



PROPUESTA DE ACUERDO

Por esta Concejalía de Urbanismo de este Ayuntamiento se aprecia la necesidad de iniciar los estudios tendentes a la modificación de las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) sobre la posibilidad y/o condiciones de implantación de gasolineras y estaciones de servicio en los suelos con un uso predominante de carácter residencial; así como, en el caso de ubicarse en suelos con otro uso dominante, su incidencia sobre espacios o edificios destinados a usos bien residenciales, bien de equipamiento, bien de espacios libres.

Las razones para iniciar los estudios tendentes a modificar las disposiciones del PGOU referidas, vienen señaladas en el informe emitido por la Dirección General de Urbanismo:

El vigente Plan General de SANTANDER (**PGS.97**), dentro de su compatibilidad de usos, permite la implantación de gasolineras no solo en los suelos con uso característico productivo (P) sino también en los suelos cuyo uso característico es el residencial, a saber, los regulados por las ordenanzas de zona de edificación en manzana alineada (M) y abierta (A) en sus grados B, y en los de unifamiliar (U) y núcleo rural (NR).

Esta circunstancia, ajena a las condiciones de la edificación circundante, especialmente en el caso de la edificación residencial, en un momento en que la proliferación de las llamadas unidades de suministro de combustible (o sea, gasolineras) es más que notable y llamativa, ha llevado a que, por primera vez en la historia reciente del Ayuntamiento de SANTANDER se haya denegado la aprobación definitiva de un estudio de detalle cuyo objetivo era cumplir la exigencia del **PGS.97** en una manzana con la ordenanza asignada M2B para poder implantar en una parte de ella, en la calle CASTILLA, una pequeña gasolinera

La situación de reticencia ante este tipo de localizaciones de gasolineras en suelos urbanos de uso prioritariamente residencial no es nueva, puesto que son ya muchos los municipios españoles que no solo han denegado licencias a este tipo de establecimientos, sino que han ganado recursos en los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de sus respectivas Comunidades Autónomas ante los posteriores recursos de los afectados por la denegación, como serían los casos de BUTARQUE, BOADILLA del MONTE, LEGANÉS o MAIRENA de ALJARAFE, entre otros. Algunos de estos Ayuntamientos, además, han aprobado también sus Ordenanzas Municipales para parar el embate de este tipo de peticiones que, si bien son perfectamente posibles sobre los suelos de uso industrial y asimilables, por aplicación directa de normativa estatal en defensa de la competencia en este sector de los hidrocarburos, no deberían serlo tanto en la proximidad inmediata de zonas ocupadas por viviendas, espacios libres cívicos para el ocio, la estancia y el disfrute de la población, instalaciones sanitarias, educativas, culturales, edificios con protección patrimonial y cultural, y algunos otros.

La inexistencia de este tipo de regulación expresa en el **PGS.97** tras casi ya veintitrés años de vigencia hace que, a día de hoy, sea ineludible proceder a la redacción y aprobación de un instrumento urbanístico que regule las distancias entre este tipo de instalaciones para el suministro de combustibles (gasolineras) y otros usos cuya proximidad inmediata se hace inadecuada desde los actuales parámetros de seguridad, confort urbano, salubridad, ruido, congestión de tráfico,



movilidad, peligrosidad y otros criterios que, de forma holística en su consideración, llevan necesariamente a esa necesidad y conclusión.

La nueva regulación se apoyará tanto en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 como en la Constitución Española (artículo 45) como en las numerosas referencias internacionales que defienden el derecho al disfrutar de un medioambiente sano y saludable cuya mejora debe convertirse en uno de los objetivos de la generación actual con el fin de conseguir esa sostenibilidad sobre la que tantos esfuerzos se están vertiendo.

En materia urbanística, además, tanto la legislación estatal, contenida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, como la autonómica, contenida en la Ley de CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo, en su texto consolidado vigente tras sus sucesivas modificaciones aprobadas definitivamente, son coincidentes en la necesidad misma de armonizar aspectos como la salud y la seguridad de las personas o la protección del medioambiente. En concreto la LS.CAN.2/01 habla de [*contribuir a la eficacia de los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado, a la utilización racional de los recursos, a la mejora de la calidad de vida*] así como, en el artículo 32, de que [*De conformidad con el Tratado de la Comunidad Europea, el planeamiento municipal asumirá como objetivo prioritario la protección del medio ambiente, su conservación y mejora*].

Es notorio que también el sector de la distribución de los hidrocarburos está sometido a una regulación específica entre la que destaca especialmente respecto a la distribución al por menor de los carburantes tanto la Ley 34/1998, de 4 de octubre, del sector de Hidrocarburos como su modificación por Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, en la que se indica que [*En el ámbito minorista del sector, se proponen medidas para eliminar barreras administrativas, simplificar trámites a la apertura de nuevas instalaciones de suministro minorista de carburantes y medidas para fomentar la entrada de nuevos operadores*].

Según el artículo 39.DOS de la LMAE.11/13, el artículo 43.2 de la LSH.34/98 contiene en su redacción que [*Los usos del suelo para actividades comerciales individuales o agrupadas, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales, serán compatibles con la actividad económica de las instalaciones de suministro de combustible al por menor. Estas instalaciones serán asimismo compatibles con los usos que sean aptos para la instalación de actividades con niveles similares de peligrosidad, residuos o impacto ambiental, sin precisar expresamente la cualificación de apto para estación de servicio*]. En el mismo artículo 43.2 se indica también que [*Los instrumentos de planificación territorial o urbanística no podrán regular aspectos técnicos de las instalaciones o exigir una tecnología concreta*].

La nueva regulación no deberá abordar, pues, en ningún momento, cuestiones como esos [*aspectos técnicos de las instalaciones*] ni la posibilidad de su implantación en los entornos y espacios en que la legislación estatal permite la localización expresa de las instalaciones de suministro de combustible al por menor, pero sí que pormenorizará las posibilidades de instalar ese servicio al por menor en otro tipo de ubicaciones y entornos en los que la actual falta de criterios limitativos puede producir mermas notables en la calidad de vida de las personas que residen o disfrutan de su tiempo en espacios o edificios cercanos a ellas, así como poner en riesgo su salud o su seguridad, perjudicar la protección del patrimonio cultural y arquitectónico o su mejor percepción, dificultar el tráfico en un vial, aumentar los ruidos y la contaminación ambiental y acústica de su entorno... En fin, una amplia diversidad de trastornos perfectamente valorables para las personas, los espacios y los bienes.

La nueva regulación tendrá como objetivo principal la determinación de las distancias mínimas a las



que las instalaciones de suministro de combustible al por menor podrán ser ubicadas en relación con el suelo con uso dominante residencial en cualquiera de las modalidades de su calificación (M, A, U o NR), así como en la proximidad de suelos con uso dominante de espacios libres y de equipamientos cívicos, por ser los que sirven para garantizar los mínimos para la población en cuanto a su calidad de vida.

La determinación de esas distancias podrá hacerse bien mediante fórmulas matemáticas en las que una distancia básica de referencia podrá ser ponderada mediante factores sucesivos que lleven hasta el valor final de cada supuesto a analizar bien mediante una distancia mínima fija para cada tipo de uso del entorno inmediato a la ubicación en que se pretenda instalar la gasolinera.

En el caso de procederse mediante factores acumulativos, deberían tenerse en cuenta criterios como los usos próximos (residenciales, espacios libres o equipamientos), su intensidad en cuanto a la población que los utiliza (densidad, capacidad de los recintos o espacios cívicos), el nivel de calma acústica que requieran, la posible incidencia sobre el tráfico afectado (tipo de calle, anchura, sección), la ocupación de la gasolinera (número de surtidores) y su peligrosidad potencial (tamaño de los depósitos a soterrar), y todos aquellos otros que permitan ponderar suficientemente la idoneidad de la mayor o menor cercanía de la nueva gasolinera a su vecindario inmediato, sea cual sea.

La propuesta de nueva regulación tendrá el carácter de modificación del **PGS.97**, puesto que su alcance urbanístico en lo que supone de matización y restricción efectiva de implantación de un uso compatible a ciertas reglas de ubicación por distancia a usos próximos podría entenderse como un cambio de las que ahora mismo serían las reglas de localización expresa de ese uso específico.

El condicionamiento formal en cuanto a distancias a otros usos a que se pretende ajustar la ubicación de las unidades de suministro minorista de combustibles no afectaría, sin embargo, a los puntos|estaciones de recarga eléctrica de vehículos eléctricos o híbridos enchufables (solo en su condición de enchufables), haciéndose visible así también una apuesta por las energías limpias frente a los combustibles de origen fósil (y ello más allá de cuán eficiente sea la producción|fabricación de unos y otros...).

Las necesidades regulatorias referentes a la modificación del régimen de implantación de todo tipo de unidades de suministro|recarga de energía para vehículos a través de una modificación puntual del **PGS.97** será la que aporte una mayor seguridad jurídica y, además, se superará así la posibilidad de que el establecimiento de distancias mínimas para la ubicación de ese tipo de instalaciones suministradoras mediante otro instrumento (tipo Ordenanza Municipal) pudiera ser interpretado como una afección al destino del suelo sobre el que el vigente **PGS.97** ya permite la construcción de gasolineras (en ese caso) y pudiera ser anulada en los Tribunales de Justicia en el caso de un recurso, como ya lo fue parcialmente una OM aprobada por el Ayuntamiento de LEGANÉS.

La **M.PGS_gasolineras** tendrá por objeto, pues, la regulación, complementaria a la ya existente en el actual **PGS.97**, sobre la implantación de nuevos puntos de suministro de energía a vehículos de motor, en sus diversas variantes (combustibles líquidos -gasolina o gasóleo-, gaseosos -GLP- o electricidad), en función de sus características propias (uso característico del suelo en el que se asentarán) y también de las del entorno inmediato del espacio en que pretenden ubicarse, atendiendo, pues, a una serie de factores que condicionarán el mayor o menor alejamiento de los elementos que reclamen el interés de la regulación debido a su uso, tranquilidad, presencia de personas, valor patrimonial u otros.

Se propone, pues, la redacción y aprobación de un nuevo marco reglador dentro del **PGS.97** para la instalación de unidades de suministro de combustible de forma que se valore su incidencia sobre los suelos con un uso predominante de carácter residencial así como, en el caso de ubicarse en suelos con otro uso dominante, su incidencia sobre espacios o edificios destinados a usos bien



residenciales bien de equipamiento bien de espacios libres (ya sean de sistema local o general), a saber, los que representan la mejora cierta de la calidad de vida del ciudadano, de forma que se ponderen de forma adecuada parámetros y condiciones que permitan acotar un régimen de distancias mínimas entre unas y otros.

La necesidad del estudio de esta cuestión para la formulación final de la nueva regulación hace que, ante la posible solicitud de tramitación de licencias para este tipo de instalaciones de suministro de combustible en suelos que se verían afectados por la **M.PGS_gasolineras**, deba elevarse al Pleno Municipal, y de acuerdo con el artículo 65 de la vigente LS.CAN.2/01, la solicitud de la suspensión de licencias de obras para la construcción, así como de las licencias de actividad, de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en el ámbito los suelos afectados por el uso residencial como uso característico de la totalidad del área de reparto o del área específica (especificaas en el Anexo 9 del PGS.97) en que se inserten las actuaciones.

La jurisprudencia ha dejado establecido que la modificación del planeamiento, posibilidad expresamente reconocida y regulada por el art. 83 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA), es ejercicio de una potestad discrecional de la administración que debe estar motivada en apreciaciones de índole urbanística que respondan al interés público, y debe ser actuada si se aprecia una necesidad pública surgida o un supuesto de hecho, advertido con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor del planeamiento vigente, a la que se hubiere de dar respuesta desde el ejercicio de la potestad de planeamiento.

En orden a garantizar la efectividad del ejercicio de dicha potestad el art. 65 de la LOTRUSCA establece que:

1.- Con el fin de estudiar la formación, modificación o revisión de los Planes urbanísticos y demás instrumentos de planeamiento e impedir que la nueva regulación quede anticipadamente condicionada, el órgano municipal competente para aprobar inicialmente el Plan de que se trate podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación o demolición y de las demás que estime procedente en zonas o áreas determinadas, gráficamente identificadas. En cualquier momento se podrá modificar el ámbito territorial o material de la suspensión, sin que ello cambie el plazo máximo de ésta.

El acuerdo de suspensión y sus eventuales modificaciones se publicarán en el «Boletín Oficial de Cantabria» y en un periódico de difusión regional. Se notificará también personalmente a los peticionarios de licencias pendientes que pudieran resultar afectados, con la advertencia del derecho que eventualmente les asiste de ser indemnizados en los términos del apartado 7 de este artículo.

2.- La suspensión a que se refiere el apartado anterior tendrá una duración máxima de un año. Ello, no obstante, si durante ese tiempo se produjera la aprobación inicial del Plan, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística anterior y sus efectos se extinguirán con la aprobación definitiva del citado planeamiento o, en todo caso, transcurridos dos años desde el primitivo acuerdo de suspensión. Si la aprobación inicial se produjera una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación a que refiere el apartado 3 de este artículo tendrá también la duración máxima de un año.



Considerando lo establecido en los arts. 83 y 65 la LOTRUSCA y art. 123.1.i) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, y vistos los informes del Director General de Urbanismo y del Jefe del Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo.

El Concejal de Urbanismo, Innovación y Contratación, propone para su aprobación por el Pleno, previo dictamen de la Comisión de Desarrollo Sostenible, el siguiente

ACUERDO:

1.- Acordar el inicio de los estudios para la modificación de las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) sobre la posibilidad y/o condiciones de implantación de gasolineras y estaciones de servicio en los suelos con un uso predominante de carácter residencial; así como, en el caso de ubicarse en suelos con otro uso dominante, su incidencia sobre espacios o edificios residenciales, de equipamiento o espacios libres.

2.- Suspender, el otorgamiento de licencias de obras y actividad de gasolineras y estaciones de servicios en las áreas gráficamente señaladas en el plano que se incorpora como anexo del presente acuerdo. La suspensión acordada tendrá una duración máxima de un año. Ello, no obstante, si durante ese tiempo se acordara la aprobación inicial de la modificación del PGOU, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística actual y sus efectos se extinguirán con la aprobación definitiva de la misma o, en todo caso, transcurridos dos años desde este acuerdo de suspensión.

3.- El presente acuerdo se publicará en el «Boletín Oficial de Cantabria» y en un periódico de difusión regional. Se notificará también personalmente a los peticionarios de licencias pendientes que pudieran resultar afectados, con la advertencia del derecho que eventualmente les asiste de ser indemnizados en los términos del art. 65.7 de la LOTRUSCA.

En Santander, a la fecha de la firma digital. El Concejal de Urbanismo, Innovación y Contratación. Fdo. Francisco Javier Ceruti García de Lago.



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
SERVICIO DE JURIDICO DE FOMENTO Y URBANISMO

ANEXO. Plano de delimitación de las áreas afectadas por la suspensión de licenciasordada

