

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**83****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 la normativa urbanística del Plan Especial de Regeneración Ambiental 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 fecha 26 de marzo de 2007 y publicado edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 137, de 11 de junio de 2007.

## DOCUMENTO NÚMERO 4

## NORMAS URBANÍSTICAS

**Disposiciones generales**

Artículo 1. *Objeto y ámbito del Plan Especial.*—1. El presente Plan Especial de Regeneración Ambiental tiene por objeto:

- La ordenación del espacio rural 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.
- La definición de criterios de integración paisajística y regeneración medioambiental para la implantación de los usos admisibles.
- La recuperación de áreas en posición topográfica dominante.

2. El ámbito del Plan Especial 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. El sector 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 es el representado en el plano de calificación del suelo del Plan General y en la ficha de características correspondiente.

Art. 2. *Marco legal de referencia.*

- Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, aprobado definitivamente en fecha 26 de septiembre de 2002.

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, el presente Plan Especial tendrá vigencia indefinida.

2. La entrada en vigor del Plan Especial 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. 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 sector 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 unidad de ejecución UE1 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 y calificación del suelo.*—El Plan General de San Fernando incluye el ámbito del Plan Especial en la calificación de suelo no urbanizable protegido de interés paisajístico (artículo 54 de las normas urbanísticas particulares del Plan General).

Además, dentro del ámbito existen suelos regulados por normas especificadas del Plan General:

- Sistema general de red viaria: N-RV.
- Sistema general de red ferroviaria: N-FFCC.
- Norma urbanística de protección arqueológica: N-PA.
- Norma urbanística de protección de infraestructuras: N-PI.

- Red de gas y oleoducto.
- Red de energía eléctrica.

(artículo II.2 NUG del Plan General SFH).

### Determinaciones estructurantes del Plan General

Art. 5. *Elementos estructurantes de las redes públicas.*—Además de los sistemas de redes ya existentes en el sector se hacen las siguientes reservas de suelo:

1. 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.

2. 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 subterranización de la línea por ser de tensión inferior a 110 kV, no será necesaria la reserva de suelo para pasillo de protección.

3. En las parcelas al sur de la carretera M-206 existe una red de caminos privados, tanto interiores como entre límites de parcelas que aseguran el acceso a todas ellas.

Art. 6. *Régimen general de usos.*—1. El uso característico del suelo no urbanizable protegido de interés paisajístico SNUP-IP definido en el artículo 54.3 de las normas urbanísticas particulares del Plan General es el mantenimiento del medio natural. Según el artículo 54.2 “se consideran propios de esta categoría de suelo los usos forestales y de conservación de la naturaleza, los cinegéticos (...) y los aprovechamientos ocio-recreativos ligados al medio natural”.

Son propios asimismo del suelo no urbanizable protegido de interés paisajístico los usos descritos en el artículo 54.4, apartado c); esto es, dotaciones o equipamientos ocio-recreativos, culturales y de educación medioambiental compatibles con la conservación del medio natural.

2. Es uso autorizado en todo el ámbito del plan 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 en todas sus categorías.

Art. 7. *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. Dentro de esta ocupación funcional máxima no se encuentra incluida la correspondiente a infraestructuras.

Cada parcela fijará la ocupación funcional máxima dentro de su ámbito. La ocupación funcional máxima en la parcela 1.1 de la UE1 de fase I será 0,312 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo. La ocupación funcional máxima en la parcela 1.2 de la UE1 de fase I será 0,275 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.

### Determinaciones pormenorizadas del Plan Especial

Art. 8. *Definición de conceptos y determinaciones generales.*

- Edificación abierta:
  1. La edificación será abierta en todo el ámbito del Plan Especial; 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 deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada.
  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...), ocultos o integrados en su caso con el tratamiento vegetal de las cubiertas.
  3. La altura libre mínima de la planta baja será de 3,00 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.
  4. La altura máxima de las edificaciones en todos los usos autorizados será de 7 metros.
- Superficie construida computable:
  1. La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas (incluida las entreplantas), salvo las situa-

das 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.

Como norma general se permite una ocupación máxima igual a la existente. Esta ocupación podrá incrementarse hasta el máximo resultante del cumplimiento de las restantes condiciones urbanísticas en cada una de las parcelas.

Art. 9. *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 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. 10. *Régimen normativo de usos pormenorizados.*—1. Se fija un coeficiente de homogeneización de los usos de 1,0. Las diferentes unidades de ejecución 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 dentro de la zona sometida a la afección del vertedero de residuos de la Comunidad de Madrid y depósitos de combustibles (2.000 ml. de distancia) (artículo 54.5 de las NUP del Plan General de SFH).

Art. 11. *Condiciones de las edificaciones.*—1. La altura máxima de las edificaciones en todos los usos autorizados será de 7 metros.

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

3. 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.

Art. 12. *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 2,00 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.8.93.C) de las normas generales del Plan General.

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,...

3. Número de plazas 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.

— Normas particulares por usos (según NUG del Plan General):

- Terciario industrial: 1 plaza/50 metros cuadrados instalación.
- Deportivo: 1 plaza/50 metros cuadrados instalación.
- Oficinas: 1 plaza/30 metros cuadrados instalación.

4. Se reservarán plazas de aparcamiento para minusválidos en la vialidad interior de las parcelas y en la proporción de 1 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 interrumpen la circulación en los viales interiores de la parcela.

Art. 13. *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 preferentemente 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 (artículo XII.13 NUG del Plan General).

4. El documento de justificación ambiental incluirá un plan de restauración y programa de forestación para el sector.

Art. 14. *Canon al Ayuntamiento.*—Para el Plan Especial se fija el pago al municipio de un canon obligatorio cuya cuantía será determinada conjuntamente con los servicios técnicos del Ayuntamiento a partir de las determinaciones del artículo 149.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Este canon será equivalente al 15 por 100 sobre el incremento de ocupación funcional del sector, monetarizado, calculado sobre la ocupación urbanística de cada parcela a partir de la ocupación actualmente existente (considerando únicamente las construcciones en actividades legalizadas).

### Normas urbanísticas uso industrial

Art. 15. *Definición y ámbito.*—Regula la edificación en parcelas en que está permitido el uso industrial para actividades relacionadas con el aprovechamiento económico de los recursos territoriales de su entorno. Se cumplirán las determinaciones generales contenidas en el artículo X.7.3.2 de las normas urbanísticas generales del Plan General.

Art. 16. *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 condiciones de uso, mantenimiento y estética de los espacios anexos de las edificaciones.

Art. 17. *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 almacén

Art. 18. *Definición y ámbito.*—Regula la edificación en parcelas en que está permitido el uso almacén para actividades relacionadas con el aprovechamiento económico de los recursos territoriales de su entorno. Se cumplirán las determinaciones generales contenidas en el artículo X.7.3.1 de las normas urbanísticas generales del Plan General.

Art. 19. *Tipologías edificatorias.*—1. Se permitirá la construcción de edificaciones pareadas o 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 partes 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 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. 20. *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 industrial no podrá superar el 35 por 100 de la ocupación funcional máxima de la parcela.

#### Normas urbanísticas uso terciario industrial

Art. 21. *Definición y ámbito.*—Regula la edificación en parcelas en que está permitido el uso industrial para actividades relacionadas con el aprovechamiento económico de los recursos territoriales de su entorno. Se cumplirán las determinaciones generales contenidas en el artículo X.7.33 de las normas urbanísticas generales del Plan General.

Art. 22. *Tipologías edificatorias.*—1. Se permitirá la construcción de edificaciones pareadas o 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 partes 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 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. 23. *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.

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. 24. *Definición y ámbito.*—Esta zona comprende un ámbito actualmente existente de instalaciones y una reserva de posible ampliación.

Art. 25. *Tipologías edificatorias.*—1. Se permitirá la construcción de edificaciones pareadas 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 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. 26. *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 de protección paisajística y regeneración ambiental

Art. 27. *Protección paisajística.*—1. La ejecución de construcciones o instalaciones permitidas garantizarán la no afección de las masas arboladas existentes (artículo 54.5 NUP Plan General SFH).

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, tales como vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etcétera, deberá minimizarse su impacto negativo sobre el paisaje natural. Se evitará especialmente su ubicación en lugares de gran incidencia visual, tales como la proximidad a vías de comunicación, laderas, etcétera.

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 y queda expresamente prohibida en las áreas en que así se señale en las normas particulares.

Art. 28. *Regeneración ambiental.*—El documento de justificación ambiental que se acompañará como anexo al Plan Especial definirá los criterios y medidas correctoras para la regeneración ambiental del ámbito. Entre otros, definirá:

1. Criterios de protección de aguas subterráneas.
2. Criterios de gestión de residuos sólidos.
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 deberán asegurar la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas (artículo 54.5 NUP Plan General SFH). Será obligatoria la implantación de sistemas de reutilización de aguas depuradas para el riego de zonas de forestación.

Art. 29. *Protección arqueológica.*—El Plan General de San Fernando otorga a parte de los terrenos del sector la calificación del Área B de protección arqueológica. Esto es, zonas con 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, 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.

### **Norma de regulación de instalaciones de depósito de materiales y gestión de residuos sólidos**

Art. 30. *Definición y ámbito.*

- Vertido de residuos sólidos (artículo XI.2.1 de las NOG del PGOU).
- Residuos de tierras y escombros.
- Residuos domésticos no orgánicos.

Art. 31. *Determinaciones particulares.*—1. Queda prohibido el vertido incontrolado de residuos al medio natural.

2. La actividad de depósitos de desechos urbanos, agrarios o industriales estará siempre sujeta a la oportuna licencia municipal que requerirá en todo caso estudio de impacto medioambiental y autorización previa del organismo sectorial competente (artículo 49.3.10 de las NUP del Plan General de SFH).

3. La documentación presentada determinará los siguientes aspectos entre otros:

- Estimación de volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil de la instalación.
- Sistema de captación y tratamiento.
- Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, análisis de vientos y afecciones por olores o humos.
- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad.
- Impacto sobre recursos hidráulicos, justificando la no afección de recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- Impacto paisajístico.

4. Esta clasificación se otorga en cuanto a la continuidad de esta actividad reglamentada. En caso de cese de la actividad, deberá adscribirse a algún otro de los usos admisibles en el ámbito.

Art. 32. *Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.*

Uso característico:

- Depósito de residuos sólidos.

### **Ejecución del Plan Especial**

Art. 33. *Modalidad de gestión urbanística.*—1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo a través de actuaciones integradas. La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá la delimitación de unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución (artículo 79 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

2. Los terrenos calificados como redes públicas de infraestructuras pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

- Serán objeto de cesión obligatoria libre y gratuita.
- Mediante expropiación por la Administración actuante (artículo 79 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Art. 34. *Parcelas funcionales.*—1. En la primera fase de desarrollo se delimita una unidad de ejecución UE1 acotada en el interior del ámbito del Plan Especial para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.

2. La unidad de ejecución UE1 es un ámbito discontinuo integrado por dos parcelas. La iniciativa privada en la ejecución del planeamiento determina la ejecución en la unidad UE1 por compensación y ejecución directa por los propietarios (artículo 101.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

3. En el resto del ámbito del Plan Especial, las nuevas actuaciones deberán desarrollarse mediante la delimitación de fases de desarrollo y la redacción de anteproyecto de ordenación que contemple y justifique la implantación de los usos y edificaciones previstos, así como la distribución de las zonas de forestación. El anteproyecto de ordenación tendrá un ámbito mínimo de 3 hectáreas y se acompañará con anteproyecto de redes de infraestructuras.

4. La delimitación de fases de desarrollo no contenidas directamente en el Plan Especial se acordará por los municipios, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días (artículo 100.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Art. 35. *Anteproyectos de ordenación por parcela.*—1. Podrá concederse aprobación de urbanización privada y licencia de edificación en las parcelas de la unidad de ejecución UE1, cuya ordenación de parcela está contenida en este Plan Especial. 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 vialidad 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.

Art. 36. *Parcelación.*—1. En suelo no urbanizable de protección están prohibidas las parcelaciones urbanísticas (artículo 144.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid) (artículo 49.3.5 de las NUP del Plan General de SFH). No se modificará, pues, la parcelación existente, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

2. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura (artículo 144.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid). En cualquier caso las fincas resultantes habrán de cumplir las dimensiones y características mínimas fijadas en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Art. 37. *Entidades de gestión, ejecución y conservación.*—1. Los propietarios de las parcelas de la unidad de ejecución de la primera fase constituirán una entidad gestora para la realización de las obras de infraestructuras comunes a todas las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Especial, esto es:

- Planeamiento general.
- Abastecimiento de agua potable.
- Colector de aguas pluviales.

2. Cuando el suelo representado por la suma de las unidades de ejecución con planeamiento aprobado definitivamente supere el 45 por 100 el suelo total del ámbito del plan especial se deberá ejecutar el colector de aguas pluviales, en caso de que no se haya ejecutado con anterioridad.

3. Una vez ejecutadas las obras de infraestructura general comunes al ámbito, la entidad gestora se convertirá en entidad de conservación.

4. Todas las unidades de ejecución tendrán la obligación de adherirse a la entidad gestora o en su caso a la entidad de conservación y sufragar su parte correspondiente de los costes generados por la entidad.

5. Los costes comunes repercutibles por la entidad gestora serán en forma enunciativa y no limitativa:

- Costes de obras y proyectos de agua potable y aguas pluviales.
- Canon satisfecho a la Confederación Hidrográfica del Tajo por datación de agua para el ámbito.
- Planeamiento general, costes de gestión, tasas y arbitrios,...
- Coste de indemnización por la cesión a la entidad gestora de terrenos para ubicar infraestructuras de uso general.
- La financiación de la parte correspondiente de las obras comunes sufragadas por las unidades de ejecución de la entidad gestora hasta el momento de su incorporación a esta unidad de las parcelas restantes.
- El coste de la infraestructura general eléctrica en caso de que fuera necesaria la ejecución conjunta.

6. Será deber de los propietarios de las parcelas la conservación y mantenimiento de las zonas de vialidad y forestación privadas a fin de que mantengan en todo momento las condiciones requeridas.

7. Las obras de urbanización que deben mantenerse comprenden:

- Vialidad.
- Saneamiento.
- Suministro de agua, incluida la captación si fuera necesaria.
- Suministro de energía eléctrica.
- Jardinería y arbolado.

### Ordenanzas estéticas y de minoración del impacto

Art. 38. *Fachadas*.—1. Materiales y colores admitidos:

— Paneles prefabricados de hormigón colocados horizontalmente/verticalmente, texturizados con motivos de piedra natural y teñidos-pintados o lisos/pulidos con alto grado de planeidad y pintados con pinturas acrílicas al silicato o equivalente. 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.

— Franjas alternando materiales translúcidos tipo U-glass o policarbonato con paneles lisos.

— Los colores admitidos serán los siguientes:

- RAL 1012 (Verde oliva).
- RAL 1013 (Crema claro).
- RAL 1015 (Crema).
- RAL 3016 (Rojo coral).
- RAL 5007 (Azul claro).
- RAL 5008 (Azul oscuro).
- RAL 5009 (Azul).
- RAL 7011 (Pizarra).
- RAL 7033 (Gris verdoso).
- RAL 7042 (Gris).
- RAL 7044 (Gris claro).
- RAL 9004 (Negro).
- RAL 9006 (plata).
- RAL 9007 (Antracita).
- RAL 9010 (Blanco).

2. Materiales y colores expresamente no admitidos:

— Los colores no indicados en el punto 1.

3. 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.

— La carpintería metálica de accesos peatonales y ventanas será de color:

- RAL 9006 (plata).
- RAL 5008 (azul-gris) o
- RAL 7033 (gris-cemento) o
- RAL 9007 (antracita).
- Quedan excluidos otros colores.

— Los portones de carga/descarga o de acceso de vehículos serán de color:

- Blanco-beige (estándar según fabricante).
- RAL 5008 (azul-gris) o
- RAL 7033 (gris-cemento) o
- RAL 9007 (antracita).
- Quedan excluidos otros colores.

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

5. 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.

6. Elementos de ventilación. La composición de las fachadas preverá lamas de ventilación en fachadas para ocultar la visión de las maquinarias de climatización. Los elementos que aparezcan encima de las cubiertas quedarán completamente ocultos mediante protecciones a base de elementos naturales (madera o vegetación).

7. Salientes, cuerpos volados y entrantes. Se admiten sin limitaciones.

Art. 39. *Cerramientos de parcelas.*—Los cerramientos y vallados de parcela deberán permitir la visión desde el exterior a partir como mínimo de 0,8 m de altura desde la rasante del terreno exterior (artículo 49.3.5 de las NUP del Plan General de SFH).

Materiales para el zócalo macizo, en su caso:

- Bloque de hormigón revocado y pintado con colores terrosos.
- Hormigón visto o pintado con colores terrosos.
- Paneles prefabricados de hormigón con la misma textura que las naves.
- 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. 40. *Marquesinas de aparcamientos.*—Estarán formadas por estructura y pérgola de materiales ligeros y de colores neutros integrados con el entorno.

Art. 41. *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. Se cuidará de que la vegetación sea coherente con el paisaje agroforestal vecino.

Art. 42. *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 5 de agosto de 2015.—El concejal-delegado de Desarrollo Urbano Sostenible, Joaquín Calzada Salmerón.

(02/4.632/15)

