

Ref: Cua 09-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en relación con la implantación de usos complementarios en las estaciones de servicio.

Con fecha 14/03/12, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades relativa a las condiciones a que han de someterse los usos complementarios admitidos en las estaciones de servicio.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)
- Normas del Plan Especial de Instalaciones de Suministro de Combustible para Vehículos, 1994

CONSIDERACIONES

Las *Normas del Plan Especial de Instalaciones de Suministro de Combustible para Vehículos*, que constituyen la parte dispositiva del *Plan Especial de Instalaciones de Suministro de Combustibles para Vehículos*, tienen por objeto regular, en el ámbito de las competencias municipales, las condiciones a las que deben ajustarse las mencionadas instalaciones en el término municipal de Madrid, entrando en vigor el 28/07/1994 y cuya vigencia, conforme el artículo 3, es indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones y revisiones.

Asimismo, con la aprobación del vigente PGOU de 1997, de acuerdo con la disposición transitoria cuarta de las NNUU, queda derogado el *Plan Especial de instalaciones de suministro de combustible para vehículos* si bien, en tanto sea aprobada la *Ordenanza Reguladora de Instalaciones de suministro de combustible para vehículos*, serán de aplicación las normas del referido Plan Especial en lo que no contradigan a las citadas NNUU.

Los usos complementarios en las estaciones de servicio (instalaciones que disponen de un mínimo de tres aparatos surtidores) están regulados en el Título II de las Normas del citado Plan Especial, admitiéndose como tales, las instalaciones de lavado de vehículos, instalaciones de engrase y pequeños talleres de reparación de

vehículos, actividades de venta al por menor, bares, cafeterías y restaurantes, aparcamientos al aire libre de vehículos ligeros o pesados, así como otras instalaciones dispuestas en el artículo 46, prescribiendo la condición de que... “En ningún caso los usos complementarios podrán desvirtuar el carácter de actividad principal de la instalación de suministro de combustibles.”

Por otro lado, el artículo 7.11.6 de las NNUU del PGOU regula las condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos, señalando la posibilidad de disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, asociados a la actividad principal, en los términos que se establezcan en la *Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos*, Ordenanza que, conforme la disposición adicional de las NNUU debería aprobar el Ayuntamiento de Madrid en el plazo de un año desde la entrada en vigor del vigente Plan General, pero que a día de hoy no se ha elaborado y por tanto, conforme a la disposición transitoria primera de las NNUU, deberán seguir aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes en cuanto no se opongan al contenido del vigente Plan General, esto es las referidas Normas del Plan Especial.

El hecho de que las NNUU remitan expresamente la regulación de estos usos asociados a otra norma, pone de manifiesto la intención del Plan General de excluirlos de las condiciones generales de los uso compatibles y autorizables regulados en el artículo 7.2.8 de las mismas, y por tanto no supeditarlos a las limitaciones de superficie edificada que se establece para los referidos usos, más aun teniendo en cuenta que la superficie edificada de estas instalaciones es muy reducida y en consecuencia limitar la superficie de los usos asociados al 25% de la superficie edificada no resultaría proporcionado teniendo en cuenta que las marquesinas y elementos similares de cubrición no cerrados no computan a efectos de cálculo de la edificabilidad.

En la actualidad, manteniendo el criterio adoptado por el Área de Urbanismo, órgano competente para el otorgamiento de estas licencias hasta la entrada en vigor de la *Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades*, y mientras no se apruebe la referida *Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos* que pormenorizará las condiciones de edificación, en aplicación de la Sección Primera de las Normas del referido Plan Especial y en concordancia con el artículo 7.11.6 de las NNUU, la superficie edificada destinada a los usos asociados según las NNUU, o complementarios conforme las Normas del Plan Especial, estará condicionada por el límite de superficie neta máxima edificada de la parcela, que en el supuesto de nuevas instalaciones o instalaciones existentes en parcelas con superficie superior a $1000m^2$ en suelo urbano o urbanizable, será el resultado de aplicar a los primeros $2500m^2$ de la parcela $0.25m^2/m^2$ y $0.1m^2/m^2$ a los restantes y en el caso de instalaciones existentes en parcelas con superficie $\leq 1000m^2$ serán admisibles las obras de sustitución y ampliación hasta incrementar un máximo del 20% sobre la superficie de la edificación e instalaciones existentes, no admitiéndose ningún nuevo uso compatible de carácter asociado a la actividad principal.

No obstante, se deberán tener en cuenta otros aspectos que podrían condicionar la superficie máxima edificada de estos usos complementarios como podría ser, conforme el artículo 23 de las referidas Normas del Plan Especial, la distancia mínima, medida en proyección ortogonal, de un depósito a cualquier elemento de una edificación, incluidas marquesinas, situada en el interior de la parcela, que será la establecida por la normativa específica con un mínimo de 2m.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Permanente considera que, en tanto no sea aprobada la *Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos*, la superficie máxima de los usos complementarios de las estaciones de servicio estará condicionada por la edificabilidad máxima de la parcela de acuerdo con los parámetros establecidos en el artículo 7.11.6 de las NNUU y en el artículo 12 de las *Normas del Plan Especial de Instalaciones de Suministro de Combustible para Vehículos*, así como por el resto de parámetros regulados en las Normas del referido Plan Especial tales como la ocupación máxima, separación mínima de las instalaciones a edificaciones situadas en el interior de la parcela y otros que puedan resultar determinantes para la admisión de los citados usos complementarios, siempre que se mantenga la prescripción de que “En ningún caso los usos complementarios podrán desvirtuar el carácter de actividad principal de la instalación de suministro de combustibles.”

Madrid, 20 de marzo de 2012