

INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES

TITULAR: AEQUUS MEDICI, S.L.P.

ACTIVIDAD: Clínica médica, centro de vacunación y análisis clínicos con más de tres profesionales

EMPLAZAMIENTO: C/ Bermeo, 31

N.º EXPEDIENTE: 220/2021/08873 – 18698

28/02/2022

ANTECEDENTES

En fecha 13/01/2022 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 23 “Centros sanitarios asistenciales extrahospitalarios, clínicas veterinarias, médicas, odontológicas y similares” del Anexo V de la LEACM.

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 han sido presentadas 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 el cambio de uso de una vivienda unifamiliar para la implantación de una nueva “clínica médica, centro de vacunación y análisis clínicos” en las plantas sótano, baja, primera y segunda de un edificio residencial exento y exclusivo, ubicado en el distrito de Moncloa - Aravaca, Norma Zonal 8.1.a, cuyo uso 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 843 m², distribuidos en:
 - Planta sótano (255 m²): garaje, 2 pasillos, office para empleados, taquillas/vestuario, aseo, sala de recursos humanos, sala de reuniones, sala de analíticas, 2 distribuidores, baño accesible, 2 escaleras, cuarto instalaciones de telecomunicación, cuarto maquinaria ascensor, cuarto de instalaciones, lavandería y cuarto de basuras.
 - Planta baja (356 m²): recibidor, aseo para minusválidos, recepción, pasillo, consulta pediatra/ginecológico, sala de analíticas, consulta pediatra/matrona, consulta auxiliar/estética, consulta osteópata/fisio, consulta alergólogo, zona de espera, baño vestuario femenino, cocina, almacenaje, baño piscina, porche-espacio de espera, sala de gimnasia, sala de formación, consulta preparador físico y consulta nutrición.
 - Planta primera (164 m²): zona de espera, secretaría, sala de monitores, 2 pasillos, escalera, 3 despachos, 5 aseos, consulta fisioterapia y consulta ginecólogo.
 - Planta segunda (68 m²): secretaría, 3 cabinas, consulta y aseo.
- Relación de maquinaria:
 - 24 unidades exteriores de climatización:
 - 19 unidades ($Q = 2 \times 3.600 + 4 \times 3.480 + 4 \times 3.282 + 1 \times 2.160 + 4 \times 1.692 + 4 \times 1.656$ m³/h) ubicadas todas ellas en diferentes terrazas o cubiertas a distinto nivel detrás de los parapetos y
 - 5 unidades ($Q = 5 \times 1.692$ m³/h) ubicadas en fachada de rampa de acceso al garaje.
 - 5 recuperadores de calor ($Q = 1.095 + 930 + 525 + 375 + 270$ m³/h) con evacuaciones por fachadas,

- 2 extracciones de los distintos baños ($Q = 700 + 400 \text{ m}^3/\text{h}$) con evacuaciones por shuntes independientes a cubierta,
- 30 unidades interiores de climatización,
- campana extractora de la cocina con evacuación por chimenea a cubierta,
- caldera de 60 kW para calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) con evacuación por chimenea a cubierta,
- rack,
- maquinaria ascensor,
- lavadora,
- secadora,
- 2 neveras,
- 2 cintas de correr,
- bicicleta elíptica,
- bicicleta estática,
- proyector,
- ecógrafo con monitor,
- 3 máquinas de presoterapia,
- 3 máquinas de radio frecuencia,
- ascensor y
- captador solar para generación de ACS.

2. Aspectos 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.
- Emisiones de aire caliente y viciado procedentes de los equipos de climatización y de ventilación forzada del local.
- Emisión de humos y productos de la combustión de la caldera.
- Vertidos líquidos a la red municipal de saneamiento.
- Generación de residuos de construcción y demolición durante la fase de acondicionamiento de las instalaciones.
- Generación de residuos peligrosos (biosanitarios, etc.) y no peligrosos (papel, cartón, envoltorios plásticos, etc.).

2.1. 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 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT).
- Los elementos de trabajo susceptibles de producir vibraciones dispondrán de bancadas o apoyos elásticos antivibratorios que las absorban.
- La evacuación de aire caliente procedente de los equipos de climatización por unidades condensadoras ubicadas en cubiertas, terrazas y fachada de la rampa de acceso al garaje según lo establecido en el anexo II de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).
- La evacuación de aire viciado procedente de los recuperadores de calor por rejillas a fachadas, y de los extractores de los aseos por shunt a cubierta, según lo establecido en el anexo II de la OCAS.

- La evacuación de los humos y gases producto de la combustión de la caldera de gas natural para la producción de ACS y calefacción, por chimenea a cubierta, según lo establecido en el Anexo I de la OCAS.
- La evacuación de los humos y vapores procedentes de la campana extractora de la cocina por chimenea a cubierta, según lo establecido en el Anexo I de la OCAS.
- Se indica que no se realizarán actividades de cocinado durante el desarrollo de la actividad.
- Se instalará una estación de recarga para vehículos eléctricos.
- El promotor ha realizado el trámite de comunicación previa en materia de residuos peligrosos ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid, con fecha 11/03/2021.
- Se aporta Plan de gestión de residuos de construcción y demolición (RCD).
- Dispone de un captador solar que sirve de apoyo para la producción de ACS a la actividad.

CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, a los solos efectos ambientales y con independencia del cumplimiento de otras normativas que le fueran de aplicación, se informa FAVORABLEMENTE la Evaluación Ambiental de la actividad de referencia, en los términos y **con las medidas correctoras contempladas en el proyecto y con el cumplimiento de las siguientes PRESCRIPCIONES ADICIONALES:**

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 42 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT), para evitar la contaminación acústica producida, entre otros factores, por la maquinaria, equipos y vehículos de trabajo.

3. La **ventilación de la clínica** deberá quedar asegurada mediante los equipos de climatización o ventilación necesarios, según establece el artículo 11 del RD 1027/2007, de 20 de julio, Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE) para **garantizar la exigencia de calidad de aire en el interior** conforme a su Instrucción Técnica 1.1.4.2. La evacuación de aire viciado procedente de estos equipos deberá respetar las distancias y cumplir las condiciones técnicas establecidas en el anexo II de la OCAS.

4. Respecto a la **contribución de energías renovables para cubrir la demanda de ACS**, se satisfará la exigencia básica CTE-HE4, con los requisitos adicionales establecidos en el artículo 46 de la OCAS para sistemas que emitan gases producto de la combustión (caldera).

La solución propuesta, con caldera y colectores solares, **no satisface la contribución mínima** de energía procedente de fuentes renovables de al menos el **70% de la demanda** energética anual para ACS, ni se incluyen en el estudio las pérdidas térmicas por distribución, acumulación y recirculación.

Con el objeto de dar cumplimiento a este requisito de la manera más eficiente, se recomienda el **uso de sistemas basados en bomba de calor** hibridada con energía solar fotovoltaica.

5. El titular de la actividad deberá cumplimentar 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.

Sería recomendable la instalación de **válvulas, depósitos de retención o sumideros con rejillas de retención** que permitan evitar en cada caso la llegada de los productos vertidos no autorizados a la red de saneamiento municipal.

6. Según establecen los artículos 20 y 35 del Decreto 83/1999, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y gestión de residuos biosanitarios y citotóxicos de la Comunidad de Madrid, los **residuos biosanitarios** especiales se podrán esterilizar en autoclave convencional en el lugar de producción, siempre que el titular cuente con la preceptiva autorización de gestión de dichos residuos emitida por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, en la que establecerán las condiciones para realizar el tratamiento.

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.

Los **residuos generales** deberán separarse en las fracciones establecidas en la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos del Ayuntamiento de Madrid (OLEPGR) (envases ligeros, papel-cartón, vidrio y resto de residuos) o aquellas que establezca en cada momento la legislación vigente.

7. De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 86/2018, de 12 de junio, por el que se modifica el Decreto 51/2006, de 15 de junio del Consejo de Gobierno, Regulador del Régimen Jurídico y Procedimiento de Autorización y Registro de Centros, Servicios y Establecimientos Sanitarios de la Comunidad de Madrid, previamente al desarrollo de la actividad del **establecimiento sanitario**, deberá contar con **autorización para su funcionamiento**.
8. En cuanto a la **eficiencia energética de la actividad** para satisfacer el requisito básico de ahorro de energía en el RD 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** de climatización y de producción de agua caliente sanitaria, 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. Deberá validarse específicamente los caudales de extracción del sistema de ventilación propuesto **para asegurar la calidad de aire del interior**, la exigencia de recuperación de energía y el sistema de **producción de ACS** (cuya contribución debe ser superior al 70% si el sistema de generación emite gases producto de la combustión).
- Asimismo, deberán considerarse la **eficiencia energética de las instalaciones de iluminación** en CTE-HE3.

9. Por último, para minimizar los efectos de la actividad sobre la **calidad del aire y el cambio climático**, se recomienda:

- En cuanto a la demanda de energía eléctrica de la actividad dada la disposición de una cubierta adecuada 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**, así como el suministro de energía de red 100% de origen renovable certificada.

La **instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo** suponen 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), del **50% IAE** duración de tres 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 11 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).

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