



## INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES

| Titular                                              | Ref. Solicitud |
|------------------------------------------------------|----------------|
| STAR MADRID RETAIL, S. L.                            | 220/2026/00876 |
| Actividad                                            | N.º Expediente |
| GARAJE CON TALLER DE REPARACIÓN Y VENTA DE VEHÍCULOS | 511/2026/20802 |
| Emplazamiento                                        |                |
| PASEO DE LA HABANA, 60                               |                |

### ANTECEDENTES

En fecha 24/03/2026 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 15 "*Talleres de reparación y mantenimiento de vehículos automóviles u otro medio de transporte*" del Anexo V de la LEACM.

Se ha realizado petición de documentación técnica con fecha 24/04/2026 que ha sido aportada el 08/05/2026 y completada el 29/05/2026.

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.

Con anterioridad existían reclamaciones (131/2007/46017) por funcionamiento de la actividad, en concreto por:

- carecer de elemento separador del taller con el medio ambiente exterior,
- la desembocadura de 2 cabinas de pintura no distaban los 15 metros a los huecos de las viviendas más cercanas y
- quejas debido a olores provenientes de la actividad.

Se tramitaron los correspondientes expedientes correctoras, comprobándose por parte de los servicios técnicos municipales, la subsanación de las deficiencias detectadas.

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 y venta de vehículos, en un edificio exclusivo ubicado en el distrito de Chamartín, Norma Zonal 3, grado 1º, nivel b) cuyo uso cualificado característico es residencial.

Se trata de un taller para la reparación de vehículos, realizándose labores de montaje de neumáticos, equipos electrónicos y cambio de aceite y filtros. Señalan que no realizarán actividades de pintado (sin cabinas de pintura), ni de soldadura, ni tampoco operaciones de lavado de vehículos en ninguna de sus modalidades.

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 de la edificación es de 1.100 m<sup>2</sup>, distribuyéndose en:
  - Planta sótano (550 m<sup>2</sup>): taller de reparación de vehículos (484,46 m<sup>2</sup>), almacén y zona peatonal.
  - Planta baja (550 m<sup>2</sup>): exposición, venta y taller de vehículos (186,77 m<sup>2</sup>).

La actividad dispondrá de un total de 22 plazas de garaje-aparcamiento.

- Relación de maquinaria:
  - caja de extracción (Q=22.500 m<sup>3</sup>/h) para ventilación forzada de los talleres (planta sótano y baja) con evacuación a través de chimenea a cubierta,
  - sistema de extracción localizado independiente de los gases de los tubos de escape (Q=880 m<sup>3</sup>/h) con evacuación a través de chimenea a cubierta,
  - 7 equipos de climatización (Q=2x8.520+7.560+2x5.220+4.920+2.220 m<sup>3</sup>/h) con las unidades condensadoras sobre la cubierta del edificio,
  - recuperador de calor (Q=1.130 m<sup>3</sup>/h) para zona de exposición, con evacuación a través de chimenea a cubierta,
  - equipo de extracción (Q=560 m<sup>3</sup>/h) para vestuario y aseos, con evacuación a través de chimenea a cubierta,
  - sistema de detección y medida de monóxido de carbono formado por 5 detectores en planta sótano y 3 detectores en planta baja,

- máquina lavapiezas de alta presión en cabina cerrada,
- cargadores de vehículos eléctricos,
- elevadores encastrados de vehículos,
- elevadores de tijera de vehículos,
- alineador,
- red de abastecimiento de aceite a vehículos,
- bombas de aspiración de aceite,
- desmontador de neumáticos,
- equilibradora de neumáticos,
- compresor con red de aire comprimido y
- termo eléctrico 100 l.

## 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 equipos de climatización, recuperador de calor y la ventilación forzada del vestuario y aseos.
- Emisiones de humos y gases procedentes de la ventilación forzada de los talleres (planta sótano y baja) y de los tubos de escapes de los vehículos a reparar.
- 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 hidrocarburos,

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.

## 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 edificio 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.
- Se instalará un silenciador disipativo rectangular en el conducto de descarga de la caja de extracción de la ventilación forzada del taller, al objeto de reducir el nivel sonoro al medio ambiente exterior.
- Los elementos de trabajo susceptibles de producir vibraciones dispondrán de bancadas o apoyos elásticos antivibratorios que las absorban.
- La evacuación de aire viciado procedente de la caja de extracción ( $Q=22.500 \text{ m}^3/\text{h}$ ) para ventilación forzada de los talleres y de los gases de los tubos de escape ( $Q=880 \text{ m}^3/\text{h}$ ) se realizará a través de chimeneas independientes a cubierta, 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 del taller según lo recogido en el artículo 21.2.a de la OCAS.

- Se ha instalado un sistema de detección de monóxido de carbono formado por 3 detectores en planta baja y 5 detectores en planta sótano, conectados al sistema de ventilación forzada del taller, cumpliendo con las prescripciones establecidas en el artículo 19.3 de la OCAS.

- La evacuación de aire viciado procedente del equipo de ventilación forzada del vestuario y aseos ( $Q=560 \text{ m}^3/\text{h}$ ) y del recuperador de calor de la zona de exposición ( $Q=1.130 \text{ m}^3/\text{h}$ ), se realizará a través de chimeneas independientes a cubierta, según lo establecido en el anexo II de la OCAS.
- La evacuación de aire caliente procedente de los 7 equipos de climatización ( $Q=2 \times 8.520 + 7.560 + 2 \times 5.220 + 4.920 + 2.220 \text{ m}^3/\text{h}$ ) por las unidades condensadoras situadas en la cubierta del edificio, según lo establecido en el anexo II de la OCAS.
- En relación con los vertidos líquidos a la red general de saneamiento, se adjunta solicitud de alta en el Registro de Identificación Industrial y Autorización de Vertido, ambos con fecha 03/02/2026.
- La máquina lavapiezas de alta presión en cabina cerrada, estará dotada de circuito cerrado sin conexión a la red de saneamiento y sin generación de vertidos líquidos al medio ambiente. Señalando que la gestión del producto de limpieza usado, los lodos del filtro y los residuos sólidos retenidos se realizará en su totalidad mediante gestor autorizado adscrito al sistema integral.
- Se prevé la instalación de una arqueta separadora de grasas y una arqueta de toma de muestras, previo a la conexión de la red municipal.
- Estima una capacidad máxima de 22 vehículos de plazas de garaje dentro de la actividad, por lo que instalará 2 puntos de recarga para vehículos eléctricos.

## 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. **La actividad no podrá funcionar con huecos abiertos**, salvo cuando se produzcan entradas o salidas de vehículos, conforme al artículo 21.2.d de la OCAS, quedando garantizada la ventilación conforme artículo 21 de la OCAS.

4. Los **sistemas de detección y medida de CO** del taller 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.

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.

5. 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** (separadora de grasas y de toma de muestras) 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.

6. 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 Real Decreto 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 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.

7. 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**.
8. 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.

9. 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).
10. 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.
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 en la nave 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.
  - 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 el contexto actual de saturación de la red eléctrica.
  - Conforme a los datos del Geoportal del Ayuntamiento de Madrid, la cubierta del edificio tiene una potencialidad solar elevada de 3,50.
  - 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, en el caso de que se instalen **dispositivos de almacenamiento de la energía (baterías)** la bonificación anterior se prorrogará **2 años más** (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 concedida** para todos los ejercicios del IBI 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.*