



INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES

Titular	Ref. Solicitud
PETROPRIX ENERGÍA, S. L.	511/2024/34692
ACTIVIDAD	N.º EXPEDIENTE
IMPLANTACIÓN DE UN EDIFICIO DESTINADO A RESTAURACIÓN Y GASOLINERA.	350/2024/17674
EMPLAZAMIENTO	
AVENIDA AVIACIÓN, 22	

ANTECEDENTES

En fecha 24/09/2024 se recibió en el Servicio de Evaluación Ambiental el expediente de solicitud de licencia para la actividad de referencia, remitido por la Agencia de Actividades, a los efectos previstos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (LEACM).

La actividad objeto de estudio debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades, al encontrarse incluida en el epígrafe 7 *"Instalaciones industriales para el almacenamiento de productos petrolíferos, petroquímicos o químicos con una capacidad igual o inferior a 200 toneladas."* del Anexo V de la LEACM.

Se ha realizado petición de documentación técnica con fecha 21/10/2024 que ha sido aportada el 11/11/2024.

Consta informe de la Entidad Colaboradora Urbanística (ECU) indicando que la actividad es viable urbanísticamente. El órgano sustantivo informa que el proyecto ha sido sometido al trámite de información pública sin que se hayan presentado alegaciones.

Una vez examinada la documentación técnica contenida en el expediente y teniendo en cuenta los informes emitidos por los Servicios Técnicos de la Agencia de Actividades y la ECU, se informa:

1. Descripción del proyecto

Se proyecta la instalación de una gasolinera con restaurante en una parcela ubicada en el distrito de Latina (Cuatro Vientos), Área de Planeamiento Específico APE.10.03 - "Industrial Avenida de la Aviación", cuyo uso cualificado característico es industrial.

El restaurante se ubicará en edificio de obra nueva y uso exclusivo, con una planta sobre rasante, será para comida rápida.



De acuerdo con la Delimitación de las Áreas Acústicas de la Ciudad de Madrid la actividad se ubica en un área acústica Tipo a - *sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial* -

- Superficie total de la parcela donde se sitúan las actividades es de 1.891 m² y la superficie y distribución ocupada en planta por:
 - la gasolinera tiene una superficie de 139,18 m², distribuida en: 3 marquesinas (129,13 m²) y aseos.
 - el restaurante tiene una superficie de 233,43 m², el cual está distribuido en:
 - zona de público (103,46 m²);
 - zona de trabajo formado por:
 - mostrador,
 - zona de elaboración y
 - zona de lavado;
 - cuarto de gerente,
 - cuarto de basuras,
 - cuarto de limpieza,
 - zona de aseos almacén/cámaras y
 - distribuidor.
- Relación de maquinaria:
 - Gasolinera:
 - tanque enterrado compartimentado de 40.000 litros gasóleo A y de 30.000 litros para gasolina SP-95,
 - 3 aparatos surtidores automáticos con cuatro mangueras, dos por cada cara,
 - punto de recarga para vehículos eléctricos (S.A.V.E.) con una potencia de 50 kW en corriente continua y 43 kW en corriente alterna,
 - 2 puntos de recarga para vehículos eléctricos en zona de estacionamiento e

- instalación de placas fotovoltaicas en las cubiertas de las marquesinas de la gasolinera, ocupando una superficie de 41,60 m² con una potencia pico de 9,9 kWp (18 módulos de 550 W).
- Restaurante:
 - 2 freidoras estancas de 15 litros de capacidad,
 - 2 baños maría,
 - tostadora,
 - campana de extractora de humos (Q=3.000 m³/h) con sistema de extinción de incendios,
 - impulsor de aporte de aire a campana de humos (Q=2.200 m³/h),
 - 2 termos eléctricos de 150 l,
 - cortina de aire,
 - 2 baños maría para descongelar,
 - 3 equipos de climatización (Q=9.900+11.000+1.860 m³/h) con unidades condensadoras situadas en la cubierta de la edificación, sobre bancadas auxiliares,
 - 2 compresores para cámaras frigoríficas (Q=2x1.500 m³/h) con unidades exteriores en cubierta de edificación,
 - ventilación forzada mediante recuperación de calor (Q=3.000 m³/h),
 - extractor de cocina (Q=4.210 m³/h),
 - 6 extractores de aire para aseos, cuarto de limpieza y cuarto de basuras (Q=6x95 m³/h), con evacuación a través de conducto a cubierta del edificio,
 - instalación de placas fotovoltaicas en la cubierta del restaurante con potencia pico de 38,5 kWp y
 - sistema compacto termosifón de captación solar con depósito de acumulación de 300 litros.

2. Aspectos ambientales

2.1 Repercusiones ambientales



Del análisis de la documentación se deduce que las posibles repercusiones ambientales derivadas de la actividad pretendida son las relativas a:

Fase de obras:

- Ruidos y vibraciones producidos por la maquinaria de obra.
- Emisiones de partículas en suspensión asociadas al movimiento de tierras y transporte de materiales durante la fase de obras.
- Emisiones gaseosas procedentes de la maquinaria, camiones, grupos electrógenos, etc.
- Generación de residuos de construcción y demolición (RCD) durante la fase de excavación, construcción y acondicionamiento de las instalaciones.
- Riesgo de contaminación del suelo por derrames accidentales de aceites o hidrocarburos.

Fase de explotación estación de servicio:

- Ruidos y vibraciones procedentes de los equipos instalados, del desarrollo de la actividad, así como del tránsito de los vehículos para las operaciones de repostado y estacionamiento.
- Emisiones gaseosas de compuestos orgánicos volátiles (COV) generadas por el almacenamiento de combustible en el depósito, la transferencia del combustible al depósito y desde el surtidor a los vehículos.
- Emisiones de humos y gases procedentes de los motores de los vehículos en tránsito para el repostado de hidrocarburos.
- Vertidos líquidos a la red integral de saneamiento procedentes de las aguas pluviales, aguas sanitarias y aguas residuales hidrocarburadas debido a derrames accidentales durante las operaciones de carga de combustible al depósito de almacenamiento, durante el repostado de los vehículos, así como aguas procedentes del baldeo de la instalación.
- Consumo de energía no renovable y agua.
- Generación de residuos peligrosos (lodos hidrocarburados del separador de hidrocarburos, absorbentes y envases contaminados, etc.) y no peligrosos (orgánicos, papel, cartón, envases, etc.).

- Riesgo de contaminación del suelo y las aguas subterráneas por derrames accidentales de hidrocarburos durante las operaciones de llenado del depósito o del repostado de vehículos y posibles fugas del tanque de almacenamiento de combustible o de las tuberías de trasiego de combustible, así como de vertidos accidentales de líquidos de automoción.
- Riesgo de incendio y explosión como consecuencia de una eventual fuga de combustible en la instalación que repercuta en la calidad del aire.
- Afectación a árboles existentes en la parcela.

Fase de explotación restaurante:

- Emisiones de humos y gases procedentes de la campana extractora de la cocina del restaurante
- Posible emisión de olores procedentes de la elaboración de alimentos.
- Emisión de aire caliente procedentes de los equipos de climatización y de los equipos de refrigeración de las cámaras frigoríficas.
- Emisión de aire viciado procedente de los equipos de ventilación forzada de la actividad.

2.2 Medidas correctoras recogidas en el proyecto

Con el fin de minimizar las repercusiones ambientales producidas, el proyecto recoge las siguientes medidas correctoras:

- El tanque de almacenamiento de combustible compartimentado será cilíndrico de doble pared acero-poliéster reforzado con fibra de vidrio (A/PRFV) según la norma UNE 62.350-4:2011, e irá enterrado en posición horizontal en el interior de un foso específico para tal fin, según las especificaciones de la norma UNE 109502:2010.
- El tanque estará dotado de un sistema de medición electrónica y de detección de fugas.
- El tanque carecerá de bocas o salidas en el fondo o en los laterales y su única apertura serán las bocas de hombre situadas en su generatriz superior, una para cada compartimento.
- En el interior de cada arqueta de boca de hombre se instalará un sistema de detección de líquido de clase III conforme a la norma UNE-EN 13160.



- Las tuberías de llenado del tanque y las de extracción del combustible hasta los surtidores (aspiración) serán de polietileno de alta densidad (PEAD) con revestimiento interior y doble pared, cumpliendo con los requisitos de la ITC MI-IP04.
- Las tuberías empleadas para los venteos y recuperación de vapores serán de PEAD con revestimiento interior y simple pared.
- Todas las tuberías tendrán una pendiente mínima del 1%, de manera que no se pueda producir ninguna retención de líquido en un lugar inaccesible.
- La gasolinera estará dotada de un sistema de recuperación de vapores de Fase I (durante la operación de descarga del camión cisterna) y de Fase II (proviene de los depósitos de los vehículos durante la operación de repostaje) con el objeto de evitar la emisión de vapores a la atmósfera, a través de una red colectora que interconectará los aparatos surtidores con la arqueta de boca de hombre del depósito de gasolina, disponiendo de una bomba de recuperación en los aparatos surtidores. Adicionalmente, se instalará una válvula cortafuegos o apagallamas bajo cada surtidor.
- Señala que cuando la recuperación de vapores en Fase I no sea posible, los posibles gases almacenados en el depósito de gasolina podrán expulsarse al exterior a través de la tubería aérea de ventilación, que ascenderá verticalmente por el exterior de uno de los pilares de la marquesina, la cual ascenderá verticalmente por el exterior de uno de los pilares de la marquesina y desembocará a una altura mínima de 8 m respecto al nivel del suelo. En la parte superior de la tubería aérea, se colocará una válvula de presión/vacío que se abrirá de forma automática cuando la presión sea superior a 30 mbar (a 50 mbar con un caudal de 60 m³/h) o el vacío interior sea inferior a 5 mbar, además se colocará un dispositivo apagallamas.
- Con el objeto de extraer los gases de exceso producidos por la evaporación de hidrocarburos en el tanque de gasóleo, dispondrá de tubería de ventilación asegurándose la evacuación de los gases para que no provoque sobrepresión en el depósito. La tubería será de PEAD de simple pared y revestida interiormente, con una pendiente mínima del 1% hacia el depósito para evacuar los posibles condensados.

La parte aérea de la tubería de venteo será de acero galvanizado, ascendiendo verticalmente en paralelo a uno de los pilares de la marquesina desembocando a una altura mínima de 6 m respecto al nivel del suelo y a una distancia horizontal de al



menos 50 cm respecto de la arqueta de llenado del tanque. Dispondrá, en su salida, de una rejilla apagallamas y un hilado anti-pájaros.

- El llenado del tanque se realizará a través de la red de carga, que conecta la boca de carga del camión cisterna con el tanque, y se efectuará por gravedad.
- Se instalará en cada orificio de carga del tanque una válvula de sobrellenado para evitar el rebose del depósito, el cual se accionará cuando se esté efectuando la carga del mismo y alcance el 95% de la capacidad total.
- Las conexiones de llenado del tanque se instalarán en el interior de arquetas antiderrame estancas. Se instalarán dos arquetas antiderrames ubicadas junto a las zonas de repostaje y zona de depósito, enterradas en una arqueta de obra ejecutada para tal fin. Junto a éstas, se ubicará además la arqueta de recuperación de vapores de la gasolina.
- Se indica que los aparatos surtidores dispondrán de:
 - dispositivo de parada de la bomba si 1 minuto después del levantado del boquerel no hay demanda de caudal,
 - dispositivo de parada de la bomba del sistema de recuperación de vapores en Fase II, si en 6 minutos después del levantado del boquerel no hay demanda de caudal,
 - dispositivo de disparo del boquerel cuando el nivel es alto en el tanque del vehículo del usuario,
 - puesta a tierra de todos los componentes,
 - dispositivo antirrotura del boquerel,
 - se limitará el tiempo de cada suministro a 3 minutos de servicio y a un volumen máximo suministrado de 75 litros y
 - se suprimirá el trinquete o mecanismo de fijación en el boquerel.
- La gasolinera dispondrá de dos redes independientes de saneamiento: una de evacuación de las aguas pluviales de la cubierta de las marquesinas, y la otra de aguas fecales y aguas hidrocarbурadas. Estas últimas procedentes de derrames accidentales de la zona de bocas de carga, de las operaciones de descarga del combustible del camión cisterna y de la zona de repostaje de los vehículos, que serán conducidas a un decantador de lodos de 2.000 l, previo al separador de hidrocarburos y posteriormente a la arqueta de toma de muestras.

- La red de drenaje para recogida de posibles vertidos accidentales de hidrocarburos se unirá a la respectiva de la actividad restaurante, tras el separador de hidrocarburos.
- El pavimento de la gasolinera será de hormigón armado rígido e impermeable y resistente a los hidrocarburos. Las juntas del pavimento en estas zonas estarán selladas con materiales impermeables, resistentes e inalterables a los hidrocarburos.
- El estudio acústico aportado justifica unos niveles de transmisión sonora al exterior inferiores a los establecidos en el artículo 15 para un Área Acústica Tipo a de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT).
- Los elementos de trabajo susceptibles de producir vibraciones dispondrán de bancadas o apoyos elásticos antivibratorios que las absorban.
- La evacuación de los humos, gases, vapores y olores procedentes de la campana extractora de la cocina ($Q=3.000 \text{ m}^3/\text{h}$) con filtros y sistema de recogida de grasas, se evacuará por chimenea independiente a cubierta del edificio, cumpliendo con lo establecido en el anexo I de la OCAS.

Señala que la campana extractora está dotada de un sistema de extinción de incendios automática.

- La evacuación de aire caliente procedente de los 3 equipos de climatización ($Q=9.900+11.000+1.860 \text{ m}^3/\text{h}$) y los 2 compresores de las cámaras frigoríficas ($Q=2 \times 1.500 \text{ m}^3/\text{h}$), por unidades exteriores ubicadas en cubierta del edificio, según lo establecido en el anexo II de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).
- La evacuación de aire viciado procedente de los 6 extractores del cuarto de basuras, cuarto de limpieza y aseos ($Q=6 \times 95 \text{ m}^3/\text{h}$); del extractor de la cocina ($Q=4.210 \text{ m}^3/\text{h}$) y del recuperador de calor ($Q=3.000 \text{ m}^3/\text{h}$) a través de conductos a cubierta, según lo establecido en el anexo II de la OCAS.
- El sistema de ventilación forzada del restaurante justifica el cumplimiento del artículo 11 del Real Decreto (RD) 1027/2007, de 20 de julio, Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE) respecto a la calidad del aire interior.
- Se indica que se instalará un contenedor de pequeñas dimensiones, de aproximadamente 200 l de capacidad, en el que se irá almacenando semanalmente los residuos peligrosos (absorbentes, materiales de filtración, trapos de limpieza y ropas protectoras).

- Dispone de 15 plazas de aparcamiento en superficie dentro de la parcela.
- Se instalarán los siguientes sistemas de aprovechamiento de energía solar:
 - En el restaurante se instalarán placas fotovoltaicas ocupando una superficie de 161,79 m² y una potencia pico de 38,5 kWp.
 - En las cubiertas marquesinas de la gasolinera se instalarán placas fotovoltaicas ocupando una superficie de 41,60 m² con una potencia pico de 9,9 kWp (18 módulos de 550 W).
 - En la cubierta del restaurante se instalarán placas solares térmicas ocupando una superficie de 2,79 m², justificando una contribución mínima de energía renovable del 60% de la demanda energética anual para ACS, según se establece en el Código Técnico de la Edificación (CTE) HE-4 al tratarse de un edificio de nueva construcción (restaurante) y tener una demanda de agua caliente sanitaria (ACS) a 60°C de 2.088 litros por día. El sistema de producción de ACS mediante contribución solar, consistente en un sistema compacto termosifón de captación solar con depósito de acumulación de 300 litros.

La superficie total de ocupación del sistema de aprovechamiento de energía solar será de 206,18 m², disponiendo de un total de una potencia pico de 48,4 kWp (mayor de 10 kW), cumpliendo con el artículo 47 de la OCAS, al tratarse de una nueva construcción y poder ocupar en la superficie de parcela edificaciones mayores de 500 m².

CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, **únicamente a efectos ambientales** y sin perjuicio del cumplimiento de otras normativas y autorizaciones que le fueran de aplicación, **se propone la emisión de Informe de Evaluación Ambiental de Actividades favorable**, pudiendo iniciarse la actividad **con arreglo a las medidas correctoras recogidas en el proyecto y al cumplimiento de las PRESCRIPCIONES ADICIONALES** que a continuación se relacionan:

1. Se deberán cumplir todas las **medidas correctoras** propuestas por el titular, así como las indicadas en el presente informe de evaluación ambiental.



2. El interesado deberá implantar un **plan de obras** en el que se incluyan todas las **medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar la potencial afección** del proyecto sobre la población del entorno. Estas medidas deberán formar parte del **programa de vigilancia ambiental** con el fin de evaluar su eficacia y, en su caso, determinar medidas complementarias.

Con el objetivo de evitar o minimizar la **emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmósfera**, así como las **molestias por ruidos**, dicho plan **deberá incluir las medidas** recogidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 de la OCAS y contemplar las siguientes:

- Priorizar la utilización de maquinaria eléctrica de uso al aire libre.
 - El suministro eléctrico deberá hacerse mediante conexión a la red eléctrica general, en el caso excepcional debidamente justificado de que se utilicen grupos electrógenos deberán contar en todo caso con certificación "Fase V".
3. Asimismo, durante la **fase de obras** se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 42 de la OPCAT en lo que respecta a horarios de trabajo, medidas para reducir los niveles sonoros y el cumplimiento del RD 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.
 4. Los **residuos de construcción y demolición** se gestionarán según lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, en la Ordenanza 12/2022, de 20 de diciembre, de Limpieza de los Espacios Públicos, Gestión de Residuos y Economía Circular y en la Orden 2726/2009, de 16 de julio de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid, la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid y en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Se ha de tener en cuenta que el PGRCD, propone la inclusión en los proyectos de construcción de un porcentaje mínimo del 5 % de áridos reciclados.

5. Puesto que la actividad se encuentra dentro del catálogo de **actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera** recogido en el RD 100/2011 de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, el titular deberá ajustarse a los valores límite y cumplir los requisitos y obligaciones establecidos al respecto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
6. Los **efluentes líquidos** generados deberán adaptarse a lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento. 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.

Todas las **arquetas instaladas** deberán someterse a procesos de vaciado y limpieza de forma periódica.

El titular de la actividad deberá presentar en el Ayuntamiento de Madrid (Área de Medio Ambiente y Movilidad. Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes) el documento de **Solicitud de vertido**, que se incluye como anexo IV de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (OGUEA). (artículo 52.1 de la citada norma).

En los aseos deberán incorporarse **medidas de ahorro de agua** (grifos, inodoros y urinarios), instalándose los dispositivos necesarios para garantizar el cumplimiento de los artículos 11 y 12 de la OGUEA.

Si durante el funcionamiento de la estación de servicio se produjera un **vertido contaminante accidental** que provocara una cantidad de vertido no autorizada, la empresa tomará las medidas adecuadas para minimizar el daño, dará comunicación inmediata del suceso al órgano ambiental municipal competente, así como a la Comunidad de Madrid, y se ajustará a lo recogido en el artículo 63 de la OGUEA.

7. Como actividad productora de residuos peligrosos, según el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, el titular deberá realizar una **comunicación previa** al inicio de sus actividades (instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado de industrias) ante el

órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid (Área de Planificación y Gestión de Residuos).

Los productores de residuos peligrosos deberán aplicar las **normas de seguridad** en el manejo de dichos residuos y cumplir las obligaciones definidas en la legislación vigente.

Los **residuos peligrosos** generados, entre ellos los lodos, aceites y grasas procedentes del separador de hidrocarburos, deberán almacenarse de forma segregada, entregándose a **gestores autorizados** por la Comunidad de Madrid y cumplir las obligaciones definidas en la legislación vigente.

Los **residuos generales** deberán separarse en las fracciones establecidas en la OLEPGREC (biorresiduo, envases ligeros, papel-cartón, vidrio y resto de residuos) o aquellas que establezca en cada momento la legislación vigente.

8. Se deberá garantizar el cumplimiento de las prescripciones establecidas en la **Instrucción Técnica Complementaria (ITC) MI-IP04** "Instalaciones para suministro a vehículos" aprobada por el RD 706/2017, de 7 de julio. Para acreditar su cumplimiento, el titular deberá disponer, entre otros, de los siguientes documentos:
 - Certificado por instalador habilitado en el que conste que la instalación de los tanques de acero enterrados para almacenamiento de combustibles líquidos se ajusta a la UNE 109502 y para los tanques de acero para almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fabricados, conforme a UNE 62350.
 - Certificado de pruebas de resistencia y estanqueidad antes de enterrar las nuevas instalaciones y tuberías, expedido por un Organismo de Control Autorizado (OCA).
 - Declaración de conformidad CE de todos los equipos (surtidores, bombas sumergidas, detectores de fugas, sondas de nivel, etc.).
9. El titular de la actividad **presentará en el órgano competente en materia de suelos contaminados de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, el informe preliminar de situación del suelo incluido en el proyecto**, de acuerdo con lo recogido en el Anexo II del RD 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.

Durante la fase de obras se deberá extremar la **vigilancia de suelos y aguas subterráneas** mediante la impermeabilización de las zonas de acopio de materiales y residuos.

10. La instalación petrolífera **deberá estar inscrita en el Registro de Instalaciones Petrolíferas** de la Dirección General competente en la materia de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo establecido en la Orden 8638/2002, de 8 de octubre, de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid, modificada por la Orden 5672/2004, de 8 de julio.
11. La actividad se adecuará a lo establecido en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RD 2267/2004 de 3 de diciembre). A tal efecto, la actividad deberá estar inscrita en el **Registro de Instalaciones de Prevención contra Incendios de la Comunidad de Madrid** (Orden 3619/2005 de 24 de junio modificada por Orden 6381/2005 de 10 de octubre).
12. Se deberá redactar un **Programa de Vigilancia Ambiental** que incluya los controles periódicos realizados por la actividad, los protocolos de control que deberán quedar debidamente registrados de forma que queden recogidos en un documento a **disposición de las autoridades competentes**, debiendo realizar, entre otros, los siguientes controles:
 - estanqueidad del tanque y tuberías de combustible,
 - emisiones de compuestos orgánicos volátiles (COV),
 - seguimiento de los dispositivos de separación de hidrocarburos,
 - gestión y tratamiento de residuos,
 - control de vertidos y
 - seguimiento de la calidad de suelos y aguas subterráneas.

En este **programa de vigilancia ambiental** deberá incluir el seguimiento de la calidad de suelos y aguas subterráneas, debiéndose **instalar al menos un piezómetro de control** cercano al depósito y aguas abajo de la instalación, en la dirección del flujo hidrogeológico.

- 13.** Durante el cocinado o la elaboración de los alimentos **no se permitirá la apertura de huecos practicables** en el recinto que lo pongan en contacto directo con el medio ambiente exterior o con espacios o locales ajenos a la actividad, conforme al artículo 23.1.a de la OCAS.
- 14. Las instalaciones frigoríficas** deberán cumplir los requisitos establecidos en el RD 138/2011, por el que se aprueban el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias, el Reglamento (CE) 1005/2009 sobre sustancias que agotan la capa de ozono, el Reglamento (CE) 517/2014 relativo a los gases fluorados de efecto invernadero y normativa de desarrollo (RD 115/2017, de 17 de febrero, por el que se regula la comercialización y manipulación de gases fluorados y equipos basados en los mismos, así como la certificación de los profesionales que los utilizan). A tal efecto, se pondrá especial atención a la **manipulación y control de fugas** de gases refrigerantes en las instalaciones frigoríficas.
- 15.** Puesto que en la parcela se observan ejemplares arbóreos, se deberán aplicar las medidas establecidas en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, así como lo establecido en el artículo 209.1.c de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (modificado por la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid, donde establece que **no se permitirá talar, arrancar o abatir árboles** situados en espacios públicos o privados, **sin el informe preceptivo del órgano competente** del Ayuntamiento de Madrid.
- 16.** En cuanto a la eficiencia energética de la actividad, en la zona de restaurante, para satisfacer el requisito básico de ahorro de energía en el RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) se establecen las siguientes exigencias básicas:
- Las **instalaciones térmicas** de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria, deben cumplir con las exigencias del **Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE)**.
 - El nuevo edificio donde se implantará el restaurante debe cumplir los requisitos reglamentarios del **DB-HE1** en cuanto a la envolvente (aislamiento, permeabilidad

al aire y exposición a la radiación solar) para limitar de la demanda energética de la actividad, la eficiencia energética de las instalaciones de iluminación **DB-HE3**.

- Previo al funcionamiento de la actividad y a la **puesta en servicio de las instalaciones térmicas** (calefacción, refrigeración, ventilación y producción de agua caliente sanitaria) deberá disponerse del **certificado de instalación diligenciado** por una Entidad de Inspección y Control Industrial (EICI), según se establece en la Orden 9343/2003 de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid.

17. Por último, para minimizar los efectos de la actividad sobre la calidad del aire y el **cambio climático**, se hacen las siguientes consideraciones:

- En cuanto a la demanda de energía eléctrica de la actividad, deberá tenerse en consideración la disposición de superficies adecuadas para aprovechamiento del recurso solar en la parcela y que el gasto de energía ocurre fundamentalmente durante las horas de sol, **se recomienda** hacer un estudio para **maximizar el autoconsumo fotovoltaico**, así como el suministro de energía de red 100% de origen renovable certificada.
- En este sentido se sugiere un sistema de **autoconsumo con acumulación** en baterías de litio-ferrofosfato (LFP), que se cargan con los excedentes de la producción fotovoltaica cediendo la energía cuando sea necesaria, lo cual permitiría maximizar la autoproducción fotovoltaica, minimizar la potencia eléctrica contratada y reducir el vertido a red de excedentes.
- La **instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo adicionales a lo exigido por la normativa**, incluidas las baterías, podrá dar lugar a una bonificación del **50 % del IBI** durante los **5 períodos** impositivos siguientes al de la finalización de la instalación (artículo 13 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles), del **50% IAE** duración de **3 años** a contar desde aquel en que tiene lugar la entrada en funcionamiento de la instalación, para instalaciones **con una potencia mínima de 50 kW** (artículo 16 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas) y el **95% sobre la cuota del ICIO** (artículo 11 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).



- El **importe de la bonificación concedida** para todos los ejercicios, tanto para el IBI como el IAE, puede alcanzar el **95% del coste de ejecución material de la instalación**.

*Todos los permisos y autorizaciones exigibles deberán **aportarse previamente** a la concesión de la licencia de funcionamiento.*

Madrid, a 3 de diciembre de 2024