

INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES

Titular	Ref. Solicitud
PALFINGER IBÉRICA MAQUINARIA, S. L. U.	220/2026/00248
Actividad	N.º Expediente
TALLER DE MAQUINARIA HIDRÁULICA CON OFICINAS Y ALMACENES DE ACCESORIOS INTERIOR Y EXTERIOR (MONTAJE, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE GRÚAS HIDRÁULICAS ARTICULADAS).	511/2026/15607
Emplazamiento	
C/ FORJAS, 21	

ANTECEDENTES

En fecha 03/03/2026 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 17 - “*Talleres de reparación de maquinaria en general*” del Anexo V de la LEACM.

Se ha realizado petición de documentación técnica con fecha 13/04/2026 que ha sido aportada el 12/05/2026 y completada el 25/05/2026.

La nave dispone de licencia de nueva planta e instalaciones generales n.º 350/2025/14382 con fecha de decreto 12/09/2025 para uso industrial.

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 implantación de un “taller de montaje, reparación y mantenimiento de maquinaria hidráulica, principalmente grúas hidráulicas articuladas” en una nave industrial, ubicada en el distrito de Vicálvaro, en un área de planeamiento incorporado API 19.04 – “Polígono industrial de Vicálvaro”, cuyo uso cualificado característico es industrial.

Las viviendas más próximas a la parcela se encuentran situadas al noroeste del establecimiento, a una distancia superior a 600 m y separadas por las vías de la red de trenes de Cercanías.

La actividad se desarrollará en una parcela con una superficie de 22.192,57 m² distribuyéndose en:

➤ Diferentes edificaciones, denominadas:

- Módulo de Entrega y Presentación: que se destinará a la presentación y entrega de la maquinaria al cliente.
- Taller de Montaje se destinará a montaje, principalmente, de grúas sobre los camiones, mediante ensamblajes, soldaduras, conexiones del sistema eléctrico, etc.
- Almacén de accesorios y repuestos.
- Taller de Servicio que se destinará a la reparación, revisión y mantenimiento de camiones grúa.
- Taller de Pintura, Preparación y Limpieza que se desarrollará en un edificio aparte e incluye dos cabinas de pintura y una cabina de granallado.
- Almacén de pinturas y Almacén de residuos peligrosos en dos pequeños módulos adosados al edificio de taller de pintura, preparación y limpieza en su fachada posterior.
- Oficinas destinadas a uso administrativo y de servicios empresariales asociados a la actividad principal, la cual se desarrollará en dos edificios:
 - Edificio de oficinas, denominado Oficinas 1, en donde se incluye:
 - Cocina y comedor para personal propio.
 - Edificio de oficinas, denominado Oficinas 2, para servicio a los talleres y almacén.

➤ Dentro de la urbanización de la parcela y en el exterior de las edificaciones:

- Zona para el lavado a mano de camiones (mediante sistema con pistola de agua de alta presión).
- Almacén exterior de accesorios y repuestos para la actividad, en campa exterior con una zona de almacenaje bajo marquesina para protección de la mercancía frente a la lluvia y viento.
- Báscula para pesaje de camiones.
- Zona de pruebas para comprobación de la estabilidad de los sistemas de grúa montados.
- Surtidor para suministro ocasional a camiones en reparación que se queden sin combustible compuesto por un depósito de gasoil superficial de 1.000 litros.
- 2 depósitos de gasoil (2x1.000 l) para suministro a los quemadores de las cabinas de pintura, integrados en las mismas.
- Aparcamiento exterior, estimando un total de 152 plazas, para vehículos ligeros y pesados propios de la actividad.

La superficie se distribuirá:

MÓDULOS NAVES TALLERES Y ALMACÉN. REPARTO DE SUPERFICIES ÚTILES (m2)		
Zona	Uso	Superficie (m2)
Módulo de Entregas	Zona nave	290,00
Taller de Montaje	Zona nave	2.472,00
	Taller de latiguillos	40,55
	Sala de trabajo	14,43
	Oficina	10,25
	Aseo	9,00
Almacén	Zona nave	798,00
Taller de Servicio	Zona nave	1.544,55
	Aseo	5,44
Taller de Pintura y Preparación y construcciones anexas	Sala Cabina de Granallado	198,10
	Sala Cabina de Pintura 1	198,10
	Sala Cabina de Pintura 2	198,10
	Almacén de pinturas Sala 4	4,00
	Almacén de residuos peligrosos Sala 5	4,00
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL MÓDULOS TALLERES Y ALMACÉN		5.786,52

OFICINAS DE SERVICIO (OFICINAS 2). REPARTO DE SUPERFICIES ÚTILES (m2)					
Zona	Uso	Superficie (m2)	Zona	Uso	Superficie (m2)
PLANTA BAJA	Sala Transportistas	17,39	PLANTA 1ª	Formación 3	32,85
	Zona espera	20,41		Pasillo 1	2,92
	Limpieza	2,33		Vestuario Femenino	9,92
	Aseo Femenino	7,81		Aseo-vestuario Accesible	4,78
	Aseo Masculino	12,11		Aseo Masculino	12,23
	Vestibulo aseos	1,62		Pasillo 2	27,98
	Pasillo 1	22,01		Escaleras	11,74
	Escaleras	11,48		Ascensor	1,54
	Ascensor	1,54		Cuarto técnico	9,2
	Cuarto técnico	8,61		Despacho 3	13,57
	Vestibulo de entrada	4,96		Oficinas	70,08
	Recepción	33,22		Sala Reuniones	19,32
	Oficinas	30,15	TOTAL PLANTA 1ª		216,13
	Despacho 2	12,25	PLANTA 2ª	Vestuario masculino	76,58
	Despacho 1	13,51		Escaleras	11,66
	Pasillo 2	11,47		Ascensor	1,54
TOTAL PLANTA BAJA		210,87	TOTAL PLANTA 2ª		9,17
PLANTA 3ª	Patinillo	3,50	PLANTA 3ª	Pasillo	41,25
	Escalera	12,1		Sala	23,4
				Comité de Empresa	25,47
				Botiquín	11,68
				Archivo	22,34
TOTAL PLANTA 3ª		15,60	TOTAL PLANTA 2ª		223,09
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL OFICINAS SECUNDARIAS OFICINAS 2					665,69

OFICINAS PRINCIPALES (OFICINAS 1). REPARTO DE SUPERFICIES ÚTILES (m2)						
Zona	Uso	Superficie (m2)	Zona	Uso	Superficie (m2)	
PLANTA BAJA	Formación 1	36,16	PLANTA 1ª (continuación)	Pasillo	2,84	
	Formación 2	59,47		Aseo Femenino	10,14	
	Sala 1	9,96		Aseo Masculino	10,92	
	Sala 2	14,04		Cuarto Técnico 2	6,65	
	Sala 3	15,11		Oficinas 2	163,32	
	Pasillo 1	1,71		Despacho 5	15,92	
	Aseo Femenino 1	3,38		Despacho 6	15,42	
	Aseo Masculino 1	5,32		Despacho 7	12,09	
	Cuarto Técnico	10,81		Despacho 8	12,00	
	Recepción	14,09	TOTAL PLANTA 1ª		611,00	
	Almacén	11,06	PLANTA 2ª	Despacho 1	19,21	
	Zona de espera	10,36		Despacho 2	16,29	
	Distribuidor	76,25		Despacho 3	16,24	
	Pasillo 2	15,55		Despacho 4	14,46	
	Vestibulo de entrada	10,77		Sala IT	7,30	
	Hall escaleras	18,14		Cuarto Técnico 1	9,12	
	Escaleras y ascensor	19,21		Oficinas 3	102,22	
	Pasillo 3	2,97		Coffee	61,70	
	Aseo Femenino 2	5,18		Sala de Reuniones 1	24,95	
	Aseo Masculino 2	5,39		Sala de Juntas	34,68	
	Aseo Accesible	4,94		Hall escaleras	18,30	
	Vestuario Cocina	12,29		Escaleras y ascensor	21,12	
	Comedor	155,1		Distribuidor	23,3	
	Cocina-Autoservicio	16,99		Despacho 9	10,78	
	Cocina- Zona Cocción	14,67		Sala Rápida	9,19	
	Cocina- Zona Preparación (+)	5,90		Pasillo	2,84	
	Cocina- Cámara (-)	4,81		Aseo Femenino	10,14	
	Cocina- Cámara (+)	5,97		Aseo Masculino	10,92	
	Cocina- Zona Lavado	13,47		Cuarto Técnico 2	6,55	
	Cocina-Almacén	6,44		Oficinas 4	162,72	
	Cocina-Distribuidor	14,19		Despacho 5	10,60	
TOTAL PLANTA BAJA		599,7		Despacho 6	20,17	
PLANTA 1ª (sigue)	Despacho 1	18,93	TOTAL PLANTA 2ª	Despacho 7	11,31	
	Despacho 2	16,56		Despacho 8	11,50	
	Despacho 3	16,51	635,61			
	Despacho 4	14,46	PLANTA 3ª	Sala formación externos	162,69	
	Sala IT	7,30		Sala de mobiliario y control técnico	26,4	
	Cuarto Técnico 1	9,12		Cuarto Técnico	6,72	
	Oficinas 1	101,70		Pasillo	6,04	
	Coffee	48,02		Aseo Femenino	3,96	
	Sala de Reuniones 1	24,89		Aseo Masculino	13,22	
	Sala Rápida 1	8,65		Aseo Accesible	4,65	
	Sala Rápida 2	8,65		Hall Pl. 3ª	100,35	
	Hall escaleras	18,30		Hall escaleras	18,30	
	Escaleras y ascensor	21,12	Escaleras y ascensor	21,12		
	Distribuidor	29,06	TOTAL PLANTA 3ª		363,45	
	Sala de Reuniones 2	18,43	TOTAL SUPERFICIE ÚTIL OFICINAS PRINCIPALES OFICINAS 1			

De acuerdo con la Delimitación de las Áreas Acústicas de la Ciudad de Madrid la actividad se ubica en un área acústica Tipo b - *sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial* -.

▪ Relación de elementos:

Taller de montaje:

- sistema de extracción formado por 9 extractores ($Q=9 \times 5.600 \text{ m}^3/\text{h}$) instalados en la cubierta, conectado al sistema detector de CO (13 detectores),
- 2 puentes grúa 6,3 toneladas y
- 2 puentes grúa 16 toneladas.

Módulo de entregas:

- sistema de extracción formado por un extractor ($Q=5.600 \text{ m}^3/\text{h}$) instalado en la cubierta, conectado a un sistema detector de CO (2 detectores).

Taller de servicio:

- sistema de extracción formado por 6 extractores ($Q=6 \times 5.600 \text{ m}^3/\text{h}$) instalados en la cubierta, conectado al sistema detector de CO (8 detectores),
- sistema de extracción localizado de los gases de los tubos de escape de los camiones, con 16 bocas de extracción para 16 puestos de trabajo, instaladas en el pavimento y conectadas con una red de conductos enterrados que finaliza en dos conductos verticales que desembocan sobre la cubierta del taller conectados a 2 extractores ($Q=2 \times 6.000 \text{ m}^3/\text{h}$) instalados en la cubierta,
- 4 puentes grúa doble de 6,30 toneladas,
- maquinaria y medios auxiliares:
 - elevadores de vehículos,
 - gatos hidráulicos,
 - 4 carretillas elevadoras con sus cargadores de baterías y
 - fregadora + barredora para talleres y almacén.
- Herramientas: taladros eléctricos y de baterías, taladro de imán, pistola eléctrica de impacto, carraca neumática, remachadoras, sierra de calar, fresadora, radial, sierra circular, lijadora, engrasadora, arrancador, cargador de baterías, rotili, bomba de aceite, taladro columna, equipo de corte (plasma) y equipo de soldadura.

Taller de Pintura, Preparación y Limpieza:

- 2 cabinas de pintura equipadas cada una con:
 - o quemador de gasoil,
 - o sistema de impulsión de aire,
 - o sistema de extracción de aire formado por grupo extractor ($Q=45.000 \text{ m}^3/\text{h}$) cada cabina, instalado en el interior del recinto del edificio y con salida de conducto de aire a la cubierta, con filtrado y control de temperatura,
 - o sistema de extracción de humo de cada cabina ($Q=250 \text{ m}^3/\text{h}$) debida a los gases de combustión del quemador de gasoil con potencia calorífica de 238 kW,
 - o instalación aire comprimido compuesto por un compresor de tornillo de 7,5 kW, con depósito de 500 litros y secador frigorífico y
 - o depósito de gasoil de doble pared, con capacidad de 1.000 litros.
- Cabina de granallado de chorro por aire comprimido equipada con:
 - o Sistema de recogida de abrasivo sobre toda la superficie de suelo,
 - o sistema de elevación,
 - o sistema de ventilación con filtro de aspiración y eliminación de polvo mediante filtros secos de cartucho de $25.000 \text{ m}^3/\text{h}$ con limpieza neumática a contrapresión, con salida de conducto de aire a la cubierta,
 - o instalación de aire comprimido para funcionamiento de la pistola de chorreo compuesto por: compresor, depósito 2.000 litros, filtro de 5 micras, secador frigorífico y filtros.

Oficinas 1:

- 7 equipos exteriores ($Q=2 \times 24.300 + 3 \times 13.932 + 2 \times 13.428 \text{ m}^3/\text{h}$) VRV sin recuperación para climatización de la oficina (calefacción y refrigeración) sobre la cubierta del edificio o instalándose en el interior del edificio con salida de evacuación sobre la cubierta,
- 2 equipos exteriores ($Q=2 \times 1.800 \text{ m}^3/\text{h}$) para refrigeración de salas técnicas informática sobre la cubierta del edificio o instalándose en el interior del edificio, tiene su salida de evacuación sobre la cubierta,
- 4 recuperadores de calor ($Q=3 \times 3.500 + 8.000 \text{ m}^3/\text{h}$),
- equipo exterior de aerotermia (bomba de calor aire-agua) para producción de ACS ($Q=6.480 \text{ m}^3/\text{h}$),
- 12 equipos de extracción ($Q=6 \times 540 + 5 \times 250 + 560 \text{ m}^3/\text{h}$) para servicios higiénicos,

- cocina y comedor:
 - cámaras frigoríficas:
 - recinto frigorífico (almacén + cámaras + cuarto frío) y
 - refrigeración recinto frigorífico.
 - cocina:
 - skyline premium horno eléctrico-boiler,
 - unidad de pulverización lateral externa,
 - freidora eléctrica 15 l,
 - fry top eléctrico-placa lisa,
 - cocina inducción eléctrica,
 - campana mural compensada para bloque de cocción,
 - campana mural invertida para horno,
 - extracción de humos de las campanas ($Q=6.200 \text{ m}^3/\text{h}$) instalado en la cubierta para trasiego de aire,
 - sistema de extinción de incendios,
 - carro para banquetes calefactado,
 - mesa refrigerada de 2 puertas,
 - abatidor/congelador y
 - extracción y aporte cocina variadores de frecuencia.
 - autoservicio
 - sotabanco cafetero,
 - tostador producción 240 tostadas/h,
 - horno microondas 24 litros,
 - vitrina mural refrigerada,
 - placa fría y
 - fabricante de hielo en cubitos con cabina 20 kg.
 - lavado
 - mesa para lavado con capota para extracción de vahos y
 - extracción ($Q=3.700 \text{ m}^3/\text{h}$) de vahos en falso techo con salida a la cubierta.

Oficinas 2:

- 2 equipos exteriores ($Q=2 \times 13.932 \text{ m}^3/\text{h}$) VRV sin recuperación para climatización de la oficina (calefacción y refrigeración) sobre la cubierta del edificio o instalándose en el interior del edificio, tiene su salida de aire sobre la cubierta,

- equipo de climatización ($Q=120.000 \text{ m}^3/\text{h}$) para nave (calefacción y refrigeración),
- recuperador de calor ($Q=3.500 \text{ m}^3/\text{h}$),
- equipo exterior de aerotermia (bomba de calor aire-agua) para producción de ACS ($Q=6.480 \text{ m}^3/\text{h}$) y
- 7 equipos de extracción ($Q=910+2 \times 250+4 \times 180 \text{ m}^3/\text{h}$) para servicios higiénicos.

En la urbanización de la parcela, en el exterior de las edificaciones:

Surtidor:

- depósito de gasoil superficial de 1.000 litros.

Aparcamiento exterior (152 plazas):

- 16 plazas de aparcamiento dispondrán de instalación de recarga de vehículos eléctricos y
- 38 plazas con preinstalación de recarga de vehículos eléctricos.

Instalación fotovoltaica:

- 256 módulos de 590 W con una potencia de 150 kWp efectivos, sobre una superficie de 845 m^2 .

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:

Fase de obras:

- Ruidos y vibraciones producidos por la maquinaria de obra.
- Emisiones de partículas en suspensión asociadas al movimiento de tierras y transporte de materiales durante la fase de obras.
- Emisiones gaseosas procedentes de la maquinaria, camiones, grupos electrógenos, etc.
- Generación de residuos de construcción y demolición (RCD) durante la fase de excavación y acondicionamiento de la instalación.
- Riesgo de contaminación del suelo por derrames accidentales de aceites o hidrocarburos.

Fase de explotación:

- Ruidos y vibraciones originados por la maquinaria instalada y el desarrollo de la actividad.
- Emisión de productos contaminantes generados por las 2 cabinas de pintura.
- Emisión de humos y gases producto de las extracciones de los 2 quemadores de gasoil de las cabinas de pintura, de los tubos de escapes de los vehículos a reparar, de las campanas extractoras (humos y vahos) de la cocina y de las operaciones de soldadura.
- Emisiones de aire viciado procedentes de la ventilación forzada de los talleres (taller de montaje, módulo de entregas y taller de servicio) y de la cabina de granallado.
- Emisiones de aire caliente procedentes de la climatización (salas técnicas informática, oficinas 1, oficinas 2 y naves), recuperadores de calor (oficinas 1 y oficinas 2), equipos de aerotermia para producción de ACS (oficinas 1 y oficinas 2) y la ventilación forzada (oficinas 1 y oficinas 2).
- Emisiones de productos orgánicos volátiles (COV) procedentes de las operaciones de llenado de los depósitos, el suministro a vehículos y de la tubería del venteo del depósito, así como por el uso de disolventes, adhesivos, barnices, pinturas, masillas o resinas de sellado.
- Posible emisión de olores generados en el desarrollo de la actividad y por la elaboración de alimentos.
- Vertidos líquidos a la red integral de saneamiento procedentes de las aguas pluviales, aguas sanitarias y aguas residuales hidrocarburadas debido a derrames accidentales durante las operaciones de carga de combustible a los depósitos de almacenamiento, durante el repostado de los vehículos, así como aguas procedentes del baldeo de la instalación.
- Generación de residuos peligrosos (envases, trapos y absorbentes contaminados, disolventes de la limpieza de las pistolas de pintura, lodos de pintura, filtros contaminados, aceites, grasas, líquidos de automoción, baterías, envases, trapos y absorbentes contaminados, etc.), residuos especiales (chatarra, piezas sustituidas, etc.) y residuos no peligrosos (orgánico, 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 las aguas subterráneas por derrames accidentales de hidrocarburos durante las operaciones de llenado de los depósitos o del repostaje de vehículos y posibles fugas de los tanques, así como de vertidos accidentales de líquidos de automoción.
- Posible incendio o explosión como consecuencia de una eventual fuga de combustible en la instalación que repercuta en la calidad del aire.

- Riesgos derivados del almacenamiento de productos químicos.
- Consumo de energía no renovable y agua.
- 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 un Área Acústica *tipo b*.
- Los elementos de trabajo susceptibles de producir vibraciones dispondrán de bancadas o apoyos elásticos antivibratorios que las absorban.
- La evacuación de los aerosoles de pintura, productos contaminantes ($Q=2 \times 250 \text{ m}^3/\text{h}$) y de los dos quemadores de gasoil ($Q=2 \times 45.000 \text{ m}^3/\text{h}$) de las dos cabinas de pintura, dotadas de filtros y prefiltros, se realizarán mediante cuatro chimeneas independientes a cubierta, conforme a lo establecido en el anexo I de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).
- La evacuación de aire viciado procedente de la ventilación forzada del taller de montaje ($Q=9 \times 5.600 \text{ m}^3/\text{h}$), del módulo de entregas ($Q=5.600 \text{ m}^3/\text{h}$) y del taller de servicio ($Q=6 \times 5.600 \text{ m}^3/\text{h}$), con los extractores situados en la cubierta de los edificios, según lo establecido en el anexo I de la OCAS.

Se indica que las operaciones de reparación mecánica de motores de combustión se realizarán exclusivamente en el taller de servicio. En el resto de las edificaciones (taller de montaje y módulo de entregas), los motores de los vehículos permanecerán apagados de forma permanente durante la actividad ordinaria, limitándose su funcionamiento exclusivamente a las maniobras de entrada y salida de los mismos.

Debido a la gran altura libre existente en el taller de servicio (13 m), donde se desarrollan actividades de montaje y ensamblaje de brazos de grúa sobre camiones, se considera la existencia de estratificación del aire en el interior del local, produciéndose la acumulación de aire caliente en las zonas superiores. En este contexto, se tiene en cuenta que la calidad del aire relevante es la correspondiente a la zona ocupada por los trabajadores, la cual se sitúa en los

primeros metros desde el nivel del suelo, estimándose una altura de ocupación de aproximadamente 3 m. En consecuencia, el dimensionado del sistema de ventilación forzada del taller de servicio se realiza considerando el volumen correspondiente a dicha zona ocupada, garantizando en la misma las condiciones de renovación de aire exigidas por la normativa de aplicación. Adicionalmente, el taller de servicio dispone de un sistema de extracción localizada de los gases de escape de los vehículos, mediante la instalación de 16 bocas de captación situadas en el pavimento, conectadas a una red de conductos enterrados. Dicha red conduce los gases extraídos hacia dos conductos verticales que desembocan en la cubierta de dicho taller, donde se instalan dos equipos extractores con un caudal unitario de 6.000 m³/h ($Q_{\text{total}} = 12.000 \text{ m}^3/\text{h}$), lo que permite la captación y evacuación eficaz de los gases de combustión en origen, reforzando las condiciones de seguridad y calidad del aire en la zona de trabajo.

- Se instalarán sistemas independientes de detección de monóxido de carbono en cada una de las edificaciones, con 2 detectores en el módulo de entregas, 13 detectores en taller de montaje y 8 detectores en taller de servicio, instalados a 2 m sobre el suelo y conectados al sistema de ventilación forzada de cada edificación, cumpliendo con las prescripciones establecidas en el artículo 19.3 de la OCAS.
- La evacuación de las emisiones de humos y gases producto de las operaciones de soldadura, se realizará a través del sistema general de ventilación forzada del taller de montaje, a través de conductos que cumplen las condiciones del artículo 12 y del anexo I de la OCAS.
- La evacuación de aire viciado procedente de la cabina de granallado ($Q=25.000 \text{ m}^3/\text{h}$) se realizará a través de chimenea a cubierta, dotadas de filtros y prefiltros, conforme a lo establecido en el anexo I de la OCAS.
- La evacuación de aire caliente procedente de los equipos de climatización de las salas técnicas de informática ($Q=2 \times 1.800 \text{ m}^3/\text{h}$), oficinas 1 ($Q=2 \times 24.300 + 3 \times 13.932 + 2 \times 13.428 \text{ m}^3/\text{h}$), oficinas 2 ($Q=2 \times 13.932 \text{ m}^3/\text{h}$) y naves ($Q=120.000 \text{ m}^3/\text{h}$) y de los equipos de aerotermia para producción de ACS de las oficinas 1 y oficinas 2 ($Q=2 \times 6.480 \text{ m}^3/\text{h}$) por las unidades condensadoras situadas en las cubiertas de las edificaciones, según lo establecido en el anexo II de la OCAS.
- La evacuación de aire viciado procedente de los recuperadores de calor de las oficinas 1 ($Q=3 \times 3.500 + 8.000 \text{ m}^3/\text{h}$) y de las oficinas 2 ($Q=3.500 \text{ m}^3/\text{h}$) y de los extractores de las oficinas 1 ($Q=6 \times 540 + 5 \times 250 + 560 \text{ m}^3/\text{h}$) y de las oficinas 2 ($Q=910 + 2 \times 250 + 4 \times 180 \text{ m}^3/\text{h}$) mediante conducto a cubierta, según lo establecido en el anexo II de la OCAS.
- La evacuación de los humos, gases, vapores y olores procedentes de las campanas extractoras de humos ($Q=6.200 \text{ m}^3/\text{h}$) y vahos ($Q=3.700 \text{ m}^3/\text{h}$) de la cocina, con filtros y sistema de

recogida de grasas, por chimeneas independientes a cubierta del edificio, cumpliendo con lo establecido en el anexo I de la OCAS.

- El interesado presenta un plan de obras donde se especifica las medidas preventivas y correctoras en la fase de obras, para minimizar la potencial afección de la actuación. Asimismo, se presenta un programa de vigilancia ambiental para evaluar la eficiencia de dichas medidas.
- Señalan que instalarán tanques de laminación de pluviales (tanques de retención o regulación de aguas pluviales) para almacenar temporalmente el agua de lluvia para reducir el impacto negativo sobre la red de alcantarillado municipal y su posible colapso debido a la escorrentía de fuertes aguaceros.
- Las aguas residuales procedentes de la cocina estarán conectadas a un separador de grasas previo a su vertido.

Las aguas procedentes del lavado de vehículos camiones, con una previsión de 1 o 2 lavados al día como máximo, estarán conectadas a un separador de hidrocarburos exclusivo y aguas abajo de este vertido se encuentra instalado el separador de hidrocarburos de la red de pluviales de la urbanización.

Las aguas pluviales procedentes de la escorrentía de pluviales de la urbanización de parcela, que pueden estar hidrocarbурadas, debido al tránsito de vehículos y a las zonas susceptibles de pequeños derrames o goteos de hidrocarburos serán pretratadas en 4 separadores de hidrocarburos instalados antes de las acometidas a la red municipal.

Además, se prevé la instalación de dos arquetas de muestras y control de efluentes previo a la acometida a la red municipal.

- Se prevé la existencia de una lavadora automática de pistolas aerográficas con resto de pintura y barnices en base disolvente, con sistema de retención de pinturas, disolventes, aceites, grasas y sólidos que eviten el paso de estos contaminantes a la red de saneamiento municipal.

El lavado de piezas será realizado a través de trapos y/o papeles absorbentes.

- Justifica el cumplimiento del Factor Verde (FV) mediante la plantación sobre el terreno de 63 unidades de árboles nuevos y el ajardinamiento de 1.136,19 m², conforme con lo establecido en el artículo 6.10.21 de las Normas Urbanísticas del PGOUM (aprobada definitivamente en el BOCM de 14 y 27 de noviembre del 8 de noviembre de 2023) para favorecer la sostenibilidad ambiental del entorno inmediato de los edificios y colaborar en mejorar las condiciones ambientales urbanas, mediante la generación de servicios ecosistémicos que mejoran las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano de la ciudad.

- Se prevé la instalación de 16 estaciones de recarga para vehículos eléctricos y 38 plazas con preinstalación de recarga.
- Se prevé la instalación de una instalación fotovoltaica en una superficie de 845 m², formado por 256 módulos de 590 W con una potencia de 150 kWp efectivos.

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. El interesado deberá **implantar el plan de obras** cuyo contenido se describe en la documentación presentada, en el que se incluyan todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar la potencial afección del proyecto sobre la población del entorno, Asimismo, deberá implantar el **programa de vigilancia ambiental, el cual deberá ser continuo y permanente**, no estando limitado a los 12 meses del periodo de garantía, que permita evaluar la eficacia de dichas medidas y, en su caso, deberá determinar medidas complementarias.

Con el objetivo de evitar o minimizar la emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmósfera, así como las molestias por ruidos, dicho plan deberá incluir las medidas recogidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 de la OCAS. Además de las recogidas en la documentación presentada deberá tenerse en cuenta:

- Priorizar la utilización de maquinaria eléctrica de uso al aire libre.
- El suministro eléctrico deberá hacerse mediante conexión a la red eléctrica general, en el caso excepcional debidamente justificado de que se utilicen grupos electrógenos deberán contar en todo caso con certificación "Fase V".

3. **Las actividades de talleres no podrán 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 OCAS.

La **actividad de manipulación de alimentos (cocina)** en las que se puedan originar olores **no se permitirá la apertura de ventanas o cualquier otro hueco** que ponga en comunicación el recinto industrial con la atmósfera.

4. Los sistemas de **detección y medida de CO** de los talleres 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.

Se instalarán 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.

5. El **depósito de gasóleo** para suministro de vehículos dispondrá de tubería de venteo con desembocadura sobrepasando las edificaciones existentes, con sistema apagallamas y válvula de presión-vacío.

6. El **pavimento** del surtidor, de la zona de repostado, aparcamiento y viales será de hormigón rígido, continuo e **impermeable y resistente a los hidrocarburos y aceites**, con juntas estancas.

7. Puesto que la actividad se encuentra dentro del catálogo de **actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera** recogido en el RD 100/2011 de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, el titular deberá ajustarse a los valores límite y cumplir los requisitos y obligaciones establecidos al respecto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

8. El titular de la actividad deberá presentar el registro en el Ayuntamiento de Madrid (Área de Medio Ambiente y Movilidad. Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes) del Impreso de **Identificación Industrial** y el documento de **Solicitud de vertido** cuyos modelos de documento se incluyen en el Anexo III y anexo IV, respectivamente 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.

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.

Todas las arquetas **separadoras de grasas** y **arquetas de toma de muestras** deberán someterse a procesos de vaciado y limpieza de forma periódica.

Al disponer de **fregadora y barredora en el taller de servicio**, está deberá disponer de 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. **En ningún caso se verterán a la red de saneamiento municipal restos de los líquidos utilizados.**

9. Respecto a las operaciones de lavado de vehículos, **con el fin de reducir el consumo de agua y minimizar el volumen de vertidos a la red de saneamiento municipal**, deberá cumplirse lo establecido en el artículo 29 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (OGUEA).

A tal efecto se deberá instalar un sistema de lavado de bajo consumo (de alta presión temporizado que aseguren consumos de agua **inferiores a 70 litros por vehículo**).

10. 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 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 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.

Puesto que dispone de **aceite vegetal**, para uso en la **cocina**, después de su uso, se deberá gestionar correctamente, entregándose a un gestor debidamente autorizado o registrado, o en un punto limpio fijo previa autorización municipal.

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** 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.

- 11.** Se deberá cumplir con el RD 1427/1997 de 15 septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 relativa a "**Instalaciones petrolíferas para uso propio**", al disponer de **tres depósitos de gasóleo**, dos de 1.000 litros para alimentar los quemadores de las cabinas de pintura y otro, también de **1.000 litros** para el suministro ocasional a camiones en reparación que se queden sin combustible.

La instalación petrolífera **deberá estar inscrita en el Registro de Instalaciones Petrolíferas** de la Dirección General competente en la materia de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo establecido en la Orden 8638/2002, de 8 de octubre, de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid, modificada por la Orden 5672/2004, de 8 de julio.

- 12.** Al tener un consumo estimado de disolventes para limpieza superior a 1 ton/año, el titular de la actividad presentará en el órgano competente en materia de suelos contaminados de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, un **informe preliminar de situación del suelo** de

acuerdo a lo recogido en el Anexo II del RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

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 combustible y de líquidos de automoción y aceites usados se ubicarán sobre **cubetos antiderrames**.

- 13.** La actividad deberá ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre). A estos efectos, deberá **inscribirse en el Registro de Instalaciones de Protección contra Incendios de la Comunidad de Madrid**, conforme a la Orden 3619/2005, de 24 de junio, modificada por la Orden 6381/2005, de 10 de octubre.
- 14.** El **almacenamiento de productos químicos** (pinturas, disolventes, etc.) deberá ajustarse a lo establecido en el RD 656/2017, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias MIE APQ 0 a 10.
- 15.** 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, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Integrado Industrial y la normativa existente en materia de seguridad industrial.
- 16.** 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.
- 17.** Por último, para minimizar los efectos de la actividad sobre la **calidad del aire** y el **cambio climático**, se hacen las siguientes consideraciones:
 - 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 electrificados que minimicen las emisiones contaminantes, como pudieran ser los **paneles endotérmicos para el secado de pintura**.

- Se recomienda considerar la **implantación de sistemas de almacenamiento con baterías (BESS)** de litio ferrofosfato (LFP) u otras tecnologías que ofrezcan niveles equivalentes de seguridad y una larga vida útil. La incorporación de almacenamiento energético contribuirá al **aprovechamiento óptimo de la energía renovable**, la reducción de los costes energéticos, la **mejora de la seguridad del suministro** y a **disminuir las necesidades de acometida**, particularmente importante en un contexto de saturación de la red eléctrica para nuevas demandas.
- Asimismo, se recomienda valorar la posible instalación de **pérgolas con sistemas de generación de energía fotovoltaica** en la zona de aparcamiento, dado que estas superficies presentan las siguientes ventajas:
 - Un mejor aprovechamiento del suelo generando energía eléctrica renovable para los vehículos y resto de usos en el entorno próximo.
 - Evita el sobrecalentamiento de los vehículos y el pavimento, disminuyendo el efecto Isla de Calor urbana y ahorrando energía.
- **La instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo adicionales a lo exigido por la normativa** (0,010 kW/m² de superficie construida) podrá dar lugar a una **bonificación del 50 % del IBI** durante los **7 períodos** impositivos siguientes al de la finalización de la instalación en el caso de que se instalen **dispositivos de almacenamiento de la energía** (artículo 13 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles) y **del 50% IAE** durante **3 períodos** 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 las bonificaciones 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.*