

**INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES**

Titular	Ref. Solicitud
	220/2025/10369
Actividad	N.º Expediente
RESIDENCIA CANINA	511/2025/74398
Emplazamiento	
CALLE RÍOS ROSAS, 34	

**ANTECEDENTES**

En fecha 25/11/2025 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 01/12/2025 que ha sido aportada el 26/12/2025.

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 residencia canina situada en las plantas baja y entreplanta de un edificio residencial, ubicado en el distrito de Chamberí, 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 152,91 m<sup>2</sup>, distribuida en:
  - Planta baja (75,44 m<sup>2</sup>): vestíbulo, recepción de mascotas, zona de tienda, zona de ejercicio y recreo, sala de personal y aseo.
  - Entreplanta (77,47 m<sup>2</sup>): distribuidor, alojamiento perros grandes, alojamiento perros medianos, zona de peluquería y zona veterinaria.

- Relación de elementos:

- 2 secadores para mascotas,
- 2 equipos de climatización ( $Q=1.620+2.160 \text{ m}^3/\text{h}$ ) con evacuación a través de rejillas situadas en la fachada principal,
- extractor ( $Q=662,4 \text{ m}^3/\text{h}$ ) con evacuación a través de rejilla situada en la fachada principal y
- extractor ( $Q=90 \text{ m}^3/\text{h}$ ) con evacuación a través de shunt.

## 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 caliente procedente de la climatización del local.
- 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, pelos, 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 los paramentos del local justifica unos niveles de transmisión sonora a los locales colindantes, 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 del aire caliente generado por los dos equipos de climatización ( $Q=2.160+1.620$  m<sup>3</sup>/h) se realiza mediante dos rejillas situadas en la fachada principal. Además, el extractor ( $Q=662,4$  m<sup>3</sup>/h) también expulsa aire a través de una de estas rejillas, compartida con uno de los equipos de climatización, conforme a lo establecido en el Anexo II de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, sobre Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).

Dichas rejillas están distanciadas más de 5 m entre sí, por lo que según el punto B.6 del anexo II de la OCAS, sus caudales se consideran independientes.

- La evacuación de aire viciado procedente del extractor ( $Q=90$  m<sup>3</sup>/h) se realizará mediante shunt a cubierta.
- 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 19/09/2025.
- Presenta copia de la solicitud de Registro de Centros de Animales de Compañía como "Residencia" en la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente Agricultura e Interior con fecha 19/09/2025.

## 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 necesarias, tanto en la actividad como en las instalaciones, para no transmitir al **medio ambiente exterior niveles de ruido** superiores a los establecidos como valores límite en el artículo 15 de la OPCAT, para un Área Acústica Tipo a.
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. En relación con la exigencia de eficiencia energética establecida en la Instrucción Técnica 1.2.4.5 del RITE, se deberá instalar un **sistema de recuperación energético con la eficiencia establecida**, en los sistemas de ventilación de los edificios en los que el caudal de aire expulsado al exterior, por medios mecánicos, sea superior a 0,28 m<sup>3</sup>/s (1.008 m<sup>3</sup>/h), **siendo recomendable, en cualquier caso**.
6. **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.
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.
8. 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.  
  
Se almacenarán correctamente los **animales domésticos muertos y restos de origen animal**, previamente a su retirada, de acuerdo con lo establecido en la OLEPGREC.
9. En cuanto a la **eficiencia energética de la actividad** para satisfacer el requisito básico de ahorro de energía en el Real Decreto 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** (refrigeración y ventilación), deben cumplir con las **exigencias del RITE**.
- **Las instalaciones térmicas** deberán disponer 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.

**10.** 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 adecuada (2,70).

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.*