

Ref: cua 01-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades sobre la posibilidad de implantar un puente de lavado de vehículos donde existía un túnel de lavado amparado por la correspondiente licencia urbanística en una estación de servicio existente.

Palabras Clave: Usos urbanísticos. Servicios públicos (estaciones de servicio)

Con fecha, 14 de enero de 2014 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de relativa a sobre la posibilidad de implantar de un puente de lavado de vehículos donde existía un túnel de lavado amparado por la correspondiente licencia urbanística en una estación de servicio existente en la carretera de Colmenar Viejo, km 11,700.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).
- Normas del Plan Especial de Instalaciones de Suministro de Combustible para Vehículos, (en adelante PEIC).

CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) interesa el criterio de esta Secretaría Permanente con relación a la implantación de un puente de lavado de vehículos a disponer sobre la cimentación existente de un túnel de lavado (a día de hoy desaparecido) amparado por la correspondiente licencia urbanística en una estación de servicio existente en una parcela calificada para uso dotacional de servicios públicos, recogida como tal en el Anexo 4 de las NN. UU "Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos", con el nº 38 del listado.

Esta estación de servicios con licencia municipal desde el año 1967 (exp. 1818/67M) fue objeto de una remodelación total de conformidad a la licencia municipal concedida por decreto de fecha 26/03/1999, tramitada con n.º de expediente 711/1996/22027, la cual tras diversas modificaciones (exp. n.º 714/2001/002947, n.º 714/2005/002953 y n.º 711/2009/19926) cuenta con licencia de funcionamiento, exp. n. 711/2011/21380, concedida por Resolución de fecha 30/09/2011.

La parcela en cuestión se ubica en una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 8, grado 2.º, nivel a. Para este ámbito se establece (art. 8.8.7 de las NN. UU) una separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial superior a 7 m, además, para este grado el espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción, sobre rasante, salvo las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20.

La cuestión objeto de la presente consulta versa sobre *«si en la zona de retranqueo en las parcelas destinadas a estaciones de servicio de combustible se podría situar esta instalación [un puente de lavado de vehículos] en zona de retranqueo y en que condiciones o por el contrario no se podría incluir ningún elemento similar a este»*.

En el apartado 4 del art. 7.11.6 de las NN. UU se establecen las condiciones por las que se rigen las instalaciones de suministro de combustible para vehículos existentes en parcelas calificadas por el Plan General como uso dotacional de servicios públicos. Para estas parcelas en suelo urbano se establecen condiciones si la superficie es inferior o igual a mil (1.000) metros cuadrados y para las de superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados se les da la potestad de acogerse a las condiciones de reguladas para las de nueva planta.

«Artículo 7.11.6 Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

(...)

4. Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos existentes en parcelas calificadas por el Plan General como uso dotacional de servicios públicos se rigen por las siguientes condiciones:

a) En suelo no urbanizable las instalaciones de suministro de combustible para vehículos se regulan por las condiciones establecidas en el Título 3 de las presentes Normas.

b) Si la superficie de la parcela calificada es inferior o igual a mil (1.000) metros cuadrados:

i) Son admisibles las obras en los edificios, las obras de sustitución, y las de ampliación hasta incrementar un máximo de un veinte por ciento (20%) sobre la superficie de la edificación e instalaciones existentes.

ii) No se admite ningún nuevo uso compatible de carácter asociado a la actividad principal.

iii) Se admite la sustitución de elementos industriales amparados por la licencia de actividad e instalación vigente y las instalaciones de mejora de las condiciones ambientales y de seguridad.

c) Si la superficie de parcela calificada es superior a mil (1.000) metros cuadrados podrá acogerse a las condiciones reguladas para las de nueva planta.»

En el apartado 3.e) del citado art. 7.11.6 de las NN. UU, se establecen las condiciones particulares para las estaciones de servicio remitiendo a una Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos la mayor parte de la regulación pormenorizada. No obstante, de conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta por la que se deroga «el PEIC (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 citada en la Disposición Adicional 9, serán de aplicación las normas del referido Plan Especial de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en lo que no contradigan a las presentes Normas [NN. UU]»

Al amparo del citado PEIC, para las estaciones de servicio existentes a la entrada en vigor del Plan Especial (año 1994) las remite a la normativa del Plan General de Ordenación Urbana en función de la clasificación y calificación del suelo en el que se ubiquen, art. 28. Para el resto (art. 17) «La edificación podrá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, salvo que la normativa aplicable en función de la zona donde se ubique la parcela exija retranqueo obligatorio».

Atendiendo al orden de prelación definido en las NN. UU (en primer lugar se habrá de estar a lo expresamente regulado en las NN. UU y supletoriamente a lo regulado en el PEIC) en aplicación de lo dispuesto en el art. 7.11.6 referido de las NN. UU, dado que la parcela en cuestión tiene una superficie superior a los 1.000 m² (\approx 3.800 m²) y la estación de servicio es existente, se podrán aplicar las condiciones reguladas para las de nueva planta, aunque también se podrá acoger a las condiciones que rigen sobre las parcelas calificadas con superficie inferior o igual a mil 1.000 m²; puesto que el carácter potestativo no obliga a que necesariamente se deban aplicar las condiciones reguladas para las de nueva planta y tampoco invalida la posibilidad de que esta parcela se rija por las condiciones especificadas para las parcelas calificadas con superficie inferior o igual a mil 1.000 m².

A tenor de lo expuesto, es procedente considerar que la implantación de un puente de lavado de vehículos a disponer sobre la cimentación existente de un túnel de lavado amparado por la modificación de licencia referenciada con n.º de expediente 714/2001/002947, por la cual se autorizaba, entre otras actuaciones, la «Reubicación del túnel de lavado, de la caseta de instalaciones para los equipos de depuración de agua, de los puestos de aspiración y de cuatro de los seis boxes de lavado manual autorizados en la licencia anterior», se corresponde con el supuesto de sustitución de elementos industriales amparados por la licencia de actividad e instalación vigente, el cual se admite, en virtud de las condiciones que rigen las parcelas calificadas con superficie inferior o igual a mil 1.000 m² (art. 7.11.6, apartado 4.b). iii) de las NN. UU).

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que, en aplicación de lo dispuesto en el art. 7.11.6, apartado 4.b). iii) de las NN. UU, es admisible la implantación de un puente de lavado de vehículos a disponer sobre la cimentación existente de un túnel de lavado amparado por un la licencia urbanística vigente, toda vez que en las instalaciones de suministro de combustible para vehículos existentes en parcelas calificadas por el Plan General como uso dotacional de servicios públicos, con independencia de la superficie de la parcela en cuestión, se admite *«la sustitución de elementos industriales amparados por la licencia de actividad e instalación vigente y las instalaciones de mejora de las condiciones ambientales y de seguridad»*.

Madrid, a 23 de enero de 2014