



SEA 116/24
EXP: 350/2024/08532

INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE “IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD CON REFORMA Y ADECUACIÓN INTERIOR DE LOCALES PARA INDUSTRIA CÁRNICA, EN MERCAMADRID” PROMOVIDO POR CENTRO DE CREACIÓN E INNOVACIÓN GASTRONÓMICA, S.L.

Por escrito de referencia en el Registro General de esta Consejería, Nº 10/831730.9/24 de fecha de entrada en el Área de Evaluación Ambiental 30 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento de Madrid remite documento ambiental del proyecto denominado “Implantación de actividad con reforma y adecuación interior de locales para industria cárnica, en Mercamadrid”, en el término municipal de Madrid, promovido por Centro de creación e innovación gastronómica, S.L., para inicio del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

El proyecto consiste en la realización de las reformas y adecuación interior de locales en un edificio existente ubicado en la calle Cinco, nº 2, en una parcela de 5.874,35 m², con referencia catastral 3278909VK4637G0001SQ, para instalar una actividad de industria cárnica.

Según las características del proyecto, la actividad objeto de estudio se encuentra clasificada en el Anexo II, Grupo 2, Industrias de productos alimenticios, apartado b) “Instalaciones industriales para el envasado y enlatado de productos animales y vegetales” de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En consecuencia, se debe realizar una evaluación de impacto ambiental simplificada, para determinar si se requiere o no someter el proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, basándose en los criterios que recoge el Anexo III de la citada Ley 21/2013, sobre las características de los proyectos, su ubicación y las características de los potenciales impactos que puedan generar.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Examinado el documento ambiental remitido, se observó que era preciso completar algunos aspectos necesarios para poder emitir el Informe de Impacto Ambiental, por lo que con fecha de 25 de octubre de 2024 se solicitó al promotor información complementaria. Como consecuencia, se recibe con fecha 12 de diciembre de 2024 y referencia de entrada Nº 30/123047.9/24, documento ambiental corregido. El 24 de enero de 2025 se solicita de nuevo aclaración de varios aspectos indispensables para poder continuar con el procedimiento. Finalmente, con fecha 5 de febrero de 2025 y referencias de entrada Nº 10/090420.9/24 y Nº 10/740314.9/25 se reciben escritos de contestación al requerimiento con la información solicitada.



Conforme al artículo 46 de la Ley 21/2013, que establece la necesidad de realizar consultas a las administraciones afectadas y personas interesadas por la realización del proyecto, con fecha 13 de marzo de 2025 se solicitó informe a la Subdirección General de Seguridad Alimentaria y Sanidad Ambiental, al Área de Calidad Atmosférica, al Ayuntamiento de Madrid y al Grupo Ecologistas en Acción.

Como resultado de las consultas efectuadas, se recibieron informes de los siguientes organismos:

ORGANISMOS CONSULTADOS	FECHA DEL INFORME RECIBIDO
Subdirección General de Seguridad Alimentaria y Sanidad Ambiental	25 de marzo de 2025
Área de Calidad Atmosférica	
Ayuntamiento de Madrid	8 de abril 2025
Ecologistas en Acción	

Habiéndose cumplido el plazo concedido de 20 días, no se han recibido el resto de los informes solicitados, si bien, según lo establecido en el artículo 46.2 de la Ley 21/2013, se puede proseguir con las actuaciones.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

1. Descripción del proyecto

El proyecto de implantación de actividad cárnica se llevará a cabo en una parcela de 5.874 m² que cuenta con un edificio ya existente, el cual se reformará y adecuará. El edificio tiene un sótano de 1.929,94 m² de superficie construida, planta baja y primera, ambas de 1.863 m², lo que suma un total de 5.655,94 m². Existen acometidas de agua sanitaria y para el sistema contra incendios, dispone de red de saneamiento de aguas residuales y pluviales, así como toma a la red eléctrica de media tensión. El pavimento está resuelto con solera de hormigón, en los vértices de la parcela existen zonas ajardinadas, hay una rampa de acceso al sótano para labores de carga y descarga y la instalación cuenta con un depósito de agua de 25 m³ para el sistema de protección contra incendios.

Tras la adecuación prevista, según el documento ambiental, el edificio tendrá las siguientes dependencias distribuidas en un espacio total de 5.588,63 m²:

- una nueva entreplanta de 24,54 m² en donde se ubicarán equipos informáticos;
- en el sótano actual existe un local técnico (sala neumática) de 12,36 m² que se incluirá a la superficie de este espacio, resultando una superficie de 1.942,30 m². Aquí se albergarán espacios para la actividad industrial, un almacén de cartón y embalajes, un centro de transformación (en adelante CT) ya existente y un local para instalar el grupo de bombeo;



- la planta baja incrementa su superficie con un ascensor y una escalera en la fachada este y cinco muelles de carga distribuidos en tres fachadas, hasta alcanzar 1.962,72 m². También dispondrá de espacios para el desarrollo de la actividad industrial.
- por último, en la planta primera se convierte una superficie construida de 59,74 m² en terraza y se retiran 144,19 m² ocupados por una cámara de congelados de la planta baja, ocupando finalmente una superficie de 1.659,07 m². Se dispondrá aquí de vestuarios, aseos, zona de descanso, oficinas, locales técnicos y almacén de envases y embalajes.

Para ello se realizarán varios trabajos de adecuación, como la instalación de la red de saneamiento, se ejecutará solera de hormigón armado HA-25 entre 10 y 18 cm, habrá labores de albañilería para el tabicado y embaldosado de espacios interiores, se instalará panel frigorífico y pavimento impermeable (con resina epoxi) en los espacios de trabajo, se colocará carpintería para paneles en zonas de proceso con puertas específicas (rápidas auto-enrollables, frigoríficas correderas, seccionales en muelles de carga y de servicio para paso de personal) y se adecuarán los muelles de carga con plataforma con guías para camiones. También está prevista una nueva instalación contra incendios en la que, además de sistemas de detección y extinción, se dispondrá de un depósito de reserva subterráneo de 12 m³.

En el exterior de la nave se realizarán tareas de pintura y señalización, se redistribuirán las plazas de aparcamiento (14 plazas y 2 para bicicletas), se dotará de 8 unidades de carga y descarga para vehículos industriales y se ajardinarán las cuatro esquinas de la parcela. Actualmente existen varios sumideros, un aljibe enterrado y un centro de transformación subterráneo que no sufrirán modificaciones; además, se señala en el documento ambiental que el hormigonado exterior se asienta sobre una lámina de polietileno, para evitar que posibles derrames accidentales puedan filtrarse al terreno.

Durante esta fase se producirán 266,40 m³ de residuos de construcción y demolición (en adelante RCDs) de nivel I y 232, 73 m³ de RCDs de nivel II.

Las obras de adecuación se realizarán en el interior de edificio ya existente y en horario diurno, por lo que no se superará un valor de emisión de ruido de 55 dB(A), según se indica en el documento ambiental.

La actividad consistirá en la transformación y comercialización de productos cárnicos de vacuno, componiéndose el proceso de varias fases:

- Recepción de materias primas. Se realiza control de parámetros de la carne despiezada (temperatura, pH y Actividad del agua(Aw)) y se guarda en cámara de maduración o en cámara de conservación de congelados (-20°C).
- Formulación. Se lleva a cabo en cámara frigorífica (+6°C) donde se incorporan a la carne los componentes.
- Elaboración. Se efectúa en obrador climatizado (+6°C) en donde se instalarán dos líneas de producción: hamburguesas congeladas y carne picada "Topping". Una vez



adquiere la carne las dimensiones adecuadas se pasa mediante cinta transportadora a la cabina de alimentación del congelador.

- Envasado, etiquetado y encajado.
- Almacenamiento. En cámara de conservación (-20°C),
- Expedición. Dependencia con temperatura controlada para no romper la cadena de frío y traslado a los muelles específicos.

Se indica que las dos líneas de producción no trabajarán simultáneamente.

En cuanto al nivel de producción se señala que se procesarán 2.520 t de carne al año, produciéndose cajas de carne picada 280.000 unidades de 4 kg, lo que supone 1.120 t/año y 285.714 cajas de 24 hamburguesas de 130, 160 y 200 gr), lo que supone asimismo unos 1.120 t/año suponiendo una distribución equitativa, siendo el nivel de producción anual de 2.240 t/año. Otros elementos que se emplearán serán las cajas de cartón (79,5 t), el film de envasado (5,496 t) y las etiquetas.

Las instalaciones dispondrán de una instalación frigorífica con una central de cuatro compresores con refrigerante R717, existiendo un túnel de congelación y varias cámaras de congelados, así como un compresor de reserva. Existirá una sala de calderas, una sección de lavado, una central neumática, una instalación de climatización y un grupo electrógeno.

Respecto al consumo de recursos, para llevar a cabo la producción se estima que será necesario un consumo de agua de 3.800 m³/año, tomándola de la red pública de abastecimiento. Se destinará el 50% para tareas de limpieza, el 5% para uso en vestuarios y el 45% para el proceso industrial.

La instalación eléctrica se llevará a cabo desde el CT instalado de 1.250 kVA con apoyo de generación eléctrica mediante paneles solares fotovoltaicos de 364,06 kWp en la cubierta de la nave (668 paneles de 545 Wp, que ocuparán 1.726,11 m² de superficie). La potencia instalada será de 1.976,8 kw. Con carácter general, según se indica en el documento ambiental, se emplearán luminarias tipo LED; se instalará un sistema de ventilación y climatización en las salas de trabajo mediante dos fancoils; la generación de agua caliente sanitaria se realizará con dos calderas de gas, una de ellas de reserva, de 270 kW, que consumirán 6.720 m³/año de gas natural, y se proyecta una instalación para recuperación de calor mediante un intercambiador de 100 kW, alimentado por la bomba de calor que mediante dos depósitos acumuladores de 5.000 l calentarán el agua necesaria para el proceso industrial. El consumo estimado de electricidad del proyecto es de 780.060 kWh/año

Además, para el desarrollo de la actividad se consumirán 4.905,6 l de gasoil.

Recopilando los datos anteriores, se aporta una valoración de la huella de carbono que producirá la actividad que dan como resultado unas emisiones de gases de efecto invernadero de 328,48 t CO₂ equivalentes. La mayoría, 300,32 t CO₂ eq, proceden de emisiones indirectas causadas por el consumo de electricidad, mientras que las emisiones directas por consumo



de combustibles fósiles de vehículos propios y del gas natural de las calderas, supondrán 28,16 t CO₂ eq.

En cuanto a la generación de residuos, se indica en el documento ambiental que estos corresponderán a restos cárnicos (190 kg/año; LER 02 02 02), papel y cartón de restos de envases o embalajes defectuosos (1 m³/año; LER 20 01 01), así como algún envase de plástico vacío contaminado por residuos químicos de productos de limpieza (8 kg/año; LER 17 02 03), ambos serán depositados en contenedores cerrados y retirados por gestor autorizado. En cuanto a los productos de limpieza, está previsto el uso de un detergente desinfectante neutro (Dectocide SDN) que se almacenará en dos contenedores de 1.000 l cada uno en un almacén específico en el sótano.

El edificio dispone de una red separativa para aguas pluviales, sanitarias y residuales de proceso. Las dos primeras no sufren variaciones, vertiendo las aguas a la red pública directamente. La tercera red será de nueva construcción y conducirá las aguas de proceso procedentes de las labores de limpieza a través de sumideros hacia una arqueta separadora de grasas y aceites y, posteriormente una arqueta de control de efluentes, para finalmente conectar con la red municipal. Se estima que el volumen total de vertidos líquidos sea de 3.800 m³/año.

En cuanto a las emisiones acústicas, durante la fase de funcionamiento se producirán a causa de una unidad condensadora de aire de la instalación frigorífica (53 dB(A)) y por los extractores de ventilación de las diferentes dependencias (emisiones entre 30 y 60 dB(A)) que no funcionarán en horario nocturno, encontrándose dentro de los parámetros que establece la normativa vigente.

También se alude en el documento ambiental a que las emisiones producidas a la atmósfera se generarán por el uso de las dos calderas de gas proyectadas para calentar el agua caliente sanitarias. Además, se indica que se instalará un intercambiador de calor para recuperar el calor residual de la instalación frigorífica y calentar el agua para uso industrial, minimizando de esta forma las posibles emisiones.

Por último, se añade que, durante la fase de abandono, se retiraría toda la maquinaria y equipos y se trasladarían a vertedero los residuos generados, dejando las superficies limpias.

2. Alternativas

El documento ambiental contempla tres alternativas, incluida la alternativa 0 de no actuación. La alternativa 1, la elegida, y la alternativa 2 se localizan en Mercamadrid, sin embargo, en la alternativa 2 sería necesario construir el edificio, así como las infraestructuras correspondientes. Partiendo de estas propuestas, se realiza un análisis desde el punto de vista ambiental, paisajístico y socioeconómico. Desde el punto de vista ambiental, se considera que las alternativas 1 y 2 producen un impacto negativo, pero no significativo. Paisajísticamente, la alternativa 2 es la que mayor impacto produce, debido a que,



inevitablemente, se produciría una alteración del paisaje al construir una nueva edificación, resultando compatible en el caso de la alternativa 1. En último lugar, la alternativa 0, o no aplicación del proyecto, supondría la no generación de empleo ni reactivación de la actividad económica, afectando de forma negativa al factor socioeconómico.

Se concluye que la alternativa 1, ubicada en un espacio industrial, con las infraestructuras ya existentes (redes de acometida y saneamiento) y con un edificio ya existente es la más óptima en términos técnicos, económicos y ambientales.

3. Impactos ambientales, medidas correctoras y programa de vigilancia ambiental.

Se realiza en el documento ambiental una identificación de las acciones impactantes sobre los diferentes factores ambientales y una posterior valoración de los mismos durante las fases de acondicionamiento y funcionamiento.

Durante la fase de obras se identifican impactos sobre la calidad de la atmósfera a causa de las emisiones de vehículos de transporte de material para las obras de adecuación, sobre el medio hídrico por el consumo de agua por parte de los trabajadores y su vertido posterior, sobre la calidad edáfica durante las obras, sobre la fauna potencial, calidad paisajística y el medio socioeconómico. En todos los casos se ha estimado que los impactos no son representativos, excepto el último, que tendría un valor positivo.

Durante la fase de funcionamiento se citan los impactos que pudiesen producirse a causa de la emisión de olores, de gases y de ruidos a la atmósfera, valorándose como compatibles en todos los casos. Del mismo modo se valora el impacto por la potencial contaminación de las aguas subterráneas a causa de vertidos accidentales o por infiltración de aguas de proceso o de limpieza. El resto de impactos citados en el documento ambiental, sobre el cambio climático, las aguas superficiales, sobre la calidad edáfica, vegetación, fauna o geomorfología del lugar se valoran como nulos o inexistentes.

Del mismo modo, se analizan los efectos derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes o catástrofes, según el Catálogo de Riesgos Potenciales de Protección Civil para la Comunidad de Madrid. Se indica la actividad a desarrollar no se encuentra incluida en el catálogo de actividades obligadas a disponer de un plan de autoprotección.

Los riesgos más importantes, de carácter moderado, identificados en el documento ambiental están vinculados a la posibilidad de producirse fenómenos atmosféricos adversos, sismos, e incendios en el interior o exterior de las instalaciones e inundaciones.

Para la prevención de estos impactos y los riesgos existentes, en el documento ambiental se han incluido varias medidas, entre las que destacan:

- Se dispondrá de equipos que optimicen los flujos de producción.
- Se racionalizará el uso energético con alumbrado tipo LED.



- Se aprovechará el calor residual generado por la instalación de refrigeración, que podrá disminuir la generación en las calderas en torno a un 30%.
- Instalación de sistemas de limpieza con ahorro de agua.
- Gestión de residuos generados con separación en contenedores específicos y retirada por gestor autorizado.
- Para la minimización del impacto acústico, todos los equipos se mantendrán en perfecto estado de conservación, especialmente en lo referente a su equilibrio dinámico y estático.
- Dispondrán de elementos antivibratorios y absorbentes ante impactos y se instalarán los equipos a 70 cm de pilares y muros.
- Todas las zonas de recogidas de aguas residuales de proceso se realizarán a través de sumideros que disponen de una cesta y unas rejillas que recogerá todos los sólidos existentes.
- Previo al vertido el agua de proceso se pasará por un separador de grasas y aceites que retirará cualquier resto de grasa en la misma.
- Se instalarán calderas de gas dotadas de las últimas tecnologías para minimizar las emisiones gaseosas.

Para garantizar el cumplimiento de las medidas preventivas, se establecerá un seguimiento a través de un Programa de Vigilancia Ambiental, el cual tendrá en cuenta el seguimiento de medidas para el adecuado cumplimiento durante las obras de adecuación, se controlará semanalmente las emisiones de ruidos y partículas de polvo y se solicitará a los instaladores los certificados de vertido en lugares autorizados.

Además, en fase de funcionamiento se controlará la emisión de olores de forma diaria asegurándose del óptimo funcionamiento de la cámara de restos cárnicos y del estado de los sumideros; se revisarán periódicamente los elementos que pudiesen generar vibraciones, se analizarán los parámetros de los vertidos al sistema de saneamiento el primer mes de actividad y posteriormente de forma anual y, finalmente, se realizará un muestreo y análisis de las emisiones de la caldera de gas según la normativa de aplicación.

PROCEDIMIENTO AMBIENTAL

En relación con las características del proyecto, se trata de la implantación de una actividad industrial cárnica que recepcionará carne de vacuno ya despiezada para su procesamiento, con una capacidad de producción anual de 2.240 t/año de producto terminado. Se llevará a cabo en un edificio ya existente dentro del recinto de Mercamadrid, en un entorno industrial, en una parcela de 5.568 m² y con coordenadas UTM: X: 442.926; Y: 4.467.693.

Respecto a la ubicación del proyecto, la parcela se encuentra en la zona más occidental de Mercamadrid, a menos de 50 m de las vías del tren hacia el oeste. A continuación, se localiza el río Manzanares a 390 m, la autovía A-4 a 570 m y la zona residencial más cercana, ya a 700 m de distancia en el distrito de Villaverde. Mercamadrid es un recinto de 31.000 m² ubicado al sureste del término municipal de Madrid, en el distrito de Vallecas, rodeado por las



infraestructuras viarias M-40 al norte, donde se localiza el acceso principal, la M-45 al sur, la M-31 al este y hacia el oeste las infraestructuras mencionadas. Se trata de un espacio acondicionado con las infraestructuras adecuadas para desarrollar actividades industriales o de transporte vinculadas al sector alimentario.

Desde el punto de vista hidrológico, el proyecto se enmarca en la Cuenca Hidrográfica del Tajo, en el interfluvio entre el río Manzanares y el arroyo Gavia, el cual desemboca en el primero al sur de Mercamadrid. En este tramo, las riberas del río Manzanares presentan un estado naturalizado, conformando un espacio de esparcimiento público; si bien, no dispone de ninguna figura de protección ambiental específica. Hidrogeológicamente, se asienta sobre materiales del cuaternario, alternando arenas, arcillas, y margas calizas, lo que confiere una permeabilidad alta. La localización de la actividad se corresponde con la masa de agua subterránea 030.011 Madrid: Guadarrama – Manzanares.

Respecto a la vegetación y fauna del entorno, se trata de un espacio antropizado en el que se encuentra alguna hilera de arbolado público y comunidades faunísticas típicas de este tipo de áreas, como roedores y pequeñas aves (gorriones, palomas o urracas).

No existe ningún espacio de Red Natura 2000 en la zona de actuación, ni otros espacios que dispongan de alguna figura de protección ambiental. Tampoco se localizan vías pecuarias en el entorno de la zona de actuación, ni afecciones al patrimonio cultural o arqueológico.

En relación con los impactos del proyecto, se debe destacar el consumo de recursos, tanto de agua como de energía, durante la fase de funcionamiento del proyecto. Para el desarrollo de la actividad se requiere de un alto consumo de agua para el lavado de las instalaciones, estimándose un gasto de 3.800 m³/año procedente de la red pública de abastecimiento. Para la minimización del recurso se deberían aplicar medidas que permitan ahorrar su consumo, aplicando tecnologías eficientes de limpieza, las cuales se incluyen en este informe.

Del mismo modo, se prevé un consumo energético de 780.060 kWh/año, de los que 427.070,65 kWh se podrán obtener a través de la producción de energía solar de origen fotovoltaica, según se ha planificado en el proyecto. Se considera que, con la aplicación de esta medida de autoconsumo, así como la implantación de las tecnologías de ahorro planteadas en el documento ambiental, como el alumbrado tipo LED, la instalación del sistema de recuperación de calor o el aislamiento térmico del edificio, queda atenuado este impacto.

Otro impacto a tener en cuenta es el causado por las aguas residuales procedentes de las labores de limpieza citadas, que podrían tener una alta carga orgánica (restos de carne o grasa) y productos químicos usados, que podrían ser vertidas al sistema de saneamiento de forma inadecuada, impactando sobre la calidad de las aguas subterráneas y edáfica. Para la minimización de este impacto, se ha planteado en el proyecto la implantación de un separador de grasas y aceites y la impermeabilización de los suelos de las estancias donde se lleve a cabo el proceso industrial.



Por último, a destacar la posibilidad de la emisión de partículas odoríferas procedentes de los residuos cárnicos gestionados de forma incorrecta. Para mitigar este impacto, el documento ambiental indica que se controlará el adecuado funcionamiento de la cámara de restos de carne; además, estos residuos se colocarán en contenedores específicos cerrados en una sala de almacenamiento de residuos hasta su expedición. También se procederá a la limpieza de los sumideros, como mínimo cada quince días, para evitar la acumulación de restos. Estas medidas se incluyen en el condicionado del presente informe, con la incorporación de otras complementarias.

Respecto a los efectos derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes o catástrofes, según el Catálogo de Riesgos Potenciales de Protección Civil para la Comunidad de Madrid, se considera que existe un riesgo alto de incendio en el interior de la instalación. En principio, en este tipo de industria no se manejan sustancias peligrosas y, además, el edificio está aislado, por lo que se considera poco probable su expansión hacia otras edificaciones cercanas. De esta forma, la vulnerabilidad de la instalación en caso de producirse un incendio por algún tipo de fallo interno dependería de la magnitud del hecho en sí, generándose la emisión de gases y partículas a la atmósfera.

Para la minimización del riesgo de incendio en la instalación, se indica en el documento ambiental que se van a aplicar las medidas que marca el Reglamento de Prevención de Incendios en los Establecimientos Industriales, así como medidas complementarias.

Por parte de esta Dirección General se considera que los impactos anteriormente indicados quedan suficientemente reducidos con la aplicación de las medidas preventivas, correctoras y, en su caso, compensatorias, incluidas en el documento ambiental y las establecidas en esta resolución.

Además, para la redacción de la presente Resolución se han tenido en cuenta los siguientes informes recibidos:

La Dirección General de Salud Pública, desde el Área de Sanidad Ambiental, remite informe técnico en el marco de sus respectivas competencias, en el que establece una serie de condiciones que se han tenido en cuenta en esta resolución.

El Ayuntamiento de Madrid remite informe en el que se señala que no existen edificaciones colindantes, que los edificios residenciales más próximos se encuentran a unos 680 m, que se trata de un área acústica tipo b, no superándose los objetivos de calidad acústica establecidos y que se trata de una zona muy vulnerable a la contaminación, al estar ubicada sobre una superficie permeable. Se establecen asimismo una serie de condiciones que se han tenido en cuenta en la presente resolución.

Teniendo en cuenta lo anteriormente señalado, a la vista de la propuesta técnica del Área de Evaluación Ambiental, elevada por la Subdirección General de Impacto Ambiental y en aplicación del artículo 47 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que



determina que el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid decidirá, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y basándose en los criterios recogidos en el Anexo III, si alguno de los proyectos y actividades mencionados en el artículo 7.2 de la Ley 21/2013 deben o no someterse al procedimiento de evaluación de ambiental ordinaria, esta Dirección General

RESUELVE

Que, a los solos efectos ambientales, con la aplicación de las medidas preventivas y correctoras propuestas por el promotor y las contenidas en el presente Informe de Impacto Ambiental, las cuales prevalecerán frente a las anteriores en caso de discrepancia, y sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir con la normativa aplicable y de contar con las autorizaciones de los distintos órganos competentes en el ejercicio de sus respectivas atribuciones, **no es previsible que la alternativa seleccionada en el documento ambiental del proyecto de “Implantación de actividad con reforma y adecuación interior de locales para industria cárnica, en Mercamadrid”, en el término municipal de Madrid, promovido por CENTRO DE CREACIÓN E INNOVACIÓN GASTRONÓMICAS, S.L., tenga efectos ambientales significativos sobre el medio ambiente, no considerándose por tanto necesario que sea sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria previsto en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título II de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:**

1. CONDICIONES GENERALES DEL PROYECTO

- 1.1. Se cumplirá lo establecido en el Real Decreto 191/2011, de 18 de febrero, sobre Registro General Sanitario de Empresas Alimentarias y Alimentos y en el Real Decreto 682/2014, de 1 de agosto, por el que se modifica el anterior.
- 1.2. Se deberá cumplir lo establecido en el Reglamento de Seguridad contra Incendios de los Establecimientos industriales (Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre) y el Reglamento de Protección contra Incendios de la Comunidad de Madrid. En cumplimiento de dicho Reglamento la actividad se deberá inscribir en el Registro de Instalaciones de Prevención Contra Incendios de la Comunidad de Madrid. El personal de la planta deberá contar con los conocimientos necesarios y la instrucción y práctica requerida sobre las medidas de precaución y los medios de protección contra incendios disponibles en la instalación, con objeto de minimizar estos riesgos a la población del entorno. Se deberá tener en todo caso en cuenta la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
- 1.3. Las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y/o de producción de agua caliente sanitaria, destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas, deberán cumplir lo establecido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.



- 1.4. En relación con la red de distribución de agua de abastecimiento humano, los materiales, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias, deberán cumplir con el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro. Asimismo, y con objeto de certificar la seguridad de que el agua utilizada en los procesos tanto de fabricación, tratamiento, limpieza o utilización de materiales y herramientas que puedan estar en contacto con los alimentos se deberá realizar un análisis del riesgo y plan de control del agua que incluya medidas para prevenir y reducir los riesgos identificados. Este plan debe ser revisado y actualizado periódicamente.
- 1.5. Los productos químicos a utilizar en los procesos de limpieza que se almacenen y utilicen en las instalaciones, deberán disponer de las Fichas de Datos de Seguridad actualizadas y en castellano conforme al modelo establecido en la normativa vigente, Reglamento (UE) 2015/830 de la Comisión, por el que se modifica el Reglamento REACH. Así mismo, estas materias deberán ajustarse a lo establecido en la legislación transversal de sustancias y mezclas químicas, principalmente al Reglamento (CE) nº 1907/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de diciembre de 2006, relativo al registro, la evaluación, la autorización y la restricción de las sustancias y preparados químicos (REACH) y al Reglamento (CE) nº 1272/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2008, sobre clasificación, etiquetado y envasado de sustancias y mezclas (CLP) y sus modificaciones posteriores.

2. CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO

- 2.1. Dado que se trata de una actividad potencialmente contaminante de la atmósfera, según lo establecido en el Real Decreto 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, se deberá cumplir lo establecido en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, efectuándose la notificación correspondiente al Área de Calidad Atmosférica de esta Dirección General.
- 2.2. Se deberá implantar un plan de obras en el que se incluyan todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar la potencial afección del proyecto sobre el entorno. Dicho plan deberá incluir las medidas recogidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, debiéndose priorizar el uso de maquinaria eléctrica. El suministro eléctrico deberá hacerse mediante conexión a la red eléctrica general, a no ser que se justifique debidamente la imposibilidad de esta conexión. En este caso se usarán grupos electrógenos con certificación "Fase V".



- 2.3. Según lo señalado por el Ayuntamiento de Madrid:
- Se recomienda sustituir las calderas de gas propuestas y cubrir las demandas térmicas de la actividad con sistemas electrificados de alta eficiencia híbridos con el aprovechamiento de energía solar térmica y fotovoltaica.
 - Se recomienda la electrificación de los vehículos disponibles que podrían ser recargados con los excedentes fotovoltaicos.
- 2.4. Según lo señalado por el Ayuntamiento de Madrid no se permite la apertura de ventanas o cualquier otro hueco que ponga en comunicación el recinto industrial con la atmósfera. La extracción de aire deberá realizarse a través de chimenea reglamentaria provista de los dispositivos de filtrado o absorción que se precisen, según el capítulo V de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad.
- 2.5. Se tomarán cuantas medidas sean necesarias para minimizar la producción y dispersión de polvo durante la fase de adecuación del edificio. Así, el transporte de los residuos se llevará a cabo en camiones cubiertos con lonas y se adecuará la velocidad de circulación de los vehículos.
- 2.6. Todos los vehículos o maquinaria de trabajo deberán estar apagados siempre que no se estén utilizando, evitando así incrementos innecesarios en las emisiones de gases de escape.
- 2.7. Respecto a los nuevos sistemas de ventilación y climatización empleados (intercambiadores de calor y/o bombas agua-aire...) e instalaciones con sistemas de pulverización/nebulización de agua (limpiador a presión...) o para el confort térmico, su diseño, control y mantenimiento deberá realizarse conforme al Real Decreto 487/2022, de 21 de junio por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis. Además, en el caso de existencia de torres de refrigeración o condensadores evaporativos, se notificarán dichos equipos a la Administración Sanitaria (Dirección General de Salud Pública/Área de Sanidad Ambiental) en el plazo de un mes desde su puesta en funcionamiento.
- 2.8. La evacuación de aire caliente de los equipos de climatización y frío deberá respetar las distancias y cumplir las condiciones técnicas establecidas en el anexo II de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad.
- 2.9. En cuanto al nuevo depósito acumulador previsto e indicado en la documentación para la producción de agua caliente sanitaria, considerado como instalación con mayor probabilidad de proliferación y dispersión de Legionella (sistema de ACS con acumulador y circuito de retorno) se deberá garantizar que la instalación opera a temperaturas no consideradas de riesgo y cumplir con los requisitos establecidos en la citada norma (RD 487/2022).



- 2.10. Se planificarán rutas de transporte eficientes para reducir las emisiones producidas por los vehículos de la empresa y el consumo de combustible.
- 2.11. Todos los equipos y maquinaria industrial serán sometidos a las revisiones periódicas correspondientes conforme a las instrucciones de fabricante, asegurando que los niveles de emisión de contaminantes se mantienen dentro de unos niveles aceptables (engrase; cambios de lubricante, filtros, etc.). Se conservarán los registros de mantenimiento, estando a disposición del órgano competente.
- 2.12. Con objeto de minimizar los efectos sobre el cambio climático se implantarán las medidas de ahorro y eficiencia energética que resulten viables, tales como instalación de sistemas de climatización y ventilación de última generación, así como la implantación de sistemas de iluminación tipo LED y el suministro de energía de red 100% de origen renovable certificada.
- 2.13. La iluminación exterior de las instalaciones se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, con la finalidad de conseguir los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, para lo cual se atenderá a las siguientes prescripciones:
- Se evitará el uso de lámparas de vapor de mercurio.
 - El tipo de carcasa será cerrada y opaca, de modo que evite proyecciones cenitales y que impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta.
 - La disposición y orientación de todas las fuentes de luz evitará que ésta incida en el exterior de las edificaciones proyectadas.
 - El sistema de iluminación se realizará de modo que su encendido se efectúe únicamente con la presencia de personas, evitando su funcionamiento nocturno permanente.
- 2.14. En la zona destinada a plazas de aparcamiento, con objeto de promover el uso de vehículos eléctricos, se deberán implantar las dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos establecidas en el CTE-HE6. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 45.3.c de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, instalándose canalizaciones hasta las plazas de aparcamiento y módulos de reserva en la centralización de contadores, dando cobertura al 25% de plazas y dotándose de una estación de recarga por cada 10 plazas.
- 2.15. Se deberán utilizar contenedores con sistemas de sellado hermético para el almacenamiento de los restos cárnicos generados durante el proceso productivo, con el fin de minimizar las emisiones odoríferas.

3. CONDICIONES RELATIVAS A LOS RUIDOS.



- 3.1. Durante la fase de obras se deberá cumplir lo dispuesto en el artículo 42 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica en lo que respecta a los horarios de trabajo.
- 3.2. Para la maquinaria que le sea de aplicación, se dará cumplimiento a las prescripciones contenidas en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, debiéndose cumplir las obligaciones recogidas en dicha normativa, como por ejemplo llevar el marcado CE correspondiente.
- 3.3. Deberán cumplirse los valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades, establecidos en el Anexo III del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y el resto de la legislación aplicable, en especial los valores límite establecidos en el artículo 15 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica. En caso de superarse estos niveles se establecerán medidas correctoras adicionales.
- 3.4. Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse adoptando las medidas y precauciones necesarias para reducir al mínimo la contaminación acústica. Dichas actividades se desarrollarán sin producir impactos directos en los vehículos de transporte y maquinaria de manipulación de materiales ni en el pavimento. Deberá cumplirse lo establecido en el Protocolo de Actuación para reducir la contaminación acústica producida por las operaciones de carga y descarga aprobado por el Decreto número 178, de 5 de abril de 2019, de la delegada del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad.
- 3.5. Los equipos susceptibles de generar vibraciones se instalarán de manera que éstas se minimicen (con separadores elásticos, bancadas antivibratorias u otros dispositivos).
- 3.6. Además, se aplicarán las medidas siguientes:
 - En el plan de mantenimiento de los vehículos de transporte y maquinaria se establecerán los controles y revisiones adecuados de la emisión sonora de la misma, corrigiendo las causas que puedan generar cualquier aumento de la emisión de ruido.
 - Se realizará la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores, dispositivos de escape de gases (ITV).
 - Se procederá al engrase apropiado y frecuente de la maquinaria.

4. CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LOS SUELOS Y LAS AGUAS.

- 4.1. Todas las zonas donde se lleven a cabo labores de proceso de elaboración de



producto, así como la zona de almacenamiento de productos químicos, deberán disponer de solera impermeabilizada, para evitar que se produzca contaminación proveniente de aguas sucias contaminadas o impregnadas de restos de materia prima o por derrames de líquidos de forma accidental.

- 4.2. Si accidentalmente se produjera algún vertido de productos químicos o material graso de los vehículos, se procederá a recogerlos, para su posterior gestión como residuos peligrosos. Se dispondrá de un recipiente con material absorbente adecuado, tipo sepiolita, para la recogida de los posibles derrames.
- 4.3. A efectos de lo establecido en la Ley 10/1993, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, el titular deberá presentar ante el Ayuntamiento de Madrid, debidamente cumplimentado, el documento de Identificación Industrial, según el modelo incluido en el Anexo III de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua de la Ciudad de Madrid. Asimismo, se deberá obtener la autorización de vertido, según dicha Ley, al ser el caudal de abastecimiento superior a 3.500 m³/año.
- 4.4. 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. Quedarán prohibidos los vertidos de todos los compuestos enumerados en el Anexo 1 de la Ley 10/1993. El resto de los contaminantes contenidos en los efluentes estarán limitados en sus concentraciones a los valores máximos instantáneos señalados en el Anexo 2 de la Ley 10/1993.
- 4.5. Dado el alto contenido de materia orgánica en los vertidos líquidos generados, la red de saneamiento interno deberá disponer de unidades de retención de grasas y sólidos, así como los tratamientos necesarios para que el efluente esté dentro de los límites establecidos.
- 4.6. La red interna de saneamiento deberá contar con una arqueta para el registro de efluentes en su tramo final y antes de su conexión al sistema integral de saneamiento, cuyo diseño y localización cumpla con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 10/1993.
- 4.7. Dado que se trata de una actividad con acometidas múltiples, se deberá ajustar a lo establecido en el capítulo V del título II de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, relativo a las características de las redes de evacuación de aguas residuales industriales.
- 4.8. Cuando por accidente o fallo de funcionamiento de las instalaciones se produjera un vertido al Sistema Integral de Saneamiento que esté prohibido según la Ley 10/1993 y que pueda originar una situación de emergencia, como fugas de hidrocarburos o cualquier otro tipo de residuos peligrosos, el titular deberá comunicar urgentemente tal circunstancia al órgano gestor del sistema de saneamiento, al Ayuntamiento y a esta



Consejería, con objeto de evitar o reducir al mínimo los daños que pudieran producirse.

4.9. Se deberán implementar medidas de ahorro de agua durante las labores de limpieza:

- Uso de pistolas de corte automático, de alta presión y bajo caudal.
- Instalación de medidores de consumo y control periódico.
- Aplicación continua de medidas de optimización del recurso.
- Se recomienda implementar protocolos de limpieza con productos biodegradables/sostenibles que sean sustitutivos de los productos químicos.

5. CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN DE RESIDUOS.

- 5.1. Todos los residuos generados, durante las fases de obras y de funcionamiento, se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, debiéndose cumplir con dicha legislación. Una vez finalizadas las obras, se procederá a la retirada de todos los residuos que se hubieran producido.
- 5.2. Como actividad productora de residuos peligrosos, según lo establecido en el artículo 35 de la Ley 7/2022, se deberá realizar una comunicación previa al inicio de las actividades.
- 5.3. Se deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases.
- 5.4. Los residuos especiales (subproductos cárnicos) deberán almacenarse de forma segregada, entregándose a gestores autorizados, debiéndose cumplir las obligaciones definidas en la legislación vigente.
- 5.5. Los residuos generales deberán separarse en las fracciones establecidas en la Ordenanza 12/2022, de 20 de diciembre, de Limpieza de los Espacios Públicos, Gestión de Residuos y Economía Circular.

6. SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL.

- 6.1. La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la realización de los controles necesarios en los que se garantice el cumplimiento de cada una de las medidas de protección y corrección contempladas en el documento ambiental y en el presente Informe de Impacto Ambiental. Para ello, al contenido del plan de vigilancia establecido en la documentación deberán añadirse los siguientes controles y actuaciones:
- 6.2. Se comprobará anualmente el cumplimiento de los niveles límite de inmisión de ruido al ambiente exterior definidos en el Real Decreto 1367/2007.



- 6.3. Se efectuarán los controles de emisiones atmosféricas establecidos en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, dada la catalogación de los focos emisores.
- 6.4. Deberán efectuarse controles del estado del pavimento, reponiendo o reparando en su caso, el pavimento en mal estado.
- 6.5. Los sistemas de separación de grasas que se implanten deberán vaciarse y limpiarse de forma periódica. Se incluirá en el Plan de Vigilancia Ambiental una ficha de control que establezca el protocolo de inspección y la periodicidad de mantenimiento de la arqueta separadora de grasas y aceites, y de la arqueta de toma de muestras.
- 6.6. Se deberán extremar las medidas de limpieza, desinfección y desinsectación. Estas actuaciones deberán llevarse a cabo por empresa inscrita en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas (ROESB), conforme a la normativa vigente (Orden 700/2010, de 29 de diciembre, de la Consejería de Sanidad, por la que se crea el Registro de Establecimientos y Servicios Biocidas y se regula el procedimiento de inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de la Comunidad de Madrid). Los contenedores de restos cárnicos se retirarán de forma frecuente y se mantendrán cerrados cuando no se esté operando con ellos.
- 6.7. Deberá elaborarse un registro ambiental en el que figuren los resultados de la ejecución del programa de vigilancia ambiental, todos los controles deberían quedar debidamente recogidos en un documento a disposición de las autoridades competentes.
- 6.8. Se llevará un registro de incidencias, en el que se describan las situaciones en las que se produzcan fugas o derrames. Se analizarán las causas y el origen de dichas incidencias y se hará una valoración de la eficacia de los sistemas de detección y recogida que en cada caso hubieran intervenido.

Los controles externos aplicables de inmisión de partículas, ruido, analíticas de suelos o aguas residuales (planificación del control, toma de muestras, medidas de parámetros “in situ” y emisión de informes) deberán realizarse por una Entidad de Inspección acreditada por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) o por una Entidad de Acreditación firmante de los Acuerdos de Reconocimiento Mutuo establecidos a nivel internacional entre entidades de acreditación, en el ámbito correspondiente. Siempre que exista Laboratorio de Ensayo acreditado para ello, los ensayos de todos los parámetros a determinar, salvo los medidos “in situ”, deberán realizarse en Laboratorios de Ensayo acreditados por la ENAC o por una Entidad de Acreditación firmante de los Acuerdos de Reconocimiento Mutuo anteriormente citados. En caso de que así se establezca en las Instrucciones Técnicas de Aplicación, no



será necesario disponer dentro del alcance de acreditación los parámetros que se establezcan en dichas Instrucciones Técnicas.

El promotor de la actuación elaborará anualmente un informe de Seguimiento sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Informe de Impacto Ambiental, en los que se incluya un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental, así como toda la información que se considere necesaria sobre su ejecución y sobre el estado del medio ambiente y la posible producción de impactos residuales tras la implantación del proyecto. El primer informe se elaborará en el plazo máximo de tres meses, desde el inicio de la ejecución del proyecto. El segundo informe se remitirá en el plazo máximo de un año y tres meses. Dichos informes junto con el programa de vigilancia ambiental se remitirán al Ayuntamiento de Madrid, así como a la Subdirección General de Inspección y Disciplina Ambiental de esta Consejería. El resto de informes quedarán en la instalación a disposición de las autoridades competentes.

Para verificar el cumplimiento de las anteriores determinaciones esta Consejería podrá recabar la información y realizar las comprobaciones que considere necesarias, así como formular las especificaciones adicionales que resulten oportunas.

Esta resolución se emite a efectos de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y se formula sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir con la normativa aplicable y de contar con las autorizaciones de los distintos órganos competentes en ejercicio de sus respectivas atribuciones, por lo que no implica, presupone o sustituye a ninguna de las autorizaciones o licencias que hubieran de otorgar aquellos.

En aplicación de lo establecido en el artículo séptimo de la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si hubieran transcurrido cinco años desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y no se hubiera producido la autorización del proyecto examinado. El promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia del Informe de Impacto Ambiental antes de que transcurra dicho plazo, debiendo justificar la inexistencia de cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron para realizar la evaluación de impacto ambiental.

De conformidad con lo establecido en el artículo 39.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la eficacia de la presente Resolución queda demorada al día siguiente al de su publicación. Transcurrido un plazo de tres meses sin que la publicación se haya producido por causas imputables al promotor, la resolución no tendrá eficacia.



De conformidad con el artículo 47.5 de la Ley 21/2013, el Informe de Impacto Ambiental no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto.

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Madrid, a fecha de la firma
LA DIRECTORA GENERAL DE
TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y
ECONOMIA CIRCULAR



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1203885722475981165025**

AYUNTAMIENTO DE MADRID. DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS.
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN
URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD