



Departamento: Urbanismo  
Expte. Núm.: BAS/507/2021  
Asunto: Aprobación, modificación, revision PGOU

El técnico municipal que suscribe, atendiendo a la petición de informe solicitada por el Departamento de Urbanismo de fecha 1/03/2021, para la redacción del DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la "Modificación puntual del PGOU de 1987. Nueva normativa para la instalación de suministros de combustible al por menor y electrolinerías en suelo urbano", tiene a bien emitir el siguiente **INFORME**:

## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

### 1.- ANTECEDENTES.

Ante la proliferación de estaciones de suministro de carburantes y electrolinerías la escasa (casi nula) regulación específica establecida en el vigente PGOU para este tipo de establecimientos, es necesaria una reforma del citado PGOU del municipio de l'Alfàs del Pi, adaptándose a lo preceptuado por las normativas estatales y autonómicas (Ley 20/2013, RDL 6/2000, Ley 5/2014, entre otras).

El objeto de la presente modificación puntual es la de establecer una regulación urbanística específica para la implantación de establecimientos de suministro de carburantes y electrolinerías en suelo urbano.

La LOTUP recoge, no solo lo indicado en la Ley 9/2006, actualmente derogada, sino también lo que indica la que la sustituye, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, sometiendo a evaluación ambiental estratégica a todos los planes salvo algunos expresamente excepcionados por la norma.

La Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, con su artículo 115 modificó el artículo 48 de la LOTUP, estableciendo tres supuestos en que la evaluación ambiental y territorial de planes se realizará por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento, entre los que se encuentra el caso que nos ocupa.



## 2.- MARCO LEGAL

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana.
- Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la generalitat de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de Comunidad Valenciana.
- Ley 20/2013, de Garantía de Unidad de Mercado.
- Ley 34/1998, del Sector de Hidrocarburos.
- Real Decreto ley 6/2000, de medidas Urgentes de intesificación de la Competencia en mercados de Bienes y Servicios.
- Ley 11/2013, de Medidas de Apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.
- Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Real decreto 363/1995, por el que se aprueba el reglamento sobre Clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana.

## 3.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

El contenido de este documento inicial estratégico será el señalado en el epígrafe 1 del artículo 50 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana.

Conforme al artículo 49 bis, punto 1 de la LOTUP, *“antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa...”*, no obstante, conforme al punto 3 del citado artículo, no será necesario efectuar la consulta previa al tratarse de modificación puntual que regula aspectos parciales del plan que se modifica.

La Modificación Puntual del PGOU de l'Alfàs del Pi afecta a la ordenación pormenorizada de suelo urbano. Por ello se considera que es una modificación puntual de planeamiento general sujeta al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica. Por tanto, se justificarán también los apartados del epígrafe 2 del mencionado artículo 50.



En cuerpo documental separado se aporta el Borrador de la Modificación Puntual del PGOU de 1987 sobre nueva normativa para la instalación de suministros de combustibles al por menor y electrolinerías en suelo urbano.

En consecuencia, se propone la estructura y contenidos citados para que el documento pueda cumplir su función, que es la emisión, por el órgano ambiental correspondiente, de la resolución de informe ambiental y territorial estratégico, conforme al procedimiento simplificado, según se recoge en el artículo 57 de la LOTUP.

A continuación, se desarrolla el contenido indicado para el presente documento:

### **3.1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.**

Tal y como se ha descrito en el punto anterior "Antecedentes", ante la proliferación de estaciones de suministro de carburantes, electrolinerías y puntos de recarga, y la escasa (casi nula) regulación específica establecida en el vigente PGOU para este tipo de establecimientos, se pretende realizar una reforma del citado PGOU del municipio de l'Alfàs del Pi, adaptándose a lo preceptuado por las normativas estatales y autonómicas (Ley 20/2013, RDL 6/2000, Ley 5/2014, entre otras).

La regulación de estas actividades en suelo urbano, esta plenamente justificada en base a criterios de seguridad y salubridad.

El objeto de la presente modificación puntual es la de establecer una regulación urbanística específica para la implantación de establecimientos de suministros de carburantes, electrolinerías y puntos de recarga en suelo urbano.

Se pretende favorecer con esta modificación la compatibilidad de las instalaciones de suministro de carburantes al por menor y electrolinerías, con el suelo urbano . Para cumplir dicho objetivo se propone lo siguiente:

1. Modificar la redacción del art. 2.4 del apartado 2.2 (Normativa reguladora del uso garaje, aparcamiento y Estaciones de Servicios).
2. Modificar la redacción del art. 8 del apartado 2.2 (Normativa reguladora del uso garaje, aparcamiento y Estaciones de Servicios).
3. Derogar y suprimir el actual apartado III. ESTACIÓN DE SERVICIO, comprensivo de los artículos 33 a 39

### **3.2.- ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.**



El alcance de la modificación es la ordenación pormenorizada (artículo 35 de la LOTUP), especialmente en lo referente a la regulación detallada de los usos del suelo de cada zona, en nuestro caso implantación de estaciones de suministro de carburantes y electrolinerías en suelo urbano.

El ámbito de la modificación es el suelo urbano, en lo que se refiere a uso industrial o con uso comercial para el caso de las estaciones de suministro de carburantes y además de suelo urbano con uso residencial dominante y suelo no urbanizable para las instalaciones de electrolinerías. La presente modificación puntual no afecta a los elementos de la red estructural o primaria, ni reclasifica suelo, no siendo por tanto necesario mejorar la capacidad o funcionalidad de la misma, no alterando las necesidades ni los objetivos considerados en el Plan General.

A continuación, se detallan las diversas alternativas contempladas, escogiendo la “Alternativa 1” ya que se considera suficiente, y al menos restrictiva dentro del marco de seguridad y salubridad pretendido para el municipio. Dicha propuesta tiene mínimo impacto en el plan y es suficiente para poder llevar a cabo nuestras pretensiones.

### Alternativa 0

Conllevaría la no modificación del actual PGOU de l'Alfàs del Pi, lo que limitaría la seguridad y salubridad del suelo urbano de uso residencial por la implantación indiscriminada de estaciones de suministro de carburantes y electrolinerías, sin unas mínimas garantías en cuanto a seguridad y salubridad.

### Alternativa 1

Consistiría en la Modificación Puntual Pormenorizada del vigente PGOU, modificándose el apartado 2.2 (Normativa reguladora del uso garje, aparcamiento y estaciones de servicio), en sus artículos 2.4 y artículo 8), de manera que se regulan aspectos para:

- a) instalaciones de suministro de combustible al por menor: como emplazamientos autorizables, sección mínima red viaria, acceso y salida de las instalaciones de suministro de combustible, distancia a zonas especialmente vulnerables, y de protección de los bienes que integran el patrimonio cultural, distancia respecto de las viviendas e instalaciones anexas autorizables.
- b) Instalaciones de estaciones de servicio para la carga rápida de baterías eléctricas e instalaciones de puntos de recarga: como emplazamientos autorizables, sección mínima red viaria, acceso y salida de las instalaciones de las Electrolinerías e instalaciones anexas autorizables.

Esta modificación que se propone aumentará la seguridad y salubridad, estableciendo una serie



de condicionantes o requisitos, compatibles con lo establecido en el art. 5 de la ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado y el art. 3 del real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de intensificación de la competencia en mercados de bienes y Servicios, entre otros.

### **Alternativa 2**

Consistirá en la modificación puntual del vigente PGOU, y se realizaría mediante la prohibición total de implantación de estaciones de suministro de combustibles al por menor y electrolinerías en suelo urbano.

Esta modificación aumentaría la seguridad y salubridad sin lugar a duda, pero sería difícilmente compatible con lo establecido en el art. 5 de la ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado y el art. 3 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas urgentes de Intensificación de las Competencias en mercados de Bienes y servicios, entre otros.

### **3.3.- DESARROLLO PREVISIBLE**

El actual Documento Inicial Estratégico, junto con el Borrador al que acompaña, serán revisados, en el plazo de quince días desde su recepción (según art. 50.4, LOTUP), por la Comisión Ambiental y Territorial del Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi – CATAA; Comisión Complementaria que actúa como órgano colegiado ambiental y territorial, para la realización del análisis técnico de los expedientes que requieran evaluación ambiental y territorial en el ámbito competencial local definido por la vigente legislación urbanística valenciana, llevando a cabo cuantas actuaciones correspondan al amparo de la citada normativa, con carácter previo a la toma de decisiones por el órgano sustantivo municipal. Su constitución se fundamenta en el artículo 48, apartado c, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. (modificada por la ley 1/2019).

Posteriormente, en caso de detectarse alguna anomalía, se procederá a las oportunas subsanaciones, estableciéndose plazo apropiado para ello.

Los documentos serán sometidos a consultas de las administraciones públicas afectadas, y personas interesadas, en el plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles.

Una vez recibidos los pronunciamientos, el CATAA elaborará una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, si considera que la modificación del plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado, a priori, e indicando la procedencia de la tramitación de la modificación del plan.



### 3.4.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

El municipio de l'Alfàs del Pi se estructura fundamentalmente en dos núcleos residenciales que funcionan en la actualidad como polos opuestos, separados por los grandes ejes de comunicaciones, como son la CN-332, y la barrera del ferrocarril.

En su conformación urbanística nos encontramos con estas dos grandes áreas de desarrollo, el núcleo central del municipio y el núcleo residencial del Albir al pie de la Serra Gelada, cada vez con más vocación de residencia permanente y con una gran concentración de vivienda unifamiliar alrededor de estos núcleos.

En general podríamos hablar de una población principalmente asentada en núcleos residenciales periféricos, correspondientes a miembros de diferentes nacionalidades, que se asientan durante gran parte del año en vivienda unifamiliar aislada normalmente.

El centro urbano, que dio origen al municipio, sirve de núcleo que se extiende mediante las urbanizaciones ubicadas en las carreteras comarcales que unen l'Alfàs con los pueblos limítrofes.

Al margen de estos dos grandes núcleos nos encontramos con diferentes urbanizaciones residenciales, principalmente basadas en viviendas unifamiliares que surgen a partir de los años 70.

Existen asimismo pequeños núcleos residenciales, prácticamente consolidados, que en su día el plan general vigente dejó como suelo no urbanizable, y que vienen en muchos casos de la edificación en suelo no urbanizable en parcela de 3000 m<sup>2</sup> y edificabilidad de 0.2 m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup>

La concentración del uso residencial en forma extensiva, desde antiguo ha dado como resultado suelos con pocos equipamientos, y con una red viaria inconexa y con falta de infraestructura urbana considerable.

Las referencias ambientales se constituyen en este municipio por elementos claramente destacables; Sierra Helada, la playa del Albir, los barrancos Hondo y Carbonera y los espacios forestales situados al norte en los entornos del Cautivador y la Serreta constituyen la estructura básica, cuyos valores ecológicos deben garantizarse mediante la continuidad espacial de los mismos y su complemento mediante elementos de enlace.

La Serra Gelada, representa el hito visible más característico de l'Alfàs del Pi. Como elemento paisajístico de especial relevancia, su protección garantiza la conservación de unos valores ambientales fundamentales en un desarrollo sostenible, cuyo ámbito de influencia se expande a todos los territorios desde los cuales resulta visible.



Los ámbitos objeto de modificación se encuentran ubicados en zonas consolidadas, tanto por la edificación como por la urbanización, por lo que la situación del medio ambiente y del territorio es la propia de suelo urbanizado.

No existen afecciones en materia de medioambiente (aguas, biodiversidad, calidad ambiental, espacios protegidos, espacios forestales, vías pecuarias, incendios, residuos) ni en materia de ordenación del territorio y el urbanismo (infraestructura verde, planes de acción territorial, estrategia territorial de la CV, planeamiento general local, bienes inventariados, infraestructuras, riesgos y recursos de la cartografía temática, fisiografía, litología), ni en materia de declaraciones de interés comunitario.

En definitiva, se puede concluir que no existe ningún tipo de afección en materia de medio ambiente y territorio que impida el desarrollo de la Modificación

### **3.5.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

La modificación pretendida, únicamente contempla la regulación pormenorizada de la implantación de estaciones de suministro de carburantes, estableciendo condicionantes para su implantación en suelo urbano, lo que no influirá en el cambio climático, ya que los usos, y edificabilidades, establecidos en el vigente PGOU no varían.

La modificación que nos ocupa, en principio, no tiene repercusiones sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio, ya que no varía las características actuales en cuanto a edificación y/o urbanización en el ámbito de la modificación, es decir, en el suelo urbano delimitado por el vigente PGOU.

Se mantienen tanto los usos característicos, como los usos compatibles y prohibidos, por lo que tampoco se prevé impacto negativo por este lado sobre el clima.

No se reproducirán impactos en relación a la estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

En virtud de lo anterior no se consideran necesarias medidas compensatorias.

### **3.6.- INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.**

El Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la



Comunidad Valenciana (ETCV), establece objetivos, metas, principios y directrices para la ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana y cuya finalidad es la consecución de un territorio más competitivo en lo económico, más respetuoso en lo ambiental y más integrador en lo social. La propia Ley 5/2014 define como instrumento marco la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

La modificación pretendida, sin menospreciar la competitividad económica, favorecerá el cuidado del ambiente y condiciones sociales en el ámbito de actuación.

Sin perjuicio de lo anterior, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana tiene un carácter autonómico, y la modificación que nos ocupa es de carácter municipal, y de poca envergadura, y no tendrá, en principio, repercusiones sobre la ETCV ni sobre ningún Instrumento de la Planificación Territorial o Sectorial.

La Modificación Puntual del PGOU de L'Alfàs del Pi que se analiza en el presente Documento Inicial Estratégico tiene un ámbito y una categoría de planeamiento urbanístico menor, insuficiente para alcanzar los objetivos generales que se establecen en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. A pesar de ello, resulta acorde con las directrices y principios que le son propias.

La modificación pretendida no supone incidencia sobre otros instrumentos de planificación territorial o sectorial de rango superior, como son:

Administración General del Estado:

- Plan Hidrológico de la Demarcación del Júcar.
- Plan de gestión del riego de inundación de la demarcación del Júcar.
- Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda 2014-2024.
- Estrategia Logística de España.
- Plan estratégico del Ministerio de Fomento.
- Estrategia de Movilidad Sostenible.

Generalitat Valenciana:

- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV).
- Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).
- Plan de acción territorial de carácter sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana.
- Estrategia valenciana ante el Cambio Climático (EVCC).





#### **4.- JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

Según artículo 46.3 y anexo VIII de la LOTUP, y previendo que la modificación del plan que nos ocupa será objeto de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica simplificada, por su poca repercusión y afección al medio ambiente, se precisa necesario la inclusión, en el presente documento de los siguientes puntos:

##### **4.1.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

Para evaluar si la modificación del plan estará sometida al procedimiento ordinario o al simplificado se tendrán en consideración los criterios del anexo VIII de la LOTUP.

Analizados todos los criterios expuestos en el anexo VIII indicado, se aprecia que no le afecta ninguno de los mismos a la Modificación Puntual que se pretende realizar y que no tiene ningún efecto sobre los aspectos ambientales y territoriales enumerados en el citado anexo.

La modificación que nos ocupa afecta solo a las actividades de suministro de carburantes en suelo urbano con uso industrial o con uso comercial, y para las electrolinerías, además de los anteriores, suelo urbano con uso residencial y suelos no urbanizables, y dado el tipo de parámetros que determina, no afecta, en principio, al medio ambiente, a no ser para bien.

En definitiva, se puede concluir que la Modificación Puntual del PGOU de l'Alfàs del Pi debe ser objeto de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica SIMPLIFICADA.

La Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, introduce el órgano ambiental municipal como órgano competente para la evaluación ambiental y territorial estratégica de determinados planes.

La Ley 10/2015 (art. 115), modifica la LOTUP y establece tres supuestos en el que la evaluación ambiental y territorial de planes se realizará por el órgano ambiental del ayuntamiento. El primero de los supuestos es el que afecta al caso presente "En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley".

En el caso presente se corresponde con el supuesto uno, Ordenación pormenorizada del suelo urbano, ya que la Modificación Puntual del PGOU de L'Alfàs del Pi que se propone, afecta a parte de la ordenación pormenorizada del suelo urbano del municipio de l'Alfàs del Pi. En definitiva,



procede su evaluación por el órgano ambiental municipal.

#### 4.2.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En el apartado Alcance, Ámbito y posible Contenido de las alternativas del plan que se propone, del presente documento, se describen las posibles alternativas propuestas, y la justificación de la elegida.

**Alternativa 0:** Conllevaría la no modificación del actual Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad.

**Alternativa 1:** Consistiría en la regulación de los establecimientos de suministro y/o almacenamiento de carburantes y electrolineras, de manera que se regulen aspectos no técnicos de los mismos, compatibilizando así con lo establecido en el art. 5 de la ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado y el art. 3 del Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, entre otros.

**Alternativa 2:** Consistiría en la prohibición total de implantación de estaciones de suministro de carburantes en suelo de uso residencial o próximo a este.

Ninguna de las alternativas afecta a los elementos de la red estructural o primaria, ni reclasifica suelo, y no altera las necesidades ni los objetivos considerados en el Plan General.

La "Alternativa 1" se considera suficiente, y menos restrictiva dentro del marco de seguridad salubridad pretendido para el municipio. Dicha propuesta tiene mínimo impacto en el PGOU y favorece llevar a cabo nuestras pretensiones de mejorar seguridad y salubridad, por consiguiente, es la alternativa escogida.

#### 4.3.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

La modificación propuesta, en principio, no supone ningún efecto negativo sobre el medio ambiente ni en el territorio, por lo que no es necesario adoptar ninguna medida especial de integración.

#### 4.4.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL



## DEL PLAN.

Dada la poca incidencia medioambiental de la modificación de normativa urbanística propuesta, anticipadamente, no se considera necesario establecer medidas de seguimiento ambiental especiales, entendiéndose suficiente el control del propio Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi en el desarrollo del municipio.

## 5. CONCLUSIÓN

La modificación pretendida no tiene incidencias medioambientales y territoriales significativas pues su objeto es la regulación urbanística de los establecimientos de suministro y/o almacenamiento de carburantes y elctrolineras, de manera que se regulen aspectos no técnicos de los mismos, compatibilizando así con lo establecido en el art. 5 de la ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado y el art. 3 del Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, entre otros.

Asimismo, la presente modificación puntual no afecta a los elementos de la red estructural o primaria, ni reclasifica suelo, no siendo por tanto necesario mejorar la capacidad o funcionalidad de la misma, no alterando las necesidades ni los objetivos considerados en el Plan General.

No obstante, el órgano competente acordará lo pertinente.

JOSE MANUEL PEREZ GONZALEZ

Cargo: TEC. MEDIOAMBIENTE

Dpto.: CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO

AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI

Fecha firma: 14/06/2021 12:05:36 CEST