

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**63****GETAFE**

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 19 de mayo de 2022, se acordó aprobar definitivamente el Plan Especial “Adaro” del PGOU de Getafe, presentado por Ivaf Getafe Logistics, S. L., cuyas ordenanzas se adjuntan como anexo al presente anuncio.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, significando que ha sido remitido, con fecha 1 de junio de 2022, un ejemplar del citado Plan Especial aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

ANEXO

#### VOLUMEN 2 Normativa Urbanística

#### Capítulo 1

#### *Ordenanzas pormenorizadas*

##### 1. Ordenanza ZU-I ADARO

Concreta las determinaciones del Plan General en el suelo lucrativo de la zona 18.<sup>a</sup> conforme autoriza al párrafo g) del artículo 188.1 de sus Normas Urbanísticas Generales.

Alineaciones y rasantes:

Serán las establecidas en el Plan Especial concretadas en el Proyecto de Urbanización. En las calles privadas del interior de la parcela del mini-polígono se mantienen las existentes.

Altura de la edificación:

La altura de la edificación será de 15 m.

Edificabilidad:

La edificabilidad de la parcela industrial será de 5.952,90 m<sup>2</sup>c, resultado de aplicar a su superficie un coeficiente de edificabilidad de 0,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad en la parcela del mini-polígono será la existente amparada por licencia en el momento de aprobación del Plan Especial que asciende a 11.660,07 m<sup>2</sup>, que es el resultado de extraer de la edificabilidad resultante de aplicar el coeficiente de 0,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, establecido en la ficha del Plan General al ámbito de la zona industrial interior a la zona 18.<sup>a</sup> ADARO, la edificabilidad de la parcela de industria general.

Fachada mínima:

El frente mínimo de naves en la parcela de mini-polígono será de 10 m.

En la parcela industrial será de 30 m.

Fachada máxima:

En la parcela de mini-polígono se establece en 25 m.

En la parcela de industria general 150 m.

Ocupación máxima:

La ocupación máxima en el mini-polígono será del 50 por 100.

En la parcela industrial 60 por 100.

**Parcela mínima:**

La parcela mínima será la que resulta del Plan Especial.

**Retranqueos:**

En el mini-polígono el retranqueo será de 10 m a todos los linderos. En el lindero con la parcela industrial, en el que se prevé una calle privada susceptible de ser compartida por ambas parcelas, el retranqueo será el necesario para que la distancia entre las edificaciones de ambas parcelas sea igual a 15 m.

No se exige retranqueo en los linderos con espacios libres y zonas verdes cuando las edificaciones no tengan acceso de vehículos a través de las mismas.

En la parcela de industria general, el retranqueo será de 10 metros a calles públicas y 5 metros al resto de los linderos.

**Determinaciones sobre aparcamientos:**

Se reservará en ambas parcelas una plaza de vehículos ligeros por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

En la zona de mini-polígono se reservará espacio para carga y descarga, independiente de las plazas de aparcamiento de una plaza de vehículos medios por nave y un espacio para vehículo pesado. Dado que esta parcela recoge la parte de la establecida en el Estudio de Detalle necesaria para la edificabilidad materializada, la subdivisión incluye dentro de la misma el número de plazas previstas en el Estudio de Detalle que cumple el estándar de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>c.

En la parcela de industria general se reservará zona para carga y descarga de superficie capaz de admitir dos vehículos pesados por cada 1.000 m<sup>2</sup> de nave.

El Plan Especial mantiene, además 137 aparcamientos en calles públicas, de los cuales 4 se reservan para personas con movilidad reducida.

**Determinaciones sobre usos y actividades:**

El Plan Especial respeta totalmente lo establecido en el Plan General aclarando el concepto de mini-polígono en cuya definición se mezclan determinaciones tipológicas y de uso. En efecto, el mini-polígono es un tipo dentro del uso industrial, al mismo nivel que puedan serlo la industria, media, la artesanal o la gran industria, y para el mismo se establecen condiciones que definen la tipología, tales como tamaño de parcela, ocupación, condiciones funcionales autorizando servicios terciarios compartidos, espacios de carga y descarga etc. que el Plan Especial considera estructurantes. Otras determinaciones, como el tamaño máximo de ocupación en planta de cada unidad independiente (nave), y la compatibilidad de usos no industriales que están sometidos a variación a lo largo del tiempo y que caen plenamente dentro de las determinaciones que el párrafo g) del punto 1 del artículo 188 de las Normas Urbanísticas ya citado autoriza a modificar.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

**Uso característico:****Industrial.**

El Plan Especial admite, dentro del uso característico, las tipologías de industria pequeña y artesana, que admiten el adosamiento en la definición establecida por el Plan General. Asimismo, admite la industria media sin limitaciones en la zona de industria general y en el mini-polígono, siempre que no supere el 49 por 100 de la superficie edificable total del mismo.

De acuerdo con la definición del Plan General (artículo 187 de las Normas Urbanísticas), se incluyen dentro del uso industrial “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” Serían admisibles, en consecuencia, además de las industrias productivas, de montaje y reparación, la industria logística, las industrias de alta tecnología, investigación, laboratorios..., así como los bancos de datos y similares.

**Usos compatibles (todos con limitación):****Garaje.****Residencial.****Terciario Comercial.****Terciario Oficinas.**

**Terciario Recreativo.  
General Dotacional.**

La concreción de las limitaciones que lleva a cabo el Plan Especial se circunscribe, por las razones expuestas, exclusivamente al mini-polígono, ya que las establecidas para la industria media y pequeña se estiman adaptadas a la demanda actual del proceso productivo, teniendo en cuenta que el uso almacenes se asimila al uso industrial del mismo tamaño y debe entenderse dentro del característico. Los usos compatibles permitidos en el mini-polígono son los indicados en el cuadro adjunto que, cuando no se trate de usos complementarios, definidos como aquellos que son necesarios funcionalmente para la instalación o para el cumplimiento de estándares (como el uso garaje) no podrán superar en conjunto el 49 por 100 de la superficie total edificable del mini-polígono, ni cada uno de ellos el 49 por 100 de la edificabilidad de la manzana en que se ubiquen. Respecto a la compatibilidad del uso dotacional, se amplía al uso deportivo tipo gimnasio, pistas de pádel y similares al servicio de la zona industrial, por su similitud con servicios empresariales.

USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL TIPO DE INDUSTRIA	TALLERES DE AUTOMÓVILES	SERVICIOS EMPRESARIALES	TERCIARIO COMERCIAL	TERCIARIO OFICINAS	RECREATIVO SALAS DE REUNIÓN	RECREATIVO RESTAURANTES
Mini-polígono	NO	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ

**GENERAL DOTACIONAL**

TIPO DE INDUSTRIA	ESPACIO LIBRE	EDUCAT. REGLADO	EDUCAT. NO REGLADO	SANITAR.	DEPORTIVO	ASISTENC.	CULTUR.	ASOCIAT.	ADMINIST.	UNIDAD DE SUMINIST.
Mini-polígono	SÍ	NO	NO	SÍ	NO, excepto gimnasios pistas de pádel y similares al servicio de la zona industrial	NO	SÍ	SÍ	SÍ	NO

Se consideraran los riesgos de nube tóxica y el de transporte de mercancías tanto por carretera como por ferrocarril a la hora de establecer las actividades futuras en el ámbito.

**Determinaciones sobre cerramientos:**

Todas las parcelas privadas contarán con un cerramiento en los linderos que limitan con calles públicas, que tendrá un zócalo opaco de altura máxima 1,50 m, siendo el resto de enrejado o malla metálica de consistencia suficiente para que no pueda deformarse por simple presión, hasta una altura total máxima de 2,50 m. Se admite la instalación de cerramientos correderos y cabinas de control de entrada y salida, tanto en los accesos al mini-polígono como a los de la parcela industrial.

Contarán asimismo con cerramiento en los límites con otras parcelas, cuyo soporte opaco podrá elevarse hasta los 2,50 m de altura total.

No es necesario cerramiento cuando la fachada de la edificación esté adosada al lindero porque así lo permitan las disposiciones sobre retranqueos. Asimismo, se exceptúa la obligatoriedad del cerramiento entre parcelas, cuando formen parte del mismo complejo inmobiliario o cuando el lindero que las separa se sitúe en el interior de calles privadas compartidas. En los linderos con las calles privadas, cuando la edificación esté retranqueada, deberá existir un cerramiento similar al construido en las alineaciones de las calles públicas.

**Determinaciones sobre saneamiento:**

Actualmente existe en las inmediaciones del ámbito una red de saneamiento separativa, gestionada por Canal de Isabel II, S. A., por lo que la nueva red de saneamiento e instalación La nueva red de saneamiento a instalar será de tipo separativa.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas negras y otra para pluviales.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S. A., y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por cada actuación.

El vertido generado por el Plan Especial se incorporará a colectores existentes con capacidad suficiente para la evacuación de los vertidos.

El proyecto de los nuevos colectores, que deberán ejecutarse por viarios o espacios libres públicos, deberá ser redactado de acuerdo con las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020) y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S. A., para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

En el caso en que los cambios de alineación en el viario afecten a cualquiera de las tuberías de saneamiento existentes, el retranqueo de dichas conducciones será a cargo del promotor de la actuación y deberá contar con la Ventanilla única de Atención a Promotores, del área de Planeamiento de Canal de Isabel II, S. A.

## 2. Ordenanza de aplicación en red viaria, espacios libres y zonas dotacionales

La regulación de la red viaria, espacios libres y zonas dotacionales son las establecidas en el Plan General y en el Plan Parcial de la Ampliación de Los Olivos.

## 3. Normas para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la diversidad de orientaciones sexuales, la no discriminación y para el cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

3.1. Determinaciones para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación:

### 3.1.1. Relativas al uso industrial:

#### a) Generales:

Salvo que por las características de su actividad tengan sus puestos de trabajo restringidos a una población específica, las edificaciones se diseñarán favoreciendo la flexibilidad de uso, facilitando la adaptación a los diversos tipos de trabajadores, las distintas fases de la vida y a las diferentes labores, sin que se resienta por ello la calidad del espacio de trabajo que se ofrece.

#### b) Relativas a accesos, escaleras, ascensores, vestíbulos, vestuarios:

Deberán estar correctamente iluminados.

Los recorridos deben ser claros y contener la señalética adecuada para contribuir a una buena orientación.

Los espacios comunes, si existieran, deberían contribuir espacialmente a promover agradables relaciones entre compañeros, lugares de encuentro, charla, donde se pueda interactuar. Estos espacios no deben considerarse residuales a efectos de vistas e iluminación, debiendo estar agradablemente iluminados, si es posible, de manera natural.

En caso de no existir vigilancia del recinto con control de accesos se cumplirán los objetivos de seguridad de “ver y ser vista” se seguirán las determinaciones “Relativas a la seguridad en la ciudad”.

#### c) Relativas a la previsión de espacios adecuados para almacenaje:

Si así resultase necesario considerando la tipología de actividad deberán preverse espacios para: (i) almacenamiento para herramientas, (ii) elementos de mantenimiento y limpieza, (iii) ropa de trabajo, (iv) utensilios de aseo, (v) utensilios para despensa o para comida (en el caso de que en el lugar de trabajo se vayan a pasar las horas de descanso y comida de los trabajadores) y (vi) para reciclaje de basura.

#### d) Relativas a los servicios, vestuarios y zonas asimilables:

Servicios: si se encuentran diferenciados por sexo, se tenderá a alcanzar la paridad en cuanto a número de inodoros, a medida que los usos específicos que se implanten así lo demanden.

En caso de construcciones de más de 2.000 m<sup>2</sup>t que tengan un uso principal directamente vinculado a la visita de público en general, deberá preverse la localización de zonas de cambiadores para bebés y espacios de lactancia, tranquilos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado.

Las cabinas de los inodoros y los vestuarios se dimensionarán con suficiente espacio para que sea posible la movilidad fluida y sin obstáculos en su interior.

Las prescripciones no excluyen el cumplimiento adicional de la normativa de accesibilidad vigente.

### 3.1.2. Relativas al uso de aparcamientos colectivos:

Cuando no exista una vigilancia del recinto con control de accesos:

- Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos de acceso peatonal, no solo de las vías de circulación del vehículo.
- Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.
- Siempre que sea posible sería conveniente el aporte de iluminación natural en los garajes interiores a la edificación.
- Es recomendable colocar timbres de alarma en bolardos o elementos similares distribuidos por la zona de aparcamiento al aire libre y en las columnas de los aparcamientos subterráneos.

### 3.1.3. Relativas a las zonas de carga y descarga:

La actividad de carga y descarga deberá garantizar la visibilidad de los peatones.

### 3.1.4. Relativas al uso zona verde:

Deberán estar diseñados para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto de determinaciones “Relativas a la seguridad en la ciudad”.

Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho. Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas.

Se cuidará la vegetación para que no impida el control visual del espacio y se garantizará una iluminación adecuada siguiendo los criterios incluidos en el punto de determinaciones “Relativas a la seguridad en la ciudad”.

### 3.1.5. Relativas a la seguridad en la ciudad:

Se recogen a continuación las determinaciones con respecto a la seguridad en la ciudad, entendiendo que aquellas que se enmarcan dentro del espacio privado industrial, deberán considerarse siempre y cuando no exista una vigilancia del recinto con control de accesos:

- a) Señalización: “saber dónde se está y a donde se va” y el acceso a la ayuda: “Poder escapar y obtener auxilio”:
  - Será, clara, comprensible y visible en para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas, etc.
  - Será realizada con iconografía no sexista y diversa.
  - Se identificarán fácilmente el nombre de las calles, plazas y edificios.
  - Se recomienda instalar en el espacio público señalización de mapas de barrio localizados en las zonas industriales.
  - Se colocarán timbres de alarma en las columnas de los aparcamientos subterráneos.
  - Se cumplirán las determinaciones relacionadas con la seguridad indicadas en los puntos precedentes.
- b) Visibilidad: “ver y ser vista”:
  - La iluminación estará orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado. Las luminarias tendrán que ser compatibles con la vegetación dispuesta a su alrededor. Es más importante mantener un nivel de iluminación uniforme y evitar agujeros negros entre luminarias que aumentar el nivel de iluminación con un contraste demasiado violento, sin que esto apareje un bajo nivel de iluminación. Los accesos a las edificaciones tienen que estar constante y correctamente iluminados así como deberán tener la iluminación adecuada los aparcamientos colectivos.
  - Los recorridos prioritarios estarán libres de elementos que dificulten el control visual, evitando elementos construidos, vegetación o creación de desniveles que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad “Ver y ser vista/o” y de orientación.
  - El mantenimiento y control de la vegetación será tal que no dificulte la visión por un excesivo crecimiento.

- Las aceras reurbanizadas, en las esquinas, deberán llegar al borde de la calzada (creando “orejones”), sin aparcamientos, para facilitar la visibilidad entre peatones y vehículos motorizados.
  - Se recomienda en los puntos conflictivos, si los hubiese, instalar cámaras de vigilancia, teléfonos de emergencia y cualquier otra medida que contribuya a la seguridad del área.
- c) Planificación y mantenimiento de los lugares: “vivir en un ambiente limpio y acogedor”:
- Deberán preverse los recursos de limpieza necesarios tanto en las zonas públicas como en el interior de las parcelas privadas para contribuir a su cuidado y a la sensación de seguridad.
- 3.2. Determinaciones relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas:

3.2.1. Relativas a la normativa vigente:

Deberá cumplirse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Con carácter informativo se enuncia a continuación la normativa más representativa en la materia:

Estatal:

Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR), Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social, y Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con la corrección de errores (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y modificaciones posteriores, entre ellas el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad).

Comunidad de Madrid:

Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 71/1999, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 138/1998, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y Orden de 7 de febrero de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, por la que se establecen los parámetros exigibles a los ascensores en las edificaciones para que reúnan la condición de accesibles en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

3.2.2. Relativas concretas de la urbanización:

- Los vados peatonales de las calles públicas se ajustarán a la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas.

3.2.3. Relativas a la conservación de la urbanización:

- Mantenimiento del viario y las zonas verdes en buen estado de conservación y libre de obstáculos.

### 3.2.4. Relativas a los espacios privados de uso común:

Sin carácter exhaustivo se relacionan algunas de las principales medidas a adoptar, que deberán observarse en los espacios privados de uso común siempre que la actividad específica que se implante lleve asociado el acceso del público en general o cuando así se desprenda de la legislación vigente:

— Urbanización interior:

La parcela dispondrá de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.

Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil, etc.

— Accesibilidad en edificios:

Los edificios de uso privado en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor. Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable.

Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio.

En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

— Dotación de elementos accesibles:

Para reservas de plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos (aseos y vestuarios), etc. se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-SUA o legislación correspondiente.

## 4. *Norma sobre el cumplimiento de la legislación ambiental*

Se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación cuando corresponda.

## 5. *Norma sobre el cumplimiento de la legislación acústica*

Deberán cumplirse los valores objetivos de calidad acústica determinados en la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.

Los futuros usos para la parcela de uso dotacional de servicios públicos resultante de la supresión de la glorieta (sin edificar) deberán estar acorde con el área de sensibilidad acústica en que se haya, no pudiendo establecerse usos de carácter sensible desde el punto de vista acústico.

## 6. *Normas y medidas para la protección de la calidad de los suelos*

En los terrenos del mini-polígono (no caracterizados), una vez se proceda al cese de actividad actual o con carácter previo a la implantación de nuevas instalaciones, deberá investigarse si “ha podido existir algún tipo de instalación que pudiera considerarse foco de contaminación, como podrían ser tanques de gasoil enterrados u otro tipo de instalación similar”, en tal caso, se procederá a realizar una caracterización de la calidad del suelo mediante métodos adecuados.

En la zona industrial las excavaciones necesarias deberán ser tratadas como residuos y gestionarse de conformidad con el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio. Asimismo, si durante la retirada de los rellenos son detectados residuos peligrosos o no peligrosos, se lle-

vará a cabo la correspondiente investigación a efectos de determinar si existe afección a la calidad del suelo y se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, y su normativa de aplicación.

En caso de realizarse en la parcela objeto del Análisis Cuantitativo de Riesgos actividades y/o cambios de uso del suelo no contemplados en el mismo, deberá notificarse tal circunstancia a esta Consejería adjuntando los informes correspondientes de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

En relación con la calidad del suelo, los resultados analíticos incluidos en el documento servirán para futuras comparaciones.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

### 7. Normas para protección del patrimonio cultural

En aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico/paleontológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

### 8. Medidas de protección ambiental

8.1. Medidas para la protección de la calidad del aire y reducción de emisiones de gases de efecto invernadero:

El marco legislativo de referencia será la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid. Plan Azul+ (2013-2020).

En cuanto a las medidas contra la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna que se instalen, se aplicará la normativa vigente en esta materia, relativa al control de emisiones de dióxido de nitrógeno (NO<sub>2</sub>), partículas (PM<sub>10</sub>), humos negros y otros contaminantes como monóxido de carbono (CO); a la reducción de emisiones de precursores de ozono troposférico (O<sub>3</sub>) y sus consiguientes repercusiones sobre la salud y el medio ambiente; y la reducción de NO<sub>x</sub> y HC para evitar los daños causados al medio ambiente por la acidificación. De forma paralela, cualquiera de las medidas anteriores que resulte en una reducción del consumo de combustible, implica una reducción de las emisiones de CO<sub>2</sub> dada la relación directa entre los dos parámetros.

Se prohibirá la implantación de sistemas de aire acondicionado o frío que emita sustancias que agoten la capa de ozono, conforme a los Reglamentos promulgados, considerando la lista de sustancias cuya fabricación o distribución no está permitida.

Las emisiones en sistemas de calefacción que se implanten funcionarán preferentemente con sistemas de combustión de gas natural o gas óleo, por su mayor rendimiento energético y menores emisiones a la atmósfera. Se deben fomentar sistemas de producción de energías renovables como método de diversificación de las fuentes de producción energética tradicionales.

Las emisiones de cocinas y similares se harán de modo que se garantice una adecuada dispersión de gases para evitar concentración de contaminantes a nivel de suelo, además de producción de olores en el área.

8.2. Medidas protectoras para la preservación del suelo y adecuada gestión y conservación de los recursos hídricos:

El marco legislativo de referencia será la Directiva Marco Europea del Agua (DMA).

La consecuencia de estas alteraciones climáticas a nivel global puede incidir en riesgo de inundaciones o sequías.

Los proyectos que tengan desarrollo en el Plan Especial preverán las medidas adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible en materia de ahorro y reutilización de agua tanto en la fase de ejecución de las obras, como en la fase posterior de uso y explotación.

Las redes de abastecimiento contarán con las medidas más avanzadas posibles para el control y la gestión de fugas. Su diseño permitirá el control de todos los consumos industriales, dotacionales, riego y limpieza viaria, etc.

Las zonas verdes se diseñarán con plantas adaptadas a las condiciones bioclimáticas y que requieran un mínimo mantenimiento y, en especial, un mínimo requerimiento de agua de riego.

Los proyectos de edificación, en consonancia con el Código Técnico de la Edificación, contarán con las máximas medidas de eficiencia en el uso del agua: grifería, electrodomésticos, etc.

Se deberán construir drenajes y cunetas apropiadas, así como defensas con piedra, sacos terreros o de cualquier otro tipo en las zonas donde se prevea un mayor riesgo de erosión (terraplenes). En caso necesario, se utilizarán medios físicos (mallas anti-erosión) para evitar cualquier proceso de este tipo.

Diseñar la urbanización priorizando el uso del pavimento permeable y demás elementos de drenaje sostenible, especialmente en zonas en que lo permitan los requerimientos de uso, como pueden ser los aparcamientos o las zonas de espacios libres.

Diseñar los pavimentos de las aceras y los bordillos y seleccionar los materiales que los conforman con criterios de sostenibilidad ambiental.

#### 8.3. Medidas sobre contaminación lumínica:

De cara a la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

#### 8.4. Vigilancia ambiental:

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

Getafe, a 2 de junio de 2022.—El secretario general del Pleno, Pedro Bocos Redondo.

(02/11.454/22)

