

**INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES**

Titular	Ref. Solicitud
MOBILITAS FUTURUS, S. L.	220/2023/11943
Actividad	N.º Expediente
ALMACÉN DE VEHÍCULOS Y APARATOS ELÉCTRICOS, ZONA DE RECARGA DE BATERÍAS Y OFICINA CON NUEVA ZONA DE TALLER	511/2024/25625
Emplazamiento	
AVENIDA DOCTOR FEDERICO RUBIO Y GALI, 86	

ANTECEDENTES

En fecha 05/07/2024 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*" del Anexo V de la LEACM.

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 proyecta la ampliación de la actividad de "almacenaje (riesgo bajo 1) de vehículos y motos eléctricas, material eléctrico y zona de recarga de baterías" para introducir la actividad de "taller de reparación de vehículos eléctricos".

Puesto que para la implantación de la actividad inicial no se tuvo que realizar la evaluación ambiental de la actividad, se tratará como nueva implantación.

Se indica que existen discrepancias en la memoria ambiental y los planos aportados, por lo que a la hora de realizar el presente informe ambiental se ha tenido en cuenta lo señalado en planos.



La actividad se sitúa en la planta inferior a la baja de un edificio residencial, ubicado en el distrito de Moncloa-Aravaca, Norma Zonal 3.2, cuyo uso cualificado característico es residencial.

En base al artículo 6.6.15.3 de las Normas Urbanísticas (NN.UU.) dicha planta se considerará como planta sobre rasante, al considerar que la cara superior del forjado de techo de la planta tiene una distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Señala que se ejercerá la actividad de almacén privado de vehículos eléctricos, señalando que estará limitado a 8 plazas para motos y 2 para furgonetas, además de disponer de una zona de taller de mecánica del automóvil eléctrico.

La actividad dispone de aparcamiento en el exterior, además, de otro acceso diferente desde la calle Arquitecto Sánchez Arcas, 13.

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 352 m², distribuyéndose en: parking, recarga baterías, cuarto de limpieza, almacén, zona de taller, baño, comedor y oficina.
- Relación de maquinaria:
 - elevador de vehículo,
 - compresor de aire comprimido,
 - gato de garaje hidroneumático,
 - máquina equilibrada de ruedas,
 - montador/desmontador de ruedas,
 - 2 equipos de climatización (Q=1.700+3.006 m³/h), con las unidades condensadoras situadas en fachada y
 - extractor (Q=322 m³/h) para zona de recarga baterías.

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.
- Emisión de aire caliente procedentes de la climatización de la zona de recarga baterías y de la oficina.
- Emisión de aire viciado procedente de la ventilación forzada de la zona de recarga baterías.
- 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 de construcción y demolición durante la fase de acondicionamiento de las instalaciones.
- Generación de residuos peligrosos (líquidos de automoción, baterías, envases, trapos y absorbentes contaminados, etc.), residuos especiales (neumáticos fuera de uso, piezas sustituidas, etc.) y residuos no peligrosos (papel, cartón, envoltorios plásticos, etc.).
- Posible riesgo de incendio como consecuencia de la recarga de baterías.

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 del local justifica unos niveles de transmisión sonora al exterior inferiores a los establecidos en el artículo 15 para un Área Acústica tipo a y a los colindantes unos niveles inferiores a los permitidos en el artículo 16.1 de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT) en función del uso al que se destinan.
- Los elementos de trabajo susceptibles de producir vibraciones dispondrán de bancadas o apoyos elásticos antivibratorios que las absorban.



- El equipo de climatización que da servicio a la zona de recarga baterías ($Q=3.006 \text{ m}^3/\text{h}$), con la unidad condensadora situada en fachada, según lo establecido en el anexo II de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).

El otro equipo de climatización que da servicio a la oficina ($Q=1.700 \text{ m}^3/\text{h}$), con la unidad condensadora situada en fachada, junto con la evacuación del aire viciado del extractor ($Q=322 \text{ m}^3/\text{h}$) a través de rejilla a fachada, según lo establecido en el anexo II de la OCAS.

Las dos unidades condensadoras se sitúan en la misma fachada y distan más de 5 m por lo que según el punto B.6 del anexo II de la OCAS, sus caudales se consideran independientes.

- 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 29/08/2023.
- Se prevé la instalación de una arqueta separadora de hidrocarburos y grasas.
- El titular ha realizado el trámite de modificación de Comunicación de Industrias o Actividades Productoras de Residuos Peligrosos con fecha 20/10/2023.

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** propuestas por el titular, así como las indicadas en el presente informe de evaluación ambiental.
2. Todas aquellas **obras** que se realicen para el acondicionamiento de locales deberán respetar lo recogido en el artículo 47 de la OPCAT, para evitar la contaminación acústica producida, entre otros factores, por la maquinaria y equipos de trabajo.



3. Al tratarse de una actividad situada sobre rasante y estar dedicada **exclusivamente a vehículos eléctricos**, donde no se generan gases, humos o contaminantes procedentes de la combustión de vehículos, en virtud del artículo 21.4 de la OCAS, no es necesario disponer de sistema de ventilación forzada, por lo que se deberá disponer de la **ventilación suficiente** de forma que garantice que no pueda producirse en ningún punto acumulación de contaminantes, conforme al artículo 21.4.a de la OCAS. En cualquier caso, **no podrán acceder al interior de la actividad, atender o reparar ningún vehículo hibridado, ni de combustión.**
4. Si durante el desarrollo de la actividad no se garantizasen los niveles de transmisión sonora establecidos en el artículo 15 de la OPCAT, en función de las áreas receptoras, **deberán mantenerse cerradas las puertas y ventanas.**
5. 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).
6. 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 pilas, baterías y acumuladores usados** se ajustará a lo establecido en el Real Decreto (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 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 del Ayuntamiento de Madrid (OLEPGREC) 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.

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.

7. Si se llevase a cabo **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.
8. 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 se deberá inscribir 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).
9. El titular deberá presentar ante la dirección general en materia de industria de la Comunidad de Madrid, una declaración responsable para su inscripción en el **Registro Integrado Industrial**, de acuerdo con lo de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 559/2010, de 7 de mayo.
10. 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.

11. 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, dada la disposición de cubierta adecuada y que el gasto de energía ocurre fundamentalmente durante las horas de sol, **se recomienda** hacer un estudio de viabilidad de **opciones más limpias y con menores costes de operación**, como el **autoconsumo fotovoltaico** (que pudiera ser colectivo), así como el suministro de **energía de red 100% de origen renovable** certificada.
- La **instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo** 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) y el **95% sobre la cuota del ICIO** (artículo 11 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).

Conforme a los datos del Geoportal del Ayuntamiento de Madrid, la cubierta del edificio colindante al sur tiene una potencialidad solar elevada de 3,10.

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

- Además, al disponer de plazas de aparcamiento en las instalaciones, conforme al artículo 45.2.d de la OCAS, se dotará de una estación de recarga por cada 40 plazas, **debiendo contar al menos con una estación de recarga**.

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