



INSTRUCCIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 14.1.c) de los Estatutos del Organismo Autónomo Local “Gerencia Municipal de Urbanismo”, artículo 6 de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y 54.3 de la Ley 7/2007, de 12 de abril del Estatuto Básico del Empleado Público, se formula la siguiente **INSTRUCCIÓN** en relación a las determinaciones sobre la implantación de Estaciones de Servicio que contiene la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife:

De conformidad con la vigente Revisión del Plan General, las Estaciones de Servicio, se han de adaptar a la tipología edificatoria Abierta I Grado g (A-Ig), de acuerdo con el apartado e), punto 4 del artículo 4.1.6 Zona de Edificación Abierta (A) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, cuyos parámetros urbanísticos son los siguientes:

Etiqueta	Condiciones Particulares	Ámbito de Aplicación
A-Ig	Nombre:	Abierta I Grado g
	Parcela mínima (m ²):	500
	Círculo inscribible mínimo (m):	20
	Ocupación máxima (%):	20
	Coefficiente de edificabilidad máximo (m ² /m ²):	0,20
	Altura máxima en plantas:	1
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	5
Observaciones:	•La edificabilidad máxima nunca podrá ser superior a 800 m ² . •La marquesina y la máquina de lavado no computan a efectos de la edificabilidad. La superficie edificable se refiere a la edificación complementaria. •La marquesina podrá tener una altura libre máxima de 6 m. •En el uso de Estación de Servicio o Gasolinera se ha de disponer de aparcamientos para vehículos de turismo, tanto del personal como de los visitantes, que deben situarse en el subsuelo. La dotación mínima de aparcamientos será de 1,75 plazas de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada. La rampa de acceso habrá de ocupar una de las dos separaciones a linderos laterales.	

Siendo de aplicación, además, los siguientes artículos de las Normas de Ordenación Pormenorizada de la Revisión, que afectan directamente a la citada tipología.

El punto 3 del artículo 4.4.7 Ocupación y edificabilidad máxima establece:



“En el grado A-Ig de la Zona de Edificación Abierta Industrial, se establecen las siguientes determinaciones:

a) La ocupación será la resultante de aplicar la separación a linderos. En la ocupación de parcela, se incluyen, tanto el edificio de servicios como las marquesinas, sin que exista otro límite de superficie para estas últimas y no se incluyen las construcciones auxiliares permitidas en los espacios resultantes de los retranqueos, así como los trenes de lavado y todas aquellas maquinarias auxiliares de este servicio, sin perjuicio de lo que establezca la legislación vigente.

b) Para la aplicación de la edificabilidad máxima, sólo computará el edificio de servicios, que podrá albergar pequeño comercio, hostelería, oficina propia, aseos e instalaciones propias del edificio.”

Punto 6 del apartado 2 Altura máxima de plantas del artículo 3.5.20 Altura de plantas con las siguientes determinaciones:

“En Zona de Edificación Abierta I grado g, la altura máxima del edificio de servicio será de una planta y trescientos cincuenta (350) centímetros, medidos desde la cota de suelo de parcela, hasta la cara inferior del último forjado y el gálibo máximo de las marquesinas se establece en seis (6) metros, medidos desde la cota de suelo de parcela.”

De la lectura comprensiva de la normativa anteriormente indicada, se extraen una serie de cuestiones que resultan incoherentes y que dificultan su aplicación:

1. Se indica que los aparcamientos se deben situar en el subsuelo lo cual conlleva una serie de dificultades técnicas y económicas que no resultan razonables, ya que el subsuelo en las gasolineras suelo estar ocupado por instalaciones y depósitos que no permiten la ejecución material de un sótano.
2. En las observaciones del cuadro anterior se indica que la ejecución de la rampa ha de ocupar uno de los dos separaciones a linderos laterales, lo cual necesariamente se revela como un error ya que no se puede presuponer el número de linderos laterales que posee una



parcela.

A la vista de lo anterior, se entiende que ambas consideraciones obedecen a un simple error material producido durante la redacción del documento de Revisión del Plan General, y no podrán ser de aplicación a la implantación de Estaciones de Servicios, de tal modo que:

- 1. La dotación de plazas de aparcamiento puede quedar resuelta en superficie;**
- 2. Y se debe eliminar las referencias a linderos en cuanto a la ejecución de las rampas de acceso.**

En Santa Cruz de Tenerife, a 27 de marzo de 2017.

EL GERENTE

Roberto Remiro Pérez.