

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-PP.04 "Olivos 3" DEL PGOU DE GETAFE



BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Autor del Encargo: Getafe Iniciativas S.A. (GISA)

Getafe (Madrid)

OCTUBRE de 2022

arnaizarquitectos

Méndez Álvaro, 56 - 28045 MADRID T. 914 342 280

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

ÍNDICE

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.....	7
VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA	7
TÍTULO I.- NORMATIVA GENERAL	7
Capítulo 1. Parámetros generales del Plan Parcial	7
Art. 1. Uso global.....	7
Art. 2. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados	7
Art. 3. Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos	7
Art. 4. Edificabilidad del ámbito	7
Art. 5. Calificación y gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas	8
Art. 6. Cumplimiento de las reservas de suelo para Redes Públicas	8
Capítulo 2. Determinaciones generales	10
Art. 7. Objeto y fundamento	10
Art. 8. Contenido y régimen subsidiario	10
Art. 9. Ámbito de aplicación y vigencia.....	10
Art. 10. Efectos.....	10
Art. 11. Modificaciones del Plan Parcial	11
Art. 12. Normas de Interpretación	11
Capítulo 3. Normas Generales de Edificación	12
Art. 13. Determinaciones Generales	12
Art. 14. Alineaciones oficiales	12
Art. 15. Espacios libres de parcela.....	12
Art. 16. Conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores.....	13
Art. 17. Drenaje de aguas pluviales en espacios libres de parcela	13
Art. 18. Salientes permitidos	14
Art. 19. Condiciones estéticas.....	14
Capítulo 4. Normas Generales de Urbanización	16
Art. 20. Alcance y contenido	16
Art. 21. Red Viaria.....	16
Art. 22. Vados	16
Art. 23. Red de Saneamiento.....	17
Art. 24. Red de Abastecimiento de Agua	17
Art. 25. Sistema de protección contra incendios	17
Art. 26. Red de Riego.....	17
Art. 27. Drenaje de aguas pluviales	17
Art. 28. Red de Energía Eléctrica.....	18
Art. 29. Red de Alumbrado Público	18
Art. 30. Red de telefonía y telecomunicaciones	19
Art. 31. Red de Gas	19
Art. 32. Jardinería.....	19
Art. 33. Mobiliario Urbano	20
Art. 34. Gestión de Residuos	20
Capítulo 5. Normas generales de usos	20

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Art. 35. Normas Generales de usos	20
TÍTULO II.- NORMATIVA PARTICULAR	21
Capítulo 1. Definición de las Zonas de Ordenanza	21
Art. 36. Zonas de Ordenanza	21
Art. 37. Zona Industrial (IND)	21
Art. 38. Zona Terciario (TC)	22
Art. 39. Zona de Equipamiento (EQ)	22
Art. 40. Zona de Espacios Libres Ajardinados (EL).....	22
Art. 41. Zona de Servicios Urbanos (SU)	22
Art. 42. Zona de Red Viaria (RV)	22
Art. 43. Zona de la Carretera M-301 (M-301).....	23
Capítulo 2. Zona Industrial (IND)	24
Art. 44. Ámbito de aplicación	24
Art. 45. Tipología edificatoria	24
Art. 46. Parcelación.....	24
Art. 47. Retranqueos	25
Art. 48. Ocupación	25
Art. 49. Separación entre edificios	26
Art. 50. Edificabilidad	26
Art. 51. Alturas	26
Art. 52. Usos característicos	27
Art. 53. Usos compatibles	27
Art. 54. Usos prohibidos	27
Art. 55. Carga y descarga	27
Art. 56. Cerramientos y accesos	27
Art. 57. Dotación de aparcamientos	28
Art. 58. Conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores.....	29
Capítulo 3. Zona Terciaria (TC)	29
Art. 59. Ámbito de aplicación	29
Art. 60. Tipología edificatoria	29
Art. 61. Condiciones de parcelación.....	29
Art. 62. Separación a linderos.....	29
Art. 63. Condiciones de ocupación de la edificación.....	30
Art. 64. Separación entre edificios en una misma parcela	30
Art. 65. Edificabilidad	30
Art. 66. Alturas	30
Art. 67. Usos característicos	31
Art. 68. Usos compatibles	31
Art. 69. Usos prohibidos.....	31
Art. 70. Cerramientos y accesos	31
Art. 71. Dotación de aparcamientos	31
Art. 72. Conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores.....	31
Capítulo 4. Zona Equipamiento (EQ)	32
Art. 73. Ámbito de aplicación	32

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

A

Art. 74. Tipología edificatoria	32
Art. 75. Parcelación	32
Art. 76. Retranqueos	32
Art. 77. Ocupación	33
Art. 78. Separación entre edificios	33
Art. 79. Edificabilidad	33
Art. 80. Alturas	33
Art. 81. Usos característicos	33
Art. 82. Usos compatibles	34
Art. 83. Usos prohibidos	34
Art. 84. Cerramientos y accesos	34
Art. 85. Dotación de aparcamientos	34
Art. 86. Conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores.....	34
Capítulo 5. Zona Servicios Urbanos (SU).....	35
Art. 87. Ámbito de aplicación	35
Art. 88. Tipología edificatoria	35
Art. 89. Parcelación.....	35
Art. 90. Retranqueos	35
Art. 91. Ocupación	35
Art. 92. Separación entre edificios	36
Art. 93. Edificabilidad	36
Art. 94. Alturas	36
Art. 95. Usos característicos Usos característicos	36
Art. 96. Usos compatibles	36
Art. 97. Usos prohibidos	36
Art. 98. Cerramientos y accesos	36
Art. 99. Dotación de aparcamientos	36
Art. 100. Conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores.....	37
Capítulo 6. Zona Espacios Libres Ajardinados (EL)	38
Art. 101. Ámbito de aplicación.....	38
Art. 102. Tipología edificatoria.....	38
Art. 103. Retranqueos	38
Art. 104. Ocupación	38
Art. 105. Edificabilidad	38
Art. 106. Alturas	38
Art. 107. Usos característicos	38
Art. 108. Usos compatibles	38
Art. 109. Usos prohibidos.....	38
Art. 110. Otras determinaciones.....	38
Capítulo 7. Zona Red Viaria (RV).....	39
Art. 111. Ámbito de aplicación.....	39
Art. 112. Usos característicos	39
Art. 113. Usos compatibles	39
Art. 114. Usos prohibidos.....	39

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Capítulo 8. Zona Carretera M-301 (M-301)	39
Art. 115. Ámbito de aplicación.....	39
Art. 116. Determinaciones y usos	39
TÍTULO III.- NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL	40
Capítulo 1. Determinaciones generales medioambientales	40
Art. 117. Eficiencia y ahorro energético	40
Art. 118. Controles sobre las obras de edificación	40
Art. 119. Controles sobre las obras de urbanización.....	41
Capítulo 2. Medidas de Protección del Medio Ambiente	42
Art. 120. Medidas de Protección de carácter general	42
Art. 121. Medidas de mitigación del cambio climático y calidad del aire	43
Art. 122. Medidas de eficiencia energética.	44
Art. 123. Medidas protección contra la contaminación lumínica	45
Art. 124. Medidas para aumentar los sumideros de carbono	45
Art. 125. Medidas genéricas de adaptación	46
Art. 126. Medidas para la reducción del efecto isla de calor	46
Art. 127. Medidas de protección del medio ambiente acústico	46
Art. 128. Medidas de protección del medio hídrico	48
Art. 129. Medidas de protección de la geomorfología y el relieve	49
Art. 130. Medidas de protección del suelo	49
Art. 131. Medidas de protección de la vegetación.....	49
Art. 132. Medidas de protección de la fauna	52
Art. 133. Medidas de protección del paisaje	53
Art. 134. Medidas de protección sobre gestión de residuos.....	55
Art. 135. Medidas de protección de la sanidad ambiental y epidemiológica	56
Art. 136. Medidas de protección en relación con el medio social.....	56
Art. 137. Medidas de protección de la movilidad.....	58
Capítulo 3. Medidas para el seguimiento ambiental de la planificación	59
Art. 138. Programa de seguimiento.....	59
Art. 139. Control y seguimiento en la fase de urbanización del Sector	59
Art. 140. Control y seguimiento en la fase de funcionamiento del Sector	61
Art. 141. Tipos de informes y periodicidad	63
TÍTULO IV.- NORMATIVA DE EJECUCIÓN Y DESARROLLO	64
Art. 142. Modalidad de gestión urbanística	64
Art. 143. Delimitación de Unidades de Ejecución.....	64
Art. 144. Regulación del Sistema de Actuación	64
Art. 145. Obtención y ejecución de las Redes Públicas	64
Art. 146. Instrumentos de desarrollo	64
Art. 147. Condiciones de parcelación.....	65
Art. 148. Trasvases de edificabilidad	65
Art. 149. Proyecto de Urbanización.....	66
Art. 150. Ejecución de las obras	66
Art. 151. Conservación de la Urbanización y prestación de los servicios urbanos.....	66
Art. 152. Estudios de detalle	67

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Art. 153. Proyectos unitarios	67
Art. 154. Construcción de edificaciones divisibles en una operación posterior	67

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I.- NORMATIVA GENERAL

Capítulo 1. Parámetros generales del Plan Parcial

Art. 1. Uso global

Conforme a lo dispuesto en el PGOU de Getafe, el uso global del Sector SUS-PP.04 "Olivos 3" es el de Industrial.

Art. 2. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados

Los coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados que establece el PGOU de Getafe para el Sector se definen en el punto V.4.5.2. *Área de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado*, de la Memoria del Plan General, y se incluyen en la ficha del Sector, y son:

- Industrial 1,12
- Terciario Comercial..... 1,76

Art. 3. Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos

De acuerdo con la ficha del ámbito, se establece un Aprovechamiento Unitario para el Sector de 0,5220 m²cuc/m²c, en el uso característico del Área de Reparto, el Residencial de Protección Pública >110 m².

Por tanto, de acuerdo con la ficha del Sector, el aprovechamiento máximo se fija en 419.680 m²cuc.

En la siguiente tabla se establecen los aprovechamientos de los distintos usos, estos últimos como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación antes definidos:

Suelo Lucrativo					
Uso pormenorizado	Superficie suelo (m²_s)	Coef. Edif. (m²c/m²s)	Edificabilidad total (m²c)	coef. ponderación	UAs (m²cuc)
Industrial (IND)	435.740	0,8239	359.000	1,12	402.080
Terciario (TC)	10.000	1,0000	10.000	1,76	17.600
TOTAL LUCRATIVO	445.740	-	369.000	-	419.680

Como se comprueba en la tabla anterior, el aprovechamiento lucrativo total del Plan Parcial (419.680 m²cuc) no supera el aprovechamiento máximo determinado por el PGOU para el Sector (419.680 m²cuc).

Art. 4. Edificabilidad del ámbito

La intensidad edificatoria y la superficie máxima edificable resultan de lo establecido en el Plan General, de cuya aplicación se deducen los correspondientes máximos que se ordenan en el presente Plan Parcial.

De acuerdo con la ficha del ámbito, se establece una edificabilidad máxima de 369.000 m²c, repartidos en 10.000 m²c de uso Terciario (T) y 359.000 m²c de uso Industrial (IND).

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera



Art. 5. Calificación y gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas

En la ordenación pormenorizada del ámbito definida por el presente Plan Parcial se han concretado las áreas destinadas a Redes Públicas, unas susceptibles de ser edificadas y otras no, pero todas ellas con el carácter de terreno de dominio público demanial, bien de uso público o afecto a un servicio público.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la LSCM, los terrenos que en este Plan Parcial se destinan y reservan como nuevos elementos integrantes de las Redes Públicas, serán obtenidos para el uso y dominio públicos mediante cesión libre, gratuita y urbanizados, a favor del Ayuntamiento de Getafe (Redes Generales y Locales) y de la Comunidad de Madrid (Redes Supramunicipales), en el marco de la transformación y desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-PP.04 "Olivos 3".

REDES PÚBLICAS		Locales	Generales	Supramunicipales
TIPO DE RED	ORDENANZA PP			
Infraestructuras de Comunicación Vial	Red Vial (RV)	-	81.201 m ² s	-
	Carretera M-301 (M-301)	-	-	70.465 m ² s
Zonas Verdes	Espacios Libres A Jardinados (EL)	56.691 m ² s	77.868 m ² s	4.000 m ² s
Equipamientos /Servicios	Equipamientos (EQ)	55.750 m ² s	-	-
	Servicios Urbanos (SU)	-	12.000 m ² s	-
SUBTOTAL REDES		112.441 m²s	171.069 m²s	74.465 m²s

Por su parte, la Red Supramunicipal que integra la carretera M-301 ya obtenida y que está integrada, de acuerdo con los datos del topográfico realizado, por una superficie de 35.883 m²s incluida dentro del Sector.

La cesión del suelo del resto de las redes se llevará a cabo, una vez que el Plan parcial tenga la aprobación definitiva, mediante la inscripción del correspondiente Proyecto de Expropiación.

Art. 6. Cumplimiento de las reservas de suelo para Redes Públicas

En el cuadro resumen del presente punto se puede observar el cálculo de la superficie mínima de reserva de Redes Públicas en función de las definidas para el ámbito por el PGOU de Getafe, planeamiento adaptado a la actual redacción de la LSCM.

En la columna de estándares del PGOU viene reflejado, para las Redes Estructurantes (Supramunicipales y Generales) el estándar establecido por el vigente PGOU y para las Redes Locales el resultado del cálculo teórico de los estándares vigentes de acuerdo con la edificabilidad máxima del ámbito, y en la columna Plan Parcial se ha insertado la superficie reservada en el presente documento.

Tras lo determinado por el PGOU vigente y los cálculos de las Redes Locales conforme a los estándares de la LSCM, la Ordenación Pormenorizada establecida por el presente Plan Parcial cumple, en todos los casos, los estándares mínimos de Redes Públicas establecidos por el PGOU de Getafe en la ficha de desarrollo del Sector.

En la siguiente tabla se recoge el cumplimiento de los estándares mínimos exigidos por la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

- 8 MAR 2023

LA JEF(A) DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Redes Públicas		Estándar LSCM 9/2001			PGOU Getafe (*)			Plan Parcial					
		m ² /100 m ² _c	Reserva mínima (m ² _s)		m ² /100 m ² _c	Reserva mínima (m ² _s)		Denominación Red PP	Zona Ordenanza PP	Reserva (m ² _s)	m ² /100 m ² _c	% Suelo	
Redes Supramunicipales	Infraestructuras	0,00	0	0	19,10	70.465	74.465	Red Supramunicipal Infraest. Comunicación Viana (RS.IC)	M-301	70.465	74.465	20,18	8,77%
	Zonas Verdes / Espacios				1,08	4.000		Red Supramunicipal Espacios Libres (RS.EL)	EL	4.000			
Redes Generales	Infraestructuras	20,00	2.000	2.000	15,02	55.440	131.785	Red General infraest. Comunicación Viana (RG.IC)	RV	81.201	171.069	46,36	9,69%
	Zonas Verdes / Espacios Libres				20,14	74.300		Red General Zonas Verdes y Espacios Libres (RG.ZV-EL)	EL	77.868			
	Equipamientos / Servicios				0,55	2.045		Red General Servicios Urbanos (RG.SU)	SU	12.000			
	Espacio libre arbolado (>50%)				15,11	55.750 (**)		Red Local Zonas Verdes y Espacios Libres (RL.ZV-EL)	EL	56.691			
Redes Locales	Equipamientos / Servicios	30,00	3.000	3.000	15,11	55.750 (**)	111.500 (**)	Red Local Equipamiento (RL.EQ)	EQ	55.750	112.441	30,47	6,94%
TOTAL REDES PÚBLICAS		50,00	5.000	5.000	86,11	317.750				357.975		97,01	44,54%

(*) Conforme a lo señalado en la ficha de ordenación y gestión del Sector
(**) Determinación pormenorizada

La actual redacción de la LSCM sólo exige reserva para Redes Públicas respecto de las edificabilidades de los usos no industriales. En base a ello, la actual exigencia legal sería de 2.000 m²s para Redes Generales y 3.000 m²s para Redes Locales, calculados respecto de los 10.000 m²c del uso Terciario (T).

No obstante, el presente Plan Parcial debe respetar las determinaciones de Redes exigidas por el vigente PGOU de Getafe, adaptado a la LSCM en su anterior redacción. Estas reservas suman 317.750 m²s, que suponen un 39,54% del total del Sector, desglosadas en 74.465 m²s para Redes Supramunicipales y 131.785 m²s para Redes Generales, en cuanto a Redes Estructurantes. Respecto a Redes Locales, el PGOU hace una reserva algo superior al anterior estándar legal, cantidad que se respeta e, incluso, se supera.

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Capítulo 2. Determinaciones generales

Art. 7. Objeto y fundamento

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 49 de la LSCM, y en seguimiento de los arts. 57 y 61 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (en adelante RPU), se redactan las presentes Normas Urbanísticas (en adelante Normas, Normativa o NNUU), con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan Parcial.

Art. 8. Contenido y régimen subsidiario

1. Su contenido contempla las exigencias de las Leyes del Suelo aplicables tanto a escala estatal (TRLSRU) como las derivadas de la legislación regional de aplicación (LSCM), del Reglamento de Planeamiento (RPU) y del Reglamento de Gestión (RGU), como reglamentaciones supletorias, y se ajusta a las determinaciones del vigente PGOU de Getafe. Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas y la Normativa Urbanística del PGOU de Getafe.
2. El presente Plan Parcial es dependiente y derivado, y se somete al planeamiento de rango superior, constituido por el PGOU de Getafe.
3. En cualquier caso, estas Normas Urbanísticas y Ordenanzas deberán entenderse como desarrollo y complemento del PGOU de Getafe y de la legislación urbanística y sectorial vigente.

Art. 9. Ámbito de aplicación y vigencia

1. Su campo de aplicación se circunscribe al Sector SUS-PP.04 "Olivos 3" del Suelo Urbanizable Sectorizado del PGOU de Getafe, que con la aprobación del presente Plan Parcial adquiere su programación efectiva.
2. El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística en el BOCM, de conformidad con las previsiones del artículo 66 de la LSCM.
3. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la LSCM.

Art. 10. Efectos

1. El presente Plan Parcial, así como los Proyectos, Planes Especiales y Estudios de Detalle que pudieran desarrollarse una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.
2. Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del presente Plan Parcial y de los proyectos que lo desarrollen y solicitar por escrito información del régimen aplicable.
3. Obligatoriedad. El Plan Parcial y los Proyectos, Planes Especiales y Estudios de Detalle que, en su caso, lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento de sus términos y determinaciones. Este cumplimiento será exigible por cualquier interesado mediante el ejercicio de la acción pública.
4. Ejecutividad. Publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los Proyectos y Estudios de Detalle que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que sean necesarios.

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

A

Art. 11. Modificaciones del Plan Parcial

1. Sin perjuicio de las modificaciones que puedan derivarse de una revisión del planeamiento general municipal, las determinaciones del presente Plan Parcial podrán modificarse con la tramitación prevista para ello en la LSCM siempre que concurren las siguientes circunstancias:
 - Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior.
 - Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la LSCM.

Art. 12. Normas de Interpretación

1. Las competencias que se derivan de estas NNUU, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento de Getafe, sin perjuicio de las que correspondan a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM.
2. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad.
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y la presente Normativa Urbanística, y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (bien informativa y de ordenación) se considerará que prevalecerán aquéllos sobre estos.
5. Con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquélla de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social y colectivo

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera



Capítulo 3. Normas Generales de Edificación

Art. 13. Determinaciones Generales

1. Para la regulación de la edificación serán de aplicación las Ordenanzas particulares de cada zona establecidas en este documento y, en lo que resulte compatible, las Normas Generales de la edificación establecidas en el Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU de Getafe en todos los aspectos que no estén específicamente regulados en este Plan Parcial.
2. En lo referente a la Seguridad se respetarán las determinaciones de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, la Norma básica de protección y prevención contra incendios en los edificios y el Código Técnico de la Edificación.

Art. 14. Alineaciones oficiales

1. Las alineaciones oficiales son las señaladas en el plano O.4.1. *Red viaria. Alineaciones y rasantes.*

Art. 15. Espacios libres de parcela

1. Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por la edificación en aplicación de los parámetros de ocupación máxima y de los retranqueos obligatorios.
2. Se distingue entre los espacios libres derivados de los retranqueos obligatorios, y aquellos resultantes de una menor ocupación a la permitida. Los primeros no podrán ser objeto de ningún tipo de uso distinto al de control de accesos, espacio libre verde, viario interior, aparcamiento en superficie, infraestructuras subterráneas, vallas publicitarias o almacenamiento temporal en superficie.
3. Las construcciones accesorias necesarias para el adecuado funcionamiento, tales como depósitos (salvo subterráneos), torres de refrigeración, chimeneas, etc. podrán utilizar los espacios libres de parcela resultantes de una menor ocupación de los edificios, pero su superficie en planta computará a efectos del coeficiente de ocupación. Sin embargo, no computarán a efectos de edificabilidad.
4. En los espacios libres privados el tratamiento será libre, pero en lugares visibles desde la vía o espacios públicos, se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.
5. En el supuesto de que los espacios verdes privados no mantuvieran las debidas condiciones de salubridad, limpieza, decoro y ornato, el Ayuntamiento ordenará a los propietarios la ejecución de las obras de acondicionamiento precisas para el restablecimiento de las anteriores condiciones, pudiendo, en caso de no atender voluntariamente este requerimiento, proceder a la ejecución sustitutoria y con cargo a los obligados.
6. Podrán ser objeto de cerramiento, siempre que no resulte afectada la accesibilidad peatonal o rodada, ni las condiciones de visibilidad y estéticas del espacio urbano.
7. Se prestará especial atención en el diseño de los espacios libres, en cuanto a su diseño, iluminación y ajardinamiento, de forma que se eviten espacios de escasa visibilidad que favorezcan cualquier tipo de discriminación, violencia o acoso sexual, en estos espacios.

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



Art. 16. Conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores

1. Se presentará un proyecto complementario al de edificación para la definición de las nuevas conexiones y acometidas a las redes de infraestructuras de los servicios urbanos exteriores.
2. En caso de que la acera de las calles circundantes se viese afectada por obras necesarias para la conexión y acometida con las infraestructuras de servicios, en las reposiciones se exigirá el cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
3. Será necesaria la recogida y laminación previa en parcela de las aguas pluviales, con un tratamiento de separación de grasas previo a su vertido a la red de saneamiento municipal.
4. Se obliga a la creación de un espacio destinado al almacenamiento y recogida de residuos abierto al exterior, preferiblemente junto a su acceso, reservando un espacio para que el camión de recogida de basuras pueda efectuar su función sin necesidad de cortar la vía pública, y aislado de la zona del tráfico peatonal mediante vegetación, evitando ruidos y olores.

Art. 17. Drenaje de aguas pluviales en espacios libres de parcela

1. En los nuevos proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela deberán utilizarse superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellos espacios en los que sea estrictamente necesario. El diseño de las zonas verdes o ajardinadas tendrá en cuenta además los siguientes porcentajes máximos de ocupación:
 - Praderas: césped 10% de la superficie de la zona verde y en base a mezclas de semillas de baja demanda hídrica.
 - Arbustos o plantas autóctonas o de bajas necesidades hídricas: 40% de la superficie total de la zona verde.
 - Árboles: Sin limitación.
2. Los Proyectos de Edificación deberán justificar la capacidad del sistema de drenaje interior de la parcela mediante dispositivos que permitan laminar y/o infiltrar al terreno el agua de lluvia (elementos tipo Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)), o captarla para almacenamiento y reutilización, de forma que la evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de saneamiento se realice lentamente con reducción del caudal pico, debiendo cumplirse el siguiente ratio de 1,60 m³/100 m² de parcela con una ocupación aproximada del % de la parcela con depósitos de 2 metros de profundidad.
3. Todos los proyectos incorporarán un estudio y/o Anejo específico con las soluciones constructivas y el cálculo del volumen a implantar cumpliendo la ratio recogida en el punto anterior, planos (de ubicación en la parcela y detalles), y la justificación de la velocidad de infiltración al terreno avalada por un estudio geotécnico de la parcela.
4. Si no fuera posible cumplir con el valor recogido en el punto 2 para la infiltración al terreno del agua de lluvia, deberá justificarse en el estudio y/o anejo específico, presentándose una propuesta alternativa que será evaluada por los servicios técnicos municipales. Deberán estudiarse pormenorizadamente los siguientes casos particulares:
 - Posibles afecciones de la infiltración a las estructuras o cimentaciones limítrofes.
 - Parcelas con ocupación del 100% bajo rasante, o si existen infraestructuras que puedan verse afectadas por las mismas.
 - Parcelas con terrenos cuyo coeficiente de permeabilidad no permite la infiltración.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Art. 18. Salientes permitidos

1. Los vuelos superiores a 1,00 metro serán computables a efectos de edificabilidad en un 50% de la superficie que proyecten sobre el terreno.
2. Marquesinas y toldos fijos. La altura libre entre la parte inferior más baja de la marquesina y la rasante de la acera no será inferior a 320 centímetros salvo en espacios no transitables por la persona que podrá ser inferior.
3. Toldos móviles. Mantendrán una altura mínima de la acera de 225 centímetros, no podrán avanzar más de la dimensión de la acera menos 60 centímetros y sus cajas y protecciones no podrán sobresalir de la línea de fachada por debajo de los 3,5 metros.
4. Rótulos y señalizaciones. Se admitirán anuncios o muestras en fachadas o en cubiertas, como coronación de los edificios, que debidamente presentados y definidos en el proyecto de edificación sean aprobados.

Art. 19. Condiciones estéticas

1. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
2. En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.
3. Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
4. El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.
5. Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6m, medido desde la línea de edificación.
6. El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.
7. Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.
8. Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.
9. En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.
10. Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.
11. Soportales. Si en una edificación se establecieran o proyectarán soportales éstos deberán tener un ancho interior mínimo libre de 3,00 metros y su altura será como mínimo la correspondiente a la planta baja de la zona. Los soportales de uso público no computarán a efectos de edificabilidad, aunque sí a efectos de ocupación y altura de edificación

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

A

Concepción Muñoz Ylera

12. Medianeras, fachadas laterales y testers. Se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Si por razones de diferencia de alturas, retranqueos, u otros, se dejen paños medianeros, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de la fachada.
13. Las medianerías entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.
14. En lo no regulado específicamente en las presentes Normas, el Plan Parcial adopta como propias las condiciones estéticas establecidas en el Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU y en la Resolución de la Evaluación Ambiental del PGOU.
15. Las fachadas cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas; así como, cada cuatro años renovar la pintura en aquellos elementos que estén acabados con dicho material.

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



5. La parte correspondiente al itinerario peatonal quedará inalterada, manteniéndose su pendiente transversal a la altura del vado y modificándose únicamente el tipo de pavimento.
6. Vado en acera sin banda de aparcamiento. Se realizará un acuerdo mediante una banda peatonal que conserve la pendiente transversal de la acera y que tenga el máximo ancho posible, y una plataforma de transición que tendrá las siguientes características:
 - Pendiente longitudinal de transición entre calzada y la banda peatonal de la acera inferior al 8%.
 - Ancho igual al de la puerta del vado más un metro a cada lado.
7. Al formar parte el vado de un itinerario peatonal, se considerará que este último es prioritario, por lo que si no fuera posible que la banda peatonal tenga un ancho mínimo de 0,90 metros el Ayuntamiento señalará la solución a adoptar.

Art. 23. Red de Saneamiento

1. Se estará a lo dispuesto por el Canal de Isabel II, como organismo gestor y regulador de la red de saneamiento.

Art. 24. Red de Abastecimiento de Agua

1. Se estará a lo dispuesto por el Canal de Isabel II, como organismo gestor y regulador de la red de abastecimiento de agua.

Art. 25. Sistema de protección contra incendios

1. La red de abastecimiento deberá ir provista de hidrantes como sistema de protección contra incendios, diseñados (base de cálculo, etc.) conforme a la normativa del Código Técnico de la Edificación y la ordenanza municipal.
2. El tipo de hidrante a instalar será de tipo de arqueta, según normativa de prevención de incendios.

Art. 26. Red de Riego

1. Se instalará un sistema de riego automático para las zonas ajardinadas y arbolado con un número limitado de sectores de riego con sendas conexiones a la red de agua potable, provistas de contador
2. Cuando sea posible, el sistema reutilizará el agua de lluvia como fuente de agua para riego, exclusivamente o combinándolo con una fuente alternativa.
3. La red de riego deberá discurrir enterrada y para su diseño, se estará a lo expuesto en las Normas y especificaciones técnicas sobre ajardinamiento, obras complementarias y mobiliario urbano para la elaboración y ejecución de los proyectos de urbanización

Art. 27. Drenaje de aguas pluviales

1. El sistema de drenaje de aguas pluviales tendrá como objetivo evacuar a redes fuera del ámbito el menor volumen posible de escorrentía adecuando el funcionamiento a las condiciones geodésicas del terreno y utilizando pozos existentes de la zona.
2. Para conseguir el objetivo anterior, se adoptarán Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible complementados con una red convencional de tuberías. La justificación del diseño (cálculos de escorrentía, diámetros, etc.) será conjunta.

- 8 MAR 2013

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

3. El/los punto(s) de entrega se establecen en el colector general junto al sector. Con anterioridad a la entrega, el sistema diseñado deberá permitir regular el caudal/vertido de manera que se retarde a demanda del Organismo de cuenca. En caso contrario, la distancia deberá ser justificada según la propuesta técnica del proyecto de urbanización.
4. El funcionamiento normal de la red de tuberías será por gravedad. Excepcionalmente, por causas justificadas, podrá utilizarse mecanismos de elevación.
5. Todas las acometidas y los imbornales se conectarán, preferentemente, a pozo de registro. Cuando ello no sea viable, la conexión se hará mediante elementos estancos y elásticos, como las piezas tipo clip de PVC, homologados por la compañía gestora de la red.
6. Los caudales de diseño se calcularán por el método hidrometeorológico. La red de tuberías deberá conducir hasta el punto de desagüe las aguas pluviales de hasta un nivel de protección de 25 años de período de retorno o, en caso de resultar incompatible con la condición de evacuar por gravedad, 10 años
7. Se dispondrá al menos de una acometida por parcela para evacuar el agua pluvial, independiente de la dispuesta para el agua residual y de la gestión individual del agua de lluvia en el interior de la parcela.

Art. 28. Red de Energía Eléctrica

1. En relación con los tendidos eléctricos se deberá tomar las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre; en específico se tendrá en cuenta la obligación de enterrar las líneas existentes.
2. Para las líneas de media tensión se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, aprobado por el Real Decreto 233/2008, de 15 de febrero, y a sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAC 01 a 09.
3. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrónico de baja Tensión (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto) en función de la previsión de cargas para los edificios fijadas en la Instrucción ITC.BT.10.
4. Los centros de transformación se situarán, preferiblemente, en terrenos de propiedad privada. Las ubicaciones en zonas públicas de los CTs sólo se admitirán en aquellos casos en que las necesidades de la prestación de servicio así lo exijan.
5. En el supuesto de ejecución de Centros de Transformación no subterráneos, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales.
6. Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía suministradora, y siempre quedará el armario empotrado en valled o, si no existieran éstas, alineado con la acera (quedando libre la totalidad de la acera).

Art. 29. Red de Alumbrado Público

1. El alumbrado público contribuirá a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética del ámbito y potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características del ámbito y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales, deseados, cuyos parámetros mínimos corresponden con los indicados en el proyecto de urbanización.
2. En los demás casos se situarán en las aceras y llevarán protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación, cumpliendo las normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.



3. Los criterios de diseño del alumbrado a autorizar serán los siguientes:
 - a) En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal, reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de esta.
 - b) Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación, reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes, tales como fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.
4. En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.
5. Se prestará especial atención en el diseño de los espacios libres y zonas verdes, en cuanto a su diseño, iluminación y ajardinamiento, de forma que se eviten espacios de escasa visibilidad que favorezcan cualquier tipo de discriminación, violencia o acoso sexual, en espacios públicos.

Art. 30. Red de telefonía y telecomunicaciones

1. Se deberá cumplir la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y la Orden ITC/3538/2008 de 28 de noviembre, o normativa que las sustituya.
2. La red se diseñará de acuerdo con las compañías explotadoras de las redes, en función de la previsión de la demanda de los servicios, respetándose los requisitos técnicos que con carácter general establezca la normativa técnica vigente y las disposiciones constructivas establecidas por las empresas prestatarias de estos servicios en sus Pliegos de Prescripciones técnicas, siempre que sean compatibles con los criterios municipales.
3. Todas las redes serán subterráneas y se ubicarán bajo acera (o bajo banda de aparcamiento), sin dejar ningún tipo de armario u otro elemento sobre la rasante del viario público.

Art. 31. Red de Gas

1. La red de gas que se proyecte se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las compañías suministradoras y la legislación vigente.
2. La previsión de cargas necesarias se calculará basándose en la normativa vigente, precediéndose a diseñar en base a ellas los distintos componentes de la infraestructura.
3. La previsión de instalaciones receptoras de gas, centros de GLP, tanques de almacenamiento, etc. deberá contar con el correspondiente proyecto aprobado por la Consejería de Industria y la compañía suministradora, así como el consiguiente informe favorable de los servicios técnicos municipales. Estos elementos podrán instalarse en zonas verdes públicas o privadas, espacios libres de la red viaria con superficie suficiente para ello, con las medidas de control, supervisión y distancias mínimas de seguridad establecidos en la normativa vigente de aplicación.

Art. 32. Jardinería

1. En lo no dispuesto en este documento, las prescripciones técnicas específicas que deberán cumplir los proyectos de urbanización son las indicadas en las Normas y especificaciones técnicas sobre ajardinamiento, obras complementarias y mobiliario urbano para la elaboración y ejecución de los proyectos de urbanización contenidas en las Ordenanzas municipales y las buenas prácticas profesionales en esta materia.
2. Las zonas verdes y ajardinadas se proyectarán y ejecutarán de modo que las dosis de riego referidas a su superficie total sean las siguientes como media:
 - Diaria: inferior a 1,8 l/m².
 - Anual: inferior a 2.500 m³/Ha.

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



3. Se detallarán las plantaciones a realizar en las zonas verdes y ajardinadas. Las especies serán adecuadas a los tipos de suelos y superficies para conseguir la mejor conservación y mantenimiento.
4. Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
5. Al menos el 50% de las zonas verdes serán superficies permeables, siendo preferible aumentar dicho porcentaje.
6. Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid y, en especial, su art.7 referente a las nuevas plantaciones.

Art. 33. Mobiliario Urbano

1. El mobiliario urbano y la señalización para instalar en las vías públicas y en los espacios libres deberá ajustarse a la legislación vigente de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Art. 34. Gestión de Residuos

1. Se instalará un Centro de Recogida de Residuos No Peligrosos (Punto Limpio), destinado a la Gestión del Punto Limpio del polígono en cumplimiento del Art. 30 de la Ley 5/2003 de Residuos de la CAM, cuya construcción será a cargo de los promotores del desarrollo y su gestión al futuro órgano gestor.
2. Los contenedores deberán ser accesibles para personas con movilidad reducida
3. Se fijarán la especificación y autorizaciones de los sitios para el tratamiento, almacenamiento y disposición final de los residuos sólidos.
4. De acuerdo con el art.81 de la Ley 5/2003 de Residuos de la CAM, los establecimientos comerciales adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en el establecimiento, incluyendo salas de venta y toda dependencia auxiliar (almacenes, oficinas y zonas comunes).
5. Durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y edificación, los residuos generados serán básicamente residuos de carácter inerte, tales como restos de materiales de construcción, plásticos, estériles, escombros, etc., que será llevados a vertedero controlado autorizado para el depósito de este tipo de residuos.
6. Los residuos sólidos urbanos generados durante la fase de funcionamiento del Sector deberán ser recogidos y tratados adecuadamente, contribuyendo a incrementar los volúmenes actuales de este tipo de materiales.

Capítulo 5. Normas generales de usos

Art. 35. Normas Generales de usos

1. El Plan Parcial adopta como propias las Normas Generales de Usos establecidas en las Secciones 3 y 4 del Capítulo 3 del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU de Getafe.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



TÍTULO II.- NORMATIVA PARTICULAR

Capítulo 1. Definición de las Zonas de Ordenanza

Art. 36. Zonas de Ordenanza

1. A los efectos de aplicación de esta normativa particular, el ámbito del presente Plan Parcial establece las siguientes zonas de ordenanza cuyo ámbito se grafía en el Plano correspondiente:
 - Industrial (IND).
 - Terciario (TC).
 - Equipamiento (EQ).
 - Espacios Libres Ajardinados (EL).
 - Servicios Urbanos (SU).
 - Red viaria (RV).
2. Estas zonas se definen:
 - Gráficamente, en el plano *O.02 Calificación pormenorizada, usos y ordenanzas*.
 - Cuantificadas, en el cuadro resumen de características.
 - Reguladas, a través de la presente Normativa Particular.
3. A su vez, el presente Plan Parcial establece las alineaciones y rasantes, sin perjuicio de que estas determinaciones puedan concretarse y ajustarse en el Proyecto de Urbanización.

Art. 37. Zona Industrial (IND)

1. Son aquellas superficies cuyo uso se regula en la sección 3 del Capítulo 3 del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU y, se identifican en los planos del presente Plan Parcial como Industrial (IND).
2. Conforme establecen las Normas Urbanísticas del PGOU de Getafe, debe entenderse que se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como los talleres del automóvil.
3. El uso de almacenaje comprende, los almacenes destinados al depósito de mercancías para su distribución o venta, exceptuando aquellos destinados a materiales molestos, insalubres o peligrosos que deban ser objeto de almacenamiento en locales exclusivos, cuya implantación se prohíbe.
4. Así mismo comprende instalaciones de almacenamiento de cargas, bases de empresas de carga completa, centrales de compras, centros especializados (incluso de datos), centro de distribución, etc. con viabilidad para implantar como compatible en edificio exclusivo e incluso en cada actuación con usos de actividades productivas como son, entre otros los de Parque Empresarial, Parque Tecnológico, etc., vinculados a la logística y transporte, en donde el uso principal es el alojamiento de empresas relacionadas con la actividad logística, siempre que no incorporen exclusivamente procesos fabriles.
5. Se incluye también los Servicios Empresariales que se corresponden con las actividades cuyo objeto de producción es el tratamiento de información, proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.
6. El uso regulado para la Zona Industrial puede situarse en edificación independiente, de varias plantas, siempre sobre rasante, a excepción de las particularidades establecidas en el PGOU para las subclases de uso industrial y en el presente Plan Parcial.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Art. 43. Zona de la Carretera M-301 (M-301)

1. Comprende las superficies de terreno de dominio público y de zona de protección de la carretera M-301 y, se identifican en los planos del presente Plan Parcial como Carretera M-301 (M-301).
2. Esta zona se regula por la vigente legislación en materia de carreteras de la Comunidad de Madrid:
 - Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

A

Capítulo 2. Zona Industrial (IND)

Art. 44. Ámbito de aplicación

1. Esta ordenanza se aplicará a las manzanas y parcelas que se identifican como Industrial (IND) en los Planos de Ordenación.

Art. 45. Tipología edificatoria

1. Se desarrollará en edificación aislada, pareada o agrupada/adosada destinada a uso de industrial, permitiéndose el adosamiento con acuerdo entre colindantes.

Art. 46. Parcelación

1. Dimensiones de la parcela:
 - a) Superficie mínima: 5.000 m²s.
 - b) Frente mínimo: 30 metros o 1/3 del fondo de parcela, si fuera superior.
 - c) Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.
 - d) Estas condiciones no serán de aplicación para el caso de que sea necesario segregarse una parcela destinada a uso de infraestructuras que deba ser cedida o gestionado por una compañía suministradora.
2. Se permite en una misma parcela, mediante una actuación unitaria, la construcción de uno o varios edificios que alojen, a su vez, varias actividades. Contarán con una urbanización interior propia con servicios e infraestructuras comunes y diferenciadas del resto.
3. Así mismo, se admite la división horizontal de parcelas con el fin de posibilitar la localización de múltiples actividades.
4. Para que sea viable esta división horizontal han de cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) Superficie mínima de la parcela privativa: 1.000 m²s.
 - b) Las calles interiores de distribución, en caso de existir:
 - Serán de carácter privado, siendo a costa de los propietarios su urbanización y mantenimiento.
 - La anchura mínima, en caso de existir edificaciones a ambos lados, será de 11,50 metros.
 - La anchura mínima, en caso de existir edificaciones a un solo lado, será de 8,50 metros.
 - No se admiten los fondos de saco.
 - c) Se dispondrá una única acometida para cada uno de los servicios objeto de ejecución y mantenimiento por el promotor o los propietarios constituidos en comunidad establecida de acuerdo con la división horizontal de las distintas unidades.
 - d) Se exigirá la realización de un Proyecto Unitario de edificación, de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones de aplicación al uso industrial a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad.
 - e) Junto con el Proyecto Unitario de edificación, se requerirá la presentación de un proyecto de obras de urbanización interior, que se tramitará conjuntamente, y que contendrá la documentación necesaria y suficiente para determinar las obras necesarias para dar servicio a la/s edificación/es planteada/s. En dicho proyecto se justificará debidamente la capacidad de servicio de las redes de infraestructura.

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Corporación Muñoz Yebra

A

- f) Este Proyecto Unitario de edificación recogerá igualmente el posible impacto de la propuesta en el tráfico de su entorno inmediato recogiendo, si procede, las medidas que fuesen necesarias para paliar dichos efectos.
- g) Se dotará a la parcela de un espacio específico para la selección, el almacenamiento y el tratamiento de residuos sólidos urbanos del conjunto.
- h) A los efectos de comprobación de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, los titulares de actividades industriales en la parcela multiusuario deberán constituir una asociación de usuarios o bien disponer de arquetas individuales de medición de efluentes en cada una de las naves.

Art. 47. Retranqueos

1. El retranqueo mínimo a viarios públicos y a espacios libres ajardinados será de 10 metros.
2. El retranqueo mínimo al resto de linderos será de 5 metros, excepto en los linderos donde exista adosamiento que requerirá acuerdo explícito de los propietarios afectados que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad.
3. Los retranqueos cumplirán lo exigido para permitir la circulación interna, accesibilidad de vehículos pesados y las condiciones necesarias para la extinción de incendios.
4. En los espacios libres interiores de parcela correspondiente a las franjas de retranqueo mínimo de la edificación, se establecen las siguientes limitaciones para su utilización:
 - a) Estará permitido:
 - El ajardinamiento, la circulación y el aparcamiento de vehículos, el almacenamiento temporal de mercancías y la carga y descarga.
 - Las casetas de vigilancia o control de acceso, con una superficie máxima en planta de 15 m² y 3,50 metros de altura. Estas casetas estarán situadas en los accesos a la parcela de tal forma que en ningún caso obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia.
 - Los usos de servicios infraestructurales, siempre que sean subterráneos y no obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia.
 - Se podrán autorizar los vallados de seguridad, siempre que no obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia y se justifique su necesidad.
 - b) No se permite el almacenamiento permanente, las construcciones auxiliares, el depósito de residuos y, en general, cualquier utilización sobre rasante que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y su maniobra.

Art. 48. Ocupación

1. La superficie máxima de ocupación sobre rasante será el 70% de la superficie de parcela, sin superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos.
2. La superficie máxima de ocupación bajo rasante será el 100% de la superficie de parcela.
3. No computarán a efectos de la ocupación:
 - a) Los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración, bombas, tuberías, chimeneas, etc.
 - b) Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
 - c) Los aparcamientos en superficie, con o sin marquesina.

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

A

Concepción Muñoz Yllera

Art. 49. Separación entre edificios

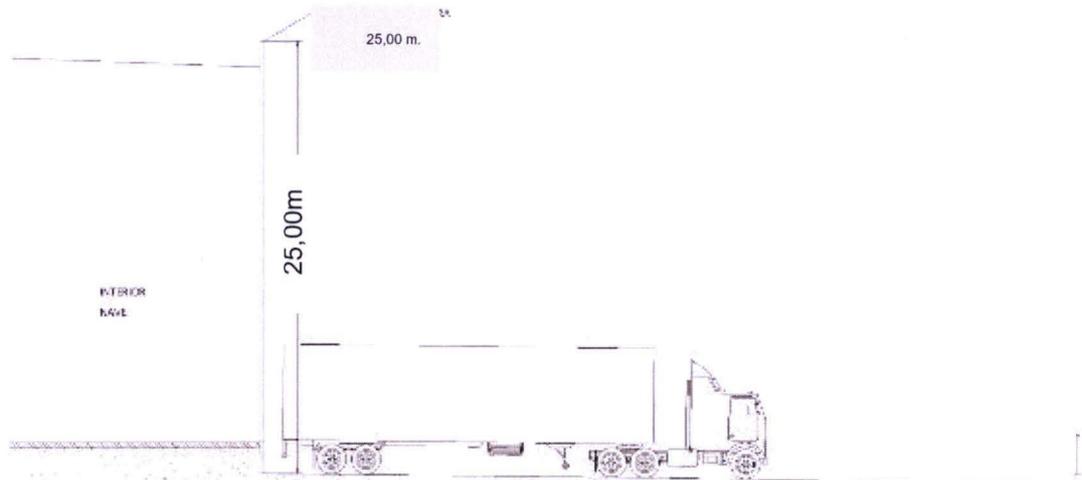
1. Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación igual o superior a un tercio (1/3) de la altura del más alto, con un mínimo de 4 metros.

Art. 50. Edificabilidad

1. La edificabilidad máxima de la Zona Industrial se establece en 435.740 m²c.
2. El coeficiente de edificabilidad máxima de parcela, sin considerar posibles transferencias de aprovechamiento, se establece en 0,8239 m²c/m²s.
3. Se permite el trasvase de edificabilidad entre parcelas de esta zona de ordenanza, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 149 de la presente Normativa.
4. No computarán a efectos de edificabilidad:
 - a) Lo definido en el art.139 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
 - b) Las casetas de vigilancia tal y como se definen en las presentes NNUU.

Art. 51. Alturas

1. La altura máxima a coronación será de 25 metros, medidos desde la intersección del plano de fachada con la plataforma exterior de acceso y carga y descarga, entendida esta como como cota origen y referencia, de acuerdo con la siguiente figura.



2. Excepcional y justificadamente el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores si fuesen indispensables para asegurar el proceso productivo a desarrollar en el edificio. Este incremento deberá estar justificado en el proyecto de edificación.
3. Serán admisibles por encima de la altura señalada, los elementos de instalaciones indispensables para el proceso industrial (silos, chimeneas, aparatos de climatización, etc.).
4. No se establece altura máxima a cornisa.
5. No se establece un número máximo de plantas. No obstante, deberán respetarse los parámetros de altura libre de pisos de la presente ordenanza
6. Se admite la posibilidad de ejecutar entreplantas, que computarán a efectos de edificabilidad.
7. La altura mínima libre por planta será de 3,50 metros, salvo para plantas o entreplantas de oficinas que será de 2,60 metros. En todo caso deben respetarse las alturas exigidas en cada caso por las reglamentaciones aplicables a las actividades que vayan a establecerse.

8. La altura libre se medirá entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del falso techo (o cara inferior de forjado, si no hubiera falso techo).
9. En el caso de cubiertas inclinadas, sin falsos techos, la altura libre mínima para espacios de uso distinto de oficinas será de 2,80 metros y en más del 50% de la superficie útil del espacio bajo cubierta será de 3,50 metros.

Art. 52. Usos característicos

1. Industria en categoría mediana, grande.
2. Almacenaje en categoría mediana, grande.
3. Servicios Empresariales.

Art. 53. Usos compatibles

1. La superficie edificada de los usos compatibles, en su conjunto, será igual o inferior al 50% de la superficie total edificada, siendo utilizable un máximo del 25% de la edificabilidad para cada uso compatible propuesto. Se excluyen los usos no computables a efectos de edificabilidad.
2. Talleres del automóvil.
3. Terciario Oficinas.
4. Dotacional.
5. Terciario Comercial, asociado a la actividad principal de la parcela.
6. Terciario Recreativo, bares y restaurantes, asociados a la actividad principal de la parcela.
7. Instalaciones de suministro de combustible, con las siguientes condiciones:
 - a) El retranqueo mínimo a todos los linderos es de 10 metros.
 - b) Deberá estar vinculado a la actividad principal de la parcela.

Art. 54. Usos prohibidos

1. El resto de los usos.

Art. 55. Carga y descarga

1. Se dispondrán las necesarias zonas exclusivas de carga y descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar, como mínimo, un vehículo industrial pesado con unas dimensiones mínimas de 4 metros por 16 metros.
2. La dotación de carga y descarga en el interior de la edificación se considera válida en las zonas de garaje-aparcamiento siempre y cuando se respeten las dimensiones establecidas en el apartado 1, no se interfiera en los pasillos de circulación de vehículos y se disponga de un acceso de comunicación interior para mercancías independiente del acceso peatonal.
3. No se permite carga y descarga fuera de la parcela donde se desarrolla la actividad.

Art. 56. Cerramientos y accesos

1. Los cierres de parcela tendrán altura máxima de 2,50 metros.
2. Se podrá autorizar la existencia de vallados secundarios cuando se justifique su necesidad por seguridad de la instalación, y siempre que no obstaculice la circulación de vehículos de emergencia en el interior de la parcela.
3. Los vallados secundarios recogidos en el punto 2 podrán tener una altura máxima de 4 metros y se situarán a una distancia mínima de un metro del vallado exterior.

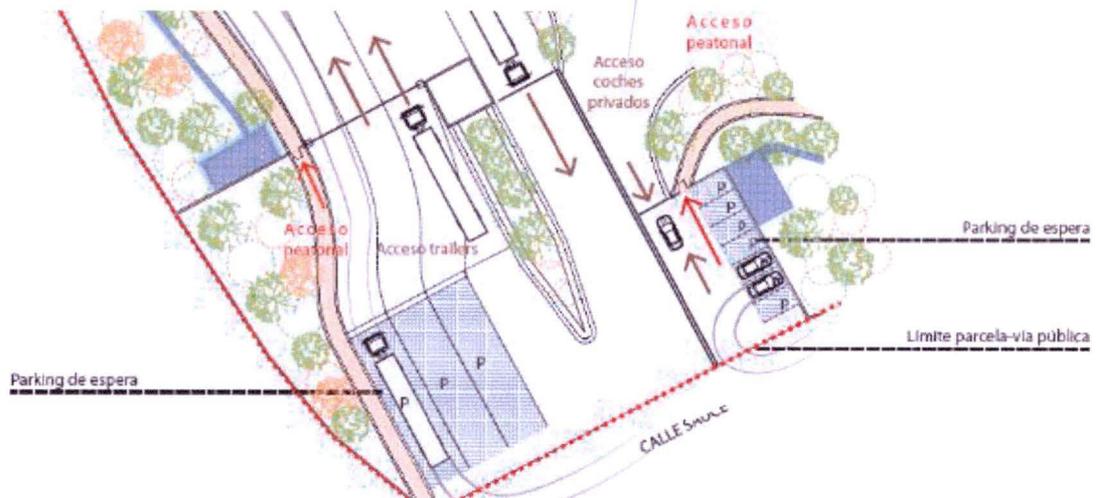
- 8 MAR 2023

LA JUNTA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concejalía M.ª Inés Viera

A

4. Se limita el número máximo de accesos a cada parcela a dos (2), uno para vehículos pesados, y el segundo para vehículos ligeros y peatones.
5. El cerramiento de las parcelas podrá resolverse:
 - a) Con elementos ciegos de 1,00 metros de altura máxima completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
 - b) Mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura total.
 - c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible, que no formen frentes continuos de longitud superior a 20 metros, ni rebasen una altura de 2,00 metros.
6. En parcelas iguales o superiores a 50.000 m²s se deberá reservar en el interior de cada parcela, en su acceso, un espacio de parada previo al control de acceso, para estacionamiento de vehículos y agilización de entrada por gestiones en el punto de control. En la figura se indica, a modo de ejemplo, un ejemplo de posible solución:



7. No obstante, las determinaciones de los puntos anteriores podrán ser modificadas, siempre que se justifique, mediante un Estudio de Tráfico, que la solución alternativa no supone entorpecer el tráfico de las calles de acceso.

Art. 57. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá, como mínimo, una (1) plaza por cada 100 m² construidos con una reserva de dos (2) plazas cada 1.000 m² para vehículos pesados.
2. Un mínimo del 50% de las plazas resultantes se ubicarán en el interior de la parcela.
3. El resto podrán localizarse en parcelas de equipamiento público, si hubiera disponibilidad y autorización expresa por parte del ayuntamiento siendo a costa de los solicitantes las obras de urbanización o urbanización necesarias.
4. Se podrá autorizar la reducción de la dotación mínima del punto anterior, siempre que se justifique debidamente, en función de las superficies de los usos y actividades que se implanten, la presencia de menos trabajadores, tales como almacenes robotizados, líneas de producción automatizadas, CPDs, etc.
5. Las zonas destinadas a la dotación de plazas de aparcamiento cumplirán las condiciones de diseño establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Art. 58. Conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores

1. Se presentará un proyecto complementario al de edificación para la definición de las nuevas conexiones y acometidas a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores.
2. En caso de que la acera de las calles circundantes se viese afectada por obras necesarias para la conexión y acometida con las infraestructuras de servicios, en las reposiciones se exigirá el cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
3. Será necesaria la recogida y laminación previa en parcela de las aguas pluviales, con un tratamiento de separación de grasas previo a su vertido a la red de saneamiento de aguas pluviales.
4. En parcelas iguales o superiores a 50.000 m²s se deberá reservar un espacio destinado al almacenamiento y recogida de residuos abierto al exterior, preferiblemente junto a su acceso, reservando un espacio para que el camión de recogida de basuras pueda efectuar su función sin necesidad de cortar la vía pública, y aislado de la zona del tráfico peatonal mediante vegetación, evitando ruidos y olores.

Capítulo 3. Zona Terciaria (TC)

Art. 59. Ámbito de aplicación

1. Esta ordenanza se aplicará a las manzanas y parcelas que se identifican como Terciario (TC) en los Planos de Ordenación.

Art. 60. Tipología edificatoria

1. Se desarrollará en edificación aislada, pareada o agrupada/adosada destinada a uso de terciario, permitiéndose el adosamiento con acuerdo entre colindantes.

Art. 61. Condiciones de parcelación

1. Dimensiones de la parcela:
 - a) Superficie mínima: 750 m²s.
 - b) Frente mínimo: 15 metros.
 - c) Estas condiciones no serán de aplicación para el caso de que sea necesario segregar una parcela destinada a uso de infraestructuras que deba ser cedida o gestionado por una compañía suministradora.
2. Se permite en una misma parcela, mediante una actuación unitaria, la construcción de uno o varios edificios que alojen, a su vez, varias actividades. Contarán con una urbanización interior propia con servicios e infraestructuras comunes y diferenciadas del resto.
3. Así mismo, se admite la división horizontal de parcelas con el fin de posibilitar la localización de múltiples actividades, debiéndose cumplir las condiciones de la zona de ordenanza Industrial (art.46.4), excepto la condición de parcela mínima privativa, que en este caso será de 500 m²s.

Art. 62. Separación a linderos

1. El retranqueo mínimo a viarios públicos será de 5 metros.
2. El retranqueo mínimo al resto de linderos será de 5 metros, excepto en los linderos donde exista adosamiento que requerirá acuerdo explícito de los propietarios afectados que deberá inscrito en el Registro de la Propiedad.
3. Los retranqueos cumplirán lo exigido para permitir la circulación interna, accesibilidad y las condiciones necesarias para la extinción de incendios.

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concejal/a María Yllera



- 4.
5. En los espacios libres interiores de parcela correspondiente a las franjas de retranqueo mínimo de la edificación, se establecen las siguientes limitaciones para su utilización:
 - a) Estará permitido:
 - El ajardinamiento, la circulación y el aparcamiento de vehículos, el almacenamiento temporal de mercancías y la carga y descarga.
 - Los postes de apoyo para vallas publicitarias, bajo la misma condición de no obstaculizar circulaciones de vehículos de emergencia.
 - Los usos de servicios infraestructurales, siempre que sean subterráneos y no obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia.
 - Podrán disponerse cuerpos de acceso a la edificación y escaleras exteriores de incendios, siempre y cuando no sean obstáculo para la circulación de vehículos.
 - b) No se permite el almacenamiento permanente, las construcciones auxiliares, el depósito de residuos y, en general, cualquier utilización sobre rasante que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y su maniobra.

Art. 63. Condiciones de ocupación de la edificación.

1. La superficie máxima de ocupación sobre rasante será el 65% de la superficie de parcela, sin superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos.
2. La superficie máxima de ocupación bajo rasante será el 100% de la superficie de parcela.
3. No computarán a efectos de la ocupación:
 - a) Los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración, bombas, tuberías, chimeneas, etc.
 - b) Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
 - c) Los aparcamientos en superficie, con o sin marquesina.

Art. 64. Separación entre edificios en una misma parcela

1. Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación igual o superior a un tercio (1/3) de la altura del más alto, con un mínimo de 4 metros.

Art. 65. Edificabilidad

1. La edificabilidad máxima de la Zona Terciaria se establece en 10.000 m²c.
2. El coeficiente de edificabilidad máxima de parcela, sin considerar posibles transferencias de aprovechamiento, se establece en 1,00 m²c/m²s.
3. Se permite el trasvase de edificabilidad entre parcelas de esta zona de ordenanza, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 149 de la presente Normativa.
4. No computarán a efectos de edificabilidad los elementos definidos en el art.139 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente

Art. 66. Alturas

1. La altura máxima a coronación será de 15 metros.
2. Se establece un número máximo de 3 plantas.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE ALCALDIA

Concepción Muñoz Ylera

A

3. Se admite la posibilidad de ejecutar entreplantas, que computarán a efectos de edificabilidad.
4. La altura mínima libre por planta será de 3,50 metros, salvo para plantas o entreplantas de oficinas que será de 2,60 metros. En todo caso deben respetarse las alturas exigidas en cada caso por las reglamentaciones aplicables a las actividades que vayan a establecerse.
5. La altura libre se medirá entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del falso techo (o cara inferior de forjado, si no hubiera falso techo).
6. En el caso de cubiertas inclinadas, sin falsos techos, la altura libre mínima para espacios de uso distinto de oficinas será de 2,80 metros y en más del 50% de la superficie útil del espacio bajo cubierta será de 3,50 metros.

Art. 67. Usos característicos

1. Terciario Comercial.
2. Terciario Oficinas.
3. Terciario Hotelero.
4. Terciario Recreativo.

Art. 68. Usos compatibles

1. La superficie edificada de los usos compatibles, en su conjunto, será igual o inferior al 50% de la superficie total edificada, siendo utilizable un máximo del 25% de la edificabilidad para cada uso compatible propuesto. Se excluyen los usos no computables a efectos de edificabilidad.
2. Dotacional.
3. Servicios Empresariales.
4. Almacenaje, asociado a la actividad principal de la parcela.

Art. 69. Usos prohibidos

1. El resto de los usos.

Art. 70. Cerramientos y accesos

1. Los cierres de parcela tendrán altura máxima de 2,50 metros.
2. Se limita el número máximo de accesos a cada parcela a dos (2), uno para vehículos pesados, y el segundo para vehículos ligeros y peatones.
3. Los cerramientos se realizarán de acuerdo con lo recogido en el artículo 56 de las presentes NNUU.

Art. 71. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá, como mínimo, 1,5 plazas por cada 100 m² construidos en el interior de la parcela.
2. Las zonas destinadas a dotación de plazas de aparcamiento cumplirán las condiciones de diseño establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 72. Conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores

1. Se presentará un proyecto complementario al de edificación para la definición de las nuevas conexiones y acometidas a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores.
2. En caso de que la acera de la calle se viese afectada por obras necesarias para la conexión y acometida con las infraestructuras de servicios, en las reposiciones se exigirá el cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

A

3. Será necesaria la recogida y laminación previa en parcela de las aguas pluviales, con un tratamiento de separación de grasas previo a su vertido a la red de saneamiento de aguas pluviales.

Capítulo 4. Zona Equipamiento (EQ)

Art. 73. Ámbito de aplicación

1. Esta ordenanza se aplicará a las manzanas y parcelas que se identifican como Equipamiento (EQ) en los Planos de Ordenación, correspondientes al sistema de Redes Públicas.

Art. 74. Tipología edificatoria

1. No se fija una tipología determinada. La edificación se adaptará al cumplimiento del programa exigido para el uso desarrollado en la parcela.

Art. 75. Parcelación

1. Dimensiones de la parcela:
 - a) Superficie mínima: 1.000 m²s.
 - b) Frente mínimo: 20 metros o 1/3 del fondo de parcela, si fuera superior.
 - c) Estas condiciones no serán de aplicación para el caso de que sea necesario segregar una parcela destinada a uso de infraestructuras que deba ser cedida o gestionado por una compañía suministradora.
2. El Ayuntamiento, siempre y cuando lo necesite por las características de la dotación a implantar, podrá modificar los parámetros anteriores.

Art. 76. Retranqueos

1. El retranqueo mínimo a viarios públicos y a espacios libres ajardinados será de 5 metros.
2. El retranqueo mínimo al resto de linderos será de 5 metros, excepto en los linderos donde exista adosamiento.
3. Los retranqueos cumplirán lo exigido para permitir la circulación interna, accesibilidad de vehículos pesados y las condiciones necesarias para la extinción de incendios.
4. En los espacios libres interiores de parcela correspondiente a las franjas de retranqueo mínimo de la edificación, se establecen las siguientes limitaciones para su utilización:
 - a) Estará permitido:
 - El ajardinamiento, la circulación y el aparcamiento de vehículos, el almacenamiento temporal de mercancías y la carga y descarga.
 - Las casetas de vigilancia o control de acceso, con una superficie máximas en planta de cincuenta 50 m² y 3,50 metros de altura. Estas casetas estarán situadas en los accesos a la parcela de tal forma que en ningún caso obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia.
 - Los postes de apoyo para vallas publicitarias, bajo la misma condición de no obstaculizar circulaciones de vehículos de emergencia.
 - Los usos de servicios de infraestructuras, siempre que sean subterráneos y no obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia.
 - Se permiten los vallados de seguridad, siempre que no obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia y se justifique su necesidad.

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

- Podrán disponerse cuerpos de acceso a la edificación y escaleras exteriores de incendios, siempre y cuando no sean obstáculo para la circulación de vehículos.
- b) No se permite el almacenamiento permanente, las construcciones auxiliares, el depósito de residuos y, en general, cualquier utilización sobre rasante que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y su maniobra.

Art. 77. Ocupación

1. La superficie máxima de ocupación sobre rasante será el 70% de la superficie de parcela, sin superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos.
2. La superficie máxima de ocupación bajo rasante será el 100% de la superficie de parcela.
3. El Ayuntamiento, siempre y cuando lo necesite por las características de la dotación a implantar, podrá incrementar la ocupación establecida en el punto 1.
4. No computarán a efectos de la ocupación:
 - a) Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
 - b) Los aparcamientos en superficie, con o sin marquesina.

Art. 78. Separación entre edificios

1. Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación igual o superior a un tercio (1/3) de la altura del más alto, con un mínimo de 4 metros.

Art. 79. Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad máxima de parcela se establece en 1,50 m²c/m²s.
2. El Ayuntamiento, siempre y cuando lo necesite por las características de la dotación a implantar, podrá incrementar la edificabilidad establecida en el punto 1.

Art. 80. Alturas

1. La altura máxima a coronación será de 18 metros.
2. Se establece un número máximo de 4 plantas.
3. El Ayuntamiento, siempre y cuando lo necesite por las características de la dotación a implantar, podrá incrementar los parámetros establecidos en los puntos 1 y 2.
4. Se admite la posibilidad de ejecutar entreplantas, que computarán a efectos de edificabilidad.
5. La altura mínima libre por planta será de 3,50 metros, salvo para plantas o entreplantas de oficinas que será de 2,60 metros. En todo caso deben respetarse las alturas exigidas en cada caso por las reglamentaciones aplicables a las actividades que vayan a establecerse.
6. La altura libre se medirá entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del falso techo (o cara inferior de forjado, si no hubiera falso techo).
7. En el caso de cubiertas inclinadas, sin falsos techos, la altura libre mínima para espacios de uso distinto de oficinas será de 2,80 metros y en más del 50% de la superficie útil del espacio bajo cubierta será de 3,50 metros.

Art. 81. Usos característicos

1. Equipamientos, según lo recogido en el PGOU en sus artículos 208 y 209.

- 9 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

A

Art. 82. Usos compatibles

1. Los definidos en el artículo 209 del PGOU vigente o normativa que lo modifique o amplie.
2. Aparcamiento con carácter transitorio. Se autorizará la realización de zonas de aparcamiento de vehículos en las parcelas de Equipamiento, con carácter transitorio, mientras estas parcelas no sean necesarias para otro uso público.
3. El uso recogido en el punto 2 anterior se regulará bajo las siguientes condiciones:
 - a) El ayuntamiento de Getafe podrá destinarlas a cualquier uso de Equipamiento dotacional en el momento en el que cuando lo estime necesario.
 - b) El uso de este aparcamiento será libre y público, sin que pueda construirse ningún cerramiento que limite el acceso.
 - c) Mientras estén destinadas a este uso, en las parcelas no se podrá materializar la edificabilidad que el Plan Parcial les otorga.

Art. 83. Usos prohibidos

1. El resto de los usos.

Art. 84. Cerramientos y accesos

1. Los cierres de parcela tendrán altura máxima de 2,50 metros.
2. Los accesos a la/s parcela/s de equipamientos se producirán, en la medida de lo posible, desde los viarios laterales, evitando los acceso y salidas al bulevar central.
3. Los cerramientos se realizarán de acuerdo con lo recogido en el artículo 56 de las presentes NNUU.

Art. 85. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá, como mínimo, 1,5 plazas por cada 100 m² construidos en el interior de la parcela.
2. Las zonas destinadas a dotación de plazas de aparcamiento cumplirán las condiciones de diseño establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 86. Conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores

1. Será necesaria la recogida y laminación previa en parcela de las aguas pluviales, con un tratamiento de separación de grasas previo a su vertido a la red de saneamiento de aguas pluviales.

- 8 MAR 2023

LA Jefa de la Oficina de
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concejalor Muñoz Ylera

A

Capítulo 5. Zona Servicios Urbanos (SU)

Art. 87. Ámbito de aplicación

1. Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se identifican como Servicios Urbanos (SU) en los Planos de Ordenación, correspondientes al sistema de Redes Públicas.

Art. 88. Tipología edificatoria

1. No se fija una tipología determinada. La edificación se adaptará al cumplimiento del programa exigido para el uso desarrollado en la parcela.

Art. 89. Parcelación

1. Dimensiones de la parcela:
 - a) Superficie mínima: 1.000 m²s.
 - b) Frente mínimo: 20 metros o 1/3 del fondo de parcela, si fuera superior.
 - c) Estas condiciones no serán de aplicación para el caso de que sea necesario segregar una parcela destinada a uso de infraestructuras que deba ser cedida o gestionado por una compañía suministradora.
2. El Ayuntamiento, siempre y cuando lo necesite por las características del uso a implantar, podrá modificar los parámetros anteriores.

Art. 90. Retranqueos

1. El retranqueo mínimo a linderos de las edificaciones será de 5 metros.
2. Los retranqueos cumplirán lo exigido para permitir la circulación interna, accesibilidad de vehículos pesados y las condiciones necesarias para la extinción de incendios.
3. En los espacios libres interiores de parcela correspondiente a las franjas de retranqueo mínimo de la edificación, se establecen las siguientes limitaciones para su utilización:
 - a) Estará permitido:
 - El ajardinamiento, la circulación y el aparcamiento de vehículos, el almacenamiento temporal de mercancías y la carga y descarga.
 - Los postes de apoyo para vallas publicitarias, bajo la misma condición de no obstaculizar circulaciones de vehículos de emergencia.
 - Los usos de servicios infraestructurales, siempre que sean subterráneos y no obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia.
 - Se permiten los vallados de seguridad, siempre que no obstaculicen la circulación de vehículos de emergencia y se justifique su necesidad.
 - b) No se permite el almacenamiento permanente, las construcciones auxiliares, el depósito de residuos y, en general, cualquier utilización sobre rasante que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y su maniobra.

Art. 91. Ocupación

1. La superficie máxima de ocupación sobre rasante será el 70% de la superficie neta de parcela, sin superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos.
2. La superficie máxima de ocupación bajo rasante será el 100% de la superficie neta de parcela.
3. El Ayuntamiento, siempre y cuando lo necesite por las características del uso a implantar, podrá incrementar la ocupación establecida en el punto 1.
4. No computarán a efectos de la ocupación:

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

- a) Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- b) Los aparcamientos en superficie, con o sin marquesina.

Art. 92. Separación entre edificios

1. Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación igual o superior a un tercio (1/3) de la altura del más alto, con un mínimo de 4 metros.

Art. 93. Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad máxima de parcela se establece en 1,00 m²c/m²s.
2. El Ayuntamiento, siempre y cuando lo necesite por las características de la dotación a implantar, podrá incrementar la edificabilidad establecida en el punto 1.

Art. 94. Alturas

1. La altura máxima a coronación será de 8 metros.
2. Se establece un número máximo de 2 plantas.
3. El Ayuntamiento, siempre y cuando lo necesite por las características de la dotación a implantar, podrá incrementar los parámetros establecidos en los puntos 1 y 2.
4. Se admite la posibilidad de ejecutar entreplantas, que computarán a efectos de edificabilidad.
5. La altura mínima libre por planta será de 3,50 metros, salvo para plantas o entreplantas de oficinas que será de 2,60 metros. En todo caso deben respetarse las alturas exigidas en cada caso por las reglamentaciones aplicables a las actividades que vayan a establecerse.
6. La altura libre se medirá entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del falso techo (o cara inferior de forjado, si no hubiera falso techo).
7. En el caso de cubiertas inclinadas, sin falsos techos, la altura libre mínima para espacios de uso distinto de oficinas será de 2,80 metros y en más del 50% de la superficie útil del espacio bajo cubierta será de 3,50 metros.

Art. 95. Usos característicos

1. Los establecidos en los artículos 214 a 215 del PGOU.

Art. 96. Usos compatibles

1. Según lo recogido en el en el artículo 172 del PGOU vigente o normativa que lo modifique o amplie.

Art. 97. Usos prohibidos

1. El resto de los usos.

Art. 98. Cerramientos y accesos

1. Los cierres de parcela tendrán altura máxima de 2,50 metros.
2. Los cerramientos se realizarán de acuerdo con lo recogido en el artículo 56 de las presentes NNUU.

Art. 99. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá, como mínimo, 1,5 plazas por cada 100 m² construidos en el interior de la parcela.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

A

2. Las zonas destinadas a dotación de plazas de aparcamiento cumplirán las condiciones de diseño establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 100. Conexión y acometida a las redes de infraestructuras de servicios urbanos exteriores

1. Será necesaria la recogida y laminación previa en parcela de las aguas pluviales, con un tratamiento de separación de grasas previo a su vertido a la red de saneamiento de aguas pluviales.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera



Capítulo 6. Zona Espacios Libres Ajardinados (EL)

Art. 101. Ámbito de aplicación

1. Esta ordenanza se aplicará a las manzanas y parcelas que se identifican como Espacios Libres Ajardinados (EL) en los Planos de Ordenación, correspondientes al sistema de Redes Públicas.

Art. 102. Tipología edificatoria

1. No se fija una tipología determinada. La edificación se adaptará al cumplimiento del programa exigido para el uso desarrollado en la parcela.

Art. 103. Retranqueos

1. No se fijan retranqueos mínimos.

Art. 104. Ocupación

1. La superficie máxima de ocupación sobre rasante será del 1% de la superficie neta de parcela.
2. El Ayuntamiento, siempre y cuando lo necesite por las características del uso a implantar, podrá incrementar la ocupación establecida en el punto 1.

Art. 105. Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad máxima de parcela se establece en 0,01 m²c/m²s.
2. El Ayuntamiento, siempre y cuando lo necesite por las características de la dotación a implantar, podrá incrementar la edificabilidad establecida en el punto 1.

Art. 106. Alturas

1. La altura máxima a coronación será de 3,50 metros.
2. Se establece un número máximo de 1 planta.
3. El Ayuntamiento, siempre y cuando lo necesite por las características de la dotación a implantar, podrá incrementar los parámetros establecidos en los puntos 1 y 2.

Art. 107. Usos característicos

1. Los definidos en el artículo 206 del PGOU o normativa que lo modifique o sustituya.

Art. 108. Usos compatibles

1. Según lo recogido en el artículo 207 del PGOU vigente Condiciones generales del uso de espacios libres.

Art. 109. Usos prohibidos

1. El resto de los usos.

Art. 110. Otras determinaciones

1. Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que los espacios libres públicos sean seguros, inclusivos, accesibles, verdes, bien iluminados y de calidad que creen las condiciones adecuadas, para todas las personas, sin distinción de género, sexo o edad, atendiendo especialmente a las familias, niños y personas mayores.
2. Se permite el acceso a las parcelas de la zona de ordenanza industrial (IND) a través del espacio libre ajardinado lineal existente en paralelo a las calles Destreza y Comunicación.
3. Se permitirá la ejecución de conexiones viarias en esta zona de ordenanza, en aquellos ámbitos señalados en el plano O.2. *Calificación pormenorizada. Usos y ordenanzas.*

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Capítulo 7. Zona Red Viaria (RV)

Art. 111. Ámbito de aplicación

1. Esta ordenanza se aplicará a las zonas definidas como Red Viaria (RV) en los Planos de Ordenación, correspondientes al sistema de Redes Públicas.

Art. 112. Usos característicos

1. Viario público para el tráfico rodado, peatonal y ciclista.

Art. 113. Usos compatibles

1. Dotacional Espacios Libres.
2. Aparcamiento.
3. Infraestructuras soterradas.
4. Kioskos, terrazas, marquesinas, mobiliario urbano, etc...con una altura máxima de 3,50 metros.

Art. 114. Usos prohibidos

1. El resto de los usos.

Capítulo 8. Zona Carretera M-301 (M-301)

Art. 115. Ámbito de aplicación

1. Esta ordenanza se aplicará a la zona que se identifica como Carretera M-301 (M-301) en los Planos de Ordenación, correspondiente al sistema de Redes Públicas Supramunicipal.

Art. 116. Determinaciones y usos

1. Para las determinaciones y usos de esta zona de ordenanza se estará a lo regulado por la vigente legislación en materia de carreteras de la Comunidad de Madrid:
 - Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

- 8 MAR 2023

LA JEF/A DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

TÍTULO III.- NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL

Capítulo 1. Determinaciones generales medioambientales

Art. 117. Eficiencia y ahorro energético

1. En los proyectos que se presenten para el desarrollo de las edificaciones se exigirá la implantación de Energías Renovables en un porcentaje mínimo de un 50% sobre el total del consumo energético en las licencias que se otorguen con anterioridad al año 2030, y del 75% para las licencias a otorgar con posterioridad al año 2030.
2. Se deberán implantar medidas de ahorro en la instalación de luminarias exteriores, con optimización de la potencia máxima y empleo obligatorio tanto de tecnología de bajo consumo tipo LED (o tecnología de mayor eficiencia) como de detectores de presencia en zonas comunes.
3. A partir del año 2025 todo edificio generará autoconsumo mediante la implantación de soluciones fotovoltaicas en cubierta adicional sobre el empleo de la energía solar térmica.
4. Se debe tener en cuenta la conveniencia de introducir diseños que permitan optimizar el aprovechamiento lumínico y energético natural, fomenten el empleo de energías renovables y potencien la disminución del consumo energético
5. Se dispondrá como mínimo de 1 cargador eléctrico cada 20 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela.
6. De forma obligatoria, para la consecución de eficiencia adicional en vehículos de carga en muelles, se dotará de tomas eléctricas con Norma EN- 60309-1 y 2 en el 50% de los muelles.
7. En el Proyecto de Urbanización del Sector se ubicarán, al menos, 10 puntos de recarga para vehículos eléctricos/híbridos enchufables, ubicados en zonas estratégicas y de fácil acceso. Todo ello en cumplimiento mínimo de la ITC-BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos"

Art. 118. Controles sobre las obras de edificación

1. Controlar que los movimientos de tierras sean cuidadosos y se restrinjan a la zona de actuación
2. Vigilar que se realizan riegos periódicos de pistas y caminos, especialmente durante los periodos secos y con vientos fuertes.
3. Controlar la posible presencia de vertidos incontrolados, residuos sólidos y la compactación del suelo en zonas no previstas
4. Evitar la acumulación innecesaria de materiales para las obras, utilizando lo necesario transportando periódicamente a los vertederos lo inservible
5. Poder contribuir y trabajar con la filosofía LEAN para identificar, analizar, eliminar los desperdicios y mantener la mejora continuada proporcionando el conocimiento, herramientas y técnicas necesarias.
6. Respecto de otras consideraciones ambientales para con los edificios, se producirá el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación con relación a la Seguridad ante el Incendio (DB-SI) y el cumplimiento del RSCIEI con relación a las edificaciones industriales.
7. Respecto a la evacuación de humos será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas industriales, en las instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos de las cocinas de colectividades y de locales terciario-hosteleros y comerciales.

- 8 MAR 2023

LA JERARQUÍA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

Art. 119. Controles sobre las obras de urbanización

1. Vallado de las zonas de actuación. El objetivo es aislar las zonas de obras de la zona urbana y rural para minimizar los impactos producidos (ruido, emisión de polvo a la atmósfera, disminución de la calidad visual del paisaje). También tiene como objetivo evitar la entrada de personas ajenas a las obras y disminuir el riesgo de accidentes.
2. Retirada controlada de la capa edáfica. Durante el movimiento de tierras en las obras de urbanización y edificación se deberá realizar la retirada selectiva y de forma adecuada de la capa edáfica, para su posterior reutilización en las zonas verdes. Para ello se almacenará en montones que no superen los 2 metros de altura y en una zona llana, alejada de cauces.
3. Reutilización de la capa de tierra vegetal retirada. Para su uso posterior, la etapa de tierra vegetal retirada previamente requerirá de una serie de cuidados básicos. Teniendo en cuenta que el perfil edáfico tarda miles de años en formarse, se considera necesario el reutilizar el mayor volumen posible de tierra vegetal que existía en la zona de actuación, puesto que se van a desarrollar zonas verdes en los sectores a urbanizar.
4. Establecimiento de parques de maquinaria. Para controlar el mantenimiento de la maquinaria utilizada en las fases de urbanización y evitar la ocurrencia de afecciones negativas sobre el medio (vertidos de sustancias peligrosas, compactación del suelo, etc.) se fijarán puntos de parque de maquinaria donde se llevarán a cabo las labores de mantenimiento y limpieza con una recogida controlada y selectiva de los residuos y vertidos que se puedan generar.
5. Planificación del tráfico. Debido al movimiento de maquinaria pesada que tendrá lugar durante el desarrollo de las obras, se considera necesario planificar el tráfico con suficiente antelación para minimizar las posibles molestias a la población, mediante una señalización adecuada de las obras y de las zonas de entrada y salida vehículos pesados en los accesos con carreteras.
6. Plan de Prevención de Riesgos Laborales. El desarrollo de un Plan de Prevención viene impuesto por la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales, por lo que se considera imprescindible su redacción y ejecución en la fase de obras, para garantizar las condiciones laborales de seguridad y salud de los trabajadores.
7. Control de la erosión. Se deberá evitar la actuación sobre zonas con pendientes elevadas, para evitar el incremento de la erosión. En caso de modificaciones de topografía se replantarán los taludes que se generen con especies adecuadas a la zona y con las medidas necesarias para asegurar su viabilidad.
8. Contaminación de Suelo. Para solventar las posibles afecciones en el suelo por actividades pasadas, se deberán llevar a cabo el conjunto de actuaciones de remediación y/o gestión segregada de residuos. La documentación administrativa y técnica que garantice que las afecciones han sido resueltas será incorporada al Justificante de la urbanización.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Viera

A

Capítulo 2. Medidas de Protección del Medio Ambiente

Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes medidas, encaminadas a evitar efectos negativos sobre el medio o a minimizar aquellos que no sea posible evitar y en cuya definición se ha tenido en cuenta los efectos del presente Plan Parcial sobre el cambio climático

Art. 120. Medidas de Protección de carácter general

1. Delimitación de la zona de actuación, al objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución del Plan Parcial, evitando así potenciales efectos en zonas anexas.
2. Delimitación de las áreas que la ordenación plantea como espacios libres. Estas zonas deberán quedar libres de toda actuación, conservando, en la medida de lo posible, su composición actual.
3. En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro de la zona de actuación, si bien se podrán emplear materiales excavados para el relleno de otras zonas cuando la explanación o el diseño así lo requiera.
4. Eliminación adecuada de los materiales sobrantes de las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar, una vez finalicen los trabajos de urbanización y edificación
5. Utilización de agua regenerada para el riego y mantenimiento de las zonas verdes delimitadas en la ordenación propuesta, cumpliendo en todo momento lo dispuesto en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen de utilización de las aguas depuradas. Asimismo, la autorización o concesión de uso de las aguas depuradas contará con el preceptivo informe sanitario.
6. En los espacios libres públicos ajardinados que precisen riego se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas y una instalación de detectores de humedad en el suelo que evite riegos innecesarios.
7. Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.
8. En cuanto a los viarios, reducir la vulnerabilidad de los taludes en desmonte y terraplén frente a fenómenos combinados de sequía y precipitaciones más intensas y de avenidas extraordinarias más severas. Para ello se propone lo siguiente:
 - Reforzar determinados elementos de drenaje (cunetas de coronación, bordillos, bajantes...).
 - Construir taludes más tendidos.
 - Aumentar las medidas de protección frente a la erosión mediante plantaciones específicas.
 - Prever bermas más amplias a pie de talud.
9. No descuidar las tareas de vigilancia y mantenimiento preventivo de los nuevos viales, lo que permite garantizar unas condiciones adecuadas de vialidad y seguridad vial y preservar la integridad de determinados componentes de la carretera frente a los fenómenos climáticos adversos previstos. En este sentido:
 - Se revisarán periódicamente las condiciones del drenaje de los viales,
 - En su caso, se intensificarán las labores de limpieza de los viales y se verificará la bondad de su diseño frente a precipitaciones extremas y avenidas
10. Mantener el control de la vegetación en los márgenes de los viales para reducir el riesgo de incendios en periodos de sequía.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Vilara

A

Art. 121. Medidas de mitigación del cambio climático y calidad del aire.

1. Durante la fase de urbanización del Sector.

a) Medidas para la reducción y minimización de partículas:

- Se establecerán viales de acceso para los transportes de materiales de préstamo y los elementos constructivos que discurran por zonas que produzcan un mínimo de molestias a la zona industrial cercana.
- La retirada de los lechos de polvo y limpieza de las calzadas del entorno de actuación utilizadas para el tránsito de vehículos de obra paliará la presencia de partículas totales e inhalables.
- Igualmente, la emisión debida a la acción del viento sobre la superficie de la carga de los volquetes puede reducirse, bien por confinamiento, cubriéndola mediante lonas de forma que no incida el viento directamente sobre ella, o bien, mediante riego.
- La emisión de partículas debidas a la circulación de maquinaria por accesos sin pavimentar puede reducirse mediante humectación.
- Se procurará reducir y evitar la emisión a la atmósfera de sustancias volátiles y tóxicas, molestas o peligrosas (gases de escape, humos y olores, etc.) haciendo uso de la maquinaria lo más parcamente posible (no dejar los motores en marcha) y conservando los materiales (cerrar bidones y depósitos, evitar vertidos de sustancias muy volátiles, etc.).

b) Medidas para la reducción y minimización de GEI y otros gases contaminantes:

- Se dará prioridad en la selección de maquinaria y vehículos a aquellas marcas comerciales, modelos y unidades con mejores prestaciones desde el punto de vista ambiental (gases, ruidos, etc.).
- Se revisará la maquinaria y vehículos antes de la recepción en obra a fin de poder desechar las unidades con mal funcionamiento.
- Se realizará un correcto mantenimiento de la maquinaria y vehículos durante el periodo de obras, de tal forma que se produzca una correcta combustión en sus motores.
- Se realizará la Inspección Técnica de Vehículos en los plazos previstos por la normativa vigente.
- Se planificarán y programarán las actuaciones de proyecto a fin de reducir al mínimo el uso de la maquinaria y vehículos.
- Se procurará reducir y evitar la emisión a la atmósfera de sustancias volátiles y tóxicas, molestas o peligrosas (gases de escape, humos y olores, etc.) haciendo uso de la maquinaria lo más parcamente posible (no dejar los motores en marcha) y conservando los materiales (cerrar bidones y depósitos, evitar vertidos de sustancias muy volátiles, etc.).
- Se evitarán las incineraciones de material sobrante de las obras y cualquier otra emisión de gases que perjudique a la atmósfera.

2. Durante la fase de funcionamiento del Sector.

a) Medidas para la reducción de las emisiones de GEI y otros contaminantes atmosféricos:

- Aplicación de técnicas óptimas para lograr una elevada eficiencia de la envolvente térmica de los edificios.
- Sistemas de climatización y de gestión energética inteligente a nivel de los edificios.
- Diseñar la configuración espacial y las características constructivas de las edificaciones para asumir los parámetros climáticos de la zona y fomentar la eficiencia energética.

- 8 MAR 2023

LA JETA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA REGULADORA

Concepción Muñoz Viera



- Utilizar materiales de construcción que tengan la menor huella de carbono posible a fin de disminuir las emisiones totales en el conjunto de la actuación o de los edificios.
- Colocar purificadores en las salidas de chimeneas, instalaciones de climatización y salidas de humos y olores.
- Someter los proyectos de Urbanización y Edificación de uso actividades económicas a los procedimientos ambientales correspondientes que así establezca la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y a la legislación estatal en la materia.

Art. 122. Medidas de eficiencia energética.

1. Durante la fase de urbanización del Sector.

- Una buena parte de las medidas descritas para conseguir la minimización de la afección por la emisión de gases contaminantes a la atmósfera serán aplicables para mejorar la eficiencia energética. Además de su consideración, para disminuir el consumo energético, se fomentará el empleo de energías renovables, especialmente en lo que se refiere al suministro eléctrico de las instalaciones auxiliares de la obra.

2. Durante la fase de funcionamiento del Sector.

- a) Las acciones para lograr una elevada eficiencia energética suponen una reducción de las emisiones de GEI muy destacada, especialmente en el ámbito industrial y comercial o de servicios. Las actuaciones más relevantes en esta materia son:
- Los futuros proyectos de Urbanización y Edificación deberán justificar el cumplimiento de las medidas que se establecen en materia de sostenibilidad energética, cambio climático, calidad del aire, protección medioambiental, competitividad y seguridad de los suministros energéticos.
 - Realizar un diseño integral de los edificios para lograr una demanda muy reducida de calefacción y refrigeración, basada en medidas de diseño pasivo, ahorro y eficiencia energética y descarbonización, en los principios de la electrificación y disminución de la demanda energética, y el aprovechamiento de energías renovables in situ, de acuerdo al nivel más alto de calificación energética vigente según la normativa local y o nacional que trasponga la Directiva (UE) 2018/844 y las directivas posteriores (EPBD) que vengan a sustituirla o modificarla.
 - Para el aprovechamiento energético y de la iluminación natural deben tener en cuenta consideraciones como obtener una buena exposición solar, utilizar filtros solares (persianas, lamas y celosías), pintar de color claro o utilizar materiales pulidos de baja dispersión de la luz en las paredes, etc.
 - Para reducir el consumo de energía y las emisiones contaminantes, se introducirán sistemas de control lumínico y térmico y se incorporarán equipos de alta eficiencia energética.
 - Dimensionamiento adecuado del alumbrado público para asegurar un nivel de iluminación adecuado y ajustado a las necesidades reales, seleccionando luminarias de la máxima eficiencia energética posible, instalando sistemas inteligentes de gestión y control del alumbrado, y adaptando el flujo luminoso a las diferentes necesidades según la hora del día, la zona a iluminar y época del año.
 - Instalación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos por encima de los exigido en el "CTE: Documento Básico HE Ahorro de energía - Sección HE 6 Dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos" se indica que los edificios dispondrán de una infraestructura mínima que posibilite la recarga de vehículos eléctricos. En concreto, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga en plazas de aparcamiento. Además, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento.

- 6 MAR 2023

LA JEFA DE OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Viera

A

- Tratar de superar el CTE en lo relativo a sistemas de energías renovables para ACS según Documento Básico HE Ahorro de Energía – Sección HE4, y que se aplica a los edificios de nueva construcción de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria. De hecho, en el propio documento, se especifica que las contribuciones solares que se recogen tienen el carácter de mínimos pudiendo ser ampliadas voluntariamente por el promotor.

Art. 123. Medidas protección contra la contaminación lumínica

1. Durante la fase de urbanización del Sector.

- Aprovechar al máximo la luz natural mediante una adecuada programación de los diferentes tajos de obra, evitando los trabajos en horas de escasa iluminación natural.
- Se deberá evitar la instalación de elementos de alumbrado que proyecten el haz de luz de forma cenital.
- En caso de utilización de proyectores, estos han de ser preferentemente de asimetría frontal y su fotometría ha de estar de acorde con el área a iluminar, utilizando viseras o aletas externas que garanticen el control de la luz fuera de las zonas requeridas.

2. Durante la fase de funcionamiento del Sector.

- Se recomienda observar las recomendaciones del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía en el “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética” y en la “Guía para la Redacción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y las recomendaciones de la Comisión Europea contenidas en el Libro Verde: Iluminemos el futuro (COM -2011- 889 final).

Art. 124. Medidas para aumentar los sumideros de carbono

1. Las formaciones vegetales actúan como sumideros de carbono gracias a la fotosíntesis, función por la cual los vegetales absorben CO₂ y, de esta manera, se compensa las pérdidas de este gas que sufren por la respiración y lo que se emite en otros procesos naturales como la descomposición de materia orgánica. De esta forma hay ciertas actividades que sirven para aumentar los sumideros de carbono, como son las actuaciones de forestación y reforestación. En este contexto, y relacionado con la planificación urbanística, se pueden considerar las siguientes medidas:

- En los espacios no ocupados por edificaciones o áreas de aparcamiento y/o maniobra, se introducirán plantaciones vegetales con requerimientos hídricos adaptados al clima y condiciones de la Comunidad de Madrid, que permitan limitar la radiación solar en las épocas estivales.
- En relación con el tipo de vegetación que integrarán las nuevas zonas verdes se ha considerado que el que mejor responde a las necesidades, es el tipo de vegetación en el que predomina de forma significativa el arbolado de elevada capacidad de almacenamiento de carbono y autóctono o que constituya la vegetación original de la zona.
- Las plantaciones de arbolado generan zonas de sombra, lo que contribuye al mismo tiempo a la mitigación por el aumento de los sumideros vegetales de carbono, como a la adaptación, al atenuar el efecto isla de calor en las ciudades.
- Los arbustos, setos, matas rastreras, trepadoras, plantas aromáticas, vivaces y flores de temporada también formarán parte de la vegetación de los espacios libres, aunque en proporciones considerablemente menores que el arbolado. Sus funciones son principalmente estéticas, aunque también cumplen funciones biológicas de interés.

- 8 MAR 2023

LA JEFES/A DELEGADA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



- El césped, gran consumidor de agua y de otros recursos no será utilizado como elemento vegetal. Únicamente se podrá utilizar de forma restringida en pequeñas superficies y como necesidad estética no reemplazable por otro tipo de vegetación. En cualquier caso, se utilizarán variedades de bajas necesidades de agua y alta resistencia a la aridez extrema.

Art. 125. Medidas genéricas de adaptación

1. Las medidas diseñadas específicamente para reducir la vulnerabilidad climática (como estructuras de contención de inundaciones) y las generales de salud y confort (como soluciones basadas en la naturaleza) incrementan la capacidad de adaptación.
2. Para la disminución de este efecto se recomienda que el proyecto de Urbanización incluya para los espacios libres un proyecto específico que justifique la inclusión de elementos para aumentar su calidad, entre otros:
 - Empleo de vegetación, tanto mediante cobertura vegetal como con arbolado o pérgolas con plantas trepadoras.
 - Creación de zonas con arbolado de rápido crecimiento y o con elementos temporales o permanentes que posibiliten un adecuado sombreado de los espacios desde la recepción de la urbanización.
 - Análisis de las condiciones de confort y seguridad ante el viento.
 - Empleo de sistemas constructivos que permitan la utilización de materiales de construcción de alto albedo (colores claros, que reflejan una alta proporción de la energía luminosa que incide en las superficies) en fachadas y cubiertas, así como en los materiales de urbanización, con el fin de reducir el efecto isla de calor.
3. Asimismo, se recomienda la utilización de cubiertas verdes en los edificios, considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc.

Art. 126. Medidas para la reducción del efecto isla de calor

1. En la urbanización de calles y la configuración del espacio público urbano es necesario considerar una serie de criterios para mitigar el efecto isla de calor que se produce en verano. Se trata de aplicar medidas específicas en la morfología de los espacios urbanos como la disposición de los edificios, la introducción de vegetación y especies forestales generadoras de sombra estival, considerar el albedo de los materiales de las superficies y, en general, la aplicación de criterios bioclimáticos en el diseño de los espacios abiertos.
2. Todos estos elementos urbanos y criterios deben considerar la influencia del clima regional y local, incidiendo asimismo en otros elementos a mejorar como la calidad del aire y la movilidad sostenible.

Art. 127. Medidas de protección del medio ambiente acústico

1. Durante la fase de urbanización del Sector.
 - Se establecerán viales de acceso para los transportes de materiales y los elementos constructivos que discurran por zonas que produzcan un mínimo de molestias a la población residente.
 - Seleccionar y utilizar máquinas y herramientas lo más silenciosas posibles.
 - Insonorizar la maquinaria de apoyo a la obra que genere más ruido, recurriendo, por ejemplo, a la utilización de silenciadores en maquinaria con sistemas de combustión interna o de presión de aire.
 - Seleccionar, siempre que sea posible, técnicas y procesos constructivos que generen menos ruido y menos vibraciones.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DEL OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Vilara

A

- Respetar los límites de velocidad impuestos en las de vías de circulación de acceso a la obra.
 - Exigir la ficha de Inspección Técnica de todas las máquinas que vayan a emplearse en la ejecución de las obras, para evitar el empleo de maquinaria que exceda los límites que establece la Reglamentación vigente.
 - Realización de las operaciones de mantenimiento de la maquinaria en los plazos y forma adecuada, para garantizar que las emisiones acústicas de las mismas se mantengan en los valores que sirvieron para su homologación inicial según las directivas europeas y reglamentación nacional de aplicación.
 - Se efectuará una monitorización de la emisión de ruidos durante el transcurso de las obras, que incluya campañas de medición y/o monitorización periódica de los niveles acústicos, para así verificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que establezca la normativa en vigor y, en su caso, establecer las medidas correctoras necesarias que garanticen el cumplimiento de dichos objetivos.
2. Durante la fase de funcionamiento del Sector.
- Las parcelas lucrativas de uso Industrial (IND) y la parcela lucrativa de uso Terciario (TER) que han sido calificadas acústicamente como Área Acústica de tipo b están afectadas por episodios de ruido en su frente con los viarios internos del ámbito de actuación que se consideran no significativos por representar un porcentaje de suelo afectado muy reducido. No obstante, se proponen las siguientes medidas preventivas y correctoras:
 - Se realizará un retranqueo del área de movimiento de la edificación de 10 metros para las parcelas de uso Industrial (IND) y de 5 metros para las de uso Terciario (TER) desde los bordes de las parcelas colindantes con viarios públicos.
 - En las zonas afectadas por los episodios de ruido se tratará en la medida de lo posible de disponer cerramientos macizos de al menos 2 metros de altura en el borde de la parcela o bien de mejorar el aislamiento acústico de las fachadas de las edificaciones en al menos 5 dB.
 - En las parcelas de suelo público calificadas urbanísticamente como de uso Espacios Libres y acústicamente como zona de transición no se instalará mobiliario ni ningún tipo de acondicionamiento que fomente o permita la estancia de personas.
 - Los edificios se ubicarán, orientarán y distribuirán evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.
 - Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación.
 - En particular, en los proyectos de construcción se recomienda la insonorización de las edificaciones mediante la utilización de materiales aislantes en fachadas, paredes medianeras, cristalerías, puertas, techos y suelos. Asimismo, se recomienda la instalación de silenciadores en las tomas de entrada y salida de aire.
 - Todo equipo, máquina, conducto de fluidos o electricidad, o cualquier otro elemento generador de vibraciones se instalará y mantendrá con las precauciones necesarias para reducir al máximo posible los niveles transmitidos por su funcionamiento, incluso dotándolo de elementos elásticos separadores o de bancada antivibratoria independiente si fuera necesario. Del mismo modo, todas las tuberías frigoríficas / de climatización deberán estar instaladas con muelles para la eliminación de vibraciones.

- 0 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylora

A

- Se recomienda la colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario del sector. El empleo de este pavimento ha demostrado que (aparte de mejorar la seguridad vial al mejorar la adherencia de los vehículos, reducir la distancia de frenado y aumentar el control de los vehículos) supone una considerable reducción de los niveles de ruido producidos por el rozamiento de las gomas neumáticas de las ruedas con el pavimento.
- Además, se recomienda adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h.

Art. 128. Medidas de protección del medio hídrico

1. Durante la fase de urbanización del Sector.

Las medidas relativas a la protección de la calidad de las aguas durante las obras, frente a vertidos que tengan su origen en el desarrollo de las mismas o en las instalaciones provisionales de obra, serán las siguientes:

- La limpieza de la canaleta para el vertido de hormigón se realizará de forma manual. El lavado de las cubas de hormigón se realizará dentro de la zona específica para estas acciones.
- Los sobrantes de hormigón se emplearán como hormigón de limpieza. Los sobrantes de hormigón fraguado se utilizarán para rellenos. Aquellos que no puedan ser reutilizados se retirarán a vertedero de inertes autorizado. Los residuos generados se recogerán de forma periódica.
- Los envases de desencofrantes, resinas, siliconas, etc., se recogerán y ubicarán en una zona especialmente habilitada para este fin en los puntos limpios creados en la zona de obras. Serán entregados a un transportista autorizado para que este a su vez los lleve a un gestor autorizado.
- Para evitar vertidos incontrolados durante el repostaje y los cambios de lubricantes de la maquinaria se ha previsto el suministro de carburantes y cambios de lubricantes se realice fuera de la propia obra, en instalaciones autorizadas con este fin.
- Se estimará la viabilidad de incorporar los vertidos de las zonas auxiliares de obra (vestuarios, aseos, etc.) a la red general de evacuación de aguas residuales urbanas de la zona.

En relación con la red de saneamiento y abastecimiento se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones de tipo general:

- Diseñar el proyecto de urbanización con el criterio urbanístico de contemplar la implantación de infraestructuras verdes urbanas y azules que fomenten el ahorro en el consumo de agua y que faciliten la gestión sostenible de la red de saneamiento y del agua de lluvia.
- Establecer una estrategia de drenaje sostenible de las aguas de lluvia que potencie la infiltración, retención y gestión local de las aguas pluviales dentro del ámbito.
- Considerar la conveniencia de planificar actuaciones para la naturación urbana, urbanización de bajo impacto (pavimentos permeables, calles verdes, ecoparkings), sistemas de regulación del agua de lluvia (depósitos de retención, infiltración o reciclado), drenaje lineal (cunetas filtrantes, drenaje muros, control erosión), o la ecogestión del agua.

2. Durante la fase de funcionamiento del Sector.

- Aplicación de sistemas para el ahorro de agua tales como los mecanismos economizadores de agua en los sistemas de fontanería, en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en zonas ajardinadas, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico, etc.

- 8 MAR 2023

LA JEFES DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yebra



- Medidas para disminuir el consumo de agua de zonas verdes: limitar la utilización de césped con altos requerimientos hídricos, implantar especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos, aplicación de acolchados (tierra de albero, volcánica, ladrillo molido) al suelo desnudo, etc.
- Prever la instalación de sistemas eficientes de riego que minimicen el consumo de agua (gota a gota, microaspersión, microirrigación, aspersores programados con sensores de humedad, etc.), sistemas de control y gestión remota del riego que permitan monitorizar de manera centralizada la instalación, adaptando las necesidades hídricas a cada momento.

Art. 129. Medidas de protección de la geomorfología y el relieve

1. Como medida de carácter general para mitigar los impactos derivados de los acondicionamientos de terrenos y movimientos de tierras, se procurará implantar el objetivo de excedente cero, diseñando las excavaciones para que se priorice la compensación de tierras y se dispondrán medidas adecuadas para que los excedentes sean gestionados adecuadamente.

Art. 130. Medidas de protección del suelo

1. En las zonas en las que existe actualmente suelo o recurso edáfico, y cuando se produzca el acondicionamiento de los terrenos, se recomienda, para su conservación y uso, el acopio adecuado de la tierra vegetal para su utilización en posteriores tareas de recuperación ambiental o de ajardinamiento. Además, para llevar a cabo de forma adecuada los acondicionamientos de los terrenos y para la protección de la calidad de los suelos afectados se recomienda la adopción de medidas del siguiente tipo:
 - Los elementos auxiliares de carácter temporal, como son instalaciones auxiliares (parques de maquinaria, almacenes de materiales, instalaciones provisionales de obra, punto limpio para acopio de residuos, sistemas de saneamiento, etc.) y posibles nuevos caminos de acceso se ubicarán en zonas de bajo valor ambiental.
 - Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria: Pavimento resistente a hidrocarburos, canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas, gestión de residuos según tipología.
 - Deberá preverse una zona para depositar la capa de tierra fértil que después va a utilizarse para revegetar las superficies. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de esta actuación será reutilizado para las zonas verdes y jardines proyectados dentro de la misma.
 - Deberá controlarse la estabilidad de los taludes, pendiente y grado de cobertura vegetal de desmontes y terraplenes. La pendiente de los taludes será la adecuada para evitar la erosión y la pérdida de suelo. A menor pendiente y mayor grado de cobertura, mejor es la fijación de los taludes y menor es la erosión y la pérdida de suelo debido a escorrentías y otros fenómenos. Se revegetarán inmediatamente una vez acabados, si fuera necesario.

Art. 131. Medidas de protección de la vegetación

1. Durante la fase de urbanización del Sector.

Con la finalidad de restablecer la relación de las personas con el entorno natural y la mejora de su calidad de vida, manteniendo y fortaleciendo los valores ambientales existentes y potenciales, las obras y actuaciones previstas para llevar a cabo la planificación propuesta respetarán en todo momento la vegetación arbórea que se haya decidido mantener.

No obstante, el movimiento de la maquinaria necesaria para la ejecución de la obra puede producir daños sobre la vegetación próxima existente. Por este motivo, en las ocasiones en las que existe vegetación en las áreas en las que se van a efectuar actuaciones, así como en las zonas de movimiento de la maquinaria, además de extremar los cuidados en los movimientos de la misma y en la realización de excavaciones en sus proximidades, se hace necesaria la consideración de una serie de medidas preventivas que minimicen estas afecciones:

- 8 MAR 2023

LA JERARQUÍA DE LA POLICIA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Comisión Mixta Agua



- Se rodeará el tronco con un cercado de madera de 2 metros de altura, acolchado por dentro, atando las ramas bajas y desplazándolas hacia arriba. La instalación de estas protecciones se realizará de forma que los ejemplares no sufran deterioro alguno, protegiendo la corteza en el lugar donde se fijen las ataduras de las ramas.
- Poda de las ramas que puedan verse afectadas por el movimiento de maquinaria y camiones durante las obras. Se evitará de este modo la rotura accidental de las mismas que puede provocar desgajamientos con efectos muy negativos para la viabilidad de los árboles.
- Las heridas producidas por la poda o por movimientos de la maquinaria u otras causas, deben ser cubiertas por un mastic antiséptico, con la doble finalidad de evitar la penetración de agua y la consiguiente pudrición y de impedir la infección. Se cuidará de que no queda bajo el mastic ninguna proporción de tejido o sano y de que el corte sea limpio y se evitará usar mastic cicatrizante junto a injertos no consolidados.
- No se realizarán vertidos de sustancias y elementos (materiales, escombros, tierras, etc.) en la zona radical de los árboles.
- Una vez finalizadas las obras se realizará una limpieza exhaustiva de los terrenos colindantes a la obra dejándolos en las mejores condiciones posibles.
- En los casos en los que sea ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid. En cualquier caso, la retirada de arbolado debe ser previamente autorizada mediante la resolución del órgano municipal correspondiente – en función de la titularidad pública o privada del suelo – para todos aquellos ejemplares de más de 10 años de antigüedad o 20 cm de diámetro en su base, según estipula la citada Ley 8/2005.
- La adecuación y actuación sobre el arbolado existente se llevará a cabo en fase de ejecución del planeamiento (proyectos de urbanización y de edificación) y se acometerá a través de un Proyecto de Tala o Trasplante orientado a conservar el mayor número de pies afectados por la ordenación.
- El Proyecto de Tala o Trasplante que se realizará siguiendo el procedimiento administrativo que establece la Ley 8/2005 y la Ordenanza Municipal de tramitación de Licencias Urbanísticas. Las Directrices a seguir por dicho Proyecto de Tala o trasplante son:
 - El trasplante de cada pie se condicionará a que su supervivencia quede asegurada.
 - Se establecerán los trabajos y condiciones necesarios para la ejecución del trasplante: Requerimientos del suelo y condiciones del lugar de destino, trabajos preparatorios, trabajos de formación del cepellón, trabajos de poda, trabajos de trasplante propiamente dicho, trabajos de plantación en la nueva ubicación y cuidados posteriores.
 - El Proyecto de Tala o Trasplante y los trabajos de trasplante se realizarán de acuerdo con las NTJ 08E: Norma Tecnológica de Jardinería y Paisajismo NTJ 08E “Trasplante de Grandes Ejemplares”.
 - Además de la normativa vigente, se deberán tener en cuenta, tanto en el Proyecto de Tala o trasplante, como en el diseño y ejecución en materia de zonas verdes, las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo (NTJ) del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas y Peritos Agrícolas de Cataluña, particularmente las referidas a trasplante de grandes ejemplares y protección de arbolado por obras.
- Se asegurará que la plantación compensatoria, derivada de la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se realice en el mismo ámbito en que se produjo el apeo o, en su defecto, dentro del propio término municipal de Getafe.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

- Además, en relación con los sumideros de carbono, el futuro desarrollo urbanístico permitirá la implantación de diferentes especies que puedan contribuir a la conservación medioambiental de la riqueza florística y ecológica del entorno dentro de un marco de desarrollo sostenible. En este sentido, y con independencia de que se ratifique la idoneidad técnica y económica de las cubiertas vegetadas, para facilitar la contribución del futuro desarrollo a la conservación de la flora y de la fauna, se recomienda la adopción de las siguientes actuaciones:
 - Se establecerán las conexiones necesarias con las diferentes zonas verdes existentes en las áreas adyacentes, a modo de corredores verdes.
 - Las especies vegetales que se planten serán autóctonas o alóctonas, adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Getafe, de bajo consumo hídrico, y limitando la superficie de pradera, de forma que se dé prioridad a la utilización de plantas tapizantes y especies de bajos requerimientos hídricos. En este sentido, a la hora de elegir las especies para el diseño de los espacios ajardinados, se deberá atender a las siguientes consideraciones:
 - Se utilizarán especies autóctonas o alóctonas adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Madrid, teniendo en cuenta el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras para no incluir ninguna de las especies contenidas en el mismo.
 - No se utilizarán especies que ese momento estén declaradas expuestas a plagas y enfermedades de carácter crónico y que, como consecuencia, puedan ser focos de infección.
 - Se considerarán aquellas especies que no sean incompatibles con las infraestructuras de la ciudad, o de reducida vida útil.
 - Se desaconseja el empleo de determinadas especies de crecimiento rápido, tales como Populus, Eucalyptus, Ulmus, etc.
 - Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se procurará elegir aquellas que no puedan producir, por su tamaño o porte, una pérdida de iluminación o soleamiento en aquéllas, daños en las infraestructuras o levantamiento de pavimentos o aceras.
 - Aquellas plantaciones que pudieran impedir el soleamiento en las fachadas sur de los edificios durante el invierno, se utilizarán especies de hoja caduca.
 - De igual modo, se establecerán medidas para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población, proponiendo la selección de especies vegetales cuyo polen tenga una baja incidencia en las alergias.
 - Diversificar los hábitats, a partir de la vegetación, considerando las necesidades de la fauna en cuanto a alimentación y refugio. En este sentido, mediante la instalación de niales se contribuirá a la mejora de las condiciones de nidificación de las especies, potenciando su riqueza y abundancia.
2. Durante la fase de funcionamiento del Sector.
- Con el objetivo de liberar el mayor volumen posible de suelo y de mejorar la calidad ambiental del ámbito de actuación, los proyectos de construcción valorarán, de manera individualizada, la conveniencia de diseñar cubiertas planas ajardinadas utilizando alguno de los sistemas estandarizados para cubiertas ecológicas, y considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc.

- 8 MAR 2023

LA JEFES DE LA OFICINA DE
LICENCIACIÓN DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Miera

A

- Para la conservación de los trabajos de acondicionamiento de los espacios libres se prevén una serie de operaciones encaminadas a mantener las plantas en perfecto estado. Una vez ejecutadas las obras de urbanización, comienza el plazo de garantía, con lo que se asegura el mantenimiento y conservación de las plantas durante este período. Finalizado el plazo de garantía y una vez recibida la obra definitivamente será necesaria una conservación de las plantaciones y de las siembras durante tres años para lograr un buen arraigo y mantener las plantas que ya poseerán un desarrollo suficiente para garantizar su propio mantenimiento. A tal efecto se incluyen una serie de operaciones dentro del programa de mantenimiento como son:
 - Desbroces y siegas.
 - Abonado de plantaciones y siembras.
 - Riego de plantaciones.
 - Poda de árboles y arbustos.
 - Reposición de marras.
 - Escardas.
 - Tratamientos fitosanitarios.

Art. 132. Medidas de protección de la fauna

1. Durante la fase de urbanización del Sector.

La preservación del hábitat de las especies animales guarda una estrecha relación con las medidas expuestas sobre vegetación y usos del suelo. Por lo tanto, la reducción de las afecciones sobre la fauna está implícita en la fase de planificación a través de la aplicación de los siguientes criterios:

- Se realizarán muestreos previos a la fase de obra, procediendo si se considera necesario a la recogida y/o captura de ejemplares, y su traslado a zonas próximas que no se verán afectadas por las obras, así como el traslado de los nidos de aves, antes de su ejecución.
- El desbroce de los terrenos sobre los que se actuará se realizará de forma gradual, a fin de facilitar la huida de los efectivos con capacidad de desplazamiento.
- Se limitará en lo posible la duración de la apertura de las zanjas a fin de evitar el efecto "barrera" que se crea durante la fase de construcción. Realizando la obra por tramos y tapando la zanja simultáneamente.
- Se procederá de forma periódica a la revisión de la obra, en especial de las zanjas, para la actuación sobre individuos atrapados, en especial anfibios y reptiles. Es aconsejable realizar la inspección a primeras horas de la mañana, ya que algunos de ellos son de hábitos nocturnos.
- Diversidad en el diseño de los espacios libres para la disponibilidad de recursos y hábitats para la fauna. En este sentido, mediante la instalación de niales se contribuirá a la mejora de las condiciones de nidificación de las especies, potenciando su riqueza y abundancia.
- Gestión sostenible de los espacios libres, con el objetivo de reducir el impacto de los fitosanitarios, y de este modo minimizar la desaparición de las comunidades de insectos.

2. Durante la fase de funcionamiento del Sector.

- Revisión y mantenimiento de la capacidad de los espacios libres para la disponibilidad de recursos y refugios para la fauna.
- Reposición de especies vegetales y de niales deteriorados o degradados.
- Revisión y mantenimiento de las medidas para la fauna dispuestas en las edificaciones.

7 MAR 2023

LA OFICINA DE LA CARTA DE GOBIERNO

Concejal María Mera



- Respecto al diseño de las construcciones se recomienda que en los Proyectos de Edificación se observen medidas tales como:
 - Evitar el uso de grandes cristaleras que puedan convertirse en un sumidero de aves por colisión con las mismas.
 - Elegir superficies rugosas y mates en el revestimiento exterior de los edificios.
 - Fomentar edificaciones permeables a la fauna para favorecer su presencia y de este modo garantizar los servicios ecosistémicos.
 - Fomentar la aplicación de acciones que traten de acoger en las cubiertas de las nuevas edificaciones a especies que contribuirán al equilibrio del ecosistema.
 - Paredes rugosas bajo un alero, para que con esta sencilla intervención puedan construir el nido golondrinas y aviones. Para prevenir suciedad por excrementos se puede instalar una bandeja de recepción.
 - Generar oquedades de diámetro específico donde se puedan resguardar aves y/o quirópteros. Adaptar el tamaño de las oquedades a las especies objetivo con el fin de prever la colonización de especies potencialmente problemáticas como palomas domésticas.
 - Instalación de nidales prefabricados. Aunque es preferible que los nidales sean permanentes e integrados en las edificaciones, se pueden instalar en elementos de los viarios nidales prefabricados.

Art. 133. Medidas de protección del paisaje

1. Durante la fase de urbanización del Sector.

El impacto paisajístico que se producirá durante las obras será debido a la introducción de nuevos elementos de infraestructuras e instalaciones para su ejecución (grúas, maquinaria, casetas de obra, etc.), caminos o pistas de acceso, movimientos de tierra, instalaciones auxiliares, lugares de acopio o almacenamiento de materiales, etc. Con el fin de minimizar el impacto paisajístico de las instalaciones de obra, se optará según convenga por una o varias de las posibilidades que a continuación se citan:

- Ubicar las instalaciones de obra en el lugar menos accesible visualmente de la parcela aprovechando las cotas del terreno.
- Tender hacia la concentración, es decir, y siempre que ello sea posible, hacia la ubicación dentro de un mismo recinto de todas las instalaciones, evitando su dispersión.
- Extremar las medidas relativas tanto a la señalización de los pasillos y accesos de trabajo (no permitiendo el tránsito de vehículos o maquinaria fuera de las zonas delimitadas) como las concernientes a la restitución de los terrenos finalmente afectados.

Si bien las zonas adyacentes al Sector son superficies urbanizadas, de tipo industrial en su mayoría, junto a equipamientos, infraestructuras y zonas verdes, y no se ha identificado la presencia de valores naturales o paisajísticos, se deberán proyectar las edificaciones de modo que no resulten discordantes con el entorno inmediato.

Una gran parte de las medidas para la protección paisajística están relacionadas con el tratamiento que se le da a la vegetación y en este sentido ya se ha considerado su influencia en la mitigación del cambio climático.

- 01 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

A

Sin embargo, además de la consideración de los espacios libres como un elemento indispensable para el equilibrio ambiental de la urbanización, hay otro tipo de medidas relevantes para lograr una mejora del paisaje urbano en función de diversos criterios de diseño:

- Se considerarán siempre todas aquellas instalaciones o elementos con una elevada visibilidad, tales como las antenas de telefonía móvil o los carteles de publicidad. Estos elementos constructivos son susceptibles de alterar el paisaje, por lo que se deben integrar para que no tengan una elevada visibilidad.
- Considerar en la planificación y el diseño de los espacios libres criterios para la disposición del arbolado, tales como el ancho de las vías, la separación mínima entre la línea de fachada y el arbolado, la separación entre árboles según el tamaño de los mismos, el volumen subterráneo, el volumen formado por sus copas, la orientación en relación con el movimiento del sol, etc.
- Utilizar de forma prioritaria de especies autóctonas en el desarrollo de espacios verdes, así como especies adaptadas a la sequía para una gestión sostenible del agua de riego. En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

Por otra parte, para la protección del medio urbano, se recomienda la adopción de las siguientes medidas:

- Procurar adecuar el diseño del desarrollo urbanístico de tal forma que, en la medida de lo posible, se evite la desvinculación con el mosaico paisajístico del entorno y la discontinuidad con las estructuras básicas del mismo.
- Utilizar, en términos generales, tonalidades naturales similares a las del terreno, con colores de baja saturación y utilizando los contrastes con moderación, para facilitar la integración cromática.
- La señalización de las diferentes zonas debe ser diseñada y planificada de forma que responda a una imagen de calidad.
- Observar criterios de diseño de los proyectos técnicos particulares de obra que tengan en cuenta factores indicativos como:
 - Estudio detallado de los acabados arquitectónicos.
 - Intervención de profesionales cualificados en la definición de la integración paisajística y diseño de acabados de las instalaciones.
 - Adecuada integración del color y de las estructuras en el paisaje.
 - Ajardinamiento de los espacios libres de edificación.
 - Disponer, preferentemente, cerramientos diáfanos o utilizar la vegetación para filtrar la visión.

2. Durante la fase de funcionamiento del Sector.

- Durante la fase de funcionamiento las medidas estarán encaminadas tanto a la conservación y mantenimiento de las especies vegetales presentes en los espacios libres como a las de aquellas que son objeto de las instalaciones para la protección del medio urbano, ambas ya descritas anteriormente.
- Observar criterios de diseño de los proyectos técnicos particulares de obra que tengan en cuenta factores indicativos como:
 - Estudio detallado de los acabados arquitectónicos.
 - Intervención de profesionales cualificados en la definición de la integración paisajística y diseño de acabados de las instalaciones.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Vilara



- Adecuada integración del color y de las estructuras en el paisaje.
- Ajardinamiento de los espacios libres de edificación.
- Disponer, preferentemente, cerramientos diáfanos o utilizar la vegetación para filtrar la visión.

Art. 134. Medidas de protección sobre gestión de residuos

1. Durante la fase de urbanización del Sector.

Uno de los principales aspectos medioambientales de las obras, es el de los residuos. En la obra se generarán residuos inertes, sólidos urbanos, y peligrosos. El tratamiento será diferenciado en función del tipo que se trate, y aún dentro de éste, variará dependiendo de las características físicas de cada residuo. Las recomendaciones a seguir para su gestión son las siguientes:

- Utilización de materiales y técnicas de gestión sostenible como el uso de materiales regionales, es decir aquellos que se extraigan y fabriquen en las proximidades del ámbito de actuación, uso de materiales reciclados, intentando que constituyan una parte significativa del total, uso de mobiliario y materiales reciclables, productos forestales certificados, etc.
- Los residuos generados durante la ejecución de las obras serán debidamente evacuados a vertedero distinguiéndose: Inertes – arenas, tierras, cerámicos – maderas, PVC y poliestirenos y cartonaje.
- Par la gestión de los residuos sólidos urbanos se colocarán contenedores en la zona de instalaciones de la obra, y en diversos lugares junto a la zona de trabajo, para favorecer el depósito de los RSU por parte de los trabajadores.
- Los residuos susceptibles de reciclaje (papel, cartón, madera, piezas y elementos metálicos, plásticos, aceites y grasas de la maquinaria, etc.) se acopiarán, separados por tipologías, en los lugares habilitados al efecto en las instalaciones de obra. Cada una de ellas contará con un punto de acopio.
- En el proyecto de urbanización se definirá el destino final de los materiales extraídos en los trabajos de excavación. Si se prevé la utilización de los materiales pétreos generados en la misma obra, esta circunstancia deberá incluirse específicamente con objeto que se considere acreditación fehaciente a efectos de no considerarlos como residuos.
- En caso de vertido accidental de lubricantes o combustibles, procedentes de la maquinaria en operación en cualquiera de los sectores de la obra, se procederá al tratamiento inmediato de la superficie afectada con sustancias absorbentes, de las que deberán ir provistos las distintas unidades de maquinaria. El material afectado deberá ser posteriormente retirado de modo selectivo y transportado a vertedero especial, conforme a las indicaciones del apartado referente a suelos contaminados.
- Para evitar la contaminación accidental de suelos por deposición de los materiales (roturas de contenedores), vertidos accidentales de aceite y grasas (maquinaria) y dispersión por inclemencias meteorológicas de residuos o materiales acopiados se procederá a gestionar inmediata y adecuadamente los residuos producidos.
- Los residuos contaminantes generados en ningún caso se depositarán en los vertederos de inertes previstos en el proyecto.
- Los RPs sólo presentan una opción de gestión: su entrega a Gestor Autorizado por la Consejería competente.
- Una vez finalizada la funcionalidad de las instalaciones de obra se procederá a su total desmantelamiento y a la limpieza y desescombro del área afectada, procediéndose al traslado de los residuos a un vertedero controlado y/o gestión adecuada de residuos tóxicos y suelos contaminados.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción María Yllera

A

2. Durante la fase de funcionamiento del Sector.

Utilizar los servicios que la empresa municipal de Limpieza y Medio Ambiente de Getafe, S. A. M. pone a disposición de las empresas para la gestión de los residuos.

Art. 135. Medidas de protección de la sanidad ambiental y epidemiológica

1. Durante la fase de urbanización del Sector.

- Durante los trabajos de movimiento de tierras se establecerán medidas de vigilancia y control de plagas urbanas y así mitigar tanto su posible impacto sobre el medio como la destrucción de nichos ecológicos de artrópodos y roedores con el consiguiente peligro de dispersión y proliferación a las zonas próximas.
- En caso de detectarse problemas de plagas urbanas, se implantarán actuaciones a través del programa de vigilancia y control municipal de plagas del Ayuntamiento de Getafe.

2. Durante la fase de funcionamiento del Sector.

- En los proyectos de edificación deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos. Respecto a su ubicación deberán situarse en lugares alejados tanto de personas como de tomas de aire acondicionado o de ventilación. Para ello, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en la Norma UNE 100030:2017 "Prevención y control de la proliferación y diseminación de Legionella en instalaciones".
- Siempre que sea posible se utilizará riego localizado por goteo. Si no fuese posible y considerando que los sistemas de riego por aspersión son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella se deberán cumplir los requisitos establecidos en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Los edificios que dispongan de sistemas de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo-solares deberán disponer de sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Los proyectos que se desarrollen deben suministrar a la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid información suficiente en relación con el almacenamiento de sustancias peligrosas, sustancias presentes en vertidos y emisiones, pozos, depósitos de abastecimiento de agua para consumo humano, torres de refrigeración o condensadores evaporativos, instalaciones deportivas y de ocio, al objeto de identificar posibles situaciones de riesgo y problemas relevantes para la salud pública.

Art. 136. Medidas de protección en relación con el medio social

1. Durante la fase de urbanización del Sector.

Las medidas propuestas para paliar los efectos sobre el medio social y económico reúnen una variada gama de acciones, parcialmente tratadas en otros apartados, en especial el relativo a emisiones y ruidos. Además, se proponen otras medidas específicas para problemas concretos que afectan al entorno de las obras.

a) Limpieza de la red viaria.

- La principal fuente de suciedad en la red viaria se originará por el transporte de los materiales a vertedero. Para reducirlo en la medida de lo posible, se utilizarán camiones estancos tipo bañera. Para obtener una mayor estanqueidad, se revisarán periódicamente las trampillas posteriores con objeto de asegurar su mejor ajuste.

- 8 MAR 2023

LA JEFETA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

- Para evitar el transporte de barro y lodo en los camiones que salgan de la zona de obras, se procederá a su limpieza previa en lugares habilitados al efecto.
- Mediante la oportuna coordinación con los servicios correspondientes del Ayuntamiento de Getafe, se procederá a la limpieza de las calzadas de paso de camiones en el entorno a la zona de obras. Con ello se pretende disminuir el inevitable derrame de residuos durante el transporte a vertedero.

b) Seguridad vial.

- Los accesos a la obra estarán señalizados. Si a lo largo de las obras, se prevé más de un punto para la entrada y salida de camiones, sus localizaciones y periodos de utilización se pondrán en conocimiento del Ayuntamiento para que revise la señalización.
- En cualquier caso, el servicio de vigilancia de las obras se encargará de facilitar la entrada y salida de camiones en aquellos momentos en los que la seguridad del tráfico general así lo aconseje. En este sentido, puede ser conveniente la paralización momentánea de uno de los dos sentidos del tráfico para evitar accidentes.

c) Molestias a la población.

- El horario general de trabajo será de 8 a 22 horas. Se establecerán limitaciones más estrictas en los puntos donde sean especialmente molestas las emisiones sonoras asociadas al transporte de materiales y al funcionamiento de maquinaria.
- Se deberá impedir cualquier posibilidad de acceso, voluntario o accidental, de la población a las obras. Hay que tener especialmente en cuenta aquellas zonas de excavación profunda a cielo abierto, para impedir situaciones de riesgo tanto para los trabajadores de la obra, como para posibles paseantes.
- Las condiciones específicas sobre las medidas de seguridad y de impedimento del acceso a la población deben concretarse antes del inicio de las obras.
- La población en general sea residente o no, deberá ser informada convenientemente sobre las obras a realizar, el inicio de las mismas y su duración. Para ello debe colocarse un panel informativo en los límites de las obras próximos a los caminos que delimitan la zona de actuación.
- Se cumplirán las medidas de seguridad e higiene durante la ejecución de las obras, ya que algunas actividades presentan riesgos tanto para los operarios como para las personas que viven en las inmediaciones.

d) Protección del patrimonio arqueológico

- No existen yacimientos catalogados afectados por la planificación propuesta, no obstante, ante la posibilidad de que durante la ejecución de las obras pudieran realizarse hallazgos casuales de yacimientos no conocidos en la actualidad o no inventariados, se paralizarán las obras y se informará inmediatamente a la Dirección General de Patrimonio Cultural, siguiendo las determinaciones recogidas en el art. 27 y 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. Durante la fase de funcionamiento del Sector.

Teniendo en cuenta la importancia social del Plan Parcial, y como consecuencia, la repercusión que puede tener la planificación propuesta en la sociedad del municipio, se proponen las siguientes medidas:

- Contribuir a la creación de un entorno de calidad y velar por la seguridad de los trabajadores y visitantes, gestionando adecuadamente los riesgos habituales en el ámbito industrial urbano. Para esto se recomienda fomentar la adopción de sistemas de gestión de seguridad y salud en las empresas.

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera



- Aumentar la concienciación de los trabajadores y usuarios respecto a cuestiones ambientales relacionadas con el ámbito de la planificación.
- Difusión de información que dé a conocer los trabajadores y al público en general las principales consideraciones ambientales del ámbito. Conviene hacer más accesible y inteligible la información sobre esta materia. Además, es recomendable hacerlo de forma periódica y apoyándonos en acciones de sensibilización.
- Finalmente, promover actuaciones dentro del ámbito de la planificación que acerque a la sociedad a la realidad industrial, favoreciendo así la conservación de su identidad cultural al tiempo que se fomenta la integración del desarrollo urbanístico en la ciudad.

Art. 137. Medidas de protección de la movilidad

- Potenciar la funcionalidad de los itinerarios a pie, beneficiosos para la salud y para la independencia de las personas mayores, mediante una ordenación que garantice la interconexión con el entorno e itinerarios peatonales accesibles y seguros.
- Para alcanzar una movilidad sostenible se considerará en todo momento la introducción de los elementos y el diseño urbanístico para facilitar la utilización de modos de transporte sostenibles o de cero emisiones, especialmente desplazamientos en bicicleta, en todas las zonas, es decir, tanto en el interior de los propios edificios industriales (con la introducción, por ejemplo, de aparcamientos para bicicletas en zonas comunes), como en los espacios libres, infraestructuras y otros equipamientos.
- Optimizar la gestión de los recursos tanto naturales como económicos, sociales e institucionales, mediante la implantación de sistemas interactivos y adaptativos que proporcione la utilización de las tecnologías de la información y de la comunicación (TICs), y para generar un medio ambiente urbano que favorezca la salud y el bienestar colectivo. En este sentido, se recomienda estudiar en la fase de proyecto de Urbanización la viabilidad de diseñar e integrar una red de infraestructuras inteligentes hiperconectadas y bidireccionales de transporte, energía, agua y residuos, de manera que se optimice el uso de recursos, se mejore la eficiencia global del sistema urbano y se aporten beneficios medioambientales y sociales a los usuarios.

- 8 MAR 2023

LA JERARQUÍA DE LA ORDENACIÓN DE LA JERARQUÍA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera



Capítulo 3. Medidas para el seguimiento ambiental de la planificación

Art. 138. Programa de seguimiento

1. El carácter de las actuaciones que integran la planificación recomienda el establecimiento de un sistema de seguimiento que permita controlar los efectos sobre las variables de sostenibilidad, así como, comprobar la incidencia real que el Plan Parcial propuesto puede tener sobre el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos en los diferentes ámbitos institucionales.
2. En este sentido, el Programa de Seguimiento pretende establecer un mecanismo que asegure no solo el adecuado cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales, sino también la aplicación y efectividad de las medidas preventivas y/o correctoras propuestas de acuerdo con las siguientes finalidades específicas:
 - Comprobar que las medidas correctoras propuestas en la documentación ambiental generada han sido realizadas.
 - Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
 - Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
 - Detectar alteraciones no previstas en el Documento Ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
 - Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
 - Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas fueran insuficientes.
3. A este fin, se establecerá un sistema de indicadores ambientales de seguimiento, medibles siempre que sea posible, los cuales proporcionarán información de cada objetivo ambiental de vigilancia, sintetizando y permitiendo controlar, en diferentes periodos de tiempo, el grado de intensidad del impacto y la eficacia de las medidas preventivas o correctoras adoptadas.
4. El listado de indicadores que se recoge a continuación debe tomarse como base de consulta, dado que su funcionalidad operativa dependerá de las particularidades "in situ" del parámetro que pretendemos medir, de las circunstancias más o menos complejas que permitan su medición, de los propios medios con los que cuente el promotor para poder desarrollar los métodos analíticos que alguno de ellos exigiría, etc.
5. La vigilancia ambiental que acompaña al proceso de planificación, materializada fundamentalmente en su normativa urbanística, pretende favorecer la sostenibilidad de la misma aportando una serie de propuestas de carácter medioambiental, para cuyo seguimiento del grado de cumplimiento se sugiere el empleo de indicadores de sostenibilidad como los que se exponen a continuación:

Art. 139. Control y seguimiento en la fase de urbanización del Sector

1. Para llevar a cabo el control y seguimiento medioambiental durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y edificación, cada uno de los correspondientes proyectos de ejecución deberá de contener un Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental específico en el que se definirá el seguimiento de los siguientes parámetros:
 - Protección del medio atmosférico:
 - Control de la emisión de polvo y partículas en suspensión a la atmósfera.
 - Control de las emisiones de la maquinaria.
 - Control de los niveles acústicos de la maquinaria.

- 8 MAR 2023

LA JEF/A DE ECONOMÍA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera

A

- Control de los niveles acústicos de las obras.
 - Protección de la calidad de las aguas:
 - Seguimiento de la calidad de las aguas durante la fase de obras.
 - Control de la impermeabilización y la instalación y mantenimiento de los dispositivos de decantación de las zonas auxiliares de obra.
 - Protección de los suelos:
 - Control de la invasión de áreas ajenas a la obra.
 - Control de la contaminación de los suelos.
 - Seguimiento ambiental de la vegetación y de las medidas de restauración paisajística
 - Protección de la vegetación existente
 - Retirada de tierra vegetal.
 - Acopio y mantenimiento de la tierra vegetal.
 - Extendido de la tierra vegetal.
 - Siembras
 - Plantaciones.
 - Seguimiento ambiental de los recursos culturales:
 - Seguimiento de la protección del patrimonio arqueológico y/o paleontológico.
 - Seguimiento ambiental de otros aspectos relacionados con la fase de obras:
 - Localización y control de instalaciones auxiliares.
 - Control de la ubicación y explotación de zonas de vertedero y acopio.
 - Control de accesos temporales y caminos de obra.
 - Desmantelamiento de instalaciones y limpieza de la zona de obras.
2. Para cada uno de los parámetros de seguimiento anteriormente relacionados se dará contenido a los siguientes campos:
- Objetivo del seguimiento.
 - Indicador seleccionado del grado de alteración del medio.
 - Metodología y medios empleados para la protección y/o corrección.
 - Puntos o lugares de inspección.
 - Parámetros de control y umbral de actuación.
 - Periodicidad de las inspecciones.
 - Medidas de prevención y corrección de impactos.
3. Se determina la obligatoriedad de contar con una Dirección Ambiental que, en coordinación con el personal técnico y equipos de trabajo encargados de la ejecución del proyecto, asegure, por un lado, que las medidas previstas en el documento técnico de la planificación y en los distintos instrumentos que deriven de ella se ejecutan de la manera prevista y, por otro, que se apliquen nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo conforme a lo planificado.

- 8 MAR 2023

LA JEFE DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Viera

A

4. En este sentido, la Dirección Ambiental estará informada acerca del calendario de actuaciones con la suficiente antelación y precisión como para que pueda programar su presencia en el momento y lugar en que vayan a ejecutarse unidades de obra (tramos o puntos de actuación) que puedan tener repercusiones ambientales, en especial sobre aspectos ligados a los indicadores objeto de seguimiento y control, estableciéndose de forma eficaz los oportunos puntos de inspección.

Art. 140. Control y seguimiento en la fase de funcionamiento del Sector

1. Durante la fase de funcionamiento del realizará un seguimiento de indicadores para el cumplimiento, control y seguimiento de las medidas protectoras y correctoras previstas para aminorar los efectos ambientales, aplicables a la operación de las actividades industriales y terciarias, como los que a continuación se exponen:

VARIABLE MEDIOAMBIENTAL	INDICADOR
Calidad del aire y cambio climático	Configuración espacial para asumir los parámetros climáticos
	Presencia de filtros en chimeneas industriales
Contaminación lumínica	Fomento de la calidad de la bóveda celeste
Medio hídrico	Tratamiento aguas residuales y pluviales
	Fomento del ahorro del consumo
Vegetación	Conservación y mantenimiento de la vegetación implantada
Paisaje	Integración paisajística de edificaciones e infraestructuras
Medio socioeconómico	Fomento del empleo y de la cohesión social
Gestión energética	Instalaciones que favorezcan la eficacia energética

2. La verificación consistirá en la comprobación documental de su inclusión en la documentación urbanística (Presencia/ausencia).

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE URBANISMO

Concepción Muñoz Yebra

A

3. La vigilancia ambiental para el cumplimiento, control y seguimiento de las medidas protectoras y correctoras previstas para minorar los efectos ambientales, aplicables a la operación de las actividades industriales y terciarias, llevará a cabo mediante el empleo de indicadores como los que a continuación se proponen:

VARIABLE MEDIOAMBIENTAL	INDICADOR	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR DE REFERENCIA
Calidad del aire y cambio climático	Consumo energía eléctrica	kWh	--
	Potencia instalada de energías renovables	Índice con base 100 al inicio del desarrollo	Aumento del índice
Contaminación lumínica	Luminarias no apropiadas	Nº luminarias	Presencia/Ausencia
Medio hídrico	Consumo de agua de abastecimiento	m3/ año	--
	Calidad del efluente a la red de saneamiento municipal	Parámetros de calidad	Normativa legal
Vegetación	Especies vegetales afectadas	Unidad	--
Paisaje	Presencia de infraestructuras que distorsionan la calidad paisajística	Nº antenas, carteles, etc.	--
Medio socioeconómico	Control de la accesibilidad		Normativa legal
	Fomento del empleo	Nº puestos de trabajo	--
Gestión energética	Consumo energía eléctrica	KW/año	--

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE DIVISIÓN DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Ylera

A

Art. 141. Tipos de informes y periodicidad

1. El Plan de Seguimiento incluye la elaboración de una serie de informes periódicos que deberán remitirse a la administración ambiental correspondiente. Del examen de esta documentación podrán derivarse modificaciones de las actuaciones previstas, en función de una mejor consecución de los objetivos del Documento Ambiental Estratégico.
2. En principio, el Plan de Seguimiento Ambiental plantea los siguientes informes en los que se indicarán un breve resumen de las operaciones desarrolladas para la vigilancia de cada apartado contemplado anteriormente, así como la periodicidad de su emisión:
 - a) Informes ordinarios.
En los que se reflejará el desarrollo de las labores de vigilancia y seguimiento ambiental. Su periodicidad será mensual, durante el periodo de obras, y trimestral durante los dos primeros años de funcionamiento de los usos planificados.
 - b) Informes extraordinarios.
Estos documentos se emitirán cuando exista alguna afección no prevista o cualquier aspecto que precise una actuación inmediata y que, por su importancia, merezca la emisión de un informe especial. Estarán referidos a un único tema, no sustituyendo a ningún otro informe.
 - c) Informes específicos.
Serán aquellos informes exigidos de forma expresa por Informe Ambiental Estratégico, referidos a alguna variable concreta y con una especificidad definida. Según los casos, podrán coincidir con alguno de los anteriores tipos.
3. El seguimiento, control y supervisión ambiental que comprenden los trabajos de Vigilancia Ambiental será realizado por personas que posean la capacidad técnica suficiente y tendrán la calidad necesaria para asegurar el cumplimiento de cada una de las consideraciones y determinaciones establecidas por el órgano ambiental en la Declaración Ambiental Estratégica, así como, la verificación de haber satisfecho las exigencias de la legislación en esta materia. Los estudios y documentos ambientales que se generen deberán identificar al autor o autores de los mismos, indicando su titulación y haciendo constar la fecha de conclusión y firma del autor o autores.
4. Los informes con los resultados obtenidos en los controles de supervisión y vigilancia serán remitidos a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

- 8 MAR 2023

LA JEF/A DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Villora



TÍTULO IV.- NORMATIVA DE EJECUCIÓN Y DESARROLLO

Art. 142. Modalidad de gestión urbanística

1. La actividad de ejecución del planeamiento se lleva a cabo mediante una actuación integrada delimitada por el PGOU y a través de la ejecución pública por el Sistema de Expropiación, según se establece para el Sector en el PGOU de Getafe.

Art. 143. Delimitación de Unidades de Ejecución

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 48.1.e) de la LSCM, los Planes Parciales establecerán, sobre la totalidad del Sector, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.
2. El presente Plan Parcial establece una única Unidad de Ejecución, coincidente con el Sector.

Art. 144. Regulación del Sistema de Actuación

1. Conforme a lo dispuesto en el PGOU de Getafe el Sistema de Ejecución para la Unidad de Ejecución delimitada es el de Expropiación.
2. El desarrollo del Sistema de Expropiación se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en la LSCM, el TRLSRU, el Reglamento de Gestión y la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 145. Obtención y ejecución de las Redes Públicas

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la LSCM, los terrenos que en este Plan Parcial se destinan y reservan como nuevos elementos integrantes de las Redes Públicas, serán obtenidos para el uso y dominios públicos mediante cesión libre, gratuita y urbanizados, a favor del Ayuntamiento de Getafe (Redes Locales y Generales) y la Comunidad de Madrid (Redes Supramunicipales), en el marco de la transformación y desarrollo del ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-PP.04 "Olivos 3".
2. Las cesiones de suelo se llevarán a cabo, una vez que Plan Parcial alcance la aprobación definitiva, y mediante el Proyecto de Expropiación.
3. Si la disposición de esos terrenos fuera necesaria antes de estar aprobado el Proyecto de Expropiación, el Ayuntamiento podrá proceder a su ocupación directa, reservando el aprovechamiento correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 90.b) de la LSCM.
4. La Red Supramunicipal ya existente en el interior del Sector, correspondiente con los suelos expropiados para la ejecución de la carretera M-301, y propiedad de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con la Disposición Transitoria Sexta de la LSCM, computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad y del aprovechamiento urbanístico del Sector, y se calificarán como Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación.

Art. 146. Instrumentos de desarrollo

1. El ayuntamiento, en su condición de organismo promotor, encargará la elaboración del Proyecto de Expropiación para la obtención de los terrenos y la adjudicación de las parcelas resultantes. Este Proyecto de Expropiación se presentará una vez publicada la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.
2. Proyecto de Urbanización. Con posterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial se procederá a la redacción del Proyecto de Urbanización de la totalidad del Sector.
3. Los instrumentos que deriven del presente Plan Parcial incluirán medidas que favorezcan la igualdad de género y la no discriminación. Para ello, en su tramitación, se establecerán mecanismos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

- 8 MAR 2023

LA JEF(A) DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE

Concepción Muñoz Yllera

A

Art. 147. Condiciones de parcelación

1. La subdivisión en parcelas de las manzanas se realizará en el Proyecto de Expropiación/Reparcelación que iniciará la gestión urbanística, o en posteriores Proyectos de Parcelación, susceptibles de obtención de licencia previa.
2. Tanto el Proyecto de Expropiación/Reparcelación como los posteriores proyectos de parcelación cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Cada una de las parcelas resultantes cumplirá todos los parámetros de ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial.
 - b) Distribuir la edificabilidad total de la zona de ordenanza proporcionalmente entre las parcelas resultantes sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la zona de ordenanza.
 - c) Se permitirá realizar trasvases de edificabilidad entre parcelas, sobrepasándose la edificabilidad establecida inicialmente para la parcela de acuerdo con lo establecido en artículo 148 de la presente Normativa.
 - d) Si con motivo de la división parcelaria posterior fuera preciso realizar obras de urbanización, tales obras se realizarán con cargo económico al titular de la parcela originaria.
 - e) La segregación de parcelas destinadas al uso de infraestructuras, tales como centros de transformación, pozos, arquetas o centros de reparto o seccionamiento, podrán hacerse mediante proyecto específico de parcelación de las parcelas adscritas en origen, teniendo en cuenta para tales infraestructuras que no están afectadas ni limitadas por las parcelas en origen de las que se segregan.
3. Si el Proyecto de Edificación no afecta a la totalidad del ámbito físico de una parcela definida en el Proyecto de Parcelación, el nuevo solar edificable afectado exigirá la tramitación previa de un Proyecto de Parcelación de la totalidad del área original en la que se sitúa.
4. No podrán otorgarse Licencias de Obras en las parcelas en las que se haya definido una división horizontal, sin que, previa o simultáneamente, se asegure la total ejecución de la urbanización de los viales y espacios de dominio y uso privado mancomunados, resultantes, conforme a la normativa vigente en el momento de su formulación.
5. Cuando en la parcela se pretenda establecer edificaciones de modo que su tenencia (que no su explotación) se vaya a producir en edificación comunitaria se exigirá la constitución de un complejo inmobiliario dividido horizontalmente.

Art. 148. Traspases de edificabilidad

1. Se permitirá realizar, en el documento del Proyecto Parcelación, el trasvase de edificabilidad entre cualesquiera parcelas o manzanas.
2. En estos casos se permitirá incrementar la edificabilidad máxima de las parcelas receptoras en un máximo de un 15% sobre la que le correspondería en aplicación de su coeficiente de edificabilidad.
3. En cualquier caso, se deberá justificar que los trasvases no suponen un incremento de la edificabilidad máxima designada por el presente Plan Parcial a la totalidad de la zona de ordenanza.
4. Con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Parcelación, y en el sentido de lo recogido en los puntos anteriores, el Ayuntamiento podrá autorizar trasvases de edificabilidad entre parcelas de la misma zona de ordenanza, siempre que así lo soliciten los propietarios y titulares de derechos reales de las parcelas implicadas en el trasvase, y siempre que se cumplan las limitaciones de incremento recogidas en los puntos 2 y 3 del presente artículo.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Corporación Muñoz Ylera

A

5. La solicitud del trasvase de edificabilidad deberá acompañar las cédulas urbanísticas resultantes de las parcelas afectadas conforme a las determinaciones una vez se apruebe el trasvase, incluyendo la cuota de participación en los gastos de urbanización.
6. Una vez autorizado el trasvase de edificabilidad, deberá acreditarse al Ayuntamiento el otorgamiento de la escritura pública de transmisión y que ésta ha quedado debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
7. La edificabilidad trasvasada no podrá materializarse en tanto no haya sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 149. Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la LSCM y deberá dar cumplimiento a la ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan Parcial y dimensionar las infraestructuras en cuanto al funcionamiento en términos globales del Sector.
2. En la redacción del Proyecto de Urbanización se deberá respetar lo contemplado en la presente Normativa Urbanística, en las Normas Urbanísticas del PGOU Getafe y en las Ordenanzas municipales de Urbanización vigentes.
3. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar y definir todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras, secciones y rasantes de viario, etc., que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o de edificación.
4. Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización conjunto para todo el Sector que deberá incluir y, en su caso, Fases en las que se divida la totalidad de las obras.

Art. 150. Ejecución de las obras

1. Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el artículo 97 de la Sección 6ª del Capítulo III de la LSCM.
2. Las Redes Públicas y las infraestructuras que sean necesarias para la funcionalidad del Sector o, en su caso, tendrán carácter de elementos de interés general y utilidad pública, a los efectos de la ocupación directa de los terrenos necesarios, sin perjuicio del reconocimiento de los aprovechamientos que correspondan.
3. Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras de acceso al ámbito deberán ser sufragados íntegramente por los promotores del mismo y desarrollado mediante proyectos específicos que se adecuarán a la normativa de la Comunidad de Madrid, que deberán ser remitidos al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para su informe. Deberán estar redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.
4. La recepción de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 135 de la LSCM o normativa que lo sustituya.

Art. 151. Conservación de la Urbanización y prestación de los servicios urbanos

1. Para la conservación futura de la urbanización se constituirá una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del Sector.
2. En el supuesto de que el Ayuntamiento asumiese la mayoría de las cuotas de la citada Entidad, la presidencia de esta le corresponderá al representante municipal.

- 8 MAR 2023

LA JEFA DE LA OFICINA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO

Concepción Muñoz Yllera



Art. 152. Estudios de detalle

1. Podrán redactarse estudios de detalle sobre manzanas o parcelas completas, con el alcance y contenido definido en los artículos 53 y 54 de la LSCM.

Art. 153. Proyectos unitarios

1. Se denomina Proyecto Unitario al proyecto de arquitectura que desarrolla un ámbito de más de una parcela registral al objeto de definir las edificaciones e instalaciones a implantar en dicho ámbito mediante una solución coordinada.
2. La solución coordinada es el conjunto de documentación técnica que se desarrolla mediante un proyecto de edificación y de apertura, conformando un proyecto unitario, con independencia que su ejecución y funcionamiento sea susceptible de ocuparse y establecerse mediante fases de ejecución y actividad que, a su vez, cumplirán todos y cada uno de los cumplimientos normativos vigentes que pudieran afectarles
3. El ámbito del Proyecto Unitario podrá convertirse en una sola unidad registral mediante agrupación parcelaria de sus 2 o más parcelas originales si es que la solución jurídica del proyecto lo estima conveniente.
4. Un Proyecto Unitario podrá desarrollar varias actividades distintas en parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo, con independencia de la adscripción parcelaria de tal ámbito, localizadas con la misma o distinta ordenanza de aplicación, siempre que la parte calificada por cada ordenanza sea igual o superior a la definida como mínima para cada una de ellas.

Art. 154. Construcción de edificaciones divisibles en una operación posterior

1. El proyecto de edificación que defina edificaciones divisibles en operaciones posteriores podrá someterse directamente a obtención de licencia.
2. El proyecto contendrá la totalidad de las obras a realizar en el conjunto del área e incluirá tanto la edificación como el diseño y tratamiento de los espacios libres resultantes en el área, incluyendo los aparcamientos necesarios de acuerdo con la edificación proyectada.
3. El proyecto incluirá la conexión a las redes públicas existentes y el refuerzo que fuese necesario y, en caso de que se soliciten trasvases de edificabilidad, lo exigido en el art.139 de la presente Normativa.
4. El proyecto asignará, para cada edificación, tanto la porción de solar directamente vinculado a esta como su participación en los espacios libres o viales privados mancomunados.

En Getafe, octubre de 2022.

ARNAZ EGUREN
LEOPOLDO -
51694644M

Firmado digitalmente por ARNAIZ
EGUREN LEOPOLDO - 51694644M
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-51694644M,
givenName=LEOPOLDO, sn=ARNAZ
EGUREN, cn=ARNAZ EGUREN
LEOPOLDO - 51694644M
Fecha: 2023.02.24 12:04:13 +01'00'

D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº3.208

ARNAZ
REBOLLO LUIS
- 50875547F

Firmado digitalmente por ARNAIZ
REBOLLO LUIS - 50875547F
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-50875547F,
givenName=LUIS, sn=ARNAZ REBOLLO,
cn=ARNAZ REBOLLO LUIS - 50875547F
Fecha: 2023.02.24 12:04:25 +01'00'

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

ROMO GARCIA
GUSTAVO -
719268345

Firmado digitalmente por ROMO GARCIA
GUSTAVO - 719268345
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-719268345,
givenName=GUSTAVO, sn=ROMO GARCIA,
cn=ROMO GARCIA GUSTAVO - 719268345
Fecha: 2023.02.24 12:04:38 +01'00'

D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468