

Ref: CU 57-15

ASUNTO: Informe relativo a la consulta 57/2015, formulada a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias por el Departamento de Gestión Privada I de la Subdirección General de Gestión Urbanística, referente a la aplicación de la condición de parcela mínima del artículo 7.11.6.3.e.ii de las Normas Urbanísticas del PGOUM, a la parcela emplazada en los número 48 y 50 de la Avenida del Ventisquero de la Condesa, calificada para el uso dotacional de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

Palabras Clave: Parcela. Segregación. Servicios públicos. Estaciones de Servicio.

Con fecha 6 de noviembre de 2015, el Departamento de Gestión Privada I de la Subdirección General de Gestión Urbanística formula a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias, consulta relativa a la aplicación de la condición de parcela mínima del artículo 7.11.6.3.e.ii de las Normas Urbanísticas del PGOUM, a la parcela emplazada en los número 48 y 50 de la Avenida del Ventisquero de la Condesa, calificada para el uso dotacional de servicios públicos en la categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, la cual ya contiene una estación de servicio con licencia de construcción e implantación de actividad concedida con posterioridad a la entrada en vigor del actual Plan General.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. API 8.04 “Arroyo del Fresno”
- Plan Especial de Instalaciones de Suministro de Combustible para Vehículos.

Licencias:

- Licencia de construcción e implantación de actividad de estación de servicio, tramitada en expediente nº 711/2008/09409, concedida por Resolución del Director General de Control de la Edificación de 14 de julio de 2011 y su consecuente licencia de primera ocupación y funcionamiento que, tramitada en expediente nº 711/2012/16678, se concedió por Resolución de 30 de octubre de 2012.
- Solicitud de licencia de parcelación tramitada en expediente nº 711/2015/14423, denegada por Resolución de la Directora General de Control de la Edificación de 10 de agosto de 2015.

HECHOS

A la parcela emplazada en los números 48 y 50 de la Avenida del Ventisquero de la Condesa el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) la clasifica como suelo urbano incluyéndola en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 8.04 “Arroyo del Fresno”, el cual incorpora las determinaciones del Plan Parcial PP I-21 del Plan General de 1985. La parcela referenciada, que se corresponde con la número 1 del proyecto de compensación del Plan Parcial de “Arroyo del Fresno”, está calificada para el uso dotacional de servicios públicos en la categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, recogiendo, asimismo, en el listado del Anexo 4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. La superficie de la parcela, según los datos de su ficha de dotación de ordenación es de 4.344 m².

Por Resolución del Director General de Control de la Edificación de 14 de julio de 2011 se otorgó la licencia, tramitada en expediente nº 711/2008/09409, para la construcción e implantación de una estación de servicio en la parcela referenciada. Una vez finalizadas las obras autorizadas, por Resolución de 30 de octubre de 2012, se concedió la consiguiente licencia de primera ocupación y funcionamiento, tramitada en expediente nº 711/2012/16678.

En fecha 1 de julio de 2015, D. Arturo Rodríguez Torres, en representación de la sociedad ARAFRE, S.A., solicitó licencia de parcelación, la cual se tramitó en expediente nº 711/2015/14423, para segregar la parcela de referencia en dos nuevas parcelas, ambas con superficie superior a 1.000 m², de tal forma que una seguiría alojando la estación de servicio ya edificada y la otra quedaría vacante. La licencia de parcelación solicitada se denegó por Resolución de la Directora General de Control de la Edificación de 10 de agosto de 2015.

En el informe técnico desfavorable de fecha 4 de agosto de 2015 que motivó la denegación, el Departamento de Gestión Privada I de la Subdirección General de Gestión Urbanística estimó que el parámetro de parcela mínima de 1.000 m² recogido tanto en el artículo 7.11.6.3.e.ii de las Normas Urbanísticas del PGOUM como en el artículo 11 de las Normas del Plan Especial de Instalaciones de Suministro de Combustible para Vehículos (en adelante PEISCV), sería solo aplicable a las nuevas instalaciones o de nueva planta, por lo que, en ausencia de previsión para las parcelas ya edificadas, la parcela mínima sería coincidente con la superficie de la propia parcela, por lo que ésta no podría ser segregada.

En fecha 22 de septiembre de 2015, la sociedad ARAFRE, S.A. interpuso recurso potestativo de reposición contra la Resolución que denegó la licencia de parcelación. En escrito adjunto al recurso, la técnico autora del proyecto de parcelación expone que, en su opinión, podría estimarse licenciable la parcelación propuesta, puesto que en el apartado 4.c del artículo 7.11.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, se contempla, para las instalaciones de suministro de combustible existentes sobre parcelas calificadas con superficie superior a 1.000 m², la opción de acogerse a las condiciones de las instalaciones de nueva planta.

A la vista de lo alegado en el recurso, el Departamento de Gestión Privada I de la Subdirección General de Gestión Urbanística, interesa de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias su criterio sobre la posibilidad de aplicar el parámetro de parcela mínima, establecido para nuevas estaciones de servicio en el artículo 7.11.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, a la parcela de referencia, a pesar de estar edificada con posterioridad a la entrada en vigor del actual Plan General.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

En el artículo 7.11.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM se definen, clasifican y regulan las instalaciones de suministro de combustible para vehículos. En cuanto a las condiciones de estas instalaciones, el artículo citado recoge en su apartado 3 las aplicables a las nuevas instalaciones de nueva planta y en su apartado 4 aquellas de aplicación a las instalaciones existentes (construidas con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente Plan General, según definición del artículo 6.6.18 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) La regulación de las instalaciones de suministro de combustible para vehículos debía haberse completado con la aprobación de la Ordenanza Reguladora prevista en la Disposición Adicional de las Normas Urbanísticas del PGOUM, la cual no ha sido todavía aprobada, por lo que, según lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de las mismas Normas Urbanísticas, siguen siendo de aplicación las Normas del derogado PEISCV en lo que no contradigan a las reiteradas Normas Urbanísticas.

En cuanto al parámetro de parcela mínima de las nuevas estaciones de servicio, en el subapartado e.ii del apartado 4 del artículo 7.11.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM se establece: *“Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable la superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados”*.

Tal como se recoge en el subapartado e.ii del apartado 4 del artículo 7.11.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, la superficie mínima de parcela calificada para poder construir

sobre ella una nueva estación de servicio es de 1.000 m². En el caso de parcelas vacantes no existe duda alguna sobre la aplicación del precepto a los efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones: las parcelas podrán segregarse siempre que los lotes resultantes dispongan de una superficie igual o superior a 1.000 m². Sin embargo, surge la duda sobre la posibilidad de segregación de parcelas cuando, como en el caso planteado, ya han sido edificadas según las determinaciones del vigente Plan General, y pueden, por ello, haber perdido el carácter de “nueva instalación”. Ahora bien, observando la sistemática del artículo 7.11.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y su dicotomía entre instalaciones nuevas e instalaciones existentes, se comprueba que el concepto de “nueva instalación” se refiere a aquellas posteriores a la entrada en vigor del presente Plan General, las cuales se ejecutarían conforme con sus determinaciones, en contraposición a las instalaciones existentes, construidas éstas con licencias concedidas en base a planeamientos anteriores y con condiciones distintas a las actuales. Siendo así, como edificadas con posterioridad a la entrada en vigor del actual Plan General y conforme con sus determinaciones, la parcela en estudio aloja una “nueva instalación”, por lo que no se observa inconveniente que impida su segregación, siempre que las parcelas resultantes respeten el parámetro de parcela mínima fijado normativamente en 1.000 m².

El razonamiento y conclusión anteriores concuerdan con la previsión del subapartado “c” del apartado 4 del artículo 7.11.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, según el cual las instalaciones existentes en las que la superficie de la parcela calificada sea superior a 1.000 m² pueden acogerse a las condiciones reguladas para la nueva planta. Como se ve, una vez alcanzada cierta dimensión (coincidente con la parcela mínima), las Normas Urbanísticas igualan las condiciones de las parcelas que alojan instalaciones existentes, construidas con anterioridad al presente Plan General, con las condiciones de las nuevas instalaciones. Luego, una vez igualadas en sus condiciones, si las instalaciones existentes están por definición ya edificadas, de igual forma pueden estarlo las “nuevas instalaciones”, sin perder este carácter por tal circunstancia.

CONCLUSIÓN

Con base en lo anteriormente expuesto, en relación con lo planteado por el Departamento de Gestión Privada I de la Subdirección General de Gestión Urbanística, al respecto de la parcela emplazada en los números 48 y 50 de la Avenida del Ventisquero de la Condesa, calificada para el uso dotacional de servicios públicos en la categoría de instalaciones de suministro de combustibles para vehículos, se estima que:

- La estación de servicio que contiene la parcela tiene el carácter de “nueva instalación” al haberse construido con posterioridad a la entrada en vigor del actual Plan General y según sus determinaciones, por lo que la parcela puede ser segregada respetando las parcelas resultantes el parámetro de parcela mínima establecido en el subapartado e.ii del apartado 3 del artículo 7.11.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.”

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito

en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 3 de diciembre de 2015

..: