



CONCESIÓN DEMANIAL, A TÍTULO ONEROSO, SOBRE LA RASANTE, VUELO Y SUBSUELO DE LA PARCELA PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID SITUADA EN EL PASEO DE LA CASTELLANA, 276, DE MADRID, CON DESTINO A LA IMPLANTACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ELECTROLINERA Y USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO, A ADJUDICAR MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO

MEMORIA

Antecedentes

Mediante escritura la Comisión del Área Metropolitana de Madrid constituyó en 1968 el derecho de superficie sobre la finca situada en el Paseo de la Castellana, nº 276, de Madrid, por un plazo de cincuenta años, a favor de don Daniel Bayón Martín, que debía dedicarse a estación de servicio de segunda categoría, y revirtiendo las instalaciones y construcciones al Área Metropolitana de Madrid gratuitamente al vencimiento del plazo. El referido derecho de superficie se transmitió por su titular a la mercantil «ESTACIÓN ALFAMBRA, S.A.».

El referido plazo de cincuenta años fue prorrogado mediante Orden 47/2018, de 31 de mayo, dictada por la Directora del Área de Suelo y Consorcios Urbanísticos, por delegación del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por el plazo de un año, a contar desde el 17 de junio de 2018 y posteriormente mediante Orden 904/2019, de 14 de mayo, dictada por la Directora del Área de Urbanismo y Suelo, por delegación del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por el plazo de otros tres años, a contar desde el 17 de junio de 2019.

El referido **derecho de superficie sobre la finca finalizó el 16 de junio de 2022**, por lo que han revertido las construcciones e instalaciones existentes a la Comunidad de Madrid.

Esta finca la componen dos parcelas distintas, que forman una única parcela catastral con referencia **1908401VK4810H0001UI**, ubicada en el Paseo de la Castellana nº 276, del término municipal de Madrid.

Desde el punto de vista urbanístico, y según el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se trata de un suelo urbano consolidado, calificado como de Uso Dotacional de Servicios Públicos, Servicios Básicos (SB) (entre otros, instalaciones de suministro de

combustible para vehículos y otros servicios semejantes, artículo 7.11.3 NNUU PGOU Madrid), siendo su uso específico el de SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE DE VEHÍCULOS. Está incluido en el Anexo 4 del PGOU de Madrid, denominado «*Parcelas calificada como como dotaciones de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos*», siendo la número 19 del mismo.

La referida parcela se encontraba incorporada al inventario de suelo gestionado por la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por lo que con objeto de establecer la gestión de la estación de servicio una vez revertieran sus instalaciones al patrimonio de la Comunidad de Madrid al finalizar el periodo inicial del derecho de superficie constituido, se dictó la **Orden 185/2019**, de 31 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de afectación al patrimonio de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Finca número 29678, situada en Paseo de la Castellana, 276, de Madrid, destinada a servicios colectivos básicos, uso específico de suministro de combustible de vehículos, causando baja en el inventario de suelo afecto a actuaciones urbanísticas gestionado por la Dirección General de Urbanismo y Suelo. Esta Orden no llegó a surtir efecto, puesto que no llega a suscribirse el acta de recepción por parte de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, al entender que no procedía la adscripción y afectación del inmueble a la misma.

Más adelante se dictó la **Orden 877/2022**, de 21 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente y Vivienda y Agricultura, de afectación al patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la finca número 29678, situada en Paseo de la Castellana, 276, de Madrid, con destino a su adscripción al «proyecto piloto para la instalación de una electrolinera», gestionado por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, causando baja en el inventario de suelo afecto a actuaciones urbanísticas gestionado por la Dirección General de Suelo, que tuvo como efectos:

- Dejar sin efecto la Orden 185/2019, de 31 de enero.
- Afectar al patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo la finca, para su alta correspondiente en el Inventario General de Bienes, con destino a su adscripción al proyecto «**Proyecto piloto para la instalación de una electrolinera**», gestionado por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética; en su estado actual físico, técnico y jurídico.
- Ordenar la baja del Inventario de Suelo afecto a actuaciones urbanísticas que gestiona la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, de la parcela objeto de la citada Orden con fecha de efectos de su correspondiente incorporación al Inventario General de Bienes, mediante la

disposición de la correspondiente Orden de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, a la que se condiciona la eficacia de dicha Orden.

Finalmente, la *Orden del Consejero de Economía, Hacienda y Empleo por la que se afecta al «Proyecto piloto para la instalación de una electrolinera» y se adscribe a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura el inmueble ubicado en el paseo de la Castellana, 276, de Madrid*, de 16 de septiembre de 2022, tuvo como efectos:

- Integrar en el dominio público la parcela de referencia.
- Afectar la parcela de referencia al «Proyecto piloto para la instalación de una electrolinera».
- Acordar su adscripción a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

Por lo tanto, la concreción del uso al que se encuentra destinado dicho suelo por el Planeamiento Urbanístico vigente, así como su localización representativa en el entorno urbano, ha justificado la incorporación de la parcela relacionada al Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad de Madrid, que gestiona la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, para pasar a quedar expresa y efectivamente afectada a la ejecución de un determinado Proyecto, en este caso «Proyecto piloto para la instalación de una electrolinera», así como su adscripción a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

Uso pretendido de la finca

En la actualidad la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura dispone de una finca de carácter demanial, con instalaciones propias de una gasolinera, ubicada en Paseo de la Castellana, 276 de Madrid, que desde el punto de vista urbanístico está calificada como uso dotacional de servicios públicos, servicios básicos y de uso específico, suministro de combustible de vehículos.

Llegada la finalización del derecho de superficie, desde la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética se ha querido iniciar un nuevo procedimiento para la adjudicación de la explotación de la finca, con la finalidad de crear una estación de recarga energética para vehículos o electroliner, en el interés de actuar de acuerdo con la «Hoja de Ruta de la Descarbonización de la Comunidad de Madrid» y con la «Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid – Horizonte 2030».

La *Orden de 16 de septiembre* y la *Orden 877/2022, de 21 de abril* establecían la adscripción de la finca al **«Proyecto piloto para la instalación de una electrolinera»**. A tal fin se

pretende la concesión de la finca durante un periodo de treinta (30) años para la implantación y funcionamiento de una electrolinera.

Ese proyecto consistirá en la ejecución y explotación de **instalaciones dedicadas a la recarga de vehículos eléctricos** y otros usos complementarios permitidos por el planeamiento, mediante actuaciones de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones existentes en dicha parcela para la modernización de las instalaciones.

La actuación principal consistirá en la instalación de varios puntos que permitan realizar **la recarga de vehículos eléctricos** estándar en un tiempo óptimo (ultrarrápida), siendo posible la instalación de sistemas modulares de gestión de carga que optimicen la potencia disponible.

Adicionalmente el otorgamiento de la concesión valorará una serie de **criterios de carácter medioambiental y de carácter social**, que se relacionan más adelante.

Modelo económico

Se pretende que la cesión de la finca, integrada en el dominio público de la Comunidad de Madrid, se realice a cambio de la contraprestación de un canon anual.

La determinación de este canon se determinará en función de un estudio de viabilidad económica ya realizado e incorporado al expediente, que tiene en consideración el coste de las inversiones que el adjudicatario deberá de realizar y el valor de negocio de la explotación de las instalaciones, de acuerdo a lo dispuesto en el *Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid*.

Características de la explotación

Las características de la explotación se recogen en el borrador del Pliego de Prescripciones Técnicas, y se pueden resumir en las siguientes:

- La **Comunidad pondría a disposición la finca mencionada** autorizando su ocupación, para que el operador adjudicatario debidamente autorizado acondicione las instalaciones como estime oportuno a los efectos de transformar las mismas en unas compatibles con el **suministro de energía eléctrica para vehículos** y a su vez, lo explote por un periodo de 30 años.

- A estos efectos, el operador tendrá que **proyectar y ejecutar las actuaciones que fueren necesarias con dicho objeto** (plazas de estacionamiento, adecuación estructural y conexiones exteriores, adecuación de espacios libres) y para ello podrá proyectar una nueva construcción o las obras que estime oportunas de ampliación, reforma, modificación y rehabilitación de las construcciones ya existentes que tiene actualmente la parcela.
- Se pueden proponer **otras instalaciones complementarias**, tales como instalación de aire comprimido para vehículos ligeros o instalación fotovoltaica para autoconsumo.
- El concesionario asume el **riesgo y ventura de la explotación** de la concesión y la **Administración no regula el servicio que vaya a prestarse a los ciudadanos**, siendo cuestión única y exclusivamente del adjudicatario.
- El concesionario tendrá la responsabilidad de obtener todos los permisos y licencias para la realización de la actividad.
- El concesionario deberá **abonar un canon anual** por la utilización privativa de la finca.
- A la finalización de la concesión, a iniciativa de la Comunidad de Madrid, o bien se deberán demoler las edificaciones o bien revertirán a la Comunidad de Madrid.

El artículo 15 de la Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión, cuyas normas se traspusieron a través de la Ley 9/2017, de 9 de noviembre, de Contratos del Sector Público, determinaba que no podría considerarse concesión a efectos de la misma, determinados acuerdos cuyo objeto es el derecho de un operador económico a explotar determinados parajes o recursos de carácter público, con arreglo al Derecho privado o público, como es el caso de terrenos o cualquier propiedad pública, especialmente en el sector de los puertos marítimos e interiores o aeroportuario, en los que el Estado, poder adjudicador o entidad adjudicadora establece únicamente sus condiciones generales de utilización, sin contratar obras o servicios específicos.

A la vista de las características técnicas del negocio, las disposiciones incluidas en los pliegos consisten en condiciones generales de utilización y obligaciones o deberes de mantenimiento que se exigen en aras de garantizar la seguridad y la eficiencia de la instalación. La Administración no tiene la pretensión de regular las condiciones o el servicio que el concesionario ofrezca a sus clientes. No existe una voluntad de retener y ordenar jurídicamente el servicio prestado. No se determinan instrucciones relativas a horarios,

servicios, productos o precios, que quedan en el ámbito exclusivo del explotador del bien demanial.

Criterios de adjudicación

El otorgamiento de esta concesión se inscribe dentro de la ejecución de la política de la Comunidad de Madrid en materia energética y medioambiental, expresada en la «Hoja de Ruta de la Descarbonización de la Comunidad de Madrid» e instrumentada en la «Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid – Horizonte 2030», en fase de borrador.

Atendiendo a lo anterior, se contemplan una serie de **criterios de carácter automático**, como son la **valoración económica**, y **criterios de carácter medioambiental**, consistentes en la valoración de una serie de compromisos de implementar una serie de instalaciones por encima de las que el Pliego de Prescripciones Técnicas determina con carácter de mínimos. Estos compromisos son los siguientes:

- Compromiso de mejora en el número de puntos de recarga de vehículos eléctricos respecto del número mínimo previsto en pliego.
- Compromiso de instalación de sistema de energía fotovoltaica de suministro eléctrico para autoconsumo.
- Compromiso de instalación de sistema de climatización y/o ACS con energía excedentaria generada por otras tecnologías (geotérmica o fotovoltaica).
- Compromiso de instalación de cubierta verde (sistema que permita crecer vegetación en la cubierta) de al menos un 30 % la superficie construida.
- Instalación de aire comprimido para vehículos.

Se introducen asimismo **criterios de carácter social**, de carácter automático que tengan impacto social, como:


- Empleo de personas empleadas objeto de inserción o cobertura del convenio de empleo de integración social.
- Inclusión de un área formativa y recreativa de carácter divulgativo para atender al usuario.

- Compromiso de celebración de jornadas o eventos por año para la difusión del uso del vehículo eléctrico de 5 a 10 jornadas al año.
- Oficina de apoyo a la movilidad eléctrica: servicio de formación, asesoramiento e información sobre movilidad eléctrica. Zona de exposición de vehículos y componentes.

Se ha introducido además **criterios de valoración subjetiva**, como son:

- Facilidad de los accesos de vehículos a las instalaciones y facilidad de circulación.
- Diseño arquitectónico e imagen
- Integración con el entorno
- Idoneidad de las soluciones técnicas adoptadas para los suministros energéticos a la funcionalidad requerida
- Adecuación de la distribución en superficie de las distintas instalaciones o infraestructuras a la funcionalidad requerida

Finalmente, también como criterio de valoración subjetiva se valorará la incorporación de aspectos disruptivos e innovadores en la oferta.

Firmado digitalmente por: CRISTINA APARICIO MAEZTU - 
Fecha: 2024.09.19 19:16

LA DIRECTORA GENERAL DE TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y ECONOMÍA CIRCULAR