

INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES

Titular	Ref. Solicitud
KURUMA SPORT, S.A.U.	220/2025/06758
Actividad	N.º Expediente
TALLER DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS (MECÁNICA, ELECTRICIDAD Y ELECTRÓNICA) CON EXPOSICIÓN Y VENTA DE AUTOMÓVILES.	511/2025/40678
Emplazamiento	
C/ ARROYO DE VALDEBEBAS, 5 (parcela T6-P.P.II-4)	

ANTECEDENTES

En fecha 30/07/2025 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.

El edificio donde se solicita la implantación de la actividad dispone de licencia de nueva planta con expediente 350/2023/15502 - "licencia básica de actividad. Obras de nueva planta para edificio terciario industrial con implantación de actividad de concesionario de vehículos en plantas baja y primera y taller de reparación", donde se contempla instalaciones generales. El edificio consta de 2 plantas sótanos (1 y 2), planta baja, primera, segunda, tercera y cubierta.

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.

Se ha realizado petición de documentación técnica con fecha 20/08/2025 que ha sido aportada el 15/09/2025.

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 implantación de un taller de reparación de automóviles con exposición y venta de vehículos automóviles, en la planta baja y primera de un edificio terciario industrial, ubicado en el distrito de Hortaleza, UZI.0.09 – "Sanchinarro", cuyo uso cualificado característico es residencial.

En el taller, además de las ramas de especialidad del taller de mecánica y electricidad-electrónica, se llevará a cabo la reparación o sustitución de neumáticos. Señalando que no se tiene previsto el lavado de vehículos.

La actuación pretendida únicamente afecta a las plantas baja y primera del edificio, sin considerar las plantas de garaje (sótano 1 y 2), ni las instalaciones generales del edificio.

- Superficie total 2.204,68 m² distribuidos en planta baja (1.107,53 m²) y planta primera (1.096,74 m²).

Distribución	Superficie m2.
Planta baja	
Recepción de vehículos.....	301,35
Taller de mecánica	511,41
Montacoches.....	24,11
Cuarto de máquinas.....	3,41
Distribuidor vestuarios	7,61
Vestuario femenino	13,46
Vestuario masculino.....	22,17
Comedor	22,99
Acceso a zona de exposición.....	66,30
Z. atención al público. Asesores de servicio.....	40,68
Administración de post-venta.....	19,61
Cuarto de residuos	8,38
Ascensor	3,15
Almacén de recambios	23,39
Distribuidor evacuación taller.....	4,28
Oficina 1. Jefe de taller.....	11,27
Oficina 2 Jefe de P.V.....	10,90
Aseos	13,06
Superficie útil Planta Baja	1.107,53
Planta primera	
Zona de exposición.....	866,86
Montacoches.....	25,25
D. Gerente.....	11,60
D. Consejero delegado	14,07
Sala de Reuniones	14,38
Aula	37,16
Distribuidor aseos.....	4,59
Aseo accesible	5,49
Aseo masculino	3,59
Aseo femenino.....	5,35
Cuarto de limpieza.....	1,69
Zona de vendedores.....	44,16
Ascensor	3,24
Back office/ jefe ventas VO	24,69
D. multiusos.....	11,88
Escalera 3 exposición.....	15,33
Vestíbulo Escalera 1	7,41
Superficie útil Planta Primera	1.096,74

Adicionalmente, la actividad dispone de dos plantas sótano para uso de garaje, las cuales ya se encuentran legalizadas en la licencia de nueva planta (350/2023/15502). Dispondrá de un total de 127 plazas de garaje, distribuidas entre las plantas sótano 2, sótano 1 y plazas de aparcamiento en el exterior.

- Relación de equipos:

- prensa hidráulica de 10 Tm,
- grúa pluma de hasta 1.000 Kg,
- taladro portátil,
- 5 elevadores de dos columnas, de 3.000 Kg,
- elevadores de tijera (plataforma), de 3.000 Kg,
- gato hidráulico sobre carrillo para 1,5 Tm,
- cuenta revoluciones de hasta 10.000 r.p.m.,
- lavadora de piezas,
- recipiente de recogida de aceites,
- 7 carrillos de transportes,
- 2 cargadores de baterías,
- soldador eléctrico para soldadura blanda de 250 W,
- controlador de encendido,
- controlador de inducidos,
- rectificadora,
- reparación neumáticos,
- maquina reparación cámaras,
- desmontadora automática de cubiertas,
- compresor con depósito de 500 l,
- compresor (reserva),
- montacoches (el cual se incluye en el proyecto de nueva planta),
- sistema aspiración gases de tubos de escape de vehículos,
- sistema de extracción forzada ($Q=2x7.200 \text{ m}^3/\text{h}$) en zona de taller de reparación, situados en la cubierta del edificio y con evacuación a través de chimenea,

- sistema de extracción forzada ($Q=2 \times 5.000 \text{ m}^3/\text{h}$) en zona recepción de vehículos, situados en la cubierta del edificio y con evacuación a través de chimenea,
- 2 recuperadores de calor ($Q=9.000+8.000 \text{ m}^3/\text{h}$) situados en la cubierta del edificio y con evacuación a través de chimenea,
- 3 enfriadoras en bomba de calor, situadas en cubierta (las cuales se incluyen en el proyecto de nueva planta) y dan servicio a las instalaciones de climatización de la actividad:
 - 8 aerotermos para atemperamiento en la zona de taller y recepción de vehículos y
 - 7 fan-coils para climatización de zona de exposición y venta.
- 5 termos eléctricos de ACS de 25 l,
- 2 sistemas de detección y medida de monóxido de carbono (CO), uno en la recepción de vehículos y el otro en el taller de reparación de vehículos y
- 13 puntos de recarga de vehículos eléctricos y 32 puntos de reserva.

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*.

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 procedentes de los elementos instalados y por el desarrollo de la actividad.
- Emisiones de aire caliente y viciado procedentes de los recuperadores de calor y la ventilación forzada del taller de reparación y de la recepción de vehículos.
- Emisiones de humos y gases producto de los motores de los vehículos a reparar y del estacionamiento de los vehículos.
- Posible emisión de gases fluorados de efecto invernadero en las operaciones recarga de aire acondicionado de los vehículos.
- Vertidos líquidos a la red integral 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 (filtros contaminados, aceites, grasas, líquidos de automoción, baterías, trapos, absorbentes y envases contaminados, lodos hidrocarburados, etc.), residuos especiales (neumáticos fuera de uso, piezas sustituidas, etc.) y residuos no peligrosos (asimilables a urbanos: papel, cartón, envases, residuos orgánicos, etc.).
- Posible contaminación del pavimento del propio taller por vertidos accidentales de líquidos, grasas, aceites, lubricantes, combustibles, 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:

- La evacuación de aire viciado procedente de los equipos de ventilación forzada del taller de reparación ($Q=2x7.200 \text{ m}^3/\text{h}$) y de la recepción de vehículos ($Q=2x5.000 \text{ m}^3/\text{h}$), los cuales se sitúan en la cubierta del edificio, se realizará a través de chimeneas, según lo establecido en el anexo I de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS). Además, el sistema de ventilación forzada justifica un mínimo de 7 renovaciones por hora de la atmósfera tanto para el taller de reparación, como para la recepción de vehículos, según lo recogido en el artículo 21.2.a de la OCAS.
- La evacuación de humos y gases procedente de la aspiración de gases de los tubos de escape de los vehículos se realizará a través de chimeneas, según lo establecido en el anexo I de la OCAS.
- La evacuación de aire viciado procedente de los 2 recuperadores de calor ($Q=9.000+8.000 \text{ m}^3/\text{h}$) ubicados en cubierta del edificio, se realizará a través de chimeneas, según lo establecido en el anexo II de la OCAS.
- Se indica que para introducir aire en la zona de exposición y despachos se instalan difusores rotacionales cuadrados de lamas móviles, y para retornar aire de estos espacios se instalan rejillas con lamas horizontales fijas a 45° .
- Se instalarán dos sistemas de detección y medida de monóxido de carbono (CO), uno en la recepción de vehículos compuesto por 3 detectores de CO y centralita, y el otro en el taller de reparación de vehículos compuesto por 6 detectores de CO y centralita.

- Se prevé la instalación de arqueta de muestras y arqueta separadora de grasas, señalando que las mismas serán limpiadas por la propiedad una vez por semana, previo a la conexión de la red municipal.
- La máquina de lavado de piezas dispondrá de un recipiente (pileta de uso exclusivo) equipado de un sistema de retención de todo su contenido. El residuo líquido será almacenado en recipiente apropiado en el cuarto destinado a tal fin y será retirado por una empresa autorizada de gestión de residuos peligrosos.
- Dispondrá de 2 depósitos de aceite situados en el exterior del sótano 2 (no enterrados) en la zona ajardinada, de 1.500 litros de los cuales uno es para suministrar aceite al taller en planta baja y el otro para recogida de aceite usado del taller.
- Dispondrá de 13 puntos de recarga para vehículos eléctricos (4 en sótano 2; 5 en sótano 1 y 4 en el aparcamiento exterior), además de 32 puntos de reserva (13 en sótano 2, 15 en sótano 1 y 4 en el aparcamiento exterior).

PROPIUESTA

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. Se deberán adoptar las medidas necesarias, tanto en la actividad como en las instalaciones, para no trasmisir al **medio ambiente exterior niveles de ruido** superiores a los establecidos como valores límite en el artículo 15 de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT), para un Área Acústica Tipo a. Asimismo, el **aislamiento acústico** proyectado para los paramentos colindantes con locales o dependencias anexas deberá garantizar que no se transmiten niveles sonoros superiores a los establecidos en el artículo 16 de la OPCAT en función de sus usos.
3. **Todo elemento generador de vibraciones** (equipo, máquina, conducto de fluidos o electricidad, etc.) se instalará con las precauciones que resulten necesarias, incluyendo la posibilidad de colocar

separadores elásticos o bancadas antivibratorias, para reducir al máximo posible los niveles transmitidos por su funcionamiento y, en ningún caso, deberán superar los límites máximos autorizados establecidos en la tabla F del apartado 3 del Anexo II de la OPCAT (artículos 17 y 30).

4. **La actividad no podrá funcionar con huecos abiertos**, especialmente por el taller de reparación y en la recepción de vehículos, salvo cuando se produzcan entradas o salidas de vehículos o de mercancías, conforme al artículo 21.2.d de la OCAS, quedando garantizada la ventilación conforme artículo 21 de la OCAS.
5. Los sistemas de **detección y medida de CO** de la actividad deberán ser 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.

Los detectores deberán instalarse en los lugares en que las condiciones de ventilación resulten más desfavorables y al menos uno por cada 200 m² de superficie del local o fracción. La altura de colocación del elemento sensor será de 1,5 a 2 m sobre el suelo y se instalará donde las condiciones de ventilación sean más desfavorables. Dichos detectores proporcionarán, al menos, una medida válida cada diez minutos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la OCAS.

6. 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 Impreso de **Identificación Industrial** cuyo modelo de documento se incluye en el Anexo III de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (OGUEA).

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** (arqueta de muestras y arqueta separadora de grasas) deberán someterse a procesos de vaciado y limpieza de forma periódica.

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.

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. 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. Al generarse más de 500 litros 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 712/2025, de 26 de agosto, de neumáticos al final de su vida útil, donde se promueve la economía circular.

Los **residuos de construcción y demolición** se gestionarán según lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (PGRCD) 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 (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, 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.

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.

8. 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**.
9. 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.
10. 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).
11. Se deberá tener en cuenta lo establecido en la Resolución de 28 de octubre de 2022, de la Dirección General de Promoción Económica e Industrial, de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, por la que se aprueban los modelos de solicitud de inscripción en el **Registro Integrado Industrial**, así como la modificación del modelo de **Declaración Responsable** de talleres de reparación de vehículos.
12. 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.
13. 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.

14. 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 en el edificio 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), 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 13 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.*