

INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES

Titular	Ref. Solicitud
STELLANTIS & YOU ESPAÑA, S.A.	220/2024/01912
Actividad	N.º Expediente
TALLER DE REPARACION DE AUTOMOVILES	511/2024/14169
Emplazamiento	
CALLE DOCTOR ESQUERDO, 62	

ANTECEDENTES

En fecha 10/04/2024 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 15 "Talleres de reparación y mantenimiento de vehículos automóviles u otro medio de transporte".

Se ha realizado petición de documentación técnica con fecha 30/04/2024 que ha sido aportada el 27/05/2024.

Entre los antecedentes, consta que la actividad dispone de licencia con expediente 120-684/87 y posterior cambio de titularidad tramitado en expediente 103/2003/00752, así como modificaciones de licencia en expediente 103/2006/4557 y 103/2015/02796.

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 y no se han 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 pretende realizar una reorganización de la actividad de taller de reparación de vehículos, exposición y venta de vehículos ligeros, con las funciones propias del mismo: actividad de exposición y venta, administración, taller de reparación, donde se realizan las especialidades en diferentes zonas:

- taller de mecánica y servicio rápido, dedicado a reparaciones mecánicas y sustitución de elementos tales como neumáticos, aceites, filtros de aceite, filtros de aire... y en general mantenimiento periódico de diversos automóviles,
- taller de carrocería, destinado a las reparaciones de chapa y pintura.

Para lo cual se eliminarán zonas en desuso (área de informática, cocinas, área de formación en talleres, etc.), con el fin de ampliar la zona de talleres en planta baja, zona de stock en sótano, y zonas comerciales para las distintas marcas y para vehículos de ocasión.

La distribución sería:

- Planta Sótano:
 - Industrial: stock de vehículos nuevos y aparcamiento.
- Planta Semisótano:
 - Terciario comercial: exposición, venta de recambios y oficinas de sucursal.
 - Industrial: preparación y stock de vehículos.
 - Almacén de piezas de recambios.
 - Terciario oficinas: zona de administración EMOV.
- Planta baja:
 - Industrial: recepción de taller, talleres, puesta a punto, garantías, etc.
 - Terciario comercial: exposición y oficinas generales.
- Planta primera:
 - Industrial: talleres de pintura, mecánica y carrocería.

Afectando a las siguientes zonas:

ZONA 1: ampliación y adecuación zona comercial planta baja.

ZONA 2: ampliación del taller planta baja en cocinas: donde se procederá a la reforma de la zona de comedor, eliminación de las cocinas y ejecución de los acabados e instalaciones necesarias para la ampliación del taller en la zona actual de cocinas. Se habilitará el acceso al taller a través de unas oficinas actualmente en desuso.

ZONA 3: acondicionamiento de una nueva zona comercial para vehículos de ocasión: acondicionamiento de un nuevo espacio para la comercialización de vehículos

de ocasión en los locales anteriormente ocupados por la dirección de informática que están en desuso.

ZONA 4: demolición de talleres de formación: demolición de unos talleres de formación que se encuentran en desuso, procediendo a la ampliación de la zona de stock de vehículos existente en planta sótano.

ZONA 5: acondicionamiento parcial de las oficinas existentes.

Las superficies de dichas actuaciones serán:

SUPERFICIES DE ACTUACIÓN:	Sup (m ²)
PLANTA PRIMERA	589,81
DESMONTAJE CABINAS TALLER	83,52
DESMONTAJE MAMPARAS NEUMATICOS Y UTILLAJE	171,23
DESMONTAJE MAMPARAS PREVENCIÓN	109,47
MONTAJE CABINAS DE PINTURA	225,59
PLANTA BAJA	3.864,91
OFICINAS	877,57
AMPLIACIÓN TALLER	832,04
RECEPCIÓN TALLER	151,66
ADECUACIÓN ZONA 1 COMERCIAL PEUGEOT / FCA	923,34
ADECUACION ZONA 1 COMERCIAL OPEL/FCA	836,82
TRASLADO CAJA	243,48
PLANTA SEMISÓTANO	1.780,12
AMPLIACIÓN ZONA COMERCIAL VO	1.413,83
ADECUACIÓN OFICINAS EMOV	366,29
PLANTA SÓTANO	1.166,98
ELIMINACIÓN TALLERES FORMACIÓN	1.166,98
TOTAL ÁREAS DE ACTUACIÓN	7.401,82

Disponen de 542 plazas de aparcamiento, distribuidas en: 273 plazas en la planta sótano, 47 plazas en planta semisótano, 32 plazas en planta baja, 59 plazas en planta primera, 76 plazas en aparcamiento exterior en la parcela para uso del taller y oficinas y 55 plazas en aparcamiento exterior para uso comercial.

Además, existen 12 dársenas de carga y descarga (4 para el almacén y 8 para uso comercial).

El edificio se sitúa en el distrito de Retiro, en una Norma Zonal 3 Grado 1º Nivel d, cuyo uso característico es residencial.

De acuerdo con la Delimitación de las Áreas Acústicas de la Ciudad de Madrid la actividad se ubica en un área acústica *Tipo d -Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)-*.

- Superficie total de la parcela donde se sitúa la actividad es de 19.982 m², y la superficie ocupada construida en planta de 11.160 m², estando el resto de la parcela pavimentada con pasos para vehículos y aparcamientos.



Respecto a la edificación, la superficie útil total es de 37.113,04 m², distribuidos en: planta sótano (10.502,55 m²), planta semisótano (10.622,62 m²), planta baja (9.877,46 m²) y planta primera (6.110,41 m²).

- Relación de maquinaria:

Serán las reflejadas en la memoria ambiental, destacando:

- grupo electrógeno de emergencia de 300 KVA y 240 kW con evacuación a través de chimenea a cubierta,
- trafo 800 kVA,
- caldera de ACS con quemador de gasoil de 80.000 kcal/h,
- 3 calderas calefacción con quemador de gasoil de 1.000.000 kcal/h,



- 2 depósitos de acero de simple pared enterrados, exteriores a la edificación, con una capacidad de 50.000 l cada uno de gasóleo-C para suministro a las calderas de ACS y calefacción,
- 5 depósitos de aceite, en bidones de acero con tapones roscados (5x200 l),
- 4 cabinas de pintura ($Q=2 \times 25.000 + 2 \times 35.000 \text{ m}^3/\text{h}$) con quemadores de gas natural en vena de aire con filtros y retención de polvo,
- 7 extractores en las zonas de preparación de pintura ($Q=5 \times 23.000 + 2 \times 35.000 \text{ m}^3/\text{h}$) para renovación del acabado de vehículos con filtros y retención de polvo,
- torre de refrigeración en cubierta para toda la zona de exposición, despachos y taller,
- 2 equipos de climatización de zona vending con unidades exterior en cubierta,
- 5 condensadoras climatización zona EMOV,
- aerotermo en taller zona ampliada,
- 2 puentes de lavado automático de vehículos con instalación de reciclado,
- elevadores de vehículos,
- 2 surtidores de aceite,
- instalación de AD-BLUE,
- bancadas de carrocerías,
- grúa de taller,
- 8 unidades de tratamiento de aire (UTA) climatizadoras ($Q=30.000 + 2 \times 12.200 + 2 \times 28.000 + 2 \times 6.400 + 2.400 \text{ m}^3/\text{h}$),
- recuperador de calor ($Q=3.300 \text{ m}^3/\text{h}$),
- ascensor,
- 2 montacargas,
- montacoches,
- compresor de aire comprimido,
- prensas,
- equilibradoras,
- desmontadoras de neumáticos,



- alineador,
- centrales de aspiración,
- equipos de extracción y sistemas de detección de CO, distribuidos:
 - o Taller mecánico y pintura de la planta primera:
 - 29 extractores ($Q=29 \times 8.000 \text{ m}^3/\text{h}$),
 - 27 detectores de CO conectado a centralita,
 - o Taller planta baja zona 1:
 - 5 extractores centrífugos ($Q=20.000 \text{ m}^3/\text{h}$),
 - 10 extractores helicoidales ($Q=7 \times 8.250 + 3 \times 3.500 \text{ m}^3/\text{h}$),
 - 2 extractores para escapes vehículos,
 - 4 equipos evaporativos ($Q=4 \times 24.000 \text{ m}^3/\text{h}$) con función ventilación,
 - 25 detectores de CO conectado a centralita.
 - o Taller planta baja zona 2:
 - 6 extractores ($Q=6 \times 2.100 \text{ m}^3/\text{h}$),
 - 2 extractores helicoidales ($Q=2 \times 3.500 \text{ m}^3/\text{h}$),
 - 2 extractores escapes vehículos ($Q=2 \times 1.600 \text{ m}^3/\text{h}$) con activación manual,
 - 4 detectores de CO conectado a centralita.
 - o Taller semisótano vehículos de ocasión:
 - 2 extractores ($Q=8.250 + 5.600 \text{ m}^3/\text{h}$).
 - o Stock vehículos planta semisótano:
 - extractor ($Q=51.600 \text{ m}^3/\text{h}$) y
 - 20 detectores de CO conectado a centralita.
 - o Stock vehículos planta sótano:
 - 4 extractores ($Q=4 \times 54.000 \text{ m}^3/\text{h}$) y
 - 45 detectores de CO conectado a centralita.
- Disponen de 36 estaciones de carga para vehículos eléctricos:
 - o instalación de 13 estaciones trifásicas de recarga de vehículos eléctricos dobles ($2 \times 22\text{kW}$), en el aparcamiento exterior en la fachada principal,
 - o 8 uds de m toma tipo Green Up y
 - o 2 estaciones trifásicas de recarga de vehículos eléctricos dobles ($2 \times 22\text{kW}$) en la zona de la última ampliación de aparcamiento.

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:

- Ruidos y vibraciones producidos por la maquinaria instalada y el desarrollo de la actividad, así como el proceso de carga y descarga de los vehículos.
- Emisión de humos, gases y vapores procedentes del grupo electrógeno y de las calderas con quemadores de gasóleo para calefacción y ACS.
- Emisión de humos y/o gases producto de los motores de los vehículos a reparar.
- Emisión de productos contaminantes generados en las cabinas de pintura y zonas de preparación.
- Emisión de aire caliente y viciado procedente de los equipos de climatización, recuperador de calor y de las ventilaciones forzadas de los talleres.
- Emisión de productos orgánicos volátiles (COV) procedentes de los combustibles, las pinturas y disolventes.
- Posible emisión de gases fluorados de efecto invernadero en las operaciones recarga de aire acondicionado de los vehículos.
- Vertidos líquidos a la red municipal de saneamiento.
- Consumo de energía no renovable y agua.
- Generación de residuos peligrosos (filtros contaminados, aceites, grasas, líquidos de automoción, baterías, envases, trapos y absorbentes contaminados, disolventes de la lavadora de pistolas de pintura, lodos de pintura, etc.), residuos especiales (neumáticos fuera de uso, piezas sustituidas, etc.) y residuos no peligrosos (papel, cartón, envoltorios plásticos, etc.).
- Generación de residuos de construcción y demolición durante la fase de acondicionamiento de las instalaciones.
- Posible contaminación del suelo y aguas subterráneas por derrames accidentales de combustible durante las operaciones de llenado de los tanques

y posibles fugas de los tanques o de las tuberías, así como de vertidos accidentales de grasas, aceites y lubricantes.

- Riesgos derivados del almacenamiento de productos químicos (pinturas, disolventes, etc.).
- Posible contaminación lumínica.

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 aislamiento acústico proyectado para todos los paramentos de la actividad justifica unos niveles de transmisión sonora al exterior inferiores a los establecidos en el artículo 15 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT) para las áreas acústicas colindantes con la actividad, al encontrarse dentro de un Área Acústica Tipo d y estar rodeado de un Área Acústica Tipo a y c.



- Se tomarán las siguientes medidas correctoras, al objeto de minimizar los niveles sonoros:
 - o El compresor de aire se encuentra aislado en un cuarto independiente situado en la planta sótano, con cerramientos de fábrica enfoscado por ambas caras, con un aislamiento medio de 47,0 dBA.
 - o Los ventiladores de las zonas de preparación de pintura se instalan en el interior de cajas acústicas capaces de absorber de 25 a 30 dBA.



- Se disponen silenciadores de placas en los extractores ubicados en cubierta en la fachada más cercana a los edificios residenciales.
 - El bloque motor-ventilador de todos los equipos de extracción se coloca sobre bancada dotada de apoyos elásticos para evitar la transmisión de vibraciones.
 - La conexión de los ventiladores con los conductos de chapa para evacuación del aire se realiza mediante un tramo de lona elástica.
 - Las salidas del aire se producen por cubierta, a más de 20 m de los edificios colindantes.
 - Los elementos de trabajo susceptibles de producir vibraciones dispondrán de bancadas o apoyos elásticos antivibratorios que las absorban.
- La evacuación de humos, gases y vapores procedentes de las 3 calderas de calefacción y de la caldera de ACS, todas con quemadores de gasoil, y del grupo electrógeno se realiza por chimeneas independientes a cubierta, de acuerdo con lo establecido en el Anexo I de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).
 - La evacuación de las zonas de preparación de vehículos y de preparación de pintura, previas a realizar el pintado en las cabinas de pintura, se realiza por conductos independientes a cubierta, dotados de filtros y prefiltros, conforme a lo establecido en el Anexo I de la OCAS.
 - La evacuación de los aerosoles de pintura y productos contaminantes procedentes de las 4 cabinas de pintura con quemadores de gas natural (vena de aire) con filtros y retención de polvo, se realizan por conductos independientes a cubierta, conforme a lo establecido en el artículo 21.3 y Anexo I de la OCAS.
 - La evacuación de los humos, gases y vapores procedentes de los tubos de escape de los vehículos a reparar recogidos a través de conducto a cubierta, según lo establecido en el Anexo I de la OCAS.
 - La evacuación de aire caliente y viciado procedentes de la torre de refrigeración, equipos de climatización y de las unidades de tratamiento de aire (UTAs) climatizadoras situadas en cubierta, según lo establecido en el anexo II de la OCAS.

- La evacuación de aire viciado procedente del recuperador de calor, de los equipos de ventilación forzada de los talleres mecánicos mediante conductos a cubierta, según lo establecido en el Anexo I de la OCAS. Además, los sistemas de ventilación forzada de los talleres mecánicos justifican un mínimo de 7 renovaciones por hora de la atmósfera del local, según lo recogido en el artículo 21.2 de la OCAS.
- La evacuación del aire viciado procedente de las zonas de stock de vehículos por conductos a cubierta, según lo establecido en el anexo I de la OCAS.
- Se han instalado varios sistemas de detección de monóxido de carbono: taller planta primera (27 detectores), zona 1 del taller planta baja (25 detectores), zona 2 del taller planta baja (4 detectores), stock de vehículos planta semisótano (20 detectores) y stock de vehículos planta sótano (24 detectores) conectados a sus correspondientes sistemas de ventilación forzada. Indicando que los sistemas de detección y medida de CO están homologados con dispositivos de alarma que activen la ventilación forzada cuando las concentraciones de dicho gas superen las 50 ppm en algún punto del local. La altura de colocación del elemento sensor están entre 1,5 a 2 m sobre el suelo. Dichos detectores proporcionarán, al menos, una medida válida cada diez minutos, cumpliendo con las prescripciones establecidas en el artículo 19 de la OCAS.
- Señala que dispone de un cuarto independiente en planta primera para el almacenamiento de las pinturas utilizadas en el proceso de renovación de acabados en la reparación de automóviles.
- Las pinturas utilizadas para el repintado de vehículos se clasifican dentro de la categoría 3. Estableciendo que el almacenamiento se reduce a lo mínimo imprescindible para la reparación diaria de los vehículos, procediéndose al pedido de pintura para cada reparación, por lo que el almacenamiento es inferior a los 250 l que se indican en el Reglamento y no sería de aplicación la Instrucción técnica complementaria MIE APQ-10 «Almacenamiento en recipientes móviles».
- Señala que, al tratarse de una actividad e instalación potencialmente contaminante de la atmósfera, al estar incluidas en el anejo I del RD 100/2011, la misma dispone de registro APCA: 28-APCA-N-2016/00084 con

número de identificación de la instalación: 2800008915, aportando la certificación del último control realizado por Organismo de Control Autorizado.

- En relación con los vertidos líquidos a la red general de saneamiento, se adjunta Solicitud de Alta en el Registro de Identificación Industrial con fecha 18/12/2023.
- Dispone de 2 puentes de lavado de vehículos con instalación de reciclado de agua, para lo cual dispone de una etapa de vertidos compuesto por: un depósito decantador, separador de hidrocarburos, depósito pulmón de 3.000 l y arqueta prefabrica de toma de muestras. El depósito pulmón de la etapa de vertidos abastece al sistema de reciclado que da servicio a los puentes de lavado.
- Se prevé la instalación de una arqueta separadora de grasas y una arqueta de muestras y control de efluentes.
- El titular ha realizado el trámite de comunicación previa en materia de residuos peligrosos ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid, con fecha de actualización 23/03/2023.
- Se aporta copia del contrato con gestor autorizado para la recogida de los residuos peligrosos.
- Se aporta Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD).
- La actividad de mantenimiento y reparación de vehículos de motor se considera actividad potencialmente contaminante del suelo al disponer de depósitos enterrados de almacenamiento de combustible con una capacidad de almacenamiento total superior a 50.000 l, y por la existencia de focos potencialmente contaminantes a la intemperie, 5 depósitos aceite nuevo, en bidones de acero con tapones roscados, 5x200 l. Aportando el último Informe Periódico de Situación de Suelo (IPSS) (AUT473/00557-0113-PR-1967).
- Señala que la instalación compuesta por dos depósitos de 50.000 l cada uno de gasóleo-C para suministro a las calderas de ACS y calefacción, se encuentra debidamente registrada en Industria, con el número: 2006-IP-0003-0000-04-000628-000-00, aportando:
 - o Certificado de Inspección periódica favorable de fecha 02/04/2024.



- Registro de cambio de titular de fecha 20/03/2024.
 - Informe de revisión periódica de fecha de fecha 10/01/2024.
 - Certificado estanqueidad tuberías de fecha 08/11/2023.
- Aporta registro de puesta en servicio de instalación de protección contra incendios en establecimientos no industriales con número de instalación: PCI-01968462-08 y número de expediente: PCI-223430.11/23, así como el acta de inspección favorable de instalaciones de protección contra incendios de actividad industrial existente antes de 17/1/2005, con número de expediente: 2317PCIIP091-1 [3].
 - Señala que la actividad dispone de inscripción en el Registro Industrial de la Comunidad de Madrid, con el número 28/31.100, así como en el Registro Especial de Talleres con el número 10.459.
 - Se dispone de Declaración Responsable de Taller de Reparación de Vehículos Automóviles, registrada en fecha 06/05/2014.

PROPUESTA

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** indicadas en la anterior licencia de actividad respecto al resto de la actividad que no se encuentra afectado por esta modificación, las propuestas por el titular, así como las señaladas en el presente Informe de Evaluación Ambiental.
2. Las **operaciones de carga y descarga**, así como el transporte de materiales en camiones, deberá realizarse adoptando las medidas y precauciones necesarias para reducir al mínimo la contaminación acústica. De igual manera, el personal de los vehículos de reparto deberá cargar y descargar los vehículos y materiales de mantenimiento y repuestos sin producir impactos directos sobre el vehículo ni el



pavimento y empleará las mejores técnicas disponibles para evitar el ruido producido por el desplazamiento y trepidación de la carga durante el recorrido, conforme a lo establecido en el artículo 43 de la OPCAT y en el Protocolo de actuación para reducir la contaminación acústica producida por las operaciones de carga y descarga aprobado por Decreto 178 de 5 de abril de 2019 de la Delegada del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad.

3. La actividad **de taller de vehículos y de pintura no podrá funcionar con huecos abiertos**, salvo cuando se produzcan entradas o salidas, conforme al artículo 21.2.d de la OCAS, quedando garantizada la ventilación conforme artículo 21 de la misma.
4. Las **partículas sólidas** recogidas en los prefiltros y filtros, generados por las **lijadoras mecánicas**, deberán ser almacenadas en depósitos para su retirada por gestor autorizado. Debiendo ser limpiados y sustituidos los prefiltros y filtros periódicamente.
5. **En caso de realizar operaciones de soldadura** se instalará un sistema de extracción localizada que capture los humos y polvos en su origen conforme al artículo 21.2.e de la OCAS.
6. La **ventilación en las zonas administrativas y comerciales** deberán quedar aseguradas mediante los equipos de climatización necesarios, según establece el artículo 11 del RD 1027/2007, de 20 de julio, Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE) para **garantizar la exigencia de calidad de aire en el interior** conforme a su Instrucción Técnica 1.1.4.2. La evacuación de aire viciado procedente de estos equipos deberá respetar las distancias y cumplir las condiciones técnicas establecidas en el anexo II de la OCAS.
7. 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.

Deberán incorporarse medidas de **ahorro de agua** (grifos, inodoros y urinarios), instalándose los dispositivos necesarios para garantizar el cumplimiento del artículo



12 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (OGUEA).

Las **arquetas instaladas de control de efluentes y separadora de hidrocarburos** deberán someterse a procesos de vaciado y limpieza de forma periódica.

Si dispusiera de **limpiadora** o se llevase a cabo **lavado de piezas** en la actividad, esta operación se realizará en pileta de uso exclusivo con sistemas de retención de aceites, grasas y sólidos que eviten el paso de estos contaminantes a la red de saneamiento municipal, debiendo procederse a su retirada periódica y entrega a empresa gestora autorizada de residuos peligrosos. Los líquidos de lavado procedentes de la limpiadora de pistolas se recogerán en recipiente específico, debidamente etiquetado, para su retirada por gestor autorizado. **En ningún caso se verterán a la red de saneamiento municipal restos de pinturas y disolventes.**

8. Los productores de **residuos peligrosos** deberán aplicar las **normas de seguridad** en el manejo de dichos residuos. Además, éstos deberán almacenarse de forma segregada, entregándose a **gestores autorizados** por la Comunidad de Madrid y cumplir las obligaciones definidas en la legislación vigente.

La gestión de los **aceites industriales usados** deberá ajustarse a lo exigido en el Real Decreto (RD) 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados. En el caso de que se generen más de 500 l al año, se deberá llevar un registro con indicaciones relativas a cantidades, origen, localización y fechas de entrega y recepción. La entrega de los aceites usados se realizará a gestores debidamente autorizados y deberá formalizarse en un documento de control y seguimiento que contendrá al menos los datos que se indican en el anexo II de la citada normativa.

La **gestión de pilas, baterías y acumuladores usados** se ajustará a lo establecido en el RD 27/2021, de 19 de enero, por el que se modifican el RD 106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos, y el RD 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.

Los residuos de los **aparatos eléctricos y electrónicos** se gestionarán de acuerdo con lo establecido en el RD 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.



Los **neumáticos usados** deberán gestionarse de acuerdo con lo establecido en el RD 731/2020, de 4 de agosto, por el que se modifica el RD 1619/2005, de 30 de diciembre, sobre la gestión de neumáticos fuera de uso, donde se prioriza la reutilización y reciclado sobre la valorización energética o eliminación.

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

9. Se deberán adoptar las medidas correctoras que sean necesarias en los sistemas de distribución, recogida y almacenamiento de los productos utilizados en la actividad, con el fin de **evitar una posible contaminación del suelo**. A tal efecto, los depósitos de almacenamiento de líquidos de automoción y aceites usados **se ubicarán sobre cubetos antiderrames**.
10. En el caso que se realicen **operaciones sobre los sistemas de aire acondicionado en vehículos** se estará a lo dispuesto en el 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. El personal que realice las actividades de instalación, mantenimiento o revisión, incluido el control de fugas, carga y recuperación de refrigerantes fluorados, y manipulación de contenedores de gas requerirá estar debidamente certificado.
11. En caso de proyectarse **iluminación exterior**, se deberá dar cumplimiento al Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior, aprobado mediante el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, en sus ITC EA02 y EA03, que establece los niveles de iluminación de las instalaciones para lograr una eficiencia energética adecuada y fija las condiciones para limitar el resplandor luminoso nocturno y reducir la luz intrusa o molesta.
12. En cuanto a la **eficiencia energética de la actividad, en zonas administrativas y comerciales**, 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 **nuevas instalaciones térmicas** de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria (ACS), deben cumplir



con las **exigencias del Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE)**.

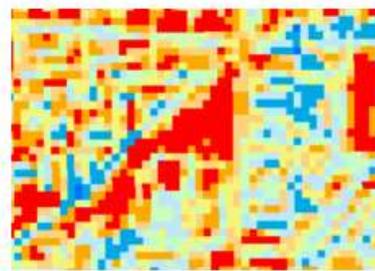
- Previo a la **puesta en servicio de las nuevas instalaciones térmicas** deberá disponerse del **certificado de instalación diligenciado** por una Entidad de Inspección y Control Industrial (EICI), según se establece en la Orden 9343/2003 de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid.
- Asimismo, deberán considerarse la **eficiencia energética de las instalaciones de iluminación** en CTE-HE3.

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

- Las **calderas de gasoil** descritas se consideran es una opción desacertada por su bajo rendimiento energético y altos niveles de contaminación ambiental, siendo recomendable el uso de sistemas basados en **bombas de calor**, preferiblemente con captación geotérmica e híbridos con **energía solar fotovoltaica**.
- El combustible utilizado en los quemadores de las cabinas de pintura es de **origen fósil**, dado su **bajo rendimiento energético y altos niveles de contaminación ambiental**, se recomiendan sistemas de mayor eficiencia energética que minimicen las emisiones contaminantes, como pudieran ser los **paneles endotérmicos para el secado de pintura**.
- Conforme a los datos del Geoportal del Ayuntamiento de Madrid, la **potencialidad solar de la cubierta es máxima**, así mismo se constata que el **efecto isla de calor urbana es extremadamente alto** en la zona con una carga térmica muy alta y bajo potencial dinámico.



Potencialidad solar



Efecto isla de calor urbano

A la vista de estos resultados, se considera que, dado que el consumo de energía ocurre fundamentalmente durante las horas de sol y que el complejo dispone de cubiertas con el máximo potencial para el aprovechamiento fotovoltaico, **se recomienda** hacer un estudio para **maximizar** el autoconsumo.

Estas instalaciones también podrían instalarse en las **zonas de aparcamiento en superficie** con objeto de evitar el sobrecalentamiento de los vehículos y del pavimento.

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 el autoabastecimiento y la seguridad de suministro, minimizando la potencia eléctrica contratada y el vertido a red de excedentes.

Se recuerda que la **instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo** (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 puede alcanzar el **95% del coste de ejecución material de la instalación**.



- Además, con objeto de **disminuir el efecto isla de calor urbana** en el ámbito, se recomienda incluir medidas específicas alineadas con las directrices del Programa Madrid + Natural, que engloba un conjunto de soluciones basadas en la naturaleza, como puede ser implantar cubiertas y fachadas sostenibles (combinación de cubiertas verdes y el aprovechamiento de la energía solar), azoteas frescas y drenaje sostenible, que tendrían los siguientes beneficios:
 - o Aislar las azoteas con materiales naturales.
 - o Evitar el sobrecalentamiento del edificio.
 - o Retener el agua de lluvia, mejorando el drenaje urbano sostenible.
 - o La vegetación ayuda a mejorar la calidad del aire.

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