INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES

Titular	Ref. Solicitud
NEYTRAB, S. L.	220/2026/01044
Actividad	N.º Expediente
TALLER DE VEHÍCULOS	511/2026/31290
Emplazamiento	
C/ RESINA, 28	

ANTECEDENTES

En fecha 06/05/2026 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 16/06/2026 que ha sido aportada el 09/07/2026.

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.

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 vehículos en una nave industrial compuesta por planta baja y entreplanta, situada en el distrito de Villaverde, Norma Zonal 9.5, cuyo uso cualificado característico es el industrial.

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* -.

- Superficie total 1.484,85 m², distribuyéndose en:
  - Planta baja (1.374,60 m²): entrada, zona de revisión de vehículos, pasillo entrada, aseo, recepción, zona de espera, recambios, zona de taller (447,92 m^2), circulación, plazas de parking,

caseta, pasillo de evacuación, zona de residuos, comedor, pasillo, vestuario, baños, patio trasero.

- Entreplanta (110,25 m²): 3 oficinas y baños.

Dispondrá de 24 plazas de garaje para el desarrollo de la actividad dentro de la nave.

- Relación de elementos:
  - termo,
  - 7 equipos de climatización (Q=5x2.200+2x2.100 m^3/h),
  - máquina de agua a presión (hidrolimpiadora),
  - cargador de baterías,
  - compresor,
  - lavado piezas ultrasonido,
  - lavado de piezas manual,
  - equilibradora,
  - desmontadora,
  - pantógrafo,
  - 10 elevadores,
  - 4 extractores taller (Q=4x13.888 m^3/h), con evacuación a través de chimenea a cubierta,
  - 4 extractores de ventilación forzada en vestíbulo, aseos y vestuarios (Q=360+50+2x22 m^3/h) y
  - sistema de detección y medida de monóxido de carbono (6 detectores).

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.
- Emisión de humos y gases producto de los motores de los vehículos a reparar.
- Emisiones de aire viciado procedentes de la ventilación forzada.

- Emisión de aire caliente procedente de los equipos de climatización.
- Posible emisión de gases fluorados de efecto invernadero en las operaciones de recarga de aire acondicionado de los vehículos.
- Vertidos líquidos a la red municipal 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, envases, trapos y absorbentes contaminados, etc.), residuos especiales (neumáticos fuera de uso, piezas sustituidas, etc.) y residuos no peligrosos (papel, cartón, envoltorios plásticos, 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 de la nave justifica unos niveles de transmisión sonora al exterior inferiores a los establecidos en el artículo 15 para un Área Acústica *tipo b* 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 de los equipos de ventilación forzada del taller (Q=4x13.888 m^3/h) se realizará a través de chimenea 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.

- La evacuación del aire viciado procedente de los equipos de ventilación forzada del vestíbulo (Q=360 m³/h) y de los aseos y vestuarios de la actividad (Q=50+2×22 m³/h) se realiza conforme a lo establecido en el Anexo II de la OCAS, efectuándose la descarga del aire del vestíbulo y de un aseo y vestuario (Q=50 m^3/h) a fachada, mientras que el resto (Q=2×22 m³/h) se evacúa mediante conducto independiente hasta cubierta.

- La evacuación de aire caliente procedente de los 7 equipos de climatización (Q=5x2.200+2x2.100 m³/h) por la unidad condensadora situadas en el interior de la entreplanta de la nave, según lo establecido en el anexo II de la OCAS.

- Se ha instalado un sistema de detección de monóxido de carbono con seis detectores, conectados al sistema de ventilación forzada del taller, cumpliendo con las prescripciones establecidas en el artículo 19.3 de la OCAS.

- En relación con los vertidos líquidos a la red general de saneamiento, la actividad dispone de solicitud de alta en el Registro de Identificación Industrial con fecha 30/06/2026.

- Se prevé la instalación de una arqueta separadora de grasas e hidrocarburos y una arqueta para toma de muestras de efluentes previa a la conexión con la red de alcantarillado.
  La arqueta dispondrá de un sistema de alarma acústica y luminosa de nivel alto de grasas e hidrocarburos.

- Los grifos estarán equipados con dispositivos economizadores de agua que limitan su caudal máximo a 6 litros/minuto, y los inodoros contarán con un mecanismo de accionamiento con un sistema doble de pulsación con un consumo máximo de 6 litros por descarga.

- Se instalará un sistema de lavado de bajo consumo (alta presión y temporizado) que garantiza un consumo de agua inferior a 70 litros por vehículo, conforme al artículo 29.2 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (OGUEA).

- Se aporta contrato para la recogida de residuos peligrosos.

- La actividad estará dotada de 2 puntos dobles (4) para recarga de vehículos eléctricos.

- Presenta declaración responsable de taller de reparación de vehículos automóviles (RD 1457/1986 de 10 de enero) en la Dirección General de Promoción Económica e Industrial de la Comunidad de Madrid de fecha 04/03/2025.

- Presenta inscripción en el Registro Integrado Industrial para talleres de reparación de vehículos en la Dirección General de Promoción Económica e Industrial con fecha 04/03/2025.

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. La puerta de acceso de vehículos **no podrá permanecer abierta durante la actividad**, salvo cuando se produzcan entradas o salidas de vehículos, **ni disponer de rejillas de ventilación en la fachada lateral para ventilación natural**, conforme al artículo 21.2.d de la OCAS, quedando garantizada la ventilación según establece el artículo 21 de la OCAS.

3. El sistema de **detección y medida de CO** del taller deberá ser homologado 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. Dicho detector proporcionará, al menos, una medida válida cada diez minutos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la OCAS.

4. 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.

   La **arqueta de control y la arqueta separadora de grasas** deberán someterse a procesos de vaciado y limpieza de forma periódica.

5. El **lavado de piezas** en la actividad se deberá realizará en una pileta de uso exclusivo con **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.**

6. 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. 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.

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 Economía Circular de la Comunidad de Madrid (2025-2032), 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 pavimento del taller. 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. 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.
- Conforme a los datos del Geoportal del Ayuntamiento de Madrid, la cubierta del edificio tiene una potencialidad solar elevada de 3,40.
- Se recomienda incluir en el proyecto **instalaciones fotovoltaicas** hibridadas con el almacenamiento distribuido de energía eléctrica mediante **sistemas de almacenamiento energético con baterías (BESS)**.
- 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), 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.*

Madrid, a 15 de julio de 2026.