

RESOLUCIÓN DE LA CONCEJALÍA DE URBANISMO: De conformidad con lo establecido en el artículo 21q) de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de Abril por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen Local, el Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/86 de 28 de Noviembre y demás normativa concordante y en uso de las facultades que me han sido delegadas por decreto de Alcaldía de fecha 19 de noviembre de 2015 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 4 de diciembre de 2015 número 288, en relación con la solicitud de informe de vinculante sobre instalación de unidad de suministro de hidrocarburos en Camino Viejo de Cobeña número 34, tramitado a instancia de Navariera Servicios S.L.U., a la vista de los informes que constan en el expediente

RESUELVO aprobar el informe vinculante sobre instalación de unidad de suministro de hidrocarburos en Camino Viejo de Cobeña, emitido por los servicios técnicos y jurídicos y que se transcribe a continuación:

“Visto el escrito de cuatro de octubre de 2018, nº registro de entrada 2018/15033, mediante el cual se solicita informe vinculante sobre la posibilidad de instalar una unidad de suministro de hidrocarburos en la parcela con referencia catastral 3960103VK5836S0001WI, situada en Camino Viejo de Cobeña, nº 34 del término municipal de Paracuellos de Jarama.

Por los servicios técnicos municipales se emite el siguiente informe:

La citada parcela se encuentra clasificada por el Plan General vigente de Paracuellos de Jarama, aprobado por Consejo de Gobierno de 2/08/2001 (PG'01); como Suelo Urbano no consolidado dentro del Área Incorporada AI-3.

Las Áreas Incorporadas provienen de una ordenación aprobada anteriormente, cuyas determinaciones y regulación se incorporan íntegramente a las Normas Urbanísticas del PG'01 (NNUU'01) y que se delimitan de manera que se pueda culminar el proceso ya iniciado.

En el caso de la AI-3, la urbanización se recepcionó el 4/03/2016 por lo que, aunque la Junta de Compensación sigue viva, el ámbito se considera, a efectos de otorgamiento de licencias, como suelo urbano consolidado.

En relación a los deberes que la parcela pudiera tener pendientes ante la Junta de Compensación, se remite a la Presidenta, Dña. Milagros Mula Muñoz y Secretario de la Junta, D. Alonso Enrique de Zulueta Piastra, siendo el domicilio de la Junta de Compensación la Calle Cedros con vuelta al Camino Viejo de Cobeña, en Paracuellos de Jarama. Asimismo el abogado de la Junta es D. Carlo Peña Rech y su contacto de correo electrónico: carlos.pena@andersentaxlegal.es.

La ficha de la AI-3 del PG se remite a la ordenación de la Antigua UA10, es decir, la ordenación que este ámbito tiene en el Plan General del año 1987 (PG'87). En este planeamiento del año 87 existe un error, dado que en el plano 4.4 "Calificación del suelo urbano y usos en el suelo urbanizable", figuran algunas manzanas como Industria pareada, sin embargo en la ficha de la UA10 como ordenanzas de aplicación únicamente figuran la

Industria adosada y la Industria exenta. Concretamente en el Plano 4.4 aparece la parcela objeto de informe calificada como Industria Pareada.

En las normas de interpretación del PG '87 se indica, entre otras cuestiones, que se aplicará la determinación más restrictiva en cuanto a edificabilidad.

Las normas de interpretación del PG '01 indican que predominará el texto sobre el gráfico, no obstante, en las Áreas Incorporadas indica que en caso de error se aplica el planeamiento original.

Asimismo, hay que señalar que existe un proyecto de compensación en este ámbito aprobado definitivamente el 14/10/2009¹, en el que únicamente se contempla las ordenanzas de industria exenta e industria adosada. Se entiende que el Ayuntamiento en su momento interpretó que la ordenanza que se indica como pareada en el plano 4.4 del PG '87 no era de aplicación puesto que en la ficha del ámbito UA10 de ese mismo planeamiento y en la ficha del ámbito AI3 del PG '01 vigente se establecen como ordenanzas de aplicación la industria adosada y la industria exenta, por tanto el proyecto de compensación asigna la ordenanza industria adosada a las manzanas del ámbito que en el plano 4.4 el PG '87 indicaba como pareada.

Cabe destacar que la edificabilidad de la industria pareada y adosada es la misma y que en la definición de Industria Adosada que se da en la ordenanza I-1 Industria Adosada del PG '87 se corresponde con naves industriales de tamaño medio con posibilidad de adosamiento a linderos laterales.

Por lo anteriormente expuesto, en la parcela objeto del presente informe se aplica la ordenanza de Industria Adosada, con la posibilidad de adosamiento a linderos laterales tal y como define el PG '87, siendo el resto de parámetros de la ordenanza los que se determinan en el artículo 12.9 Industria Adosada de las NNUU '01 y que a continuación se transcriben:

"12.9.2. Condiciones de parcela.

- Parcela mínima: La parcela mínima será de 500m², pudiéndose en todos los casos inscribir en el interior de la parcela un círculo de 10m. de diámetro, o en su caso, la catastral existente.*
- Frente mínimo: El frente mínimo de parcela será de 13m.*
- Frente máximo: El frente máximo de parcela no se fija, si bien la edificación adosada no podrá presentar una longitud de fachada continua superior a 80m., sin reservar una banda libre de obstáculos de 5m. de ancho, que permita la maniobra y acceso de un vehículo antiincendios.*

12.9.3. Condiciones de volumen.

- Ocupación 60%.*
- Se permiten sótanos y semisótanos para cuartos de instalaciones y aparcamientos, que no contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidad, si bien tendrán que cumplir los retranqueos de la edificación principal.*
- Retranqueos:*

¹ Se adjunta la ficha AI3 R10 del proyecto referido, Registral 19.150 siendo la parcela resultante coincidente con la correspondiente al objeto del presente informe.

A frente de parcela: 5m.

A linderos laterales: 0 o 3m.

A testero: 3m.

- *Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.*
- *Superficie ocupable de parcela: La ocupación máxima de todas las edificaciones no podrá ser superior al 60% de la superficie de parcela.*
- *Altura máxima: 1 planta (7m a la cara inferior de estructura de cubierta en parcelas situadas en las zonas consolidadas y 8m en parcelas situadas en sectores de nuevos crecimientos). Se posibilita la construcción de un 20% de la planta para entreplanta. Por encima de la altura máxima únicamente se permiten las instalaciones necesarias para el proceso industrial.*
- *Pendiente máxima de cubierta 12% a partir de la altura máxima.*

12.9.4. Condiciones de usos.

- *Uso principal: industrial en las categorías tramadas en la matriz de usos diseñada al efecto.*
- *Usos complementarios: los establecidos en la matriz de usos compatibles diseñada al efecto, que se recoge al final del presente capítulo.*
- *Usos obligatorios en los espacios de retranqueo: en los espacios de retranqueo deberán garantizarse:*
 - *Las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.*
 - *Un ajardinamiento a base de especies arbóreas de al menos 3 árboles/plaza de aparcamiento.*
 - *Aparcamientos suficientes según los estándares establecidos en la presente normativa."*

A continuación se incluye la matriz de usos compatibles:

ORDENANZAS: INDUSTRIA ADOSADA, PAREADA Y EXENTA.										
Uso Principal: Industrial										
Usos Compatibles	Edificio Exclusivo	Edificio Compartido				Azoteas	Edificio Auxiliar	Espacios Libres		
		Planta Baja	Plantas Inferiores	Planta Primera	Plantas Superiores			Privados	Públicos	
Residencial	Unifamiliar Extensiva	○								
	Unifamiliar Intensiva									
	Multifamiliar									
	Despachos Profesionales									
Terciario	Taller Doméstico									
	Comercio	●	●							
	Oficinas									
	Hostelero	●								
	Recreativo	●								
	Servicios Empresariales	●								
	Aparcamiento						●	●	●	
	Dotacional	Enseñanza	●							
Investigación										
Asistencia Sanitaria		●								
Asistencia Social		●								
Centros de Reunión		●								
Administración Pública		●								
Deportivo		Con Edificación	●							●
	Sin Edificación							●	●	
	Almacen									
Industria	Pequeña Compatible									
	Pequeña Admisible									
	Industria Incompatible									
	Industria Clasificada									
	Coexistencia con Terciario									
	Zonas Verdes	Parques de Barrio								
		Parques Lineales								
		Parques de Cornisa								
Servicios Infraestructurales		●				●	●	●	●	
	○	Se permite la instalación de una vivienda unifamiliar de guarda de 100m2 construidos, vinculada a la industria a partir de 700m2 construidos de industria.								

Según el criterio de los Servicios técnicos municipales, el uso de Estación de Servicio, o Gasolinera, se enmarca dentro del uso Comercial. Conforme a la matriz de usos, el uso comercial es compatible en edificio exclusivo, sin embargo para su implantación debería de tramitarse un Plan Especial de Usos según establece el artículo 5.4.1 de las NNUU '01.

A continuación se pasa a recoger la normativa estatal existente para la implantación de las estaciones de servicio, dado que tiene incidencia directa en la viabilidad que se analiza en el presente informe.

En el artículo 3 del Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios establece lo siguiente:

"Artículo 3. Instalaciones de suministro al por menor de carburantes a vehículos en establecimientos comerciales y otras zonas de desarrollo de actividades empresariales e industriales.

1. Los establecimientos comerciales individuales o agrupados, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales podrán incorporar entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos.

2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el otorgamiento de las licencias municipales requeridas por el establecimiento llevará implícita la concesión de las que fueran necesarias para la instalación de suministro de productos petrolíferos.

3. El órgano municipal no podrá denegar la instalación de estaciones de servicio o de unidades de suministro de carburantes a vehículos en los establecimientos y zonas anteriormente señalados por la mera ausencia de suelo cualificado específicamente para ello."

Asimismo el apartado 2º del artículo 43 de Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos señala:

"43.2. La actividad de distribución al por menor de carburante y combustibles petrolíferos podrá ser ejercida libremente por cualquier persona física o jurídica..."

"Los instrumentos de planificación territorial o urbanística no podrán regular aspectos técnicos de las instalaciones o exigir una tecnología concreta.

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.

Lo establecido en los párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y sus normas de desarrollo."

En este tema, resulta fundamental la lectura de la Sentencia del Tribunal Constitucional 34/2017, de 1 de marzo de 2017, porque al margen de la sentencia concreta, la misma permite

analizar el alcance de la compatibilidad de las estaciones de servicio con los usos comerciales e industriales. Así, la sentencia entre sus fundamentos jurídicos dispone:

"... se debe partir de la doctrina de la STC 170/2012, FJ 10, reiterada por la STC 233/2012, de 13 de diciembre, en la que este Tribunal estableció que «en tanto que, mecanismo diseñado por el legislador estatal para el cumplimiento de las finalidades que tiene encomendadas ex arts. 149.1.13 y 25 CE en relación específicamente con la necesaria diversificación de la oferta de este tipo de combustibles, constituye un complemento necesario para la consecución del objetivo básico perseguido de liberalizar el mercado, ampliando la oferta de los puntos de distribución de combustibles, en concreto en el subsistema de la distribución al por menor».

Dicha doctrina lleva a desechar la impugnación pues la norma responde a la misma finalidad examinada en las referidas Sentencias.

El precepto determina la compatibilidad entre los usos del suelo atribuidos a diferentes instalaciones, aunque lo hace de forma limitada al no obligar sino posibilitar la incorporación de una instalación de suministro de carburantes en centros comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y polígonos industriales mediante una fórmula en la que no se varía el uso del suelo, sino que, a partir del uso ya asignado que corresponde a las actividades antes indicadas, permite la instalación de una estación de servicio de modo complementario. Por lo demás, como ya se ha señalado, el precepto únicamente regula una facultad que no desciende, en virtud de su falta de contenido prescriptivo, a un grado de detalle que no permita el desarrollo autonómico, porque la Comunidad Autónoma podría obligar a la instalación, adoptando así determinaciones propias al respecto.

Declarada la conformidad competencial del art. 3.1 del Real Decreto-ley 6/2000, el primer inciso del párrafo seis del art. 43.2 LSH ha de considerarse como la traslación de la norma anterior, en el ámbito de la legislación de hidrocarburos. No se incorporan aquí determinaciones materialmente urbanísticas, pues se limita, en consonancia con la previsión del mencionado art. 3.1, a establecer la compatibilidad de usos del suelo para actividades comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y polígonos industriales «con la actividad económica de las instalaciones de suministro de combustible al por menor», extremo éste último que en modo alguno implica regulación de los usos del suelo. De esta manera la decisión estatal no pretende hacerse operativa mediante el recurso a figuras y técnicas propiamente urbanísticas, antes al contrario, pues la posibilidad de la instalación se vincula a la previa existencia de determinados usos que corresponde precisar a los instrumentos de ordenación urbanística. Se excluye así que el precepto establezca una regla general de compatibilidad de usos de suelo que condicione el planeamiento urbanístico, lo que permite descartar la queja planteada."

La definición del PG'01 del uso compatible se determina en el artículo 5.2.2 de las NNUU:

"5.2.2. Uso Compatible.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal, como parte o porcentaje del edificio principal o en situación de edificio exclusivo, sin perder ninguno de los usos las características y efectos que le son propios.

Para conseguir una adecuada interrelación de este uso con el principal se restringe la intensidad relativa de los mismos, según su situación."

La restricción a que alude la definición de uso compatible en edificio exclusivo en las NNUU se concreta en el artículo 5.4.1:

"Art. 5.4. Situaciones de los distintos usos con carácter compatible.

5.4.1. En edificio exclusivo.

Para su implantación se requerirá la tramitación de un Plan Especial de usos que contendrán la justificación de que ese uso es necesario en el entorno en que se encuentra y no produce alteraciones en el uso principal de la zona. Requiere en el periodo de información pública la notificación particularizada a los colindantes en tiempo y plazo, de manera que estos puedan alegar. La suma de superficies de parcelas calificadas en esta situación no superará el 25% del ámbito homogéneo de ordenanza definido por sistemas generales."

De conformidad con la legislación expuesta, en el caso de suelos calificados con el uso Comercial o Industrial, por imposición del Real Decreto Ley 6/2000, no se puede denegar la implantación de una estación de servicio por la mera ausencia de suelo cualificado expresamente para ello.

Sin embargo, el PG'01 exige que para la implantación de una instalación en edificio exclusivo es necesaria la tramitación de un Plan Especial, requerido en el artículo 5.4.1 de las NNUU'01, el cual tendría que justificar que el uso es necesario en el entorno en el que se encuentra y que no produce alteraciones en el uso principal de la zona, no pudiendo superar las parcelas destinadas a usos compatibles el 25% del ámbito homogéneo de ordenanza.

Asimismo, en la tramitación se requiere notificación particularizada a los colindantes de manera que éstos puedan alegar.

Por lo tanto, y aunque el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama establece un requisito procedimental previo para la concesión de licencia para la instalación de una unidad de suministro de hidrocarburos en ningún caso contradice lo establecido por la legislación estatal, es decir, no se vulnera el principio de jerarquía normativa.

En conclusión, para la instalación de una unidad de suministro de hidrocarburos en suelo urbano calificado como Industrial es preceptiva la tramitación de un Plan Especial de Usos, ya que lo exige el Plan General de Ordenación Urbana, ahora bien, el Ayuntamiento no podrá denegar su implantación basándose en la innecesariedad del uso ni en la inexistencia de suelo ya que se establece por la normativa estatal.

Por último, dado que en el presente informe se establecen dos criterios, por un lado la aplicación de Industria Adosada en las manzanas de la AI-3 que en el plano 4.4 del Plan General del 87 vienen grafiadas como Industria Pareada, y por otro, la necesidad de tramitar un Plan Especial de Usos para la implantación de Estaciones de Servicios en suelos urbanos calificados como Industrial, se considera oportuno que se publique en el Portal de Transparencia en el presente informe.

Es todo lo que se tiene a bien informar, salvo error u omisión no intencionados, en Paracuellos de Jarama a fecha de firma.”

Se dará traslado al interesado del contenido del a presente así como de los recursos que en su caso procedan

Se dará publicad del mismo en los término previstos en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno

Lo manda y firma el Concejal Delegado de Urbanismo, en Paracuellos de Jarama a fecha de firma, ante mí la Secretaria, que Certifico.

El Concejal de Urbanismo,

La Secretaria,

Fdo. FERNANDO MONTEJO VIVO
CONCEJAL DE URBANISMO
AYTO. DE PARACUELLOS DE JARAMA
Fecha:07/12/2018 a las 13:55
HASH:B2490D80B8468F765F4E
D61F03CF0191CB6A3984

Firmado Electrónicamente

Fdo. ANA ISABEL GRAU NAVARRO
SECRETARIA
AYTO. DE PARACUELLOS DE JARAMA
Fecha:05/12/2018 a las 12:04
HASH:D77D90283158F0D663F5
D0269EFB3D74ADE9F41D

Firmado Electrónicamente