



PLAN ESPECIAL DE INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE A VEHÍCULOS DE ALCALÁ DE HENARES



ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL

3.- AMBITOS Y OBJETIVOS DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL

4.- CONSIDERACIONES DE LOS AMBITOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES EN LA ORDENACION URBANISTICA

VIGENTE

5.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

6.- DEFINICIONES Y REGIMEN DE FUNCIONAMIENTO

7.- ORDENANZA PARA IMPLANTACION DE LAS INSTALACIONES DE COMBUSTIBLE

7.1- AMBITO DE APLICACIÓN

7.2- EDIFICABILIDAD

7.3- OCUPACION MÁXIMA

7.4.- PARCELA MINIMA

7.5.- ALTURA MÁXIMA

7.6.- POSICION DE LA EDIFICACION

7.7.-APARCAMIENTO

7.8.- USOS COMPATIBLES

7.9.- SEPARACION A LINDEROS

7.10.- SEPARACION A EDIFICIOS E INSTALACIONES SITUADOS DENTRO DE LA PARCELA

7.11.- SEPARACION A ZONAS Y ÁREAS ESPECIALMENTE SENSIBLES

7.12.-ACCESOS Y SALIDAS

7.13.- ASEOS

7.14 CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE

8.- OTRAS INSTALACIONES

8.1.- OTRAS INSTALACIONES

8.2.- INSTALACIONES DE LAVADO

8.3.- APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS

9.- PROTECCION AMBIENTAL

9.1.- PROTECCION DE LA CALIDAD ATMOSFERICA

9.2.- PROTECCION DE LA CALIDAD ACÚSTICA

9.3.- PROTECCION DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS SUPERFICIALES

9.4.- PROTECCION DE LOS SUELOS Y AGUAS SUBTERRANEAS

9.5.- GESTION DE RESIUDOS

9.6.- PROTECCION DE LA VEGETACION, E INTEGRACION URBANISTICA

9.7.- PATRIMONIO HISTORICO

9.8.- TRÁFICO Y MOVILIDAD

9.9.- OTRAS MEDIDAS

9.10.- RESTRICCIONES Y LIMITACIONES RELATIVAS AL EMPLAZAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE

10.- INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

- 10.1.- EXTINTORES PORTÁTILES
- 10.2.-DESCARGA DE COMBUSTIBLE
- 10.3.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA
- 10.4.- PRESCRIPCIONES ADICIONALES



ANEXOS

ANEXO I.- DISTANCIAS ACÚSTICAS MÍNIMAS ENTRE INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE Y LAS ZONAS SENSIBLES (USO RESIDENCIAL, SANITARIO Y ESCOLAR)

ANEXO II.- MEMORIA AMBIENTAL JUSTIFICATIVA

ANEXO III.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/1993 DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

ANEXO IV.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO V.- CARTOGRAFÍA

1. ANTECEDENTES



La venta y suministro de combustible, ha tenido y tiene dentro del municipio de Alcalá de Henares distinto tratamiento según nos referamos al Plan General vigente de 1991 o a las antiguas Normas Subsidiarias de 1984, vigentes aún a través de numerosas figuras de planeamiento de desarrollo:

- Las Normas Subsidiarias de 1984 incluyen estos establecimientos dentro del uso comercial, como establecimientos de compra-venta al por menor, y permitiendo su ubicación en polígonos industriales, sin más restricción que el porcentaje máximo que le corresponde como uso compatible.
- El Plan General de 1991 incluye a las estaciones de servicio dentro del uso del automóvil, en concreto en los Grupos VIII y VII. En el uso del automóvil se define como aquel destinado a la estación y servicios de vehículos en general. Sin embargo el mismo documento, también incluye la venta de carburante dentro del uso comercial y terciario, dentro del Grupo III, siempre que este admitido el Grupo II y en la Clave 40 Equipamiento, y como uso compatible. También permite la ubicación de estos establecimientos en los ámbitos de uso industrial, con carácter de Uso Compatible, es decir supeditado al uso característico industrial.

Dentro de los Sectores residenciales solo se admite su implantación, de acuerdo a las situaciones y grupos definitivos, en las tipologías de vivienda colectiva, aunque cierto es que nunca se solicitó instalación de estos elementos en parcelas residenciales.

En el contexto expuesto, y en especial en el período de aplicación de las Normas Subsidiarias de 1984, las instalaciones para el suministro de combustible se reducían a los polígonos industriales, siendo en todo caso su permiso dependiente de otros organismos del Estado. Quizás por esta tramitación que excedía de las competencias municipales en buena medida, hasta este momento las solicitudes de nuevas instalaciones fueron prácticamente nulas.

La situación cambió radicalmente a raíz del decreto de liberalización del suministro de combustible cuya ubicación y localización comenzó a depender de la Ordenación Urbanística de cada ciudad, adscritas además al uso comercial, situación que produjo una primera avalancha de solicitudes de licencia. A partir de este texto normativo, la respuesta desde el un punto urbanístico se correspondía con las determinaciones que establece el Plan General y Normas Subsidiarias en los distintos ámbitos, aunque atendiendo a lo señalado con antelación, es decir:

- En los ámbitos regulados por el Plan General se adscriben al uso del automóvil y también al comercial.
- En los ámbitos regulados por las Normas Subsidiarias se adscriben al uso comercial.

En este contexto, la solicitud de instalaciones de estaciones de servicio se han centrado básicamente en polígonos industriales, por su cercanía a las vías de comunicación de la ciudad.

Más recientemente, y ya siendo de aplicación la *Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo*, algunas estaciones de suministro se han instalado en áreas comerciales, de acuerdo a la directrices emanadas del citado texto legislativo, siendo establecimientos implícitamente comerciales, coincidente en este caso con la definición comercial, recogidas en el Plan General vigente.

En los sectores industriales, la situación no ha cambiado, siendo posible su ubicación como uso compatible en donde la ordenación pormenorizada lo permita, lo que ha dado lugar al verdadero problema que suscita estos establecimientos, porque en muchos casos el uso característico (industrial) pretendía obviarse.

Otro aspecto destacable a clarificar es la ausencia de definición de los establecimientos dedicados a esta actividad (suministro de combustible a vehículos):

- En las Normas Subsidiarias se citan como venta de carburantes.
- El Plan General, por el contrario, sí denomina expresamente las Estaciones de Servicio con venta de gasóleo.

Recientemente ha aparecido otro concepto de venta de combustible denominado unidades de suministro, cuyas características son distintas a las estaciones, más sencillas y generalmente desatendidas, es decir, sin presencia de personal de servicio. Estos elementos de reciente aparición no están contemplados en la Normativa Urbanística del Plan General, ni en los Sectores procedente de las Normas Subsidiarias, introduciendo otro elemento que complica el tratamiento urbanístico de este sector del combustible.

Todo lo anteriormente expuesto se vio alterado con la entrada en vigor de la *Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo*. Esta Ley, en su art. 40 modifica el contenido del artículo 3 del *Real Decreto-Ley 6/2000 de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercado de Bienes y Servicios*, y que queda redactado del siguiente modo:



"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, al 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 Unidades de Suministro de Carburantes a vehículos en los establecimientos y zonas anteriormente señalados por la mera ausencia de suelo calificado especialmente para ello.

4.- La superficie de la instalación de suministro de carburantes no computará como superficie útil de exposición y venta al público del establecimiento comercial en el que se integre a efectos de la normativa sectorial comercial que rija para ellos "

Este contenido dio lugar a un profuso estudio por parte de los Servicios Técnicos de Urbanismo y su posterior consulta a los Servicios Jurídicos, llegando a la conclusión de que la aplicación del texto normativo tal cual, suponía de hecho una modificación del Régimen Urbanístico pormenorizado, en especial el régimen y naturaleza de los usos contenido en los Planos de Ordenación Urbanística de la ciudad, que afecta sobre todo a los sectores de Uso Terciario e Industrial, en la medida que, salvo excepciones, el uso de estaciones de servicio adscritos al uso comercial y del automóvil, están considerados usos compatibles y supeditados su instalación a la coexistencia del uso característico de la parcela, tal como establecen los art. 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General. En tales circunstancias, la aplicación de la Ley 11/2013 supondría de hecho una modificación indirecta de los Planes de Ordenación y desarrollo, criterio compartido por los Servicios Jurídicos. Esta alteración afecta a suelo urbano consolidado regulado directamente por Plan General, y a todas las figuras de planeamiento derivadas o anteriores a él en suelos calificados de uso industrial.

La revisión de las figuras urbanísticas de todos los sectores industriales de la ciudad, representa una tarea prácticamente inabordable, dada la cantidad de instrumentos de planeamiento



existente. Paralelamente habría de plantearse una modificación de las Ordenanzas industriales del Plan General de Ordenación Urbana de amplia aplicación en el suelo urbano consolidado.

Ante la situación planteada, y existiendo el derecho protegido por la Ley a favor de la actividad económica y al emprendimiento, se hace necesario compatibilizar este derecho con otros regulados legalmente, como el de la seguridad vial, el de la protección del medio ambiente o la seguridad de las instalaciones entre otros.

Por ello, el Excmo. Ayto. de Alcalá de Henares ha llevado a cabo la redacción de un Plan Especial que, siempre dentro de las competencias municipales, regule las instalaciones de Suministro de Combustible, haciendo compatible las determinaciones de la Ordenación Urbanística que en el término de Alcalá afecta a estas instalaciones, junto a las directrices de la citada Ley 11/2013. Se pretende, por tanto, buscar una ordenación coherente de estos establecimientos, respetando la ordenación establecida, definiendo estas instalaciones, y unificando los criterios de los establecimientos de venta y suministro de combustible.

El presente Plan Especial ha considerado en su definición y alcance las determinaciones recogidas en el *Real Decreto 1905/1995, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público y se desarrolla la disposición adicional primera de la Ley 34/1992, de 22 de diciembre, de ordenación del sector petrolero*, así como en el *Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 «Instalaciones para suministro a vehículos» y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas*.

En la limitación de los emplazamientos susceptibles de albergar instalaciones de suministro de combustibles a vehículos, se han tenido presentes los aspectos ambientales presentes en la ciudad criterios ambientales relevantes en relación con la calidad del aire atmosférico, así como las consideraciones y restricciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación, particularmente las recogidas en el *Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales*, así como en el *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y la Ordenanza de protección del medio ambiente contra la emisión de ruido* (BOCM 4 de octubre de 2010).



2. JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL

Los Planes Especiales tienen más funciones muy amplias entre las que se encuentran la modificación o mejora de la Ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, es decir, el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo, según establece el art 50.2 de la *Ley 9/2001*.

Se pretende con este Plan Especial establecer una ordenación que complemente los ámbitos industriales y comerciales y adaptarlos al contenido del art 3 de la *Ley 11/2013*.

El Plan Especial que se presenta tendrá como ámbito de aplicación los sectores de uso industrial y comercial del suelo calificado para estos usos globales en suelo urbano.

Consideramos por todo lo anterior plenamente justificada la redacción del Plan Especial, de forma que se establezca una ordenación coherente de estos establecimientos, respetando la Ordenación establecida por el planeamiento, al tiempo que se unifiquen criterios y se definan las condiciones de instalación de estas instalaciones de suministro de combustible, todo ello con una justificación técnica y medioambiental.

3. AMBITO Y OBJETIVOS DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL

Tal y como se ha expuesto anteriormente, actualmente las instalaciones de suministro de combustible no quedan suficientemente reguladas por el planeamiento vigente de Alcalá de Henares. Por tanto, el objeto del Plan Especial es regular, dentro de las competencias municipales, las instalaciones de suministro de combustible en el término municipal.

El ámbito de aplicación del Plan Especial se extiende a las estaciones de Servicio dentro del régimen de los Usos Pormenorizados tanto del PGOU como de las antiguas NNSS, y en consecuencia de las figuras de desarrollo que se desprenden de ellos. Con el presente Plan Especial se pretende definir este uso, tanto en aquellas zonas industriales y comerciales en donde ya se encuentre previsto, como en aquellas otras zonas industriales y comerciales que no lo estuviesen.

En este sentido, el concepto de instalación de suministro de combustible atiende a las definiciones recogidas en los citados *Real Decreto 1905/1995* y *Real Decreto 706/2017*. También se consideran incluidas dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Especial las instalaciones que cuenten con puntos de recarga para vehículos eléctricos, así como las que dispensen Gas Natural Vehicular en sus diferentes variedades (en fase de gas, denominado Gas

23 MAR. 2018

Natural Comprimido -GNC-, o en fase líquida, denominado comúnmente como Gas Natural Licuado -GNL-).

Los puestos de recarga situados fuera de una instalación delimitada no se considera Instalación de Suministro de combustible ni por tanto se regulan en este Plan Especial.

4. CONSIDERACIONES DE LOS AMBITOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES EN LA ORDENACION URBANISTICA VIGENTE

El PGOU establece mayoritariamente tres tipologías de uso industrial: Industria Exenta, regulada por la Clave 12, Industria Adosada, regulada Clave 14 y la Clave 15 minipolígono de Industria Nido. La tipología industrial se completa con las Claves 11, Industria de Gran Parcela, Industria I+D regulada por la Clave 13 y finalmente la Clave 10, que regula la Industria Extensiva. No existe ningún polígono regulados por la Clave 11 y 13, y solo existen unos polígonos regulados por Clave 10, aunque en este último caso el Plan Parcial que lo desarrolló se decidió por un tipo de industria más convencional.

Es decir, el grueso de los polígonos de suelo urbano consolidado regulado por el PGOU lo hace a través de la Claves 12 y 15 -mayoritariamente- y la Clave 14. Conviene precisar que todos estos ámbitos responden a polígonos ejecutados con antelación PGOU, asumiendo este documento la situación industrial existente.

En las claves 12 y 14 señaladas en el párrafo anterior, se admite el uso de gasolineras (estaciones de servicio) según se contempla en el PGOU, adscrito al uso de automóvil. En la Clave 15, se admite el uso comercial, al que la CNAE del año 74 adscribe las gasolineras.

En cuanto a los ámbitos del uso comercial, las Claves 20 y 21 del PGOU no admitirían el uso de gasolineras adscrito al uso del automóvil, pero incluye los epígrafes de la CNAE del 74 como uso comercial, haciendo posible su ubicación.

En cuanto a los polígonos regulados por Planes Parciales procedentes de las Normas Subsidiarias de 1984, y vigentes al asumirlos como documentos urbanísticos por el Plan General (PGOU) de 1991, la regulación de usos pormenorizados dentro del uso global industrial es, en general, menos restrictiva que en el caso del PGOU, admitiendo la práctica totalidad de usos contemplados en aquella normativa, como usos complementarios. Las antiguas NNSS no contenían ninguna alusión directa a las estaciones de Servicio, entre otros motivos porque cuando fueron aprobadas y durante su período de vigencia, estas instalaciones estaban reguladas directamente por el Estado, y en donde la participación municipal estaba supeditada. Sin embargo, las NNSS recogían la venta de carburantes de acuerdo a las características y epígrafes de la CNAE del año 74, y las incluía en la relación de los grupos adscritos al comercial. Es decir, tras un análisis detallado de las características de las figuras de

23 MAR. 2018

JUNTA

planeamiento y desarrollo, podemos concluir que las NNSS ~~si~~ contienen ~~una~~ mención expresa al comercio relacionado con la venta de carburantes, lo que ha podido facilitar la ubicación de algunos de estos establecimientos en polígonos concretos y dentro del régimen de usos pormenorizados, si bien en las circunstancias señaladas y a partir de la liberalización del sector.

En definitiva, lo que se pretende con este Plan Especial es armonizar a través de una perspectiva integradora las instalaciones de suministro de combustible a vehículos, complementando las determinaciones del planeamiento tanto de ordenación como de desarrollo que afectan a Alcalá de Henares, con el contenido del *Real Decreto 4/2013*.

El alcance territorial sería, por tanto, el correspondiente a las áreas de Suelo Urbano de Uso Global Industrial y Comercial.

Se configura el Plan Especial como un instrumento que complemente la Ordenación Pormenorizada de estas áreas de Suelo Urbano, supeditado en todo momento a las determinaciones generales y estructurantes del PGOU. Para ello, se establece una ordenanza específica para las estaciones de suministro de combustible para vehículos que se inserte en la ordenación pormenorizada de cada una de las ordenanzas que afectan a las parcelas en donde se ubiquen, y respetando los parámetros básicos de la misma:

- Edificabilidad
- Ocupación
- Altura Máxima
- Uso Global
- No altera la relación de usos pormenorizados, sino que los complementa.

En definitiva, el Plan Especial que se redacta no altera ninguna ordenación previamente establecida por ninguna otra figura de planeamiento urbanístico, si no que complementa la ordenación pormenorizada de éstas, incluyendo un uso, hasta ahora no suficientemente definido en la ordenación urbanística vigente, y permitiendo con ello su ubicación en aquellos ámbitos, sectores y polígonos de suelo industrial y comercial a los que hace referencia el R.D. 4/2013.

Otro objetivo del Plan Especial, sobre todo en ámbitos de uso global industrial, es regular la implantación de Instalaciones de Suministro de Combustible dentro de una relación de usos pormenorizados de la ordenanza que le afecte, en coexistencia con el uso característico, presencia simultánea o anterior, sin más restricciones que su condición de uso complementario, y cuyas condiciones y determinaciones de aplicación son las que contiene este Plan Especial de ubicación de Instalaciones para el Suministro de Combustible, que se basa en el contenido del

23 MAR. 2018

art 52.8 de las Normas Urbanísticas de la Memoria de Ordenación del Plan General vigente, así como en el apartado 2 del art. 50 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, en lo que se supone una mejora de la ordenación pormenorizada que afecta a las parcelas en donde puedan ubicarse instalaciones para el suministro del combustible, mejora que se materializa en la ordenanza específica, régimen de funcionamiento, medidas de protección y contraincendios que contiene este documento.

5. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

Como se ha indicado, el objetivo del Plan Especial es regular las Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos en el marco de la ordenación urbanística de Alcalá de Henares que presenta características especiales, en la medida que coexisten ordenaciones de diversa procedencia en el tiempo. La revisión y armonización de esta legislación urbanística en algo inabordable, por lo que lo procedente es crear un denominador común que, recogiendo las especificidades de cada ámbito, sector o polígono, permita la ubicación de esta actividad. Para ello se establecían como objetivos primordiales la elaboración de dos documentos a modo de herramientas de aplicación del Plan Especial:

- Una ordenanza que defina y regule las condiciones de este uso.
- Una planimetría con la definición de zonas en las que no se permiten las instalaciones de suministro de combustible conforme a lo establecido en el art.7.11.

El primer documento recoge la definición de este uso y su regulación en cada uso de los sectores, ámbitos y polígonos en donde se ubiquen, partiendo de las condiciones de ordenación pormenorizada de cada una de esas áreas, así como las de la ordenanza de la parcela en donde se instalen, con las particularidades que este Plan Especial establezca. Se completa con las condiciones medioambientales y de seguridad que deben cumplir estas instalaciones.

En la documentación gráfica se delimitan expresamente las zonas en donde no es posible la ubicación de las unidades de suministro, así como aquellas en las que se establecen distancias mínimas en relación a ciertos usos y zonas sensibles, recogidos en el art. 9.10 de la Ordenanza. Adicionalmente se elabora una Memoria Ambiental justificativa de las condiciones medioambientales que el Plan Especial impone y que es la base del Documento Ambiental Estratégico con el que el Plan Especial se somete a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental Estratégica de modo previo a su entrada en vigor.

23 MAR. 2018

6. DEFINICIONES Y REGIMEN DE FUNCIONAMIENTO

Estación de Servicio

Aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustible para vehículos que distribuyen tres o más productos diferentes de gasóleos y gasolinas de automoción u otro tipo de combustibles como recarga eléctrica, gas natural vehicular, etc.

Unidad de Suministro

Instalaciones destinadas al suministro de combustible para vehículos que disponen de un máximo de dos productos diferentes de gasóleos y gasolinas de automoción u otro tipo de combustibles como recarga eléctrica, gas natural vehicular, etc.

Instalación Atendida

Aquella cuyo suministro al vehículo lo realiza el personal de la propia instalación.

Instalación Desatendida

Aquella en que no existe personal afecto a la instalación y el suministro al vehículo lo realiza el usuario; y se considera instalación en autoservicio aquella en la que en el suministro al vehículo la operación de llenado la realiza el cliente pero el surtidor es activado por un operario desde el centro de control de la instalación, desde el cual puede autorizar la entrega, y en caso de emergencia parar y bloquear el surtidor.

Puesto de Suministro

Son espacios susceptibles de ser ocupados por los vehículos durante las operaciones de repostaje de combustible.

Puesto de Recarga

Son espacios susceptibles de ser ocupados por los vehículos durante las operaciones de recarga eléctrica. Los puestos de recarga situados fuera de una instalación no se considera Instalación de Suministro de combustible ni por tanto se regulan en este Plan Especial.

Zona de Suministro

Es el espacio ocupado en el que se sitúan los aparatos surtidores y por los puestos de suministro.

Zona de Descarga

El espacio destinado al trasvase de aquellos elementos de repostaje de los vehículos de suministro a los depósitos y al estacionamiento de dichos vehículos.



Zona de Espera

Corresponde con el espacio susceptible de ser ocupado por los vehículos en espera de realizar el repostaje.

Zona de Aparcamiento

Espacio destinado al aparcamiento prolongado de vehículos. No se consideran aparcamiento las zonas destinadas a suministro, carga ó descarga.

Régimen de Funcionamiento

Las operaciones de suministro de combustible para vehículos podrán efectuarse en régimen de autoservicio ó en régimen de suministro por empleado.

7. ORDENANZA PARA LA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE

7.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las zonas en donde se permite la ubicación de Instalaciones de Suministro de Combustible se corresponden con ámbitos, sectores y polígonos de uso industrial, terciario y comercial.

7.2. EDIFICABILIDAD

Será de aplicación la correspondiente a la parcela donde se implante, de acuerdo a los parámetros urbanísticos que le afecten. No computan a efectos de edificabilidad marquesinas, vuelos, aleros y espacios cerrados por tres lados.

7.3. OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima será la que corresponda dentro de los parámetros de aplicación de la parcela.

7.4. PARCELA MÍNIMA

Las unidades de suministro se ubicarán en las parcelas cuya superficie sea igual o superior a 300m², con un frente mínimo de 10m.

7.5. ALTURA MÁXIMA

Las instalaciones para el suministro de combustibles se desarrollarán en una sola planta. La altura máxima será la correspondiente a la ordenanza de aplicación que afecte a la parcela.

La altura mínima en planta baja será de 3m, salvo en vestuarios, aseos y locales de instalaciones que podrá reducirse a 2,20m.

Las marquesinas y elementos similares no tendrán una altura superior a 7m.



7.6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La edificación podrá situarse sobre la línea de la alineación exterior, salvo que la normativa de aplicación en donde se sitúe exija el retranqueo obligatorio.

7.7. APARCAMIENTO

Se dispondrá de dos plazas de aparcamiento por surtidor, con independencia de la dotación de plazas exigibles en función de los usos compatibles que la normativa de aplicación exija.

7.8. USOS COMPATIBLES

Se consideran usos compatibles los relacionados expresamente en la normativa de aplicación de cada parcela.

Con independencia de ello, se consideran como usos compatibles inherentes de las instalaciones para suministro de combustible y coexistentes, los siguientes:

- Bares, restaurantes y cafeterías
- Instalaciones de lavado de vehículos.
- Instalaciones de engrase y pequeños talleres de reparación de vehículos
- Actividades de venta al por menor de lubricantes, repuestos y otros productos relacionados con el automóvil.
- Actividades de venta al por menor de productos de alimentación envasados, bebidas, prensa y otros artículos que no desvirtúen el carácter de servicio al usuario de la instalación de suministro de combustible que debe tener la actividad. En esta categoría quedarán incluidas las máquinas expendedoras automáticas.
- Aparcamiento al aire libre de vehículos ligeros o pesados relacionados directamente con el funcionamiento de la actividad.
- Surtidores de aditivos para la combustión (adblue y otros)

Estos usos estarán sujetos a la normativa que con carácter general y específico les sean de aplicación.

7.9. SEPARACIÓN A LINDEROS

La distancia a linderos, será como mínimo de 4m.

7.10. SEPARACIÓN A EDIFICIOS E INSTALACIONES SITUADOS DENTRO DE LA PARCELA

La distancia mínima en proyección octogonal a cualquier tipo de edificio e instalación, incluyendo marquesinas, situadas en el interior de la parcela será 4m mínimo, excepto en aquellas parcelas que soporten usos relacionados en el punto 9.10 y cuya distancia sería la exigida en este apartado.

7.11. SEPARACIÓN A ZONAS Y ÁREAS ESPECIALMENTE SENSIBLES

Con el objeto de garantizar las condiciones de salubridad y medioambientales, las instalaciones de suministro de combustible deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No se permitirá la ubicación de instalaciones de suministro de combustible en suelo con clasificación urbanística diferente a industrial / terciario y comercial.
- Con carácter general no se permitirá la ubicación de instalaciones de suministro de combustible a menos de 75m de distancia de usos residenciales, educativos o sanitarios.
- Conforme a lo establecido en el Real Decreto 638/2016 sobre dominio público hidráulico:
 - no se permitirá la ubicación de instalaciones de suministro de combustible en las zonas de flujo preferente delimitadas en el Anexo III del Plan Especial.
 - Las instalaciones que se propongan en las zonas inundables que se delimitan en el Anexo III requerirán de autorización administrativa del Órgano de Cuenca o Administración Hidráulica, conforme a lo recogido en el art. 9.10 de la presente Ordenanza.
- En función de la superficie no se permitirá la ubicación de estaciones de servicio / unidades de suministro sobre suelo con clasificación acústica (c) recreativo), (d) terciario ó (j) industria no ruidosa, a una distancia de un suelo residencial (a) o sanitario/educativo (b) inferior a la establecida en el Anexo I de la Ordenanza.
- Las solicitudes de licencia/autorización para estaciones de servicio / unidades de suministro deberán aportar un estudio acústico con la justificación de que los niveles sonoros esperables sobre los usos sensibles próximos, producidos por todos los usos previstos, incluyendo los complementarios, evaluados conforme a los procedimientos descritos en el Anexo III de la Ordenanza de protección del medio ambiente contra la emisión de ruido (BOCM 4 de octubre de 2010) son compatibles con lo establecido en la citada ordenanza.

7.12. ACCESOS Y SALIDAS

Las Instalaciones de Suministro se diseñarán de acuerdo al varío de la zona, de forma que el impacto sobre el tráfico sea el menor posible. El Proyecto incluirá un anexo de urbanización donde se verifique la idoneidad de la propuesta.

Tal y como se recoge en el art. 9.9 de la Ordenanza, todas las solicitudes para la implantación de estaciones de servicio o unidades de suministros incluirán un estudio de tráfico donde se determinen las condiciones actuales de saturación de la vía en la que se ubiquen los accesos y salidas de la misma y las condiciones de saturación una vez que entre en servicio.

23 MAR. 2018

No se permitirán accesos y salidas en vías donde la relación intensidad/capacidad del tramo (nivel de congestión) actual o tras la entrada en funcionamiento de la instalación, sea superior a 0,7.

Se requerirá un informe previo a la licencia de los Servicios Municipales competentes.

7.13. ASEOS

Las instalaciones de suministro deberán contar con el mínimo de un inodoro y un lavado el cual deberá estar adaptado para personas con movilidad reducida. En el caso de que la instalación disponga de los usos compatibles a ella, la dotación de aseos y servicios, será la que disponga la legislación específica para cada uso.

7.14. CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE

Únicamente se permitirá una planta bajo rasante destinada a instalaciones, almacenamiento, aseos y vestuario de trabajadores.

8. OTRAS INSTALACIONES

8.1. OTRAS INSTALACIONES

En el interior de la parcela o área ocupada por las Instalaciones de Suministro, podrán instalarse puntos de recarga para vehículos eléctricos, surtidores para el suministro de combustible para calefacción, así como instalaciones para el suministro de Gas Natural Vehicular en sus diferentes variedades (Gas Natural Comprimido -GNC- o Gas Natural Licuado -GNL-) de acuerdo con las condiciones fijadas por su normativa específica.

Asimismo, se admitirá la instalación de surtidores de aditivos para la combustión (adblue y otros).

8.2. INSTALACIONES DE LAVADO

Podrán autorizarse instalaciones de lavado de vehículos en el interior de las parcelas que alojen estaciones de servicio, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- Los recorridos de los vehículos usuarios de las instalaciones de lavado serán independientes de los recorridos para el suministro de combustible, salvo que se justifique que las interferencias que pudieran producirse no superen un impacto negativo en el tráfico exterior.
- 2.- En las instalaciones de lavado continuo deberá existir en el interior de la parcela una zona de espera en línea de 20 metros como mínimo y una zona exclusiva para limpieza interior de vehículos adecuadamente acondicionada que no interfiera en la circulación interior.



3-En las instalaciones de lavado discontinuo, la zona de espera podrá resolverse mediante un espacio equivalente en batería o en ángulo.

4.- En función de las características del tráfico del viario de la zona, de la proximidad de intersección u otros puntos conflictivos así como la implantación de la instalación, el Ayuntamiento podrá establecer condiciones particulares restrictivas que garanticen que las instalaciones de lavado no interfieran negativamente en el tráfico.

8.3. APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS

Estas zonas de estacionamiento serán independientes de la dotación obligatoria y estarán separadas de la estación de suministro, sin que los accesos y salidas de estas zonas perturben el funcionamiento de la instalación principal.

9. PROTECCION AMBIENTAL

9.1. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD ATMOSFÉRICA

- Conforme se establece en el *Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos"* y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas, los venteos de los depósitos tendrán protegida la salida de los gases con una rejilla apagallamas. Tendrán una altura mínima del suelo de 3,5 m y se situarán en un lugar en el que los vapores expulsados no puedan penetrar en locales o viviendas vecinos, ni entrar en contacto con fuentes que pudiesen provocar su inflamación. El venteo de gasolina dispondrá, en su parte superior, de una válvula de presión-vacío.

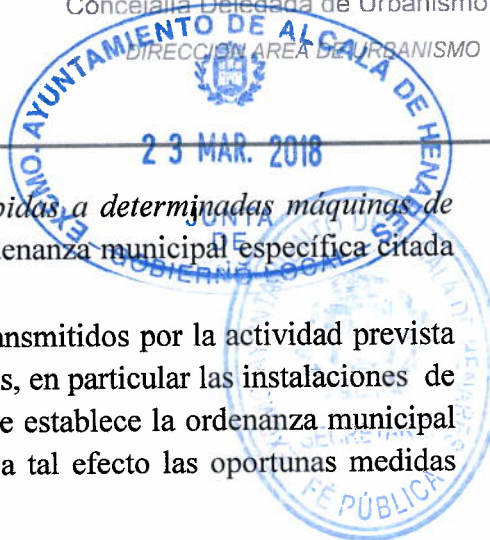
Asimismo, estas tuberías de ventilación se situarán a una distancia mínima de 2 metros de cualquier hueco de fachada o posibles fuentes de ignición, y estarán protegidas contra impactos accidentales hasta una altura de 150 centímetros desde la superficie del terreno.

- Las instalaciones de suministro de combustible nuevas con caudal superior a 500 m³/año y las instalaciones de suministro de combustible existentes con un caudal superior a 3.000 m³/año, deberán dotarse de un sistema de recuperación de vapores, en cumplimiento de *Real Decreto 455/2012, de 5 de marzo, por el que se establecen las medidas destinadas a reducir la cantidad de vapores de gasolina emitidos a la atmósfera durante el repostaje de los vehículos de motor en las estaciones de servicio*, debiéndose captar, al menos, el 85% de los vapores de la gasolina, tal y como se indica en su artículo 4.

- La iluminación exterior de las instalaciones se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, con la finalidad de conseguir los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la *Ley 34/2007, de 15 de Noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*, para lo cual se atenderá a las siguientes prescripciones:
 - Se evitará el uso de lámparas de vapor de mercurio.
 - El tipo de carcasa será cerrada y opaca, de modo que evite proyecciones cenitales y que impida sobresalir a elemento refractor del plano inferior de ésta. La disposición y orientación de todas las fuentes de luz evitará que ésta incida en el exterior de las edificaciones proyectadas.
- Se tomarán cuantas medidas sean necesarias para minimizar la producción y dispersión de polvo durante las obras. Así, el transporte de los materiales se llevará a cabo en camiones cubiertos con lonas y se adecuará la velocidad de circulación de los vehículos. Además se realizará el riego de viales y superficies de obra, de manera que se minimicen las emisiones de polvo y partículas.
- De acuerdo con el artículo 6 del *Real Decreto 2102/1996, de 20 de septiembre, sobre el control de emisiones de compuestos orgánicos volátiles (COV) resultantes de almacenamiento y distribución de gasolina desde las terminales a las estaciones de servicio*, el diseño de las instalaciones de carga y almacenamiento se ajustará a los requisitos del Anexo III del citado Real Decreto, y se fijará como objetivo la reducción de la pérdida total anual de gasolina resultante de la carga en los tanques de almacenamiento por debajo del valor de referencia objetivo del 0,01% en peso de salida.

9.2. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD ACÚSTICA

- De acuerdo con lo establecido en el punto 2 del artículo 3 de la ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos las solicitudes de licencia/autorización para estaciones de servicio / unidades de suministro deberán aportar un estudio acústico con la justificación de que los niveles sonoros esperables sobre los usos sensibles próximos, producidos por todos los usos previstos, incluyendo los complementarios, evaluados conforme a los procedimientos descritos en el Anexo III de la citada ordenanza, son compatibles con lo establecido en la misma.
- Tanto durante la fase de ejecución de los trabajos necesarios, como en la fase de funcionamiento, deberán cumplirse los valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades, del Anexo III del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y en la ordenanza de protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos de Alcalá de Henares.
- En cuanto a las emisiones acústicas generadas durante las obras, se dará cumplimiento a las prescripciones contenidas en el *Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que*



se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y al resto de regulaciones de la ordenanza municipal específica citada anteriormente.

- Los niveles de ruidos o vibraciones producidos o transmitidos por la actividad prevista de todos los usos compatibles finalmente implantados, en particular las instalaciones de lavado de vehículos, no excederán de los límites que establece la ordenanza municipal específica citada anteriormente, debiendo adaptarse a tal efecto las oportunas medidas correctoras.

9.3. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS SUPERFICIALES

- En los casos en los que se proyecte la instalación de un centro de lavado de vehículos, deberán adoptarse las medidas oportunas para garantizar el uso eficiente del agua, debiendo proponerse medidas que limiten su consumo. En este sentido se instalarán sistemas de reutilización de las aguas, que deberán someterse posteriormente a un sistema de tratamiento que, al menos, incluya un decantador de sólidos y lodos y una separación de aceites y tratamiento biológico.
- En cumplimiento con el capítulo VIII de *Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos" y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas*, relativo a los sistemas de detección de fugas y protección ambiental
 - Se llevará a cabo la implantación de tres redes independientes de aguas fecales, pluviales e hidrocarburadas.
 - Las aguas pluviales que se generen en la totalidad de las pistas de la Instalación, de forma previa a su vertido a la red de saneamiento municipal, deberán conducirse a un decantador y separador de hidrocarburos para el tratamiento de aguas hidrocarburadas, para lo cual dicho separador o separadores, deberán dimensionarse adecuadamente. Se incorporará además, un proceso de decantación para tratar todas estas aguas.
- La red interna de saneamiento deberá contar con una única arqueta para el registro de efluentes en su tramo final y antes de su conexión al sistema integral de saneamiento, cuyo diseño y localización cumpla con lo establecido en el art. 27 de la *Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento*.
- El titular deberá presentar ante el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, debidamente cumplimentado, el documento de Identificación Industrial a efectos de lo establecido en la *Ley 10/1993, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento*. Deberá remitirse al Ayuntamiento plano o croquis de las instalaciones del saneamiento con la localización de la arqueta de registro, indicando los siguientes aspectos: situación (coordenadas), dimensiones, profundidad y diámetro de los

23 MAR. 2018

colectores de entrada y salida. Además, en aplicación del artículo 13 de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, la autorización del vertido deberá ir precedida de un informe preceptivo de la Consejería competente en materia de medio ambiente, que será emitido en el plazo de un mes y tendrá carácter vinculante.

- En cumplimiento del Artículo 16.2. de la Ley 10/93, cuando por accidente o fallo de funcionamiento de las instalaciones se produjera un vertido que esté prohibido y que pueda originar una situación de emergencia, como fugas de hidrocarburos o cualquier otro tipo de residuos peligrosos, el titular deberá comunicar urgentemente tal circunstancia al órgano gestor del sistema de saneamiento, en Administración Local al Ayuntamiento y a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, con objeto de evitar o reducir al mínimo los daños que pudieran producirse.
- Los efluentes líquidos generados deberán adaptarse a lo establecido en la Ley 10/1993. Los contaminantes contenidos en dichos efluentes quedarán prohibidos o limitados en sus concentraciones y valores máximos instantáneos a los señalados respectivamente en los anexos 1 y 2 del Decreto 57/2005, de 30 de junio, por el que se revisan los anexos de la Ley 10/1993.

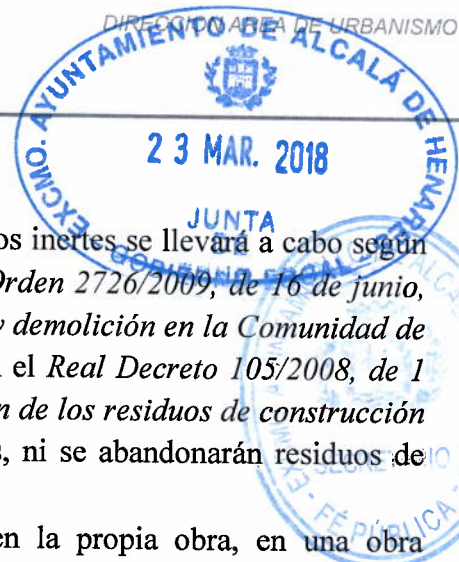
9.4. **PROTECCIÓN DE LOS SUELOS Y AGUAS SUBTERRÁNEAS**

- En cumplimiento con el capítulo VIII de Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos" y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas:
 - Los tanques de combustible dispondrán de un sistema homologado de detección de fugas en la doble pared. En el caso de las estaciones desatendidas, los sistemas de detección de fugas deberán estar comunicados 24 h con la propiedad.
 - Para prevenir posibles fugas accidentales de combustible, las tuberías de transporte de hidrocarburo serán de doble pared. La totalidad de las conexiones entre tuberías se realizarán en el interior de arquetas de registro fácilmente inspeccionables.
 - La zona de repostaje de vehículos y descarga al tanque dispondrá de pavimento rígido, con losa de hormigón, impermeable y resistente a los hidrocarburos con juntas selladas con materiales impermeables e inalterables a los hidrocarburos, y con la pendiente adecuada que garantice la recogida de los hidrocarburos, que no será inferior al 1%.
- En los casos en los que existan transformadores eléctricos y depósitos de aceite, éstos se ubicarán sobre solera impermeable y se dotarán de sistemas de recogida de posibles derrames. Las redes de conexión entre los transformadores y los depósitos deberán ser

23 MAR. 2018

totalmente estancas. Los transformadores y depósitos deberán ser periódicamente revisados con el fin de detectar posibles fugas.

- Las tareas de limpieza, mantenimiento y repostaje de la maquinaria de obra, se realizarán única y exclusivamente en instalaciones autorizadas, salvo los casos en los que la maquinaria no se pueda desplazar. Si accidentalmente se produjera algún vertido de productos procedentes de la maquinaria, se recogerán éstos, junto con la parte afectada de suelo, para su posterior tratamiento o eliminación en centros apropiados.
- Todos los depósitos de almacenamiento de combustible se dispondrán enterrados en arena seca e inerte. El material de relleno de los cubetos deberá vaciarse cuando por razones técnicas así lo aconseje.
- En todo caso, las materias de construcción de tuberías y depósitos, protecciones, las pruebas y ensayos a efectos y demás prescripciones técnicas se ajustarán a lo previsto en la normativa específica.
- En cumplimiento del capítulo X del *Real Decreto 706/2017*, de 7 de julio, se dispondrá de un contenedor de arena seca o absorbente similar para recoger las pequeñas fugas y vertidos que se produzcan en el llenado de vehículos. El contenedor estará cerrado, claramente visible e identificado y con algún medio para esparcir y recoger el absorbente.
- Conjuntamente con las operaciones de replanteo de las obras se delimitará físicamente la zona de ocupación de la obra (donde se incluirán acopios de materiales, campamento de obra y movimiento de maquinaria) mediante cinta señalizadora, al objeto de que no sea invadido ningún espacio ajeno a la propia obra. La zona de ocupación corresponderá únicamente a la parcela donde se ubicará la actuación.
- Se deberá cumplir con lo establecido en el *Real Decreto 9/2005*, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y con las condiciones que establezca la preceptiva resolución del Área de Planificación y Gestión de Residuos que da cumplimiento al trámite relativo al establecimiento de actividades potencialmente contaminantes del suelo.
- Con el objeto de realizar un seguimiento de la calidad de las aguas subterráneas del área donde se ubica la instalación, se deberá instalar al menos un piezómetro de control, aguas abajo de la instalación, que deberá estar acondicionado en su parte superior para evitar el acceso de pluviales o de cualquier tipo de contaminación al interior de los mismos.
- En caso de abandono de la actividad, se dismantelarán todos los elementos y se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 3.4. del citado *Real Decreto 9/2005*, para el caso de clausura de actividades potencialmente contaminantes del suelo, presentando el correspondiente informe de situación de caracterización detallada con el objetivo de detectar si existe contaminación derivada de las actividades potencialmente contaminantes llevadas a cabo en el emplazamiento.

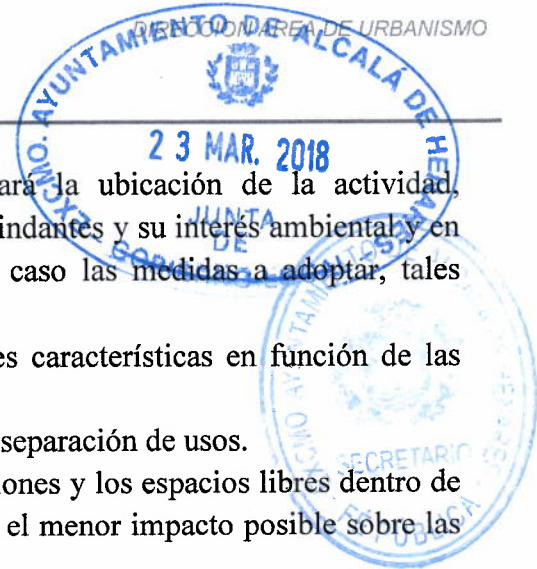


9.5. **GESTIÓN DE RESIDUOS**

- La gestión de las tierras de excavación y de los residuos inertes se llevará a cabo según lo establecido en la *Ley 22/2011*, la *Ley 5/2003* y la *Orden 2726/2009, de 16 de junio, que regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid*. Igualmente será de aplicación lo dispuesto en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*. En ningún caso se crearán escombreras, ni se abandonarán residuos de cualquier naturaleza, ni se procederá a su quema.
- Las tierras sobrantes se utilizarán preferentemente en la propia obra, en una obra distinta, o serán trasladadas a áreas degradadas que deban ser restauradas (explotaciones mineras) que cuenten con la preceptiva autorización administrativa.
- Resultarán asimismo de aplicación, todos los requisitos que se incluyen en la Ordenanza Municipal de Limpieza Viaria y Residuos Urbanos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
- Una vez entre en funcionamiento la instalación, se cumplirán todas las prescripciones de la normativa vigente de residuos que sean de aplicación a la actividad. Como actividad productora de residuos catalogados como peligrosos por la legislación vigente, tales como los lodos hidrocarbурados de los separadores de hidrocarburos, se deberá efectuar la comunicación establecida en el artículo 29 de la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados*, dirigida al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de forma previa al inicio de la actividad.
- A tal efecto, la gestión de los aceites usados, se efectuará de acuerdo a lo establecido en *Real Decreto 679/2006, de 2 de Junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados*. En cuanto al resto de residuos o productos que tuvieran la consideración de peligrosos, se estará a lo dispuesto en el Título V de la *Ley 5/2003*, debiendo ser entregados para su tratamiento y eliminación a un gestor autorizado.

9.6. **PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

- Al objeto de minimizar el impacto visual, se adaptará el diseño de las instalaciones, de forma que se guarde armonía con su entorno. En caso de utilizarse materiales metálicos generadores de brillo, deberán estar pintados con colores armónicos con el paisaje. Las edificaciones, en particular en relación con los paramentos verticales y cubiertas, deberán adaptarse a las condiciones establecidas en las normas urbanísticas de Alcalá de Henares.
- Los proyectos técnicos incluirán un apartado sobre condiciones estéticas, en el que se contendrán al menos los siguientes extremos:



- Ubicación y zonas colindantes. Se analizará la ubicación de la actividad, señalando las características de las zonas colindantes y su interés ambiental y en su caso patrimonial, estableciéndose en su caso las medidas a adoptar, tales como:
 - Cerramientos de parcela de diferentes características en función de las zonas colindantes.
 - Ejecución de pantallas vegetales para separación de usos.
 - Distribución adecuada de las instalaciones y los espacios libres dentro de la parcela, de forma que se produzca el menor impacto posible sobre las zonas colindantes.
- Publicidad. Se definirá la publicidad a colocar, de forma que los elementos no impacten negativamente en el entorno. En este sentido se prohíben los monopostes y vallas publicitarias de gran altura o superficie en los entornos residenciales o de valor ambiental o patrimonial. Este aspecto se analizará con mayor profundidad en el casco antiguo y en los entornos de edificaciones o lugares de valor paisajístico o patrimonial reconocido.
- En los espacios las parcelas no ocupados por las instalaciones de suministro de combustibles y sus usos complementarios se aplicarán tratamientos de revegetación adecuados a fin de integrar paisajística y estéticamente el conjunto de las instalaciones en el medio.
- Se deberán aplicar las medidas establecidas en la *Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid*, así como lo dispuesto en la Ordenanza de protección del arbolado urbano del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
- Se observarán todas las medidas que se recogen en la Ordenanza de protección del arbolado urbano del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

9.7. PATRIMONIO HISTÓRICO

- Si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos, será de aplicación la *Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid*, debiéndose comunicar el hallazgo en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y paralizar inmediatamente las obras, tal y como se dispone en su artículo 31.

9.8. TRÁFICO Y MOVILIDAD

- Todas las solicitudes para la implantación de estaciones de servicio o unidades de suministros incluirán un estudio de tráfico donde se determinen las condiciones actuales de saturación de la vía en la que se ubiquen los accesos y salidas de la misma y las condiciones de saturación una vez que entre en servicio.



- No se permitirán accesos y salidas en vías donde la relación intensidad/capacidad del tramo (nivel de congestión) actual o tras la entrada en funcionamiento de la instalación, sea superior a 0,7.

9.9. OTRAS MEDIDAS

- En las actuaciones de servicio se proyectará una red interior de agua para riego que facilite las tareas de baldeo.
- Conforme al capítulo IX "Instalaciones mixtas con GLP, GNC, GNL y suministro eléctrico a vehículos" del *Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos"* y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas, las instalaciones de servicio mixtas de hidrocarburos líquidos y/o de GLP y/o de GNC y/o GNL y/o suministro eléctrico a vehículos se regirán por lo siguiente en cada una de las zonas de la instalación:
 - a) Hidrocarburos líquidos cumplirán el Reglamento de instalaciones petrolíferas y en particular la ITC MI-IP 04.
 - b) Gases licuados y/o comprimidos cumplirán el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos, aprobado por el *Real Decreto 919/2006, de 28 de julio*.
 - c) Instalaciones para el suministro de energía eléctrica a vehículos eléctricos cumplirán el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- Según se establece en los artículos 9, 17 y 19 de la *Ley 26/2007, de 28 de octubre de Responsabilidad Medioambiental*, se deberán adoptar y ejecutar las medidas de prevención, de evitación y de reparación de daños medioambientales y sufragar sus costes, cualquiera que sea la cuantía, cuando la empresa sea responsable.
- Deberá elaborarse un Plan de Actuación en caso de emergencia, que defina las actuaciones a llevar a cabo en situaciones de riesgo de contaminación de cualquier tipo (explosión de tanques, incendios, vertidos accidentales, etc.).
- Se restaurarán los viales afectados durante las obras, dejándolos en condiciones adecuadas para el tránsito. Se repondrán a las condiciones iniciales los vallados y cualquier otra infraestructura afectada.

9.10. RESTRICCIONES Y LIMITACIONES RELATIVAS AL EMPLAZAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE

RESTRICCIONES POR CRITERIOS DE PROTECCIÓN ATMOSFÉRICA

Las instalaciones de suministro de combustible guardarán una distancia mínima de 75m respecto de la alineación a la vía pública de cualquier ámbito de uso residencial, escolar o sanitario; distancia que se considera suficiente para atenuar la presencia de concentraciones

elevadas de compuestos orgánicos volátiles (COVs), derivadas de las operaciones de llenado de tanques y repostaje de vehículos.

RESTRICCIONES POR PROTECCIÓN ACÚSTICA Y CONFORT SONORO

- Las instalaciones de suministro de combustible, en función de la superficie y de la clase de suelo que ocupen, guardarán las distancias adicionales que se regulan en el Anexo I de la presente ordenanza en relación a los usos sensibles (residencial, escolar y sanitario):
 - Las instalaciones de suministro de combustible que se ubiquen en suelo industrial y ocupen superficies inferiores a 1.000 m² de superficie, se establecerán a un mínimo de 90 m de las zonas escolares y sanitarias.
 - Las instalaciones de suministro de combustible que se ubiquen en suelo industrial y ocupen entre 1.000 y 2.500 m² de superficie, guardarán una distancia mínima de 140 m de las zonas escolares y sanitarias.
 - Las instalaciones de suministro de combustible que se ubiquen en suelo terciario y ocupen entre 2.500 y 5.000 m² de superficie, se establecerán a un mínimo de 90 m de las zonas escolares y sanitarias.
 - Las instalaciones de suministro de combustible que se ubiquen en suelo industrial y ocupen entre 2.500 y 5.000 m² de superficie, guardarán una distancia mínima de 90 m de las zonas residenciales y de 195 m de las zonas escolares y sanitarias.

Nota: las instalaciones de suministro de combustible situadas en suelo industrial cuya clasificación acústica sea J *Industria acústicamente no contaminante*, se considerarán como situadas sobre suelo terciario a efectos de esta regulación

Nota: las instalaciones de suministro de combustible situadas en suelo industrial al norte de la A-2 se consideran exentas de estas regulaciones por distancia debido a las medidas de protección acústica existentes sobre la autovía.

RESTRICCIONES POR RIESGO DE INUNDACIÓN

- En cumplimiento del artículo 9 ter, correspondiente al *Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales*, queda prohibida la ubicación de instalaciones de suministro de combustible en zonas de flujo preferente, delimitadas en el Anexo III de la presente ordenanza.
- Asimismo, y en cumplimiento del artículo 14 bis del citado Real Decreto, se establecen limitaciones a los usos de suelo en zona inundable (ver Anexo III):



- En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquellas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en el referido artículo 14 bis., y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA.
- El promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.
- Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

RESTRICCIONES POR TRÁFICO Y MOVILIDAD

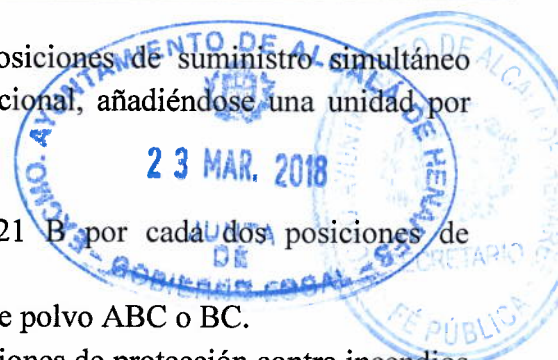
- No se permitirán accesos y salidas en vías donde la relación intensidad/capacidad del tramo (nivel de congestión) actual o tras la entrada en funcionamiento de la instalación, sea superior a 0,7.

10. INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

10.1. EXTINTORES PORTÁTILES

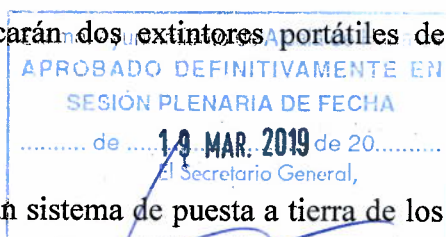
- En Estaciones de Servicios se instalará:
 - En las zonas de suministro , un extintor portátil de eficacia mínima 21B, según norma UNE 23 100, por cada dos posiciones de suministro simultáneo o fracción y un extintor portátil de eficacia mínima 21A-144B por cada isleta de suministro.
 - En la zona de descarga, un extintor portátil sobre carro de 50 kilos de polvo ABC y BC.

- Las estaciones de servicio con un número de posiciones de suministro simultáneo superior a 12 dispondrán de un carro extintor adicional, añadiéndose una unidad por cada 12 posiciones más o fracción.
- En unidades de suministro se instalará:
 - Un extintor portátil de eficacia mínima 21 B por cada dos posiciones de suministro simultáneo o fracción.
 - Un extintor portátil sobre carro de 50 kilos de polvo ABC o BC.
- Los usos complementarios dispondrá de las instalaciones de protección contra incendios que estable la ordenanza municipal específica.
- Como mínimo, en la edificación principal se colocarán dos extintores portátiles de eficacia 8 A-21 B.



10.2. **DESCARGA DE COMBUSTIBLE**

- En la zona de descarga de combustible, se colocará un sistema de puesta a tierra de los camiones cisterna que permita la descarga de la electricidad estática. Para la puesta a tierra se tendrá en cuenta lo especificado en el informe UNE 109100 IN. La pinza y el borne de la puesta a tierra para el control de la electricidad estática de la cisterna cumplirán la norma UNE 109108 partes 1 y 2. En todo caso, se seguirán las prescripciones recogidas en el Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 «Instalaciones para suministro a vehículos» y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas.



10.3. **INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

- La instalación eléctrica se protegerá de acuerdo con lo previsto en su normativa específica.

10.4. **PRESCRIPCIONES ADICIONALES**

- En todas las instalaciones se indicará la prohibición de fumar y de repostar con las luces de los vehículos encendidas o el motor en marcha.
- Los empleados de las instalaciones deberán estar instruidos en el manejo de los medios de extinción de incendios disponibles.

Alcalá de Henares, 23 Octubre de 2017
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
DIRECTOR DEL AREA DE URBANISMO

Fdo.: Antonio Tornero



ANEXO I. DISTANCIAS ACÚSTICAS MÍNIMAS ENTRE LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE Y LAS ZONAS SENSIBLES (USO RESIDENCIAL, SANITARIO Y ESCOLAR)

	distancia a uso residencial (m)	distancia a uso escolar y sanitario (m)
Instalaciones de suministro de combustible con una superficie de ocupación de hasta 1.000 m² a situar en:		
Área acústica tipo D o J (terciario)	20	45
Área acústica tipo B (industrial)	45	<u>90</u>
Instalaciones de suministro de combustible con una superficie de ocupación de entre 1.000 y 2.500 m² a situar en:		
Área acústica tipo D o J (terciario)	25	65
Área acústica tipo B (industrial)	65	<u>140</u>
Instalaciones de suministro de combustible con una superficie de ocupación de entre 2.500 y 5.000 m² a situar en:		
Área acústica tipo D o J (terciario)	35	<u>90</u>
Área acústica tipo B (industrial)	<u>90</u>	<u>195</u>

Tabla 1. Distancias mínimas orientativas necesarias para garantizar el cumplimiento de los niveles transmitidos al exterior en función de la sensibilidad acústica del emisor (parcela de la instalación de suministro) y el receptor (modificable mediante estudio acústico pormenorizado). Se resaltan las distancias superiores al criterio ambiental básico de protección atmosférica de 75m. En cifras inferiores, la distancia mínima exigible será la mínima señalada en el art 7.11.

ANEXO II. MEMORIA AMBIENTAL JUSTIFICATIVA

A continuación se recoge una memoria ambiental justificativa de las condiciones medioambientales que el Plan Especial impone a las nuevas instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

RESTRICCIONES POR CRITERIOS ATMOSFÉRICOS

La influencia de las instalaciones de suministro de combustible en su entorno en relación a la concentración de Compuestos Orgánico Volátiles (COVs) en la atmósfera es relativa, pero se manifiesta claramente por encima de las concentraciones medias de estos compuestos en la ciudad debidas generalmente al tráfico urbano. Esto ha podido verificarse claramente en algunos estudios¹ en el caso de COVs significativos como el benceno, los n-hexanos y ciclohexanos. Existe evidencia científica de que el radio de influencia de una estación de suministro de combustible --definido por el área donde la concentración de COVs es superior a la media de la ciudad- estaría en el entorno de los 75m. Esto no significa que dentro de este radio el aire resulte tóxico en ningún caso, pero sí nos permite establecer un **criterio preventivo sencillo y objetivo de distancia** para nuevas instalaciones, basado en la influencia de éstas, precisamente lo que el Plan Especial pretende.

RESTRICCIONES POR CRITERIOS HIDROLÓGICOS Y RIESGOS DE INUNDACIÓN

Prohibición de instalación en zonas de flujo preferente

En el *Real Decreto 9/2008 por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, se define la zona de flujo preferente de la siguiente forma:

“La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

¹ Isabel M. Morales Terrés, Marta Doval Miñarro*, Enrique González Ferradas, Antonia Baeza Caracena, Jonathan Barberá Rico. *Assessing the impact of petrol stations on their immediate surrounding*. Department of Chemical Engineering, School of Chemistry, University of Murcia, 30071 Murcia, Spain. *Journal of Environmental Management* 91 (2010) 2754e2762

Karakitsios, S.P., Delis, V.K., Kassomenos, P.A., Pilidis, G.A., 2007. *Contribution to ambient benzene concentrations in the vicinity of petrol stations: estimation of the associated health risk*. *Atmospheric Environment* 41, 1889e1902.

- a) *Que el calado sea superior a 1 m*
- b) *Que la velocidad sea superior a 1 m/s*
- c) *Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s*



Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m. respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del Organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río”.

El artículo 9 ter “Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado”, correspondiente al Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales, establece la limitación de la instalación de las actividades de suministro de combustible en las zonas de flujo preferente:

1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

[...]

23 MAR. 2018

JUNTA

c) *Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.*

[...]

En consecuencia, el Plan Especial recoge las prescripciones que se contienen en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, incluyendo la prohibición de la instalación de instalaciones de suministro de combustible en las zonas de flujo preferente.

1. Zonas inundables

Las zonas inundables se definen en la legislación de aguas, suelo y ordenación territorial y Protección Civil, siendo todas ellas coordinadas mediante el *Real Decreto 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación* que transpone la *Directiva 2007/60, sobre la evaluación y gestión de los riesgos de inundación*.

El Texto Refundido de la Ley de Aguas introduce el concepto de “zona inundable” en el artículo 11 como *los terrenos que pueden resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, los cuales conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieren*.

Las limitaciones de los usos del suelo en la zona inundable se regulan a continuación, en el artículo 14 bis del texto consolidado de *Real Decreto 849/1986*:

2. *En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.*

3. *Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración*

23 MAR. 2018

JUNTA DE

responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

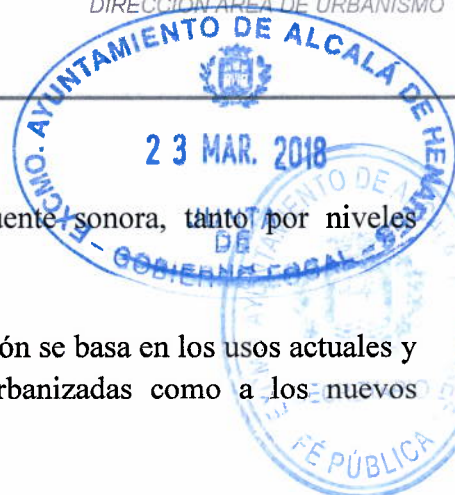
Es decir, se podrán autorizar instalaciones de suministro de combustible en zonas inundables, siempre y cuando se cuente con informe favorable de la Administración Hidráulica, en el caso de zonas inundables que no se encuentren dentro de la zona de policía y del Organismo de Cuenca, en el caso en el que las zonas inundables se encuentren dentro de la zona de policía y tras la verificación de que el promotor ha realizado la anotación registral referente a que la actividad se encuentra en zona inundable y la declaración responsable.

RESTRICCIONES POR CRITERIOS ACÚSTICOS

Fuentes sonoras y zonificación acústica

Las principales fuentes sonoras con afección sobre el término municipal de Alcalá de Henares pueden agruparse en:

- El tráfico rodado (urbano e interurbano).
- El tráfico ferroviario.
- El Aeropuerto Adolfo Suárez – Madrid Barajas.
- Ruido industrial.



- Ruido de ocio.

De todas ellas, el tráfico rodado constituye la principal fuente sonora, tanto por niveles generados como por población expuesta.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basa en los usos actuales y previstos del suelo, por lo que afecta tanto a las áreas urbanizadas como a los nuevos desarrollos urbanísticos:

- **Zona Tipo e:** con predominio de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica en el exterior tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, zonas docentes tales como campus universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural, etc.
- **Zona Tipo a:** con predominio de suelo residencial (espacios edificadas, zonas privadas ajardinadas, parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.).
- **Zona Tipo d:** con predominio de uso terciario distinto de c (actividades comerciales y de oficinas, hostelería y restauración, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias, etc.).
- **Zona Tipo c:** con predominio de uso recreativo y de espectáculos (recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones, auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones, actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.).
- **Zona Tipo b:** con predominio de suelo de uso industrial (sectores del territorio destinado o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria, incluyendo los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, los espacios auxiliares de la actividad industrial, como subestaciones de transformación eléctrica, etc.).
- **Zona Tipo f:** sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen. Se incluyen en este apartado las zonas del territorio de dominio público en las que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.
- **Zona Tipo g:** espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica (y zonas tranquilas en campo abierto).



- **Zona Tipo j:** suelo con predominio del uso industrial no ruidoso, correspondiente a usos industriales con baja emisión sonora, como almacenes, naves logísticas, etc.

Alcalá de Henares cuenta con una **Zonificación Acústica** del territorio elaborada en 2010 de acuerdo con el marco normativo actual (*Directiva 2002/49/EC* y *Ley 27/2003 del Ruido*), así como una **Ordenanza de protección del medio ambiente contra la emisión de ruido** (BOCM 4 de octubre de 2010) que recoge todas las prescripciones relativas al ruido que contiene la *Ley 37/2003* y sus desarrollos, incluyendo la definición de las áreas acústicas, la citada zonificación acústica del municipio (vinculándola al planeamiento general y de desarrollo) y el establecimiento de objetivos de calidad y valores límite para ciertos emisores.

Por otro lado, y en cumplimiento de la *Ley 37/2003 del Ruido*, la Junta de Gobierno Local de Alcalá de Henares del 30 de diciembre de 2016 aprobó definitivamente el **Mapa Estratégico de Ruido** de la aglomeración de Alcalá de Henares, en el que se evalúa la exposición al ruido de los vecinos de esta ciudad.

Determinación de la distancia mínima a usos sensibles

La presente ordenanza determina una distancia mínima entre las instalaciones de suministro de combustible y los usos sensibles (residencial y sanitario, docente o cultural) que garantice el cumplimiento de los niveles máximos transmitidos al exterior por actividades, según la Ordenanza Municipal². Estos niveles transmitidos se evalúan empleando el índice de ruido corregido ($L_{K_{eq,T}}$) definido en el Anexo I de la Ordenanza Municipal.

Los niveles máximos transmitidos por una actividad al medio ambiente exterior se regulan en el artículo 17 de la citada ordenanza, en función del área de sensibilidad acústica:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		$L_{k,d}$	$L_{k,e}$	$L_{k,n}$
<i>e</i>	Usos sanitario, docente,	50	50	40
<i>a</i>	Residencial	55	55	45
<i>d</i>	Terciario distinto de <i>c</i>	60	60	50
<i>j</i>	Industrial no ruidoso	60	60	50
<i>c</i>	Recreativo y espectáculos	63	63	53
<i>b</i>	Industrial	65	65	55

Tabla 2. Valores límite de inmisión de ruido al exterior aplicables a actividades (artículo 17 de la Ordenanza Municipal)

² Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos de Alcalá de Henares. BOCM nº 237 del 4 de octubre de 2010.

Estos valores se consideran cumplidos cuando (artículo 18.b):

- Ningún valor diario supera en 3 dBA los valores fijados en la tabla anterior
- Ningún valor medido del índice $L_{K_{eq}, 5s}$ supera en 5 dBA los valores de la tabla anterior.

La evaluación de los niveles transmitidos se realiza siguiendo los procedimientos descritos en el Anexo III de la Ordenanza Municipal.

La parcela sobre la que se instalarían las instalaciones de suministro de combustible podría considerarse como área de sensibilidad tipo b, d o j. Por tanto, los niveles máximos que podrían transmitir al exterior, en función de la sensibilidad acústica de la parcela de la instalación de suministro de combustible (emisor) se resumen en la siguiente tabla, considerando tanto el

nivel promedio durante el periodo de evaluación (3 dBA más que los recogidos en la tabla 2) como los niveles promedio de corta duración (5 dBA por encima):

Tipo de área acústica		Nivel promedio del periodo			Nivel 5 segundos		
		$L_{k,d}$	$L_{k,e}$	$L_{k,n}$	$L_{keq,5s,d}$	$L_{keq,5s,e}$	$L_{keq,5s,n}$
d	Terciario distinto de c	63	63	53	65	65	55
j	Industrial no ruidoso	63	63	53	65	65	55
b	Industrial	68	68	58	70	70	60

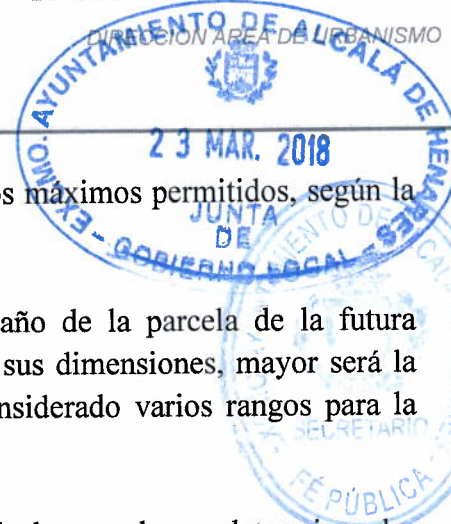
Tabla 3. Valores límite de inmisión de ruido al exterior aplicables a actividades en suelo tipo d, j o b (artículo 17 de la Ordenanza Municipal)

Si suponemos las fuentes de ruido presentes en una instalación de suministro de combustible como fuentes puntuales en campo libre (es decir, despreciando las atenuaciones producidas por el entorno y las condiciones meteorológicas) podremos determinar la distancia mínima a los usos más sensibles (a o e) que garantice el cumplimiento de los niveles de la tabla 1 empleando la siguiente expresión:

$$L_{k,1} - L_{k,2} = 20 \cdot \log \left(\frac{r_2}{r_1} \right)$$

En la que $L_{k,1}$ y $L_{k,2}$ son los niveles transmitidos por la actividad a las distancias r_1 y r_2 .

En el cálculo se ha supuesto una fuente puntual situada en el centro de la parcela de la instalación de suministro de combustible cuya potencia de emisión es tal que los niveles



transmitidos a 1,5 m del límite de dicha parcela se ajustan a los máximos permitidos, según la tabla 3, en función de su sensibilidad acústica (tipo b, d o j).

Estos niveles de potencia dependerán, lógicamente, del tamaño de la parcela de la futura instalación de suministro de combustible: cuanto mayor sean sus dimensiones, mayor será la potencia de la fuente. Por ello en esta estimación se han considerado varios rangos para la superficie de la futura actividad.

De esta forma, considerando la fuente sonora en el centro de la parcela, se determinan las distancias correspondientes al radio de la circunferencia del área máxima del intervalo para la que los niveles transmitidos al exterior se ajustan a los máximos fijados en el artículo 17 de la Ordenanza Municipal, en función de la sensibilidad del área receptora (tipo e propia de usos sanitarios, docentes o culturales que requieran de una especial protección contra la contaminación acústica o tipo a correspondiente a uso mayoritario residencial).

Estas distancias son una delimitación inicial que establece este Plan Especial del lado de la seguridad, suponiendo una emisión máxima de la futura actividad, y en ausencia de medidas preventivas adicionales. Sin embargo, **el estudio acústico de cada proyecto de instalación de suministro de combustible requerido en el artículo 3 de la Ordenanza Municipal podrá recalcular estas distancias de seguridad en función de las características particulares de la actividad: dimensiones, fuentes de ruido previstas, régimen de funcionamiento, etc.**

<i>Superficie instalación suministro combustible</i>	<i>Sensibilidad acústica instalación suministro combustible</i>	<i>Sensibilidad acústica receptor</i>	<i>Distancia (m)</i>
Hasta 1.000 m ²	d o j (terciario)	e (sanitario, docente, cultural)	45
		a (residencial)	20
	b (industrial)	e (sanitario, docente, cultural)	90
		a (residencial)	45
Entre 1.000 m ² y 2.500 m ²	d o j (terciario)	e (sanitario, docente, cultural)	65
		a (residencial)	25
	b (industrial)	e (sanitario, docente, cultural)	140

23 MAR. 2018

Entre 2.500 m ² y 5.000 m ²	d o j (terciario)	a (residencial)	65
		e (sanitario, docente, cultural)	90
	b (industrial)	a (residencial)	35
		e (sanitario, docente, cultural)	195
		a (residencial)	90

Tabla 4. Distancias mínimas orientativas necesarias para garantizar el cumplimiento de los niveles transmitidos al exterior en función de la sensibilidad acústica del emisor (parcela de la instalación de suministro de combustible) y el receptor

23 MAR. 2018

ANEXO III.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/1993 DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

De acuerdo a la circular 1/2017 de 17 de Octubre la Dirección General de Urbanismo, los Planes Parciales y Especiales cuya aprobación corresponda al Ayuntamiento deberán contener informes relativos, en este caso a la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Como preámbulo hay que indicar que el Plan Especial de Gasolineras tiene unas características muy genéricas, pues se trata de una regulación de la ubicación de las estaciones de servicios en base a establecer unas determinadas distancias respecto de ciertos usos sensibles y así preservar las condiciones ambientales.

Siguiendo las directrices de la circular indicada así como el objetivo de la Ley, que es garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que se encuentren en una limitación de movilidad reducida, será de aplicación el ámbito que abarca el Plan Especial de Instalación de Suministro de Combustible la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Suministro de Barreras Arquitectónicas Ley 8/1993.

Esta disposición se recoge como Norma de obligado cumplimiento en este Plan Especial y se establece que todos los Proyectos de instalación de unidades de suministro y estaciones de Servicio, que se soliciten, una vez aprobado este documento urbanístico deberán cumplimentar todas las disposiciones y artículos de la Ley 8/1993, en aquellas cuestiones y aspectos que le sean de aplicación.



IV.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA SOBRE EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE A VEHÍCULOS DE ALCALÁ DE HENARES

1.- ANTECEDENTES

El Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015) establece unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible, no solo desde el punto de vista ambiental, sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión social, procurando especialmente que, en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El artículo 15.4 relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, establece: *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

Sobre la base de la disposición anterior, el Ministerio de Fomento del Gobierno de España, publicó una guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica, donde se contienen los criterios que conviene utilizar para la elaboración de este tipo de estudios.

Así pues, el objeto del presente trabajo es la realización de la memoria de sostenibilidad económica para la ejecución del PLAN ESPECIAL DE INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE A VEHÍCULOS DE ALCALÁ DE HENARES. El estudio se centrará en la evaluación de impacto económico y financiero que para la Hacienda Municipal, tenga el desarrollo de dicha actuación, analizando los costes de puesta en marcha y mantenimiento de la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a lo largo del tiempo. Se trata, en definitiva, de efectuar una previsión lo más cercana posible a la incidencia que los desarrollos urbanísticos puedan tener, a futuro, en los presupuestos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte del estado de situación de la liquidación de los presupuestos de 2017, y de los estándares de servicios y de carga fiscal municipal, si bien el ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política económica.

2.- CONSIDERACIONES SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE A VEHÍCULOS DE ALCALÁ DE HENARES

Este plan especial, según se recoge en el proyecto elaborado por los Servicios de Urbanismo del Ayuntamiento, surge de la necesidad de regular la instalación de puntos de venta de combustible para vehículos en zonas comerciales e industriales consolidadas del municipio de Alcalá de Henares.



El proyecto estima que esta modificación del planeamiento vigente tendrá como resultado la instalación de 14 nuevas gasolineras y estaciones. La media de terreno a ocupar por estación sería de unos 1.500 m² y una superficie construida aproximadamente de 300 m². El coste estimado medio por estación sería de unos 270.000 euros. El número de empleos por cada nueva estación se estima en cuatro, es decir que en conjunto se estaría hablando de 56 nuevos empleos.

La conservación de las obras y de las instalaciones resultantes será asumida por los promotores respectivos.

En cuanto a las inversiones en Redes Generales y Locales y otros servicios municipales necesarios para la ejecución de esta modificación se pueden considerar inexistentes, dado que como se ha dicho serán actuaciones que tendrán lugar en zonas industriales y comerciales ya consolidadas.

3.- ESTIMACIÓN DE LA INCIDENCIA EN LA HACIENDA MUNICIPAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Se trata de evaluar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Municipal. Para ello se deberán cuantificar: *por un lado, la variación del patrimonio municipal* resultante de la actuación objeto de análisis; *por otro, el gasto público* destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes, y *los ingresos previsibles* por los distintos gravámenes municipales que afecten a las distintas actividades que allí se desarrollen. La estimación de estas cuantías se realizará, (de acuerdo a lo previsto en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica), con el parámetro de «habitantes equivalentes» que permite estimar los Ingresos periódicos presupuestarios, los costes de mantenimiento de nuevas Infraestructuras y la prestación de servicios no personales, de una forma estandarizada, ya que la mayor parte de los Ingresos y gastos corrientes recogidos en los presupuestos de un «municipio tipo», se producen en función de su población. Según los datos que contiene el proyecto y conforme a los estándares de creación de puestos de trabajo para una actuación urbanística de estas características, como se ha dicho líneas atrás, en nuestro caso se trata de 56 «habitantes equivalentes».

Por último, señalar que otro de los criterios que guiará la realización de los cálculos, es el supuesto de que todo el proyecto esté ejecutado y, por tanto, las edificaciones correspondientes estén destinadas a los usos proyectados.

3.1.- CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DEL PROYECTO

Como se ha dicho con anterioridad, y queda recogido en el plan, los promotores de cada una de las nuevas estaciones de servicio corren con la financiación de todas las inversiones y gastos de capital necesarios para la ejecución de los respectivos proyectos, con lo que no habrá gasto presupuestario municipal derivado de éstas.

3.2.- CUANTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO, SEGÚN SU REPERCUSIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL

El avance de la liquidación de los presupuestos municipales de 2017, según su clasificación económica, arroja las siguientes cifras:



a) Del presupuesto de gastos

a) GASTOS	IMPORTES	%	Gasto por habitante
Cap 1: Gastos de personal	62.607.935,51 €	46,29%	322,21 €
Cap 2: Compras de bienes y servicios	44.513.857,69 €	32,91%	229,09 €
Cap 3: Gastos financieros	3.392.425,33 €	2,51%	17,46 €
Cap 4: Transferencias corrientes	11.492.426,13 €	8,50%	59,14 €
<i>Suma Gastos Corrientes ...</i>	<i>122.006.644,66 €</i>	<i>90,21%</i>	<i>627,90 €</i>
Cap 6: Inversiones reales	1.801.561,46 €	1,33%	9,27 €
Cap 7: Transferencias de capital	- €	0,00%	- €
Cap 8: Variación activos financieros	164.664,95 €	0,12%	0,85 €
Cap 9: Variación pasivos financieros	11.271.450,32 €	8,33%	58,01 €
<i>Suma Gastos de Capital ...</i>	<i>13.237.676,73 €</i>	<i>9,79%</i>	<i>68,13 €</i>
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS	135.244.321,39 €		696,02 €

b) Del presupuesto de ingresos

b) INGRESOS	IMPORTES	%	Ingreso por habitante
Cap 1: Impuestos directos	88.654.474,21 €	54,81%	456,25 €
Cap 2: Impuestos indirectos	6.932.865,57 €	4,29%	35,68 €
Cap 3: Tasas y otros ingresos	15.558.637,95 €	9,62%	80,07 €
Cap 4: Transferencias corrientes	47.039.356,28 €	29,08%	242,08 €
Cap 5: Ingresos patrimoniales	2.729.769,66 €	1,69%	14,05 €
<i>Suma Ingresos Corrientes ...</i>	<i>160.915.103,67 €</i>	<i>99,48%</i>	<i>828,14 €</i>
Cap 6: Enajenación de inversiones reales	- €	0,00%	- €
Cap 7: Transferencias de capital	804.482,84 €	0,50%	4,14 €
Cap 8: Variación activos financieros	41.100,00 €	0,03%	0,21 €
Cap 9: Variación pasivos financieros	- €	0,00%	- €
<i>Suma Ingreso de Capital ...</i>	<i>845.582,84 €</i>	<i>0,52%</i>	<i>4,35 €</i>
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS	161.760.686,51 €		832,49 €

3.1.a) Estimación de la incidencia de la modificación puntual del PLAN ESPECIAL DE INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE A VEHÍCULOS DE ALCALÁ DE HENARES en los gastos corrientes del Presupuesto Municipal.

Según los datos de la liquidación del presupuesto de 2017, el gasto corriente municipal por habitante ascendió a 627,90 €. Aplicando el criterio de "habitantes equivalentes", la repercusión que esta actuación urbanística tendría en el presupuesto municipal de gastos, según los valores de población y gasto presupuestario de 2017 sería de 35.162,23 €.

3.1.b) Estimación de la incidencia de la modificación puntual del PLAN ESPECIAL DE INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE A VEHÍCULOS DE ALCALÁ DE HENARES en los ingresos corrientes presupuestarios.

Para hacer esta estimación, por una lado hay que prever los ingresos periódicos por habitante de las figuras tributarias del presupuesto municipal, de acuerdo al principio "habitantes equivalentes"; y, por otro, hay que calcular la incidencia que la edificabilidad resultante tendrá en las bases



Servicio de Análisis Económico
INTERVENCIÓN MUNICIPAL

imponibles y las cuotas de las figuras tributarias en las que, de forma directa, incidirá este desarrollo urbanístico.

Las figuras tributarias cuyos ingresos están directamente relacionados con la actividad inmobiliaria resultante del desarrollo urbanístico son:

1.- IBI: Conforme a los baremos de este impuesto, los valores catastrales conjuntos de los inmuebles que resulten del desarrollo completo de la edificabilidad lucrativa por el PLAN ESPECIAL DE INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE A VEHÍCULOS DE ALCALÁ DE HENARES, suponiendo que se mantenga el tipo general del 0,43 vigente para 2017, podrían producir unos **derechos reconocidos anuales de 16.254 €.**

2.- ICIO: Conforme a las informaciones antes reseñadas de la sección catastral, y suponiendo que los proyectos de obras que se presenten para el desarrollo de este plan especial y las consiguientes edificaciones, sumen unas bases imponibles equivalentes a la estimación de valor catastral antes señalada, los derechos que se generarían por ICIO (manteniendo el tipo actual del 4,00%, a lo largo de todo el tiempo que se vayan ejecutando las construcciones), serían **110.746,97 €**, y los de las licencias urbanísticas correspondientes, **23.156 €**. Estos ingresos no son periódicos. Se producen por una sola vez y en un ejercicio presupuestario concreto. Si "anualizáramos" estos ingresos en diez años, tendríamos **un ingreso por ambos conceptos de 13.390,30 € por presupuesto** en el decenio que vaya desde el inicio de las obras de urbanización del sector, (o de 6.695,15 € si anualizados en 20 años).

La licencia de Actividad por comprobación y control de actividades, supondría unos ingresos de **19.740 €**, que anualizados a 10 y 20 años, quedarían en 1.974 €/año y 987 €/año respectivamente.

3.- IIVTNU: Es difícil saber cuáles son los planes del promotor, en cuanto a transmisión o no de la propiedad de los inmuebles resultantes, (existen numerosas iniciativas de este tipo cuyos promotores no transmiten la propiedad, si no que alquilan los inmuebles resultantes), por lo que cualquier hipótesis sería difícil de apreciar. No obstante, la previsión de estos ingresos en parte, se estimará, de acuerdo al parámetro "habitantes equivalentes", como se ha hecho con los gastos.

4.- INGRESOS CORRIENTES: La repercusión en los ingresos, del PLAN ESPECIAL DE INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE A VEHÍCULOS DE ALCALÁ DE HENARES, de acuerdo al parámetro "habitantes equivalentes", según las cifras del presupuesto liquidado y el dato de población de 2017, sería la que sigue:

CONCEPTO	PREVISIÓN/AÑO
IBIU	282,49 €
IAE	45,36 €
ICIO	10,98 €
Tasa Recogida Basura	8,75 €
Licencias de Obras	2,15 €
Comprobación y Control Establec.	2,69 €
Entrada Vehículos y Reserva de Aparc.	6,52 €
Otras Tasas y Otros Ingresos	59,96 €
Ingresos Patrimoniales	14,05 €
Transferencias Corrientes	242,23 €
Sumas ...	675,18 €

Dadas las premisas en las que se basa el cálculo de ingresos, ahora se van a establecer dos escenarios, para considerar la sostenibilidad del proyecto objeto de este informe:



Concejalía de HACIENDA
Servicio de Análisis Económico
INTERVENCIÓN MUNICIPAL

ESCENARIO MÁS FAVORABLE (horizonte a 10 años)

Ingresos Previstos	IMPORTE
IBIU (estimación directa por actividad específica)	16.254,00 €
ICIO, Lic. Urbanística y Tasa Comprobación (estimación directa activ. específica anualizado 10 años)	15.364,30 €
Resto de Ingresos Corrientes (derivado de ingreso/hab. y empleos proyecto)	37.810,13 €
Total Ingresos Corrientes Previstos	69.428,43 €
Gastos Previstos	
(-) Total Gastos Corrientes Previstos (derivados de gasto/habitante y empleos proyecto)	35.162,23 €
Saldo de sostenibilidad	34.266,20 €

ESCENARIO MÁS RAZONABLE (horizonte a 20 años)

Ingresos Previstos	IMPORTE
IBIU (estimación directa por actividad específica)	16.254,00 €
ICIO, Lic. Urbanística y Tasa Comprobación (estimación directa activ. específica anualizado 20 años)	7.582,15 €
Resto de Ingresos Corrientes (derivado de ingreso/hab. y empleos proyecto)	37.810,13 €
Total Ingresos Corrientes Previstos	61.746,28 €
Gastos Previstos	
(-) Total Gastos Corrientes Previstos (derivados de gasto/habitante y empleos proyecto)	35.162,23 €
Saldo de sostenibilidad	26.584,05 €

CONCLUSIÓN

Como resumen de todo lo expuesto a lo largo de este Informe de la sostenibilidad del proyecto del PLAN ESPECIAL DE INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE A VEHÍCULOS DE ALCALÁ DE HENARES de Alcalá de Henares, se puede concluir que:

De la evaluación realizada según las premisas metodológicas establecidas para la elaboración de este tipo de informes y, sobre la base de los datos del avance de la liquidación del presupuesto 2017 del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, los datos catastrales, y las informaciones contenidas en el proyecto, se desprende que el proyecto ES SOSTENIBLE en cuanto a la Hacienda Municipal se refiere, razón por la que no existen reparos de esta naturaleza para su ejecución.

Es todo lo que se tiene a bien informar, salvo error u omisión no intencionados, con el visto bueno del Interventor General Municipal.

Alcalá de Henares a 10 de enero de 2018

Miguel Á. Cortázar García
Técnico del Servicio de Análisis Económico



Juan Antonio Pérez
Director del Servicio de Análisis Económico

Conforme,

Ernesto Sanz Álvaro
Interventor General Municipal

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 888 33 00. Ext: 1415, 1416, 1020 y 1302



ANEXO
NORMATIVA DE APLICACIÓN

Conforme al contenido del informe emitido por Demarcación de Carreteras de Estado en Madrid de fecha 13 de Junio de 2018 se establecen las siguientes determinaciones como normativa urbanística de aplicación:

-La implantación de Uso de Estaciones de Suministro de combustible para vehículos , que afecta a las zonas de protección del viario, estatal estará sometida al régimen y limitaciones establecidas para las mismas en la Ley 37/2015, de Carreteras, en especial a lo previsto en el art 33 de la Ley de Carreteras, respecto a la prohibición de cualquier construcción dentro de la línea límite de edificación incluidas las desarrolladas en el subsuelo y artículo 87 del Reglamento General de Carreteras, en cuanto a que los depósitos subterráneos, surtidores de aprovisionamiento y marquesinas deberán ser sustituidos más allá de la referida línea límite de edificación.

-Será de aplicación el régimen de autorizaciones para los tramos urbanos previstos en el art 41 de la Ley de Carreteras que establece que, corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del Ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o las zonas de dominio público y servidumbres de las mismas.

“Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.”, según lo dispuesto en el art 28.5 de la Ley de Carreteras.

-Cualquier nuevo acceso, modificación o cambio de uso de los existentes en las carreteras estatales, derivado de la modificación/ampliación de dichas instalaciones o de su nueva implantación, requerirá de la autorización de la Dirección General de Carreteras, previa presentación del correspondiente proyecto y estudio de tráfico que analice la incidencia y afección al viario estatal, según lo establecido en el artículo 36.9 de la Ley de Carreteras.

-Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a la normativa de ruido vigente, serán ejecutados a cargo de los promotores de las instalaciones, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse, justificada su eficacia, en zona de dominio público viario.



ANEXO

Escritorios, 15 – 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf.: 91 886 33 00. E-mail: atacurb@ayto-alcaladehenares.es

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	07-02-2019 13:12:55

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)

Ayuntamiento de Alcalá de Henares

Página: 1 / 2



Analizados los distintos informes sectoriales recibidos para la tramitación del Plan Especial se informa lo siguiente:

Se añade el siguiente Anexo de cumplimiento de las siguientes reglamentaciones y legislación para las futuras edificaciones que se deriven de la aplicación de este documento:

- Texto Refundido de la Ley de Aguas
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid
- Decreto 55/2012 Protección Contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Ley 37/2003 de Ruido
- Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid
- Ley Estatal 3/1995 de Vías Pecuarias.

Alcalá de Henares, 07 de Febrero de 2019
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
DIRECTOR DEL AREA DE URBANISMO

Fdo: Antonio Tornero



Escritorios, 15 - 28801 ALCALÁ DE HENARES. Telf. 91 888 33 00. E-mail: atecurb@ayto-alcaladehenares.es

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
TORNERO DEBLAS ANTONIO - DIRECTOR DE AREA DE URBANISMO	07-02-2019 13:12:55

Documento firmado electrónicamente - Plaza de Cervantes 12. 28801 Alcalá de Henares (Madrid)
Ayuntamiento de Alcalá de Henares

ANEXO. V.-CARTOGRAFÍA

