



INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES

Titular	Ref. Solicitud
SOFÍA BIENES DE ANSORENA.	220/2025/07550
Actividad	N.º Expediente
RESIDENCIA Y PELUQUERÍA CANINA.	511/2025/50664
Emplazamiento	
CALLE O'DONNELL, 7 - L10	

ANTECEDENTES

En fecha 04/09/2025 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 19 "Instalaciones para el alojamiento temporal o recogida de animales y establecimientos destinados a su cría, venta, adiestramiento o doma" del Anexo V de la LEACM.

Se ha realizado petición de documentación técnica con fecha 22/09/2025 que ha sido aportada el 02/12/2025.

El órgano sustantivo informa que el proyecto ha sido sometido al trámite de información pública, sin que se hayan presentado alegaciones y que la actividad es viable urbanísticamente.

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, se informa:

1. Descripción del proyecto

Se proyecta la implantación de una actividad de "residencia y peluquería canina", en un local comercial situado en la planta baja de un edificio residencial, ubicado en el distrito de Salamanca, Norma Zonal 1 Grado 3º, cuyo uso cualificado 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 a *-sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial-*.

- Superficie total 145,14 m², distribuida en:

Recepción, zona de espera y fotografía, zona recreativa, zona para albergar animales (kennels), zona peluquería, zona de baño, baño y zona almacenamiento.

- Relación de elementos:

- Termo ACS de 50 litros,

- secador profesional,
- máquina de lavado de mascotas y
- extractor ($Q=545 \text{ m}^3/\text{h}$) con evacuación a través de rejilla a la fachada del patio interior del edificio.

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.
- Posibles ruidos producidos por el alojamiento de animales domésticos.
- Emisiones de aire viciado procedente de la ventilación forzada del local.
- Posible emisión de olores molestos por la tenencia de animales.
- Vertidos líquidos a la red municipal de saneamiento.
- Consumo de energía no renovable y agua.
- Generación de residuos no peligrosos (orgánicos, papel, cartón, envoltorios plásticos, pelo, etc.).

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.
- La evacuación de aire viciado procedente del equipo de ventilación forzada ($Q=545 \text{ m}^3/\text{h}$) mediante rejilla a fachada del patio interior 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).

- El sistema de ventilación forzada 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.

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. Se deberán **adoptar las medidas correctoras establecidas en el estudio acústico presentado**, para no transmitir a los locales acústicamente colindantes niveles de ruido superiores a los establecidos como valores límite en el artículo 16 de la OPCAT, mediante la instalación de un **aislamiento suplementario**.
4. Como actividad susceptible de producir ruidos que ocasionen molestias al vecindario por **el alojamiento de animales domésticos**, los tenedores de los animales deberán adoptar las medidas necesarias con el fin de evitarlas, según se establece en el artículo 48 de la OPCAT.
5. **Como actividad susceptible de producir olores molestos**, por la tenencia de animales, las instalaciones deberán mantenerse limpias y en las debidas condiciones higiénico-sanitarias, procediendo a la disposición de los residuos para su retirada a través de los Servicios Municipales, en el menor tiempo posible. Las instalaciones deberán facilitar un ambiente higiénico, debiendo realizarse periódicamente las operaciones zoonosanitarias de desinfección, desinsectación, etc., que sean necesarias con el fin de evitar la transmisión de malos olores.
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.

Deberá procederse a la instalación **de válvulas, depósitos de retención o sumideros con rejillas de retención** que eviten la llegada de vertidos prohibidos a la red de saneamiento municipal.

Deberán incorporarse medidas de **ahorro de agua** (grifos, inodoros y urinarios), instalándose los dispositivos necesarios para garantizar el cumplimiento del artículo 12 de la OGUEA.

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

8. La actividad deberá contar con la inscripción en el registro como **Centro de Animales de Compañía** en la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid, previamente al inicio de su actividad.
9. Por último, para minimizar los efectos de la actividad sobre la calidad del aire y el **cambio climático**, en cuanto a la demanda de energía eléctrica del establecimiento se recomienda el suministro de **energía de red 100% de origen renovable** certificada, así como estudiar las posibilidades de **autoconsumo fotovoltaico** (que pudiera ser colectivo).



Conforme a los datos del Geoportal del Ayuntamiento de Madrid, la cubierta del edificio tiene una potencialidad solar elevada (3,40).

La **instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo** supone una bonificación del **50 % del IBI** durante los tres 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 13 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).

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**.

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