

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

19

#### SAN FERNANDO DE HENARES

##### URBANISMO

Don Joaquín Calzada Salmerón, concejal-delegado del Área de Desarrollo Sostenible, Industria, Vivienda, Obras e Infraestructuras y Modernización, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1995, de Bases de Régimen Local, en relación con el artículo 66 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás legislación urbanística concordante, mediante el presente edicto se hace público el texto íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Regeneración Ambiental (2.<sup>a</sup> Fase) en el entorno del cruce de las carreteras M-203 y M-206, en el término municipal de San Fernando de Henares, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 16 de mayo de 2013 y publicado edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 228, de 25 de septiembre de 2013, promovido por las mercantiles:

- “Viveros los Siete Cruz, Sociedad Limitada”.
- “Recuperaciones Ferrohenares, Sociedad Limitada”.
- “Transporte Ivartel, Sociedad Limitada”.
- “Grúas Aguilar, Sociedad Limitada”.
- “Reciclaje Ecológico, Sociedad Limitada”.
- “Sociedad de Inversiones Juver, Sociedad Limitada”.
- “Cerámica Cuatro Palomas, Sociedad Limitada”.
- “Recuperaciones Carmona, Sociedad Limitada”.
- “Hermanos Sánchez Recuperación y Venta, Sociedad Limitada”.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito del Plan Especial de Regeneración Ambiental, 2.<sup>a</sup> Fase, y Modificación Puntual de la 1.<sup>a</sup> Fase.*

1. El presente Plan Especial de Regeneración Ambiental, 2.<sup>a</sup> Fase, tiene por objeto:
    - La ordenación del suelo no urbanizable de protección en el entorno del cruce de las carreteras M-203 y M-206, que sufre actualmente un alto grado de deterioro por implantaciones industriales y de otros usos degradados, legales e ilegales, a regularizar.
    - La definición de criterios urbanísticos pormenorizados de regeneración medioambiental para la implantación de los usos admisibles.
    - La recuperación del área con una importante afección urbanística y medioambiental por el colindante sistema general de infraestructuras del Depósito de Residuos Tóxicos de la Comunidad de Madrid y de los Depósitos de Combustible de la “Compañía Logística de Hidrocarburos, Sociedad Anónima”.
  2. El ámbito del Plan Especial de Regeneración Ambiental se encuentra al sureste del término municipal de San Fernando de Henares, junto al límite con Loeches y al borde sureste de la carretera M-203. Está atravesado por la carretera M-206 en dirección noroeste-sureste, así como por el trazado ferroviario de la Línea de Alta Velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-frontera francesa, en el tramo denominado Madrid-Gajanejos.
  3. El ámbito del Plan Especial de Regeneración Ambiental es el representado en el plano de calificación del suelo del Plan General y en la ficha de características correspondiente.
  4. La presente Modificación Puntual de la 1.<sup>a</sup> Fase consiste en la supresión del artículo 37 y la modificación de los artículos 5, 6.1, 33, 34 y 36 de las Normas Urbanísticas.
- Art. 2. *Marco legal de referencia.*
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
  - Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares y Catálogo de Bienes a Proteger, aprobado definitivamente en fecha 26 de septiembre de 2002 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 4 de octubre de 2002).

- Texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/2002, de 1 julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- 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.

Art. 3. *Vigencia y modificación.*—1. Una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, serán ejecutivos el presente Plan Especial de Regeneración Ambiental en el entorno del cruce de las carreteras M-203 y M-206, 2.ª Fase, y la Modificación Puntual de la 1.ª Fase.

2. La entrada en vigor del Plan Especial de Regeneración Ambiental, 2.ª Fase, producirá la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación. Las instalaciones que resulten totalmente incompatibles con las determinaciones de este Plan Especial deberán ajustarse al plan de erradicación de instalaciones obsoletas.

3. Cuando las circunstancias lo requieran se podrá modificar cualquier elemento de este planeamiento. La tramitación de las propuestas de modificación se ajustará al procedimiento establecido para la formulación y aprobación del presente Plan Especial de Regeneración Ambiental, 2.ª Fase. En cualquier caso las propuestas de modificación o revisión que alteren las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana deberán tramitar previa y simultánea el expediente correspondiente de modificación del mismo.

4. No serán supuesto de modificación las variaciones en la superficie total del ámbito motivadas por la definición precisa de los límites del ámbito y/o la medición topográfica real, siempre que no supongan una variación de la superficie superior al 1,5 por 100.

5. La ordenación en las parcelas de la presente 2.ª Fase del Plan Especial de Regeneración Ambiental tiene el carácter de indicativa y podrá ser ajustada en la tramitación de la correspondiente licencia de obras en la parcela respetando los criterios de integración en el paisaje.

### Régimen urbanístico del suelo

Art. 4. *Clasificación del suelo.*—El Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares clasifica el suelo del ámbito territorial del Plan Especial de Regeneración Ambiental como suelo no urbanizable protegido.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares considera el ámbito territorial del Plan Especial de Regeneración Ambiental inadecuado para el desarrollo urbano en base a las afecciones procedentes de las infraestructuras Depósito de Residuos Tóxicos de la Comunidad de Madrid y depósitos de combustible de la “Compañía Logística de Hidrocarburos, Sociedad Anónima”.

Art. 5. *Categorización del suelo.*—El Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares categoriza el suelo no urbanizable protegido del ámbito territorial del Plan Especial de Regeneración Ambiental de Protección Paisajística.

Art. 6. *Calificación del suelo.*—El Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares califica el suelo no urbanizable protegido de protección paisajística del ámbito territorial del Plan Especial de Regeneración Ambiental de Interés Paisajístico.

### Determinaciones estructurantes del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares

Art. 7. *Determinaciones estructurantes del Plan General.*—1. Son determinaciones estructurantes del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares el régimen urbanístico del suelo; es decir, la clasificación, categorización y calificación del suelo, las redes públicas supramunicipales y generales y el régimen general de usos.

2. Son determinaciones pormenorizadas, entre otras, el régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas, las condiciones que regulan los actos de ejecución material sobre las parcelas, la regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones y las instalaciones específicas.

3. Además de los sistemas de redes públicas supramunicipales y generales ya existentes en el ámbito, se hacen las siguientes reservas de suelo:

- A) Se reservan franjas de suelo a lado y lado de la carretera M-206 que comprenden las zonas de dominio público y la previsión de duplicación de la calzada, aprovechando la carretera existente y construyendo una nueva plataforma al norte de la calzada existente.
- B) Se reserva una franja de suelo como pasillo de protección para línea eléctrica área de la red de reparto. En el caso de que sea posible y asumible el costo de las obras de enterramiento de la línea por ser de tensión inferior a 110 kV, no será necesaria la reserva de suelo para pasillo de protección.

Art. 8. *Régimen general de usos.*—1. El objetivo del Plan Especial de Regeneración Ambiental es la ordenación del espacio rural, entendido como contraposición al espacio urbano, en el entorno del cruce de las carreteras M-203 y M-206, que sufre actualmente un alto grado de deterioro por implantaciones industriales no legalizadas.

El Plan Especial contempla entre sus determinaciones las actividades que puedan mantenerse, que irán encaminadas sustancialmente a recoger las instalaciones existentes y las ampliaciones, en su caso, admisibles para mantener la funcionalidad de la instalación. El uso característico es el uso productivo.

2. Es uso autorizado en todo el ámbito del Plan Especial y para actividades vinculadas al suelo (relacionadas con el aprovechamiento económico de los recursos territoriales de su entorno) el uso industrial.

Son usos autorizados compatibles asociados al uso industrial:

- Productivo. Almacenes.
- Productivo. Terciario Industrial.
- Terciario Oficinas.

El total de los usos compatibles asociados al uso industrial no podrá superar el 35 por 100 de la ocupación funcional máxima de la parcela.

3. Son usos autorizados en todo el ámbito del Plan Especial, en cuanto usos ocio-recreativos ligados al medio natural, los siguientes:

- Dotacional y servicios. Deportivo.
- Dotacional y servicios. Docente. Centros de Investigación DO-5.
- Dotacional y servicios. Sociocultural.
- Zonas verdes-recreativas ZV-4.
- Infraestructuras.
- Actividades de ocio ligadas a la naturaleza.

4. Son usos expresamente prohibidos en todo el ámbito:

- Residencial.
- Hotelero.
- Hostelero.
- Comercial.
- Espectáculos.

Art. 9. *Ocupación funcional máxima del suelo.*—La ocupación funcional máxima en todo el ámbito del sector es de 0,37 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo de uso característico, aplicado a la superficie del sector incluidos los sistemas de redes de nueva creación y excluyendo las redes existentes.

Cada parcela fijará la ocupación funcional máxima dentro de su ámbito.

### **Determinaciones pormenorizadas del Plan Especial de Regeneración Ambiental**

Art. 10. *Definición de conceptos y determinaciones generales.*

— Edificación abierta:

1. La edificación será abierta en todo el ámbito del Plan Especial de Regeneración Ambiental; es decir, la alineación exterior delimita exclusivamente la parcela dentro de la cual debe ubicarse la edificación.
2. Se consideran dos tipos:
  - Aislada: está separada totalmente de otras construcciones por espacios libres de la parcela que la contiene.
  - Semienterrada: es la edificación en que al menos uno de los cerramientos verticales de la edificación está en contacto con el terreno y la cubierta del

edificio tiene tratamiento con vegetación en continuidad con los espacios libres circundantes.

— Alturas:

1. La altura de la edificación es la distancia vertical, medida en la fachada del edificio, desde la rasante de la acera o, en su caso, del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado de cubierta o sus elementos estructurales. La altura máxima de 7 metros deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada. En casos excepcionales se podrá exceder la altura máxima con la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Control Ambiental de Usos que justifique la medida.
2. Por encima de la altura máxima se permitirá:
  - En la cubierta plana: el forjado y sus elementos estructurales, la cornisa y el antepecho de azotea, sin que su altura exceda 1,60 metros sobre la altura máxima fijada.
  - En cubiertas planas vegetales y ecológicas, además de los elementos anteriores los elementos necesarios para la plantación, ejecución, drenaje y retención de agua propias de este tipo de cubiertas.
  - La cubierta inclinada y sus elementos estructurales, según determinaciones del Plan General.
  - Los elementos técnicos de la edificación y las instalaciones (casetas de ascensores, cajas de ascensores, depósitos, antenas, chimeneas, paneles solares, etcétera), ocultos o integrados, en su caso, con el tratamiento vegetal de las cubiertas.
3. La altura libre mínima de la planta baja será de 3 metros. La altura libre mínima de la planta piso será de 2,50 metros. La altura libre mínima en sótanos y semisótanos será 2,20 metros.

— Superficie construida computable:

1. La superficie computable a efectos de aprovechamiento será la suma de la superficie construida de todas las plantas (incluida las entreplantas), salvo las situadas bajo rasante cuando se destinen a usos de dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, trasteros o servicios e instalaciones del edificio y las azoteas y terrazas de la última planta no cubiertas.
2. Los soportales y la parte diáfana de la edificación exterior, de libre acceso y sin cerramiento no computará como superficie construida.

— Ocupación: es la relación entre la superficie ocupada por la edificación en una proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos volados y la superficie total de la parcela neta en que se ubica. En el cálculo de la ocupación no se considerarán los aleros, las marquesinas ni los voladizos de cubiertas ajardinadas.

Art. 11. *Condiciones de las parcelas.*

1. Edificaciones auxiliares. En los espacios libres de parcelas podrán situarse edificaciones auxiliares como marquesinas sin paredes para aparcamiento de vehículos, rótulos de publicidad admisibles, acometidas, elementos técnicos de infraestructuras y servicios y casetas de vigilancia y portería.

2. Accesos y vados. Los accesos a las parcelas desde carreteras de la Comunidad de Madrid deberán producirse de manera que cumplan las distancias mínimas entre ellos y las distancias mínimas a rotondas marcadas por la normativa de aplicación. La señalización horizontal y vertical se adecuará, asimismo, a la normativa exigible.

3. Adaptación topográfica al terreno. La ordenación de las parcelas se adaptará al máximo a la topografía existente, buscando la nivelación del suelo en terrazas para disponer los usos previstos. Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Las plataformas de nivelación junto a lindes no se podrán situar a más de 3 metros por encima o por debajo de la cota natural del terreno en el linde (excepto plantas sótano o semisótano).
- Los muros interiores de contención de tierras no podrán superar, por la parte vista los 6 metros de altura.

Art. 12. *Régimen normativo de usos pormenorizados.*—1. Se fija un coeficiente de homogeneización del aprovechamiento de 1,0 para todos los usos, dado que las diferentes

fases del Plan Especial de Regeneración Ambiental se desarrollarán en fases totalmente independientes.

2. Las plantas de elaboración de hormigón, lavado y machacado de áridos y otros semejantes se consideran vinculadas a la extracción de la materia primera. Cuando no exista vinculación directa a una extracción de materia prima de estas instalaciones podrán admitirse por razones de producción o espacio, cuando se establezcan en áreas de reducido impacto paisajístico.

3. Se prohíbe expresamente el uso vivienda al estar todo el ámbito del Plan Especial de Regeneración Ambiental dentro de la zona sometida a la afección de infraestructuras y de instalaciones específicas tales como el Depósito de Residuos Tóxicos de la Comunidad de Madrid y los Depósitos de Combustibles CLH.

Art. 13. *Condiciones de las edificaciones.*—1. La altura máxima de las edificaciones en todos los usos autorizados será de 7 metros. En casos excepcionales se podrá exceder la altura máxima con la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Control Ambiental de Usos que justifique la medida.

2. La ocupación máxima de parcela será del 60 por 100 y la ordenación garantizará que una superficie igual o superior al 50 por 100 sea objeto de forestación, dado que las cubiertas ajardinadas son computables.

Por ello, la superficie de forestación es compatible con la ocupación máxima de parcela por cuanto es criterio que las cubiertas ajardinadas son computables.

3. Las actividades vinculadas a usos de mantenimiento del medio natural podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.

4. Las edificaciones se separarán:

- 15 metros del eje de los caminos.
- 8 metros a linderos con suelos de las redes públicas.
- 5 metros de los linderos con fincas colindantes.

5. Se admiten las obras de consolidación, reparación y mantenimiento de las edificaciones existentes exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble, en cualquier caso y respetando su configuración arquitectónica.

Art. 14. *Condiciones de la red viaria y de aparcamientos privados.*—1. Se reservarán en el interior de la parcela los viales particulares necesarios para el acceso rodado a las diferentes edificaciones que lo precisen. La anchura mínima de la acera de estos viales interiores será de 2 metros. La anchura de carriles para circulación será un mínimo de 3 metros, siendo el ancho óptimo 3,50 metros. Todos los viales en parcela privada cumplirán las condiciones específicas para calles particulares marcadas en el artículo X.8.9.3.C de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares.

2. Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, cruces de peatones, etcétera.

3. Número de plaza de aparcamiento. Como norma general, deberán preverse un mínimo 1,5 plazas de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso.

4. Se reservarán plazas de aparcamiento para minusválidos en la viabilidad interior de las parcelas y en la proporción de una plaza por cada 50 plazas o fracción exigibles.

5. Muelles de carga y descarga. En los edificios en que se prevea la formación de muelles de carga y descarga para camiones estos se situarán de manera que no interrumpan la circulación en los viales interiores de la parcela.

Art. 15. *Condiciones de las zonas de forestación privadas.*—1. La ordenación de las parcelas garantizará que una superficie igual o superior al 50 por 100 de la parcela resultante será objeto de forestación.

2. Las cubiertas de edificaciones que se cubran con vegetación para una mayor integración de la edificación en el entorno podrán computarse a efectos del cumplimiento de la superficie mínima de forestación. Se considerará un mínimo de 40 centímetros de grueso de sustrato para plantas tipo campo, aromáticas y césped. Para otros tipos de plantas de mayor porte se determinará la cantidad de sustrato necesario según tipo de raíz, mantenimiento posterior.

3. Se utilizarán aguas procedentes de depuración para el riego de todas las zonas de forestación. La reutilización de aguas para riego requiere concesión administrativa, que tendrá en consideración las previsiones y condiciones básicas en función de los procesos de depuración, su calidad y usos previstos.

Art. 16. *Canon al Ayuntamiento.*—Se establece el pago al municipio de un canon obligatorio a todas aquellas empresas que soliciten un incremento de ocupación de suelo sobre las construcciones o edificaciones ya existentes.

La ocupación actualmente existente es la establecida en los planos como superficie construida.

La cuantía del canon será la misma establecida por el Ayuntamiento en el Plan Especial de Regeneración Ambiental, 1.ª Fase, actualizada con el índice de precios de consumo (IPC).

La forma y plazo de pago del canon se establecerá mediante convenio entre el Ayuntamiento de San Fernando de Henares y la empresa que solicite el incremento de ocupación de suelo.

### Normas Urbanísticas Uso Productivo

Art. 17. *Definición.*—Es el uso correspondiente a los suelos e instalaciones destinados al conjunto de actividades que se ejecuten para el almacenamiento, obtención, transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, recuperaciones, montaje, envasado, transporte y distribución.

Art. 18. *Tipologías edificatorias.*—1. Se permitirá la construcción de edificaciones pareadas o adosadas entre medianeras siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la unidad de edificación se proyecte y ejecute de modo que permita una subdivisión modular.
- b) No podrán dejarse medianeras vistas entre las distintas fases de construcción de partes de la unidad, salvo que se les dé tratamiento similar al de las fachadas.
- c) Se deberán cumplir todos los parámetros específicos según uso excepto los retranqueos lateral y posterior, que podrán suprimirse entre edificaciones en medianería.

2. Las entidades resultantes podrán regirse por régimen de división horizontal de la propiedad. La división en régimen de propiedad horizontal fijará las condiciones de uso, mantenimiento y estética de los espacios anexos de las edificaciones.

Art. 19. *Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.*—Cumplirán las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos y materiales manipulados y características de la actividad realizada.

El total de los usos compatibles asociados al uso productivo no podrá superar el 35 por 100 de la ocupación funcional máxima de la parcela.

### Normas Urbanísticas Uso Almacenes

Art. 20. *Definición.*—Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con la guarda, conservación, recuperación, acopio, etcétera, de materias primas, productos transformados, recuperación de productos y/o materiales.

Regula la edificación para desarrollar las actividades industriales, logísticas y de almacenamiento relacionadas con el aprovechamiento económico de las instalaciones de su entorno calificadas de afección de infraestructuras.

Se cumplirán las determinaciones generales contenidas en el artículo X.7.3.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares.

Art. 21. *Tipologías edificatorias.*—1. Se permitirá la construcción de edificaciones pareadas o adosadas entre medianeras siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la unidad de edificación se proyecte y ejecute de modo que permita una subdivisión modular.
- b) No podrán dejarse medianeras vistas entre las distintas fases de construcción de partes de la unidad, salvo que se les dé tratamiento similar al de las fachadas.
- c) Se deberán cumplir todos los parámetros específicos según uso excepto los retranqueos lateral y posterior, que podrán suprimirse entre edificaciones en medianería.

2. Las entidades resultantes podrán regirse por régimen de división horizontal de la propiedad. La división en régimen de propiedad horizontal fijará las condiciones de uso, mantenimiento y estética de los espacios anexos de las edificaciones.

Art. 22. *Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.*

- Uso característico: almacenes, sin limitación.
- Usos compatibles en edificio exclusivo: Industrial, Terciario Industrial, Oficinas.

El total de los usos compatibles asociados al uso almacenes no podrá superar el 35 por 100 de la ocupación funcional máxima de la parcela.

### Normas Urbanísticas Uso Industrial

Art. 23. *Definición.*—Es el uso correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución, y reparación de productos terminados.

Regula la edificación para desarrollar las actividades industriales, logísticas y de almacenamiento relacionadas con el aprovechamiento económico de las instalaciones de su entorno calificadas de afección de infraestructuras.

Se cumplirán las determinaciones generales contenidas en el artículo X.7.3.2 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares.

Art. 24. *Tipologías edificatorias.*—1. Se permitirá la construcción de edificaciones pareadas o adosadas entre medianeras siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la unidad de edificación se proyecte y ejecute de modo que permita una subdivisión modular.
- b) No podrán dejarse medianeras vistas entre las distintas fases de construcción de partes de la unidad, salvo que se les dé tratamiento similar al de las fachadas.
- c) Se deberán cumplir todos los parámetros específicos según uso excepto los retranqueos lateral y posterior, que podrán suprimirse entre edificaciones en medianería.

2. Las entidades resultantes podrán regirse por régimen de división horizontal de la propiedad. La división en régimen de propiedad horizontal fijará las condiciones de uso, mantenimiento y estética de los espacios anexos de las edificaciones.

Art. 25. *Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.*

- Uso característico: Industrial, sin limitación.
- Usos compatibles en edificio exclusivo: Almacenes, Terciario Industrial, Oficinas.

El total de los usos compatibles asociados al uso industrial no podrá superar el 35 por 100 de la ocupación funcional máxima de la parcela.

### Normas Urbanísticas Uso Terciario Industrial

Art. 26. *Definición.*—Es el uso correspondiente a actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de oficinas, tales como investigación, montaje de ordenadores, etcétera.

Regula la edificación para desarrollar las actividades industriales, logísticas y de almacenamiento relacionadas con el aprovechamiento económico de las instalaciones de su entorno calificadas de afección de infraestructuras.

Se cumplirán las determinaciones generales contenidas en el artículo X.7.3.3 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares.

Art. 27. *Tipologías edificatorias.*—1. Los edificios destinados al uso Terciario Industrial no podrán contener más de una actividad independiente por planta.

2. Se permitirá la construcción de edificaciones pareadas o adosadas entre medianeras siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la unidad de edificación se proyecte y ejecute de modo que permita una subdivisión modular.
- b) No podrán dejarse medianeras vistas entre las distintas fases de construcción de partes de la unidad, salvo que se les dé tratamiento similar al de las fachadas.
- c) Se deberán cumplir todos los parámetros específicos según uso excepto los retranqueos lateral y posterior, que podrán suprimirse entre edificaciones en medianería.

3. Las entidades resultantes podrán regirse por régimen de división horizontal de la propiedad. La división en régimen de propiedad horizontal fijará las condiciones de uso, mantenimiento y estética de los espacios anexos de las edificaciones.

Art. 28. *Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.*

- Uso característico: Terciario Industrial, sin limitación.
- Usos compatibles en edificio exclusivo: Almacenes, Industrial, Oficinas.

Se estará a las condiciones del uso terciario oficinas e industrial en lo que le fuera de aplicación.

Aparcamiento: se reservará una plaza por cada 50 metros cuadrados de instalación.

El total de los usos compatibles asociados al uso industrial no podrá superar el 35 por 100 de la ocupación funcional máxima de la parcela.

### Normas Urbanísticas Uso Oficinas

Art. 29. *Definición.*—Es el uso correspondiente a actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, etcétera.

Art. 30. *Tipologías edificatorias.*—1. Se permitirá la construcción de edificaciones pareadas adosadas entre medianeras, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la unidad de edificación se proyecte y ejecute de modo que permita una subdivisión modular.
- No podrán dejarse medianeras vistas entre las distintas fases de construcción de parte de la unidad, salvo que se les dé tratamiento similar al de las fachadas.
- Se deberán cumplir todos los parámetros específicos según uso excepto los retranqueos lateral y posterior, que podrán suprimirse entre edificaciones en medianería.

2. Las entidades resultantes podrán regirse por el régimen de división horizontal de la propiedad. La división en régimen de propiedad horizontal fijará condiciones de uso, mantenimiento y estética de los espacios anexos de las edificaciones.

Art. 31. *Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.*

- Uso característico: Oficinas.
- Usos compatibles en edificio exclusivo: Industrial. Almacenes. Terciario Industrial.

El total de los usos compatibles asociados al uso industrial no podrá superar el 35 por 100 de la ocupación funcional máxima de la parcela.

### Normas Urbanísticas Uso Instalaciones Específicas

Art. 32. *Definición.*—Es el uso correspondiente a actividades derivadas de instalaciones específicas (industrias I-5) relacionadas con el aprovechamiento económico de las instalaciones de su entorno Depósitos de Residuos Tóxicos de la Comunidad de Madrid y de Combustible de CLH, tales como el transporte de mercancías o el almacenamiento, depósito, tratamiento y valorización de todo tipo de materiales y residuos.

Art. 33. *Tipologías edificatorias.*—1. Se permitirá la construcción de edificaciones pareadas o adosadas entre medianeras, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la unidad de edificación se proyecte y ejecute de modo que permita una subdivisión modular.
- b) No podrán dejarse medianeras vistas entre las distintas fases de construcción de partes de la unidad, salvo que se les dé tratamiento similar al de las fachadas.
- c) Se deberán cumplir todos los parámetros específicos según uso excepto los retranqueos lateral y posterior, que podrán suprimirse entre edificaciones en medianería.

2. Las entidades resultantes podrán regirse por régimen de división horizontal de la propiedad. La división en régimen de propiedad horizontal fijará las condiciones de uso, mantenimiento y estética de los espacios anexos de las edificaciones.

Art. 34. *Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.*—Cumplirán las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos y materiales manipulados y características de la actividad realizada.

### Normas Urbanísticas de Protección Paisajística y Regeneración Ambiental

Art. 35. *Protección paisajística.*—1. La ejecución de construcciones o instalaciones permitidas garantizarán la no afección de las masas arboladas existentes.

2. Sin embargo, podrá autorizarse un cambio de uso permitido que implique la eliminación de parte de las zonas arboladas siempre que se garantice la reposición de una cobertura arbolada equivalente al 150 por 100 de la originaria eliminada, con la misma especie arbórea u otra equivalente en un entorno inmediato compatible.

3. En usos y actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico deberá minimizarse su impacto negativo sobre el paisaje natural.

4. La colocación de carteles de publicidad, inscripciones y artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios estará sujeta a licencia en todo el ámbito del Plan Especial de Regeneración Ambiental.

Art. 36. *Regeneración ambiental.*—La regeneración ambiental del ámbito del Plan Especial seguirá las pautas de las instalaciones de su entorno.

Entre otros definirá:

1. Criterios de protección de aguas subterráneas.
2. Criterios de gestión de residuos.
3. Criterios de gestión de infraestructuras de agua y saneamiento.
4. Criterios de protección contra la contaminación.
5. Criterios de protección e integración paisajística.

En cualquier caso, todas las instalaciones situadas en el ámbito del Plan Especial de Regeneración Ambiental deberán asegurar la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas. Será obligatoria la implantación de sistemas de reutilización de aguas depuradas para el riego de zonas de forestación.

Art. 37. *Protección arqueológica.*—El Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares otorga a parte de los terrenos del ámbito la calificación del Área B de Protección Arqueológica. Esto es, zonas en que está probada la existencia de restos arqueológicos, pero en que se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

Tal como señala la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, previa realización de explotación y catas de prospección en el ámbito señalado, será obligatoria la emisión de informe arqueológico que seguirá trámites de urgencia y se registrará en la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, quien deberá emitir resolución para la autorización de obras en la parcela o parcelas afectadas.

Tanto el informe arqueológico como la resolución del organismo de la Comunidad de Madrid, deberán incorporarse como documentos anexos a la documentación de solicitud de licencia para realización de obras de urbanización y edificación en las parcelas.

### **Normas Urbanísticas para el desarrollo del Plan Especial de Regeneración Ambiental**

Art. 38. *Desarrollo del Plan Especial.*—El desarrollo del Plan Especial de Regeneración Ambiental, una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de San Fernando de Henares, requiere ineludiblemente la resolución por el órgano ambiental competente de los procedimientos ambientales para las actividades ejercidas por las empresas comprendidas en esta 2.<sup>a</sup> Fase, cuando proceda su tramitación, así como, a continuación, la resolución y otorgamiento por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares de las licencias de ocupación y de actividad o instalación correspondientes.

Art. 39. *Parcelas funcionales.*—1. Se entiende por parcela funcional la parcela con superficie mínima indispensable para la funcionalidad de la actividad a la que sirve de soporte.

2. La delimitación de fases de desarrollo no contenidas directamente en el Plan Especial se acordará por el municipio, de oficio o a instancia de parte interesada, previo los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días.

Art. 40. *Anteproyectos de ordenación por parcela.*—1. Podrá concederse aprobación de urbanización privada y licencia de edificación en las parcelas cuya ordenación de parcela está contenida en este Plan Especial de Regeneración Ambiental. En la ordenación presentada podrán realizarse las modificaciones necesarias para una mejor adaptación a la topografía y límites de la parcela.

2. Los anteproyectos de ordenación definirán la ordenación especificando los volúmenes a construir, la viabilidad y zonas de aparcamientos, las zonas de forestación y los accesos. Estos anteproyectos deberán contribuir a conferir al sector una imagen global, unitaria y de calidad.

3. Las fachadas de las edificaciones deberán unificarse en una o varias tipologías determinantes para todos los volúmenes del conjunto.

4. En caso de realizarse un Estudio de Detalle de una parcela o grupo de parcelas, el estudio se acompañará de un anteproyecto de ordenación. Los Servicios Técnicos Municipales emitirán informe de este anteproyecto.

Art. 41. *Parcelación.*—1. En suelo no urbanizable de protección están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. Para la parcelación o segregación de parcelas en suelo no urbanizable de protección se estará a lo dispuesto en el artículo 25.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y por el artículo 1, en relación con el 6.3 del Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se regulan las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad de Madrid.

3. La segregación de parcelas en suelo no urbanizable de protección está sujeta a licencia urbanística.

4. La licencia urbanística para la segregación de parcelas requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura.

Art. 42. *Protección del dominio público viario y limitaciones a la propiedad.*—1. Deberá respetarse la zona de dominio público de las carreteras M-203 y M-206, que es de 3 metros medidos desde la arista exterior de la explanación, de conformidad con el artículo 30 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

2. Deberá respetarse la zona de protección de las carreteras M-203 y M-206, que coincide con la línea de edificación, que es de 25 metros medidos desde la arista exterior de la explanación, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

3. Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de las carreteras M-203 y M-206 de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá solicitarse autorización a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

4. Respecto a la prevención de la contaminación acústica será de aplicación el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

### Ordenanzas estéticas y de minoración del impacto

Art. 43. *Fachadas.*

1. Materiales y colores admitidos:

— Panes prefabricados de hormigón colocados horizontalmente. Se tendrá en cuenta que el despiece horizontal de los paneles esté modulado con la arista superior de las aberturas de fachadas. Los paneles pueden incorporar falsas juntas para integrar el conjunto.

— Paneles metálicos lisos.

2. Huecos de ventanas, puertas peatonales y de vehículos:

— Se agruparán las ventanas en franjas horizontales en que se alternarán ventanas de proporción rectangular horizontal con ventanas de proporción rectangular vertical. Las ventanas no tendrán proporción cuadrada.

3. Composición de fachadas: las fachadas de las edificaciones deberán unificarse en una o varias tipologías para todos los volúmenes del conjunto.

4. Rótulos: tendrán que quedar integrados en la fachada de la edificación. En ningún caso se admitirá que los rótulos se sitúen por encima de las terrazas vegetales.

5. Salientes, cuerpos volados y entrantes: se admiten sin limitaciones.

Art. 44. *Cerramientos de parcelas.*—Los cerramientos y vallados de parcela deberán permitir la visión desde el exterior a partir como mínimo de 0,80 metros de altura desde la rasante del terreno exterior.

Materiales para el zócalo macizo:

— Bloque de hormigón revocado y pintado con colores terrosos.

— Hormigón visto o pintado con colores terrosos.

— Cualquier otro material acabado con revoco y pintado con colores terrosos.

Elementos calados:

- No se admitirán cerramiento de malla de simple torsión.
- Se evitarán los colores vivos.

Art. 45. *Marquesinas de aparcamientos.*—Estarán formadas por estructura vertical metálica esbelta del mismo color que las carpinterías de la edificación cercan y pérgola horizontal de madera o metálica pintada de color similar a la madera.

Art. 46. *Cubiertas vegetales.*—Se valorará el uso de cubiertas planas vegetales que aportan importantes valores de ahorro energético por su protección térmica como valores estéticos indudables. El sistema empleado será opcional entre el ecológico simple o aquellos que incorporen la acumulación de agua de pluviales.

Las plantas a disponer en tales cubiertas serán especiales vegetales autóctonas de fácil conservación y con elevada resistencia a largos períodos de verano sin lluvia.

Art. 47. *Arbolado.*—Las masas de arbolado se agruparán en las periferias de las edificaciones, evitando la excesiva proximidad con las terrazas sobre edificios semienterrados.

Se propone arbolado vinculado a los itinerarios en el interior del ámbito.

San Fernando de Henares, a 12 de agosto de 2015.—El concejal-delegado de Desarrollo Urbano Sostenible, Joaquín Calzada Salmerón.

(02/4.564/15)

