1/00/05	27
APARCAMIENTO	1/00/06	333

2.2.2.- PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle propone el uso de parte de la edificabilidad no consumida en la parcela HS (1), para la implantación de una Estación de Servicio, en una porción de la parcela, ubicada junto al aparcamiento y ocupado actualmente por un lavadero de vehículos.

Según se define en el proyecto presentado, la Estación de servicio se desarrollaría en un espacio con una superficie de 476,44 m2.

La superficie edificable computable sería la suma de la superficie construida de la caseta de cobro (14,85 m2) y el 50% de la superficie de la marquesina (132,30m2x0.5=66,15 m2). Es decir, la superficie utilizada total sería de **81,00m2** muy inferior a los 306,20m2 no consumidos provenientes del 15% de las tolerancias de aprovechamiento extraordinario en posición aislada (ASL)

2.2.3.- CONTROL PARÁMETROS URBANISTICOS

La ordenación propuesta, que únicamente afectará a la porción de parcela destinada al E.S.C., respeta los parámetros urbanísticos del PGOU vigente en la parcela.

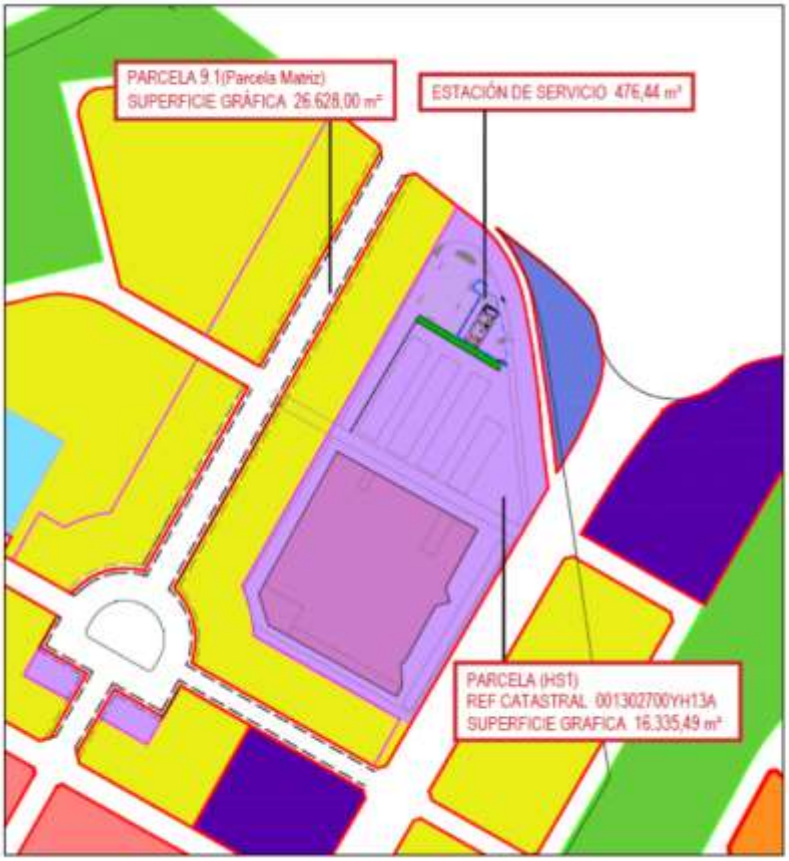
A continuación, se muestra de forma aclaratoria el cumplimiento de dichos parámetros:

PARÁMETRO	NORMATIVA	PROYECTO	CUMPLE
PARCELA	Según ED aprobado	**PARCELA 9.1: 26.638 m²**	**SI**
RETRANQUEOS	Según ED aprobado	>3m	**SI**

PARÁMETRO	NORMATIVA	PROYECTO	CUMPLE
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,0 m²t/m²s residencial 0,15 m²t/m²s terciario integrado **0,2457 m²t/m²s terciario aislado**	Centro Comercial: 6.238 m² Marquesina: 132,30 m² x 0,5 = 66,15 m² Caseta: 14,85 m² TOTAL SUP EDIFICADA: 6.319 m² **EDIFICABILIDAD CONSUMIDA TERCIARIO AISLADO: 0,237** < EDIFICABILIDAD PERMITIDA TERCIARIO AISLADO: 0,2457	**SI**
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	25 % (6.544,20 m²)	Centro Comercial: 6.238 m² Marquesina: 132,30 m² Caseta: 14,85 m² TOTAL SUP OCUPADA: 6.385,15 m² **OCUPACIÓN CONSUMIDA: 23,97%** < OCUPACIÓN PERMITIDA: 25%	**SI**
ALTURA MÁXIMA	10,00 m	6,50 + 0,15= 6,65 m (Tótem E.S.)	**SI**
ALTURA LIBRE MÁXIMA EN P. B.	2,50 m	2,50 m	**SI**
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 pz/25 m² uso público 1 pz/50 m² uso privado	6.319/50 = 126,38 => 127 plazas	**SI**

A continuación, se detalla la distribución interna de los elementos que componen el E.S.C., que se divide en caseta de cobro, zona de repostaje, tanques de almacenamiento, elemento de cubrición no cerrado, aparato de aire-agua y tótem de precios.

Detalle de la implantación de los elementos que conforman el E.S.C. y los dos nuevos aparcamientos:



Nº	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE m² CONSTRUIDA
I	CASETA DE PAGO	14,85
II	MARQUESINA (CUBRICIÓN NO CERRADA)	132,30
III	MONOLITO	1,07
IV	SUPERFICIE DE ESTACIÓN DE SERVICIO	476,44
	SUPERFICIE DE PARCELA 9.1	26.628,00

Se construirá una caseta dentro del establecimiento suministro de combustible: con forma
rectangular y con una superficie construida de 14,85 m^2. La caseta tendrá una altura total de 3,30 m desde el nivel de acera, la cual se elevará 15 cm del nivel de

pavimento terminado.

El establecimiento de suministro de combustible irá equipado con dos aparatos surtidores, instalados cada uno sobre una isleta metálica de 22 cm de altura, que sirve para proteger al surtidor de posibles golpes de vehículos. Cada aparato surtidor tiene dos posiciones de repostaje, con lo cual se podrá dar servicio inicialmente a cuatro vehículos de manera simultánea. A su vez, cada surtidor dispone de cuatro mangueras multiproducto (dos por calle), siendo posible el repostaje de cualquier producto en las cuatro posiciones disponibles. Se suministrarán dos productos diferentes: gasolina sin plomo (SP 95) y gasóleo de automoción A (Go A). Se colocará un poste para el suministro de aire-agua con compresor incorporado de funcionamiento instantáneo, sin calderín, y se sitúa en una zona expresa para su uso y dejando este lugar debidamente señalizado para evitar el aparcamiento en ese punto. Se instalará un tanque para el almacenamiento del combustible, de doble pared (acero-acero), con 60.000 l de capacidad, con dos compartimentos: 35.000 litros para gasóleo de automoción A (GoA) y 25.000 litros para gasolina sin plomo 95 (SP95).

El tanque estará enterrado y protegido dentro de un cubeto estanco de hormigón. Se mantendrá las
distancias correspondientes a elementos estructurales y linderos que se establecen en las diferentes
normativas. La instalación del elemento de cubrición no cerrado persigue el objetivo de proteger de la climatología a los clientes durante las operaciones de repostaje y desplazamiento a la caseta de cobro, además de servir de seña identificativa de la marca CARREFOUR.

Este elemento tendrá una superficie cubierta total de 132,30 m² y que dispondrá de tres pilares,
situados dos de ellos sobre las isletas, y el tercero coincidente con el cerramiento exterior de la caseta.
La cubrición se ha diseñado con estructura metálica formada por perfil laminado y tubo estructural de
acero, cubierta plana de chapa nervada, con canalones, bajantes y un frontal perimetral de 1,00 m. La altura
libre del elemento de cubrición cerrado será de 4,00 m. Solo se admite el repostaje a vehículos ligeros.

El tótem anunciador de precios que se pretende instalar forma un prisma de base rectangular con
lados 2,00 m por 0,30 m y una altura de 6,50 m medidos desde la acera sobre la que se ubica.

El resumen de las superficies de los principales elementos del E.S.C., son los siguientes:

General:
- Superficie Establecimiento Suministro: 476,44 m2
- Superficie construida: 14,85 m2
- Superficie Total Elemento Cubrición N.C.: 132,30 m2

Superficie ÚTIL:
- Caseta de cobro:
Zona de pago: 4,32 m2
Cuarto técnico: 2,01 m2
Almacén 1,94 m²
Aseo personal: 1,76 m2
TOTAL: 10,04 m2

Además, se incorporan 2 nuevos aparcamientos con una superficie de 25 m2, situados adjuntos a los ya existente junto a la actual zona de lavado de vehículos.

1.3 CUADRO RESUMEN SUPERFICIES

Parcela	Aprovechamiento Extraordinario ED 97 USO TERCIARIO AISLADO	Superficie computable	Superficie resultante libre	Superficie computable ED para la porción de parcela destinada a E. Servicio	Superficie resultante libre final
9.1 (26.638 m2)	***6544,20 m2***	***(*)6238,00 m2***	***306,20 m2***	***(**)81,00 m2***	***225,20 m2***
Porción E.S.C				***(**)81,00 m2***	***0,00 m2***

(*) Superficies computables actuales

Centro Comercial	*5884,00 m2*
Almacén p00	*27,00 m2*
Almacén p01	*327,00 m2*
TOTAL	***6238,00 m2***

(**) Superficies computables propuesta E. Servicio

Centro Comercial	***Sup. construida***	***Sup. computable***
Caseta Cobro	*14,85 m2*	*14,85 m2*
Marquesina	*132,30 m2*	*66,15 m2*
TOTAL		***81,00 m2***

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,0 m²t/m²s residencial 0,15 m²t/m²s terciario integrado **0,2457 m²t/m²s terciario aislado**	Centro Comercial: 6.238 m² Marquesina: 132,30 m² x 0,5 = 66,15 m² Caseta: 14,85 m² TOTAL SUP EDIFICADA: 6.319 m² **EDIFICABILIDAD CONSUMIDA TERCIARIO AISLADO: 0,237** < EDIFICABILIDAD PERMITIDA TERCIARIO AISLADO: 0,2457
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	25% (6.544,20 m²)	Centro Comercial: 6.238 m² Marquesina: 132,30 m² Caseta: 14,85 m² TOTAL SUP OCUPADA: 6.385,15 m² **OCUPACIÓN CONSUMIDA: 23,97%** < OCUPACIÓN PERMITIDA: 25%

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN

La ubicación prevista del Establecimiento de Suministro de Combustible da respuesta directa a las necesidades de la instalación, adecuándose de la forma más adecuada con resto de las edificaciones de la parcela matriz 9.1. Este Estudio de Detalle especifica las áreas de movimiento de la edificación sobre rasante en el interior de la parcela, atendiendo al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Retranqueos a las alineaciones exteriores establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola

2. Condiciones para implantación del Establecimiento de Suministro de Combustible (E.S.C.) según la Ley 11/2013 de Medidas de Apoyo al Emprendedor.

3. Garantizar el respeto de las condiciones de edificabilidad, ocupación y alturas máximas de la edificación, en relación con los parámetros que surgen de la parcela donde se implanta el Establecimiento de Suministro de Combustible (E.S.C).

4. Parámetros de cumplimiento del apartado *5.1 Volúmenes del uso ATS-PRV* del Estudio de detalle aprobado.

5.1.- Volúmenes del Uso ATS-PRV (Atención y Servicios/Producción y Evasión en posición ASL en la Parcela 9·1.

El volumen de edificación destinado a albergar la acumulación de Tolerancias de Aprovechamiento en posición Aislada, dentro de la parcela 9·1, cumplirá con los siguientes parámetros y condiciones, cuyas características dimensionales quedan reflejadas en la documentación gráfica:

- Tipología Arquitectónica: BL, Bloque Lineal, en el que la proporción entre la fachada principal y la secundaria tiende a la relación 1:1, y dado que su altura es bastante menor que la longitud de los lados se consigue un bloque prismático de dominante horizontal.

- Cobertura (ocupación en planta): el edificio tendrá forma sensiblemente cuadrangular, con unas dimensiones máximas de 86,00 x 76,10 m (6.544,20 m2), dentro del cual se permite la flexibilidad lógica de retranqueos y ondulaciones de fachada (cobertura = 25%).

- Elevación: el número máximo de plantas autorizadas es de dos (2) con una altura reguladora máxima de 10,00 m hasta el alero del forjado de cubierta. Esta altura podrá ser rebasada por los elementos verticales de comunicación o las torres reclamo y anuncios publicitarios hasta una cota máxima de 12,50 m, siempre que estos elementos no supongan más del 5% de la cobertura.

- Edificabilidad: la superficie máxima de techo construible es de 6.544,20 m2, la cual podrá distribuirse en dos plantas, pudiéndose ejecutar en planta de piso un máximo del 20% de dicha cifra. Se podrán construir niveles inferiores a la planta baja hasta un máximo de dos, sin que computen a efectos de la edificabilidad.

Fdo.: ESTEBAN CAPDEFON FERNANDEZ

- Retranqueos: los retranqueos mínimos que debe guardar la edificación quedan recogidos en la documentación gráfica, siendo coincidentes con las determinaciones del planeamiento.

CAPÍTULO III: CONCLUSIÓN

La nueva ordenación que se plantea en la superficie designada para la implantación del establecimiento de suministro de combustible en la parcela 9.1 se adecua a los criterios planteados en el planeamiento vigente, respetando sus frentes, retranqueos y alineaciones exteriores a viario público, así como a los demás parámetros y requisitos urbanísticos establecidos por el planeamiento urbanístico de aplicación para el conjunto de la parcela objeto de este Estudio de Detalle.

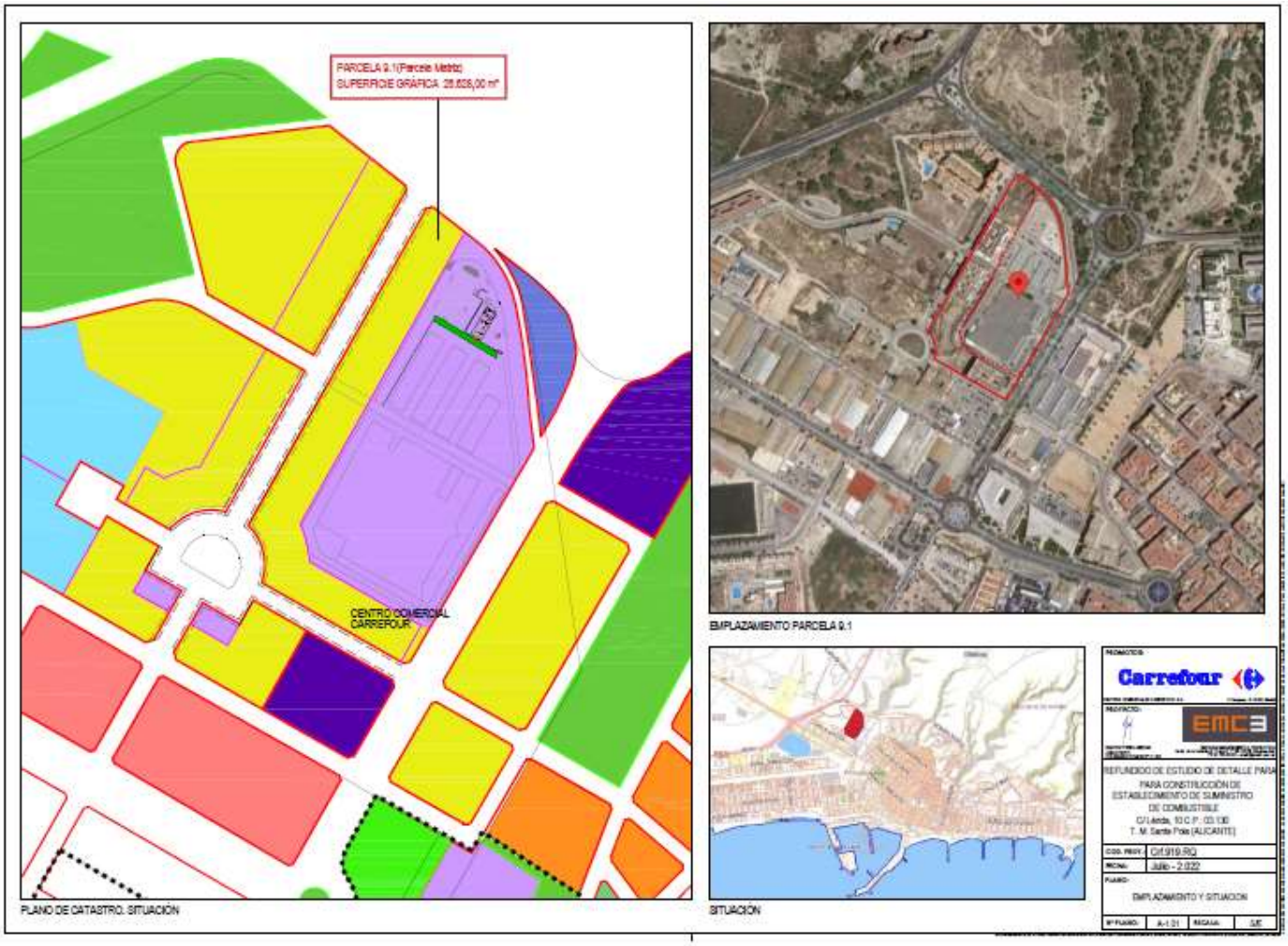
Con lo descrito en la documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle, queda suficientemente explicada, a juicio del que suscribe, la nueva ordenación para la implantación de la actividad de Establecimiento de Suministro de Combustible, y se presenta para su tramitación en el Ayuntamiento de Santa Pola y su

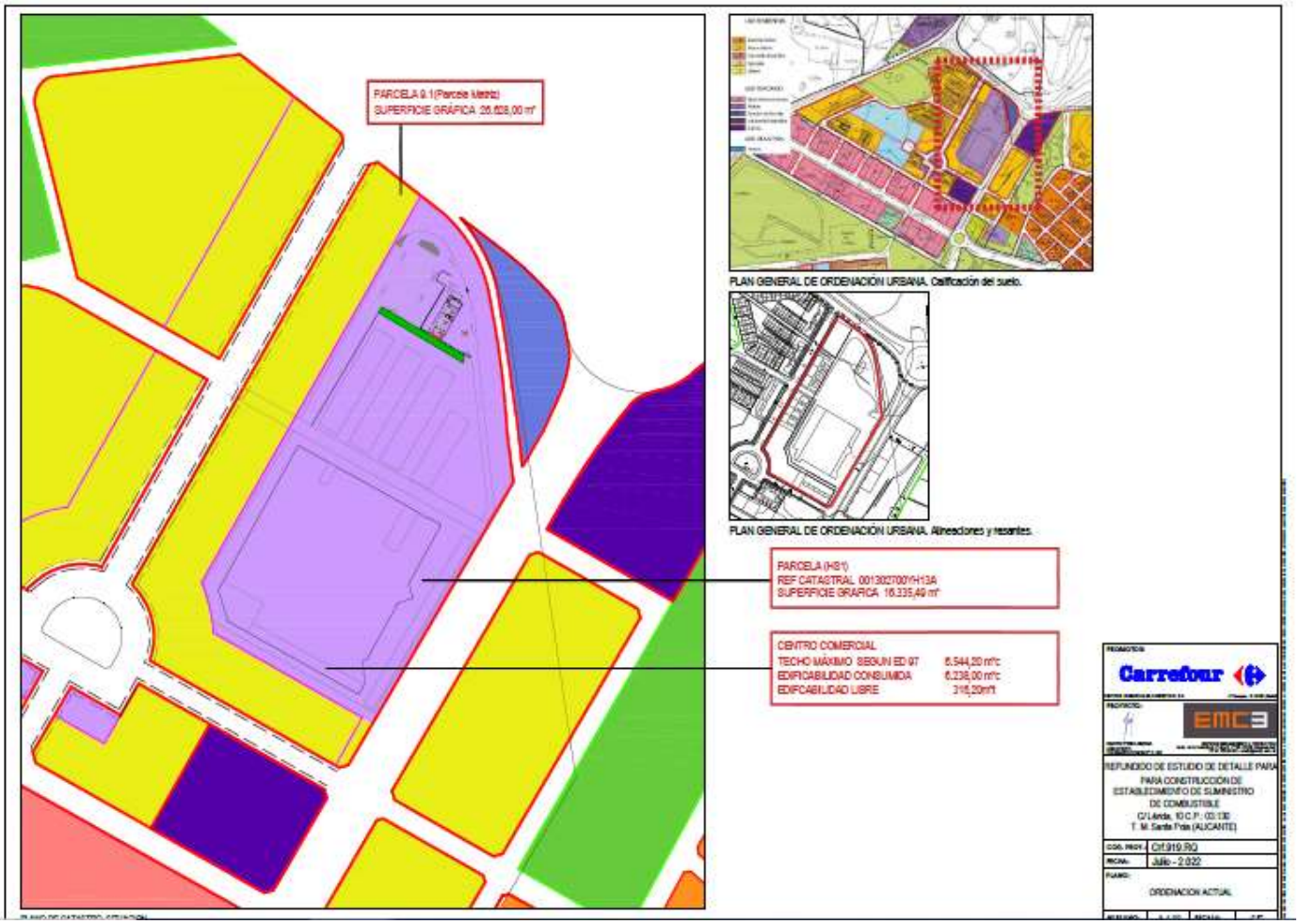
aprobación definitiva, quedando a su disposición para cuantas consultas crea oportunas.

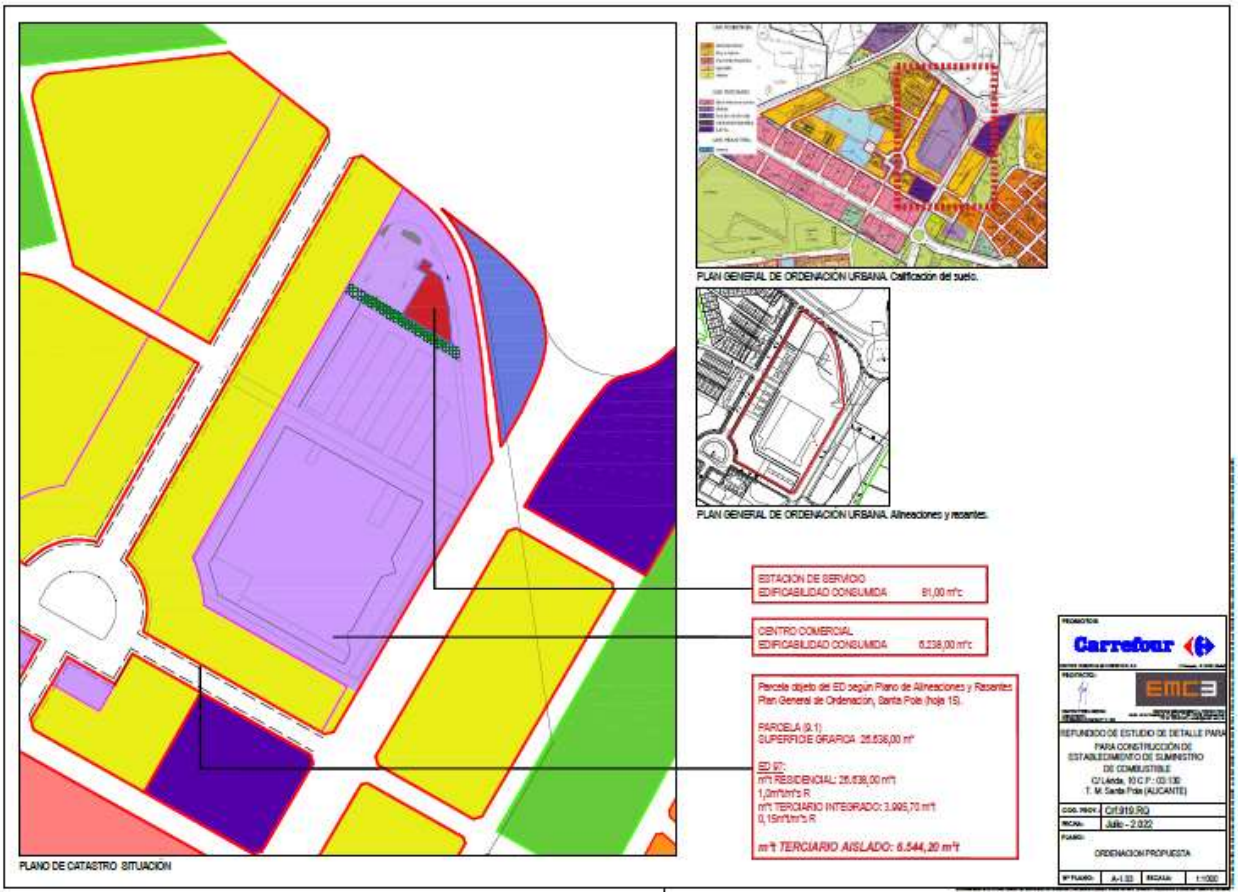
En Santa Pola, julio de 2.022 Firmado por Dña. Beatriz Perea Medina

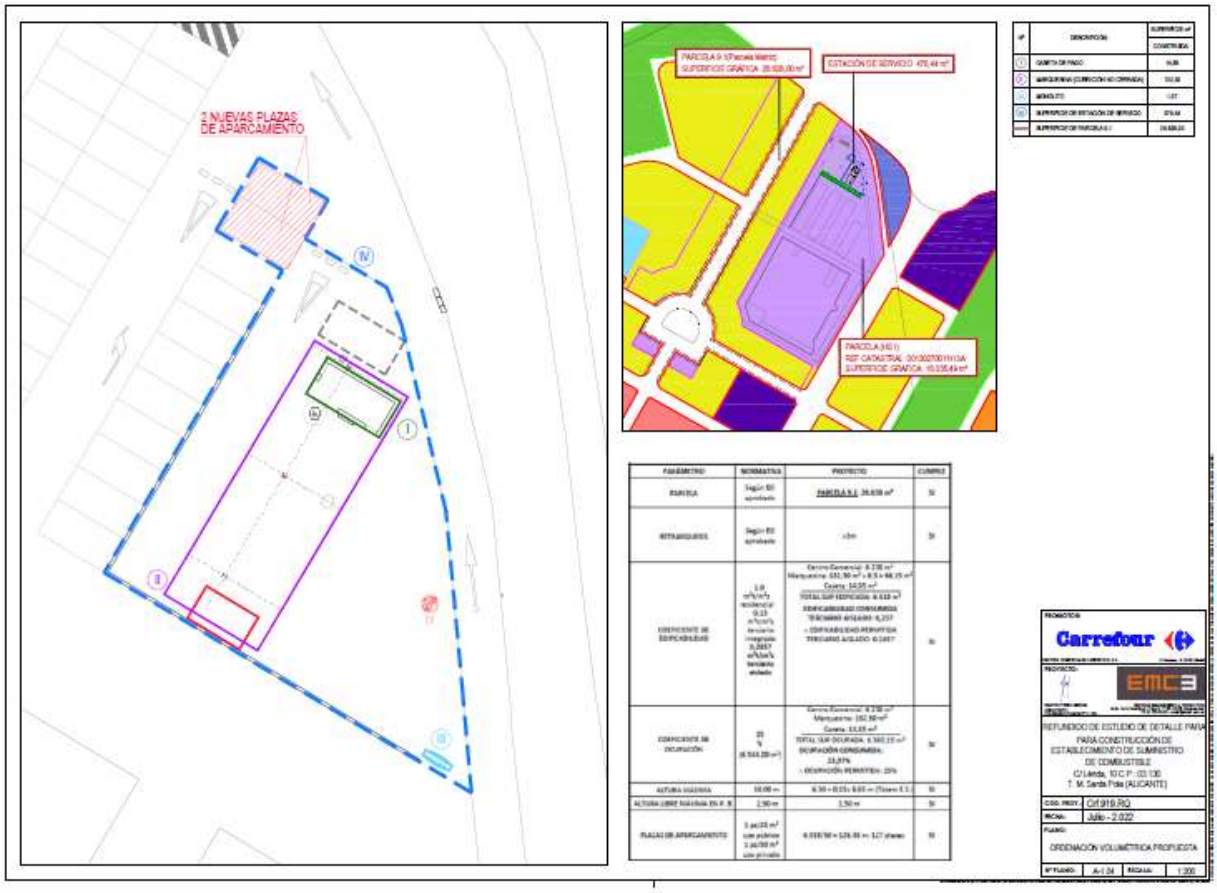
Arquitecto

Colegiado COACM Nº 11.192




PARCELA 9.1(Parcela Matriz)
SUPERFICIE GRÁFICA 26.628,00 m²
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. Calificación del suelo.
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. Alineaciones y rasantes.
PARCELA (HS1)
REF CATASTRAL 0013027000YH13A
SUPERFICIE GRÁFICA 16.335,49 m²
CENTRO COMERCIAL
TECHO MÁXIMO SEGÚN ED 97 6.544,20 m²c
EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 6.238,00 m²c
EDIFICABILIDAD LIBRE 316,20m²t
Carrefour
EMC3
REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA
PARA CONSTRUCCIÓN DE
ESTABLECIMIENTO DE SUMINISTRO
DE COMBUSTIBLE
Julio - 2022
ORDENACIÓN ACTUAL


PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. Calificación del suelo.
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. Alineaciones y rasantes.
ESTACION DE SERVICIO
EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 81,00 m²c
CENTRO COMERCIAL
EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 6.238,00 m²c
Parcela objeto del ED según Plano de Alineaciones y Rasantes Plan General de Ordenación, Santa Pola (hoja 15).
PARCELA (9.1)
SUPERFICIE GRAFICA 26.636,00 m²
ED 97:
m²t RESIDENCIAL: 26.636,00 m²t
1,2m²t/m²s R
m²t TERCIARIO INTEGRADO: 3.995,70 m²t
0,15m²t/m²s R
m²t TERCIARIO AISLADO: 6.544,20 m²t
PLANO DE CATASTRO SITUACION
Carrefour
EMC3
REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA
PARA CONSTRUCCIÓN DE
ESTABLECIMIENTO DE SUMINISTRO
DE COMBUSTIBLE
C/ Lánda, 10 C.P.: 03130
T. M. Santa Pola (ALICANTE)
Julio - 2022
ORDENACION PROPUESTA
A-1.33
1:1000


2 NUEVAS PLAZAS DE APARCAMIENTO
ESTACIÓN DE SERVICIO
Carrefour
EMC3
REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA
PARA CONSTRUCCIÓN DE
ESTABLECIMIENTO DE SUMINISTRO
DE COMBUSTIBLE
C/ Lleida, 10 C.P.: 03130
T. M. Santa Pola (ALICANTE)
Julio - 2.022
ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA PROPUESTA
A-1.04
1:200