

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**39****SAN FERNANDO DE HENARES**

## URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de julio de 2016, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Primero.—Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por la Asociación para la Recuperación del Bosque Autóctono (ARBA), don Juan Manuel Martínez Labarga y Ecologistas en Acción; estimación parcial que se concreta en la incorporación de las Medidas 1, 2 y 3 del artículo 19.1 del documento III, Normas e Instrucciones Urbanísticas, del Plan Parcial del sector SUPTO2, por los motivos contenidos en los informes técnico y jurídico, que les serán remitidos a los interesados.

Segundo.—Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución número 1 del sector SUPTO1, de suelo urbanizable sectorizado, por los motivos contenidos en el informe jurídico, que le serán remitidos a la interesada.

Tercero.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial del sector SUPTO2 de suelo urbanizable sectorizado, promovido por “Quintana del Jarama, Sociedad Anónima”, y redactado por “Area cuatro Arquitectos, Sociedad Limitada Profesional”, y “Archetur, Sociedad Limitada Profesional”, con los ajustes no sustantivos incorporados tras la segunda información pública.

Cuarto.—Notificar el contenido de este acuerdo individualmente al propietario afectado, así como a los que han intervenido en el procedimiento.

Quinto.—Depositar un ejemplar del Plan Parcial del sector SUPTO2, en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Sexto.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, junto con el contenido íntegro de las normas urbanísticas del Plan Parcial».

Sometido a votación el dictamen de referencia, resultó aprobado por mayoría.

#### TÍTULO I

##### Disposiciones generales

Artículo 1. *Naturaleza.*—Por ser el presente Plan Parcial un desarrollo del área remitida por el Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, se entenderán como vinculantes a todos los efectos las condiciones que defina el Plan General para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos, conforme a lo previsto en el Artículo 47 LSCM 9/2001.

Art. 2. *Ambito.*—Este documento ordena y pormenoriza las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos establecidos en su remisión por el Plan General de Ordenación.

El Plan Parcial, tiene por objeto la ordenación pormenorizada y urbanización del Suelo Urbanizable Programado Sectorizado, TO-2 “Quintana del Jarama”, delimitado en una unidad urbanística integrada.

El señalamiento de los sistemas generales y la precisión de sus usos figuran en el Plano de Estructura General y Orgánica y Clasificación del suelo del PGOU.

Art. 3. *Vigencia.*—Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor desde la fecha de su aprobación definitiva y publicación oficial en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, y vinculada a la del PGOU al que desarrolla; está vinculada su ejecución y vigencia al cumplimiento de los plazos que, establecidos desde su redacción, desarrollan las determinaciones de la Ley del Suelo y LSCM 9/2001.

Art. 4. *Documentación.*—Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de sus objetivos.

Esta documentación de acuerdo con el Artículo 49 LSCM 9/2001 se establece en:

1. Documentación escrita compuesta por:
  - I. Memoria, en donde se señalan los objetivos generales de la ordenación pormenorizada y se justifican los criterios que han conducido a las determinaciones adoptadas, expresando los condicionantes impuestos por la legislación y el planeamiento de rango superior, o por otros aspectos.  
Es un documento básico para la inteligencia e interpretación del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las presentes Normas.
  - II. Organización y gestión de la ejecución, determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación, en el mismo se evalúa y asigna las inversiones previstas para el desarrollo del Plan Parcial.
  - III. Normas Urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación pormenorizada y regulan el desarrollo, la gestión, la ejecución, del planeamiento, además de establecer, en las distintas categorías de suelo y de aprovechamiento, su régimen.  
Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula para el desarrollo, gestión, y ejecución de planeamiento, así como en relación al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos y privados admisibles sobre los mismos.  
Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el PGOU de San Fernando de Henares, y en la legislación urbanística aplicable.
2. Documentación Gráfica:
  - IV. Planos de Información Urbanística reflejarán la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior al que desarrolla, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo.
  - V. Planos de Ordenación pormenorizada, recogerán las determinaciones exigidas en los Artículos 35-3 y 48 de la Ley del Suelo y LSCM 9/2001. Planos de Ordenación:
    1. Delimitación del ámbito.
    2. Topografía Actual.
    - 3.1. Delimitación LIC ZEC.
    - 3.2. Comprobación Catastral.
    4. Calificación de los Usos. Usos globales.
    5. Calificación y Regulación de Usos.
    6. Aprovechamientos.
    7. Áreas de movimiento-Altura máxima urbanística.
      - 8.1.1. Servidumbre aeronáutica acústica. Periodo día (7-19 h).
      - 8.1.2. Servidumbre aeronáutica acústica. Periodo noche (23-7 h).
      - 8.1.3. Área de sensibilidad acústica.
      - 8.2.1. Servidumbre aeronáutica. RD-1080/209.
        - 8.2.2.1. Limitaciones de altura-Servidumbre aeronáutica. RD-1080/209 – I.
        - 8.2.2.2. Limitaciones de altura-Servidumbre aeronáutica. RD-1080/209 – II.
    9. Servidumbre líneas eléctricas existentes.
    - 10.1. Sistemas de espacios libres y dotaciones.
    - 10.2. Yacimiento arqueológico. Delimitación de sondeo positivo.
    - 11.1. Sistema viario. Replanteo.
    - 11.2. Sistema viario. Secciones transversales.
      - 11.3.1. Sistema viario. Perfiles longitudinales A y E.
      - 11.3.2. Sistema viario. Perfiles longitudinales B, C y G.
      - 11.3.3. Sistema viario. Perfiles longitudinales D y F.
    - 12.1. M-50. Servidumbres.
    - 12.2. Propuesta modificación taludes en el encuentro con M-50.
    13. Topografía espacios libres. Ribera río Jarama modificada.

14. Red abastecimiento de agua.
15. Red energía eléctrica- Media Tensión.
16. Red alumbrado público.
- 17.1. Red saneamiento. Residuales.
- 17.1.A. Red saneamiento. Residuales – Alternativa.
- 17.1.1. Red saneamiento. Residuales. Perfiles calles A-B-C-D.
- 17.1.2. Red saneamiento. Residuales. Perfiles calles E-F-G.
- 18.1. Red saneamiento. Pluviales.
- 18.1.1. Red saneamiento. Pluviales. Perfiles calles A-C-D.
- 18.1.2. Red saneamiento. Pluviales. Perfiles calles E-F-G.
19. Red de gas.
20. Red de telecomunicaciones.

Art. 5. *Interpretación.*—En caso de alguna contradicción entre los documentos que lo constituyen, para su resolución se procederá atendiendo a la directriz general que desde la Memoria y Normas se establezca, y de acuerdo con la estructura general del documento, resolviéndose los aspectos menores en función de las determinaciones fijadas en los documentos de mayor precisión en su definición.

Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, prevaleciese alguna indeterminación, deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

Como último puente para la interpretación se recurrirá a lo establecido en el Plan General.

Art. 6. *Terminología de conceptos.*—A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, los términos que en estas se utilicen tendrán el significado que se expresa en el Título IV, del significado de términos empleados del Plan General de San Fernando de Henares, y la nueva terminología dada por la LSCM 9/2001.

En las fases posteriores de desarrollo del presente Plan Parcial habrán de contemplarse y respetarse estas mismas terminologías para el ámbito de actuación.

## TÍTULO II

### Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Art. 7. *Promotor.*—La iniciativa del presente Plan Parcial es privada, promovido por la sociedad Quintana del Jarama S.A., propietaria única de los terrenos.

Art. 8. *Prioridad en el desarrollo.*—Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de plazos señalado en el Plan General.

Art. 9. *Instrumentos de desarrollo.*—Para el desarrollo del presente Plan Parcial, será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, de Parcelación y de Edificación, así como, en los Estudios de Detalle cuando sean oportunos.

El contenido de dichos documentos de planeamiento, será el establecido en la LSCM 9/2001, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

En cada una de las zonas o unidades de ordenación se podrá tramitar, cuando se trate de un proyecto de edificación unitario, un proyecto de edificación que incorporará las determinaciones de este.

En los casos y ámbitos en que se formulará el Estudio de Detalle, en los términos legalmente previstos, la parcelación se realizará a través y de forma conjunta con aquel, de manera que además de la documentación y determinaciones propias del Estudio de Detalle se deberán incorporar las exigidas con carácter general para el Proyecto de Reparcelación.

Art. 10. *Entidad urbanística de conservación.*—El Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares en su artículo 35-2.5., establece que el sector SUP TO2 deberá transformar, una vez recepcionadas las obras de urbanización, su Junta de Compensación en Entidad Colaboradora para la Conservación.

El presente Plan Parcial impone esa obligación, en el marco del contenido de la LSCM 9/2001, en su artículo 137.

## TÍTULO III

## Régimen urbanístico del suelo

Art. 11. *Clasificación del suelo.*—El suelo viene clasificado por el PGOU de San Fernando de Henares, redactado de acuerdo a la Ley 10/1984, como suelo Urbanizable Programado.

A todos los efectos, de acuerdo con la nueva Ley LSCM 9/2001, Transitoria 1ª, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la Clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Art. 12. *Calificación del suelo.*—Es la establecida por el Plan a través de su Plano de Calificación y Regulación de los Usos del Suelo.

A los efectos de lo dispuesto en la LSCM 9/2001, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la calificación del suelo, asignación de intensidades y ordenación de volúmenes de edificación, primando la más restrictiva en caso de diferencias u holguras.

El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas. Se califican como zonas para uso de redes públicas los suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos de planeamiento relativos y destinados a comunicaciones e infraestructuras, zonas verdes y espacios libres arbolados, equipamientos sociales y servicios urbanos; se califican como zonas para usos no dotacionales los demás suelos, en los que los propietarios o adjudicatarios podrán ejercer sus facultades dominicales de acuerdo con las especificaciones relativas. Se entiende por “zona” el ámbito, continuo o discontinuo, en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

Las zonas en que se divide el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

## A) Redes públicas:

— De carácter supramunicipal:

ELS Red supramunicipal de espacios libres.

EES Red supramunicipal de equipamiento social.

— De carácter general:

IV Red general infraestructura viaria.

SU Red general de servicios urbanos.

ELG Red general de espacios libres, parque urbano.

— De carácter local:

ELL Red local de espacios libres, parque urbano.

— De carácter general y local:

ES Red general y local de equipamiento social.

## B) Usos lucrativos: se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

Usos terciarios:

T 1.º Terciario Oficinas.

T 2.º Terciario Comercial.

T 3.º Terciario Hotelero.

Uso productivo:

Se establece un único grado.

I 1.º Productivo Industrial.

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las ordenanzas generales y condiciones particulares.

Art. 13. *Sistema de actuación.*—El sistema de actuación, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana y de la LSCM 9/2001, es el Sistema de Compensación.

Art. 14. *Cesiones obligatorias.*—De acuerdo con las reservas efectuadas en cumplimiento de los artículos 36 y 91 de la LSCM 9/2001 serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor de la Comunidad de Madrid en sus organismos competentes las superficies de suelo destinadas a redes con carácter supramunicipal, y al Ayuntamiento de San Fernando de Henares las superficies de suelo destinadas por el presente Plan Parcial a re-

des con carácter general y local. Dicha asignación será realizada por el proyecto de reparcelación.

Art. 15. *Edificabilidades y usos.*—Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, quedando según se expresa en el siguiente Cuadro Resumen de Características y en los Planos 5 y 6.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS								
USO GLOBAL TERCIARIO								
UNIDAD DE ORDENACION	CALIFICACION PORMENORIZADA	CÓDIGO	SUELO (m2)		EDI	COEF.H	UA	
T-1	TERCIARIO OFICINAS	T 1º	92.083,710		1,00255	92.318,207	1,000	92.318,207
T-2	TERCIARIO OFICINAS	T 1º	14.198,930		1,00255	14.235,089	1,000	14.235,089
<b>TOTAL</b>	<b>TERCIARIO OFICINAS</b>	<b>T 1º</b>	<b>106.282,640</b>			<b>106.553,296</b>		<b>106.553,296</b>
T-3	TERCIARIO COMERCIAL	T 2º	90.595,510		0,70644	64.000,000	1,120	71.680,000
T-4	TERCIARIO HOTELERO	T 3º	71.454,740		1,00255	71.636,704	1,000	71.636,704
<b>TOTAL</b>			<b>268.332,890</b>			<b>242.190,000</b>		<b>249.870,000</b>
USO GLOBAL PRODUCTIVO								
I-1	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	I 1º	47.372,910		0,650	37.200,000	0,800	29.760,000
<b>TOTAL</b>			<b>47.372,910</b>			<b>37.200,000</b>		<b>29.760,000</b>
LUCRATIVO								
	TERCIARIO		268.332,890					249.870,000
	PRODUCTIVO		47.372,910					29.760,000
<b>TOTAL</b>			<b>315.705,800</b>			<b>279.390,000</b>		<b>279.630,000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>LUCRATIVO + REDES PÚBLICAS</b>		<b>672.308,440</b>					
USOS NO LUCRATIVOS								
REDES		CÓDIGO	SUELO (m2)					
<b>SUPRAMUNICIPALES</b>			<b>55.905,630</b>					
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	ESS	18.738,930					
	ESPACIOS LIBRES	ELS	37.166,700					
<b>MUNICIPALES</b>			<b>300.697,010</b>					
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	ES	59.166,030					
	ESPACIOS LIBRES	EL	123.227,910					
	INFRAESTRUCTURA VIARIA	IV	62.112,430					
	SERVICIOS URBANOS	SU	56.190,640					
	<b>TOTAL</b>		<b>356.602,640</b>					

Art. 16. *Asignación de edificabilidades.*—Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área según el cuadro resumen general de características, artículo 15, mediante valores absolutos.

Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse de manera separada cada uno de esos límites.

El Proyecto de Reparcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por usos.

Art. 17. *Condicionantes de ordenación de volúmenes.*—Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito del Plan Parcial son los resultantes de la aplicación de las ordenanzas específicas de cada zona y de las condiciones geométricas fijadas en los planos de ordenación.

Art. 18. *Estudios de detalle.*—Los Estudios de Detalle tendrán en cuenta las determinaciones tanto gráficas como escritas del presente Plan Parcial.

Someterán las condiciones de su redacción y tramitación a las que establezca la Ley LSCM 09/2001.

Su redacción será preceptiva cuando se pretenda modificar determinaciones sobre línea exterior de edificación, alineaciones y definición de sólido capaz, fijadas por el Plan Parcial.

Art. 19. *Proyecto de urbanización.*—El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente Plan Parcial, especialmente se atenderá a las diversas prescripciones derivadas de los informes sectoriales. Cumplirá las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación siempre que ello no suponga una limitación para soluciones de mayor calidad que se pongan.

El Proyecto de Urbanización podrá proceder reconsideraciones que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquemas de trazados básicos previstas en el Plan Parcial, de manera justificada y siempre que ello suponga mejora objetiva de la calidad global.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse ligeramente si las características del saneamiento así lo requieren o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

El proyecto de urbanización deberá resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de otros desarrollos a los que se conectan, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverá adecuadamente el enlace con la red viaria existente o prevista por los ámbitos limítrofes.

En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción. En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.

Se aportará anexo de estudio detallado del movimiento de tierras proyectado y del volumen y características de las tierras sobrantes, estableciéndose el correspondiente Plan de gestión de residuos.

Se incluirá propuesta de modificación topográfica de las zonas verdes, detallada con curvas de nivel de estado actual y modificado. Asimismo se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica de las zonas verdes, que será retirada y tratada para asegurar su correcto uso en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento.

19.1. Proyectos específicos: Parque forestal – ZEC ES3110001- Preservación de especies vegetales.

La ordenación del parque y la preservación de especies vegetales serán objeto de proyectos específicos aprobados por la Dirección General del Medio Ambiente, gestora de la ZEC, previamente a su ejecución y a la urbanización general del ámbito. Dichos proyectos definirán y justificarán:

- El análisis de hábitats de interés comunitario en el subsector norte y, en su caso, evitar las repercusiones de su urbanización.
- Las especificaciones sobre las especies vegetales a utilizar, que deberán ser más propias de formaciones naturales de ribera que de jardinería.
- Las condiciones para el alumbrado público: tipo de luz, disposición y orientación.
- Las limitaciones para la pavimentación del terreno.
- La prohibición de instalar viales o aparcamientos para tráfico rodado.
- La prohibición de edificar, siendo las únicas edificaciones admisibles las imprescindibles para la gestión del propio Parque Forestal de Ribera.
- La especificación del ámbito territorial en el que se va a realizar el desmonte previsto y la valoración de sus repercusiones en el espacio protegido ZEC ES3110001, teniendo en cuenta las variaciones que el desmonte puede producir en la escorrentía del terreno, en las zonas inundables del río Jarama en la vegetación existente, etc.
- La concreción, con detalle suficiente, de la ubicación de los aliviaderos de pluviales, y su diseño de forma que se eviten daños en fauna y flora.

Las medidas a adoptar para la preservación de especies vegetales en el sector serán:

Medida 1.

Antes de las tareas de urbanización de los terrenos se llevarán a cabo la elaboración de un Plan específico acerca de las especies con posible existencia en el sector, *Cynara tournefortii*, *Malvella sherardiana*, y *Triticum boeoticum*, aun no encontrándose incluidas en el Catálogo Regional de especies amenazadas.

Dicho Plan, elaborado por técnicos especializados conocedores de estas especies, se incorporará al Proyecto de Parque Forestal para su aprobación por la D. G. de Medio Ambiente. Irá encaminado a:

- La identificación de ejemplares en zonas de posible existencia, bordes del actual camino, hábitats cartografiados, etc.
- La recogida de semillas para su reproducción *ex situ*.
- El trasplante a otras zonas libres de urbanización, Parque Forestal en la ZEC, y Espacios libres del ámbito, biotopos análogos, con las mismas condiciones edafocológicas, no afectados por las obras.
- La programación de los trabajos en sus épocas más adecuadas.
- El cuidado y seguimiento de las posibles recuperaciones.

**Medida 2.**

Retirada, conservación y reutilización en los espacios libres, de la tierra vegetal del sector, garantizando así la conservación del banco de semillas para su posterior germinación.

**Medida 3.**

Por otro lado, se conservará, como se ha señalado anteriormente, el carácter natural del Parque Forestal, de los espacios libres y zonas verdes previstas por el Plan Parcial, de forma que se mantengan las condiciones ambientales actuales, haciendo compatible los nuevos usos previstos en el sector con la conservación de las poblaciones de estas especies vegetales.

**19.2. Autorización preceptiva de la D.G. de Carreteras del Estado.**

El proyecto de Urbanización, deberá redactar un apartado específico con los rebajes del terreno, en la cabeza del talud limítrofe con la M-50 o en aquellas zonas de dominio público de carreteras que se puedan ver afectadas, para su autorización por la Dirección General de Carreteras.

El proyecto tendrá que adoptar las medidas necesarias para que la circulación de vehículos en la M-50 y en los ramales de enlace no se vea afectada.

**19.3. Protección del Patrimonio Arqueológico.**

El proyecto recogerá las medidas necesarias para la protección del Patrimonio Arqueológico, de acuerdo al contenido del artículo 26 de las presentes Normas.

**19.4. Red de saneamiento.**

La red proyectada deberá ser de tipo separativo, de conformidad con lo exigido en el artículo 7 del Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre la Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial se ajusta a las Normas del Plan Hidrológico del Tajo que en su artículo 38.2 aprobado por el Real decreto 1664/98 de 24 de julio, indica que los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

Para el cálculo del alcantarillado se tendrán en cuenta los coeficientes de escorrentía y la pendiente en cada caso de los materiales que cubren el suelo urbanizado. Las aguas de lluvia se calcularán teniendo presente períodos de retorno de 1 o 20 años.

Se ajustará a lo definido para la red de abastecimiento en el P.G.O.U. y serán criterios básicos de partida, de la red de alcantarillado los siguientes:

- Garantizar una evacuación adecuada para las condiciones previstas.
- Evacuar eficazmente los distintos tipos de aguas, sin que las conducciones interfieran las propiedades privadas.
- Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red, que evite la posibilidad de fugas. La estanqueidad de la red evitará la contaminación del terreno y de las aguas freáticas.
- Evacuación rápida sin estancamientos de las aguas usadas compatible con la velocidad máxima aceptable.
- Evacuación capaz de impedir la inundación de la red y el consiguiente retroceso.
- La accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo la limpieza, reparaciones y reposiciones.
- La red para aguas pluviales, se debe asegurar que estas reciban únicamente las aguas procedentes de lluvia, riego y deshielo.
- Condiciones de Cálculo:
  - Volumen de aguas negras residuales.  
Se sigue la normativa del CYII, considerando un coeficiente de retorno del 0,80, aplicado al abastecimiento.
  - Caudal de aguas pluviales.  
Hay diversos procedimientos para la obtención de caudales de lluvia, basados en métodos directos, fórmulas empíricas, método racional, etc.

**— Dimensionamiento de la Red de Alcantarillado:**

Los conceptos referentes a los cálculos empleados son:

- Coeficiente de Escorrentía Medio: Es la medida ponderada de los coeficientes de escorrentía y superficies parciales que componen la zona total considerada.
- Intensidad de lluvia: Su valor depende, para una zona dada, del período de retorno considerado y de la duración del chaparrón igual al tiempo de concentración.
- Período de retorno: es el número de años en que se considera que se superará una vez como promedio la intensidad de lluvia máxima adoptada.

- Tiempo de concentración: Es el tiempo necesario para que llegue a sección la considerada el máximo caudal de la cuenca.
- Tiempo de escorrentía: Es el tiempo que tarda el agua caída en alcanzar un curso de agua conocido o la red de alcantarillado.
- Tiempo de recorrido: Es el tiempo que tarda el agua que discurre por la red de alcantarillado en alcanzar el punto en el que se estudia el caudal.
- Caudal necesario.
- Velocidades mínima/máxima: En el cálculo se considerarán unos límites máximos y mínimos (establecidas en el P.G.O.U) de las velocidades del fluido a lo largo de la red. El límite de la velocidad máxima que evita la erosión del conducto, dependerá del material a emplear.
- Secciones mínimas: En el cálculo de tuberías se fijará un diámetro mínimo.
- Pérdidas de Carga: Se tendrá en cuenta a la hora de diseñar la red los cambios de sección transversal y longitudinal. La red es continua adaptando el trazado en lo posible a la geometría del terreno disponiendo la conexión en los colectores previstos para pluviales y fecales.

Las conducciones de la red se harán con tuberías de hormigón centrifugado, colocadas sobre una cama de 10 cm de arena y abrigando lateralmente los tubos en todo el ancho de zanja hasta la mitad del diámetro del mismo. Se protegerán las conducciones en el caso de que fuera necesario.

Las uniones entre tuberías serán elásticas mediante junta en enchufe y campana. Los pozos de registro irán situados en los tramos rectos a un máximo de 30 m y en todas las intersecciones de los ramales. Igualmente se dispondrán absorbedores tipo Madrid o los aceptados por el Ayuntamiento.

Todos los tubulares de desagüe se situarán a una profundidad mínima de 1,20 metros y reposarán en cama de arena de río de 10 cm de espesor.

— Sistema de Depuración:

A la hora de elegir el sistema de depuración se tendrá en cuenta lo dispuesto en el P.G.O.U., y un dato fundamental consiste en que las aguas residuales a evacuar a través de la red básica del ámbito se asimilan a las de las redes urbanas.

Ello supone, obviamente, que aquellas actividades a implantar que generen residuos líquidos de condiciones contaminantes con índices superiores a los asimilables deberán prever un sistema de depuración propio previo al vertido a la red general.

En base a esto se prevé, un sistema de depuración de tipo blando compuesto por Fosa de Decantación-Digestión y Pozos Filtrantes (los índices de permeabilidad del suelo, en principio no desaconsejan la adopción de este sistema).

Este sistema de depuración está constituido, según especificaciones de la NTE-ISD por:

- Cámara de grasas.
- Pozo de Registro.
- Fosa de Decantación-Digestión.
- Arqueta de Reparto.
- Pozo Filtrante.

Art. 20. *Ejecución de las obras de urbanización.*—La ejecución de las obras de la red viaria, las infraestructuras básicas y los espacios libres, que forman parte de las redes locales y generales, serán por cuenta de la entidad promotora.

El coste de las infraestructuras comprende la redacción del proyecto de urbanización correspondiente.

Normas técnicas de urbanización: Remitidas a las determinaciones establecidas por el vigente Plan General de San Fernando de Henares para las obras de urbanización.

Protección del Patrimonio Arqueológico: Durante el desarrollo de las obras de urbanización se deberán adoptar las medidas de protección y vigilancia de acuerdo al contenido del artículo 27 de las presentes Normas.

20.1. Parque de maquinaria y zonas de acopio durante las obras de urbanización.

Durante las obras de urbanización, los parques de maquinaria y zonas de acopio de materiales no se podrán localizar en la ZEC ni en el Suelo No Urbanizable. Asimismo se evitarán estas zonas en los movimientos de la maquinaria.

### 20.2. Implantación de un sistema de vigilancia y control de plagas.

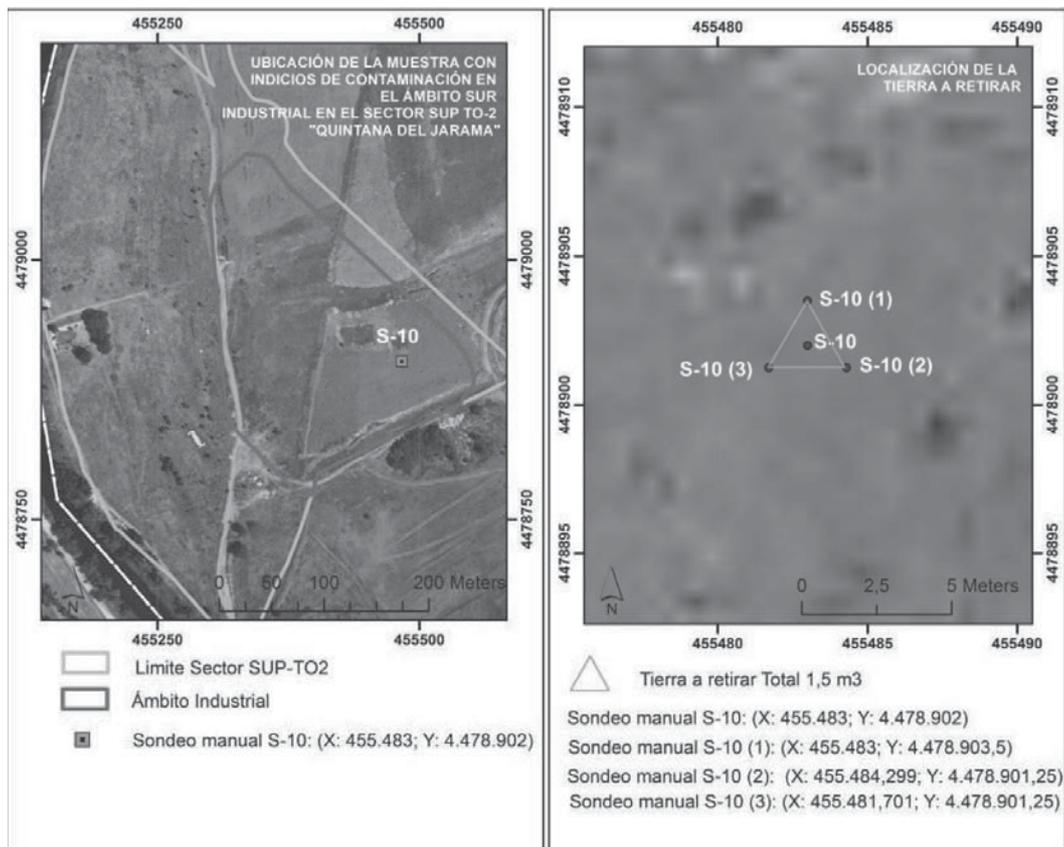
Vigilancia de la posible aparición de plagas por roedores y/o artrópodos durante la fase de obras o ejecución de viales y en su caso, implantación de medidas de control a través de empresa autorizada en la comunidad de Madrid y/o coordinación con el plan de control municipal.

### 20.3. Retirada de tierras.

Según los datos analíticos aportados en la Fase II del Estudio de caracterización de suelos, no se han detectado indicios de afección a la calidad del suelo, no obstante, “como medida preventiva, en el punto de muestreo S-10, de forma previa al comienzo de los trabajos de urbanización, deberá procederse a la retirada y gestión de la capa superficial de suelo, 50 cm, en una superficie de 3 metros cuadrados”, ya que ese entorno y solo ese, se detectaron concentraciones de TPH.



Localización del S-10: (X: 455.483, Y: 4.478.902)



Art. 21. *Proyectos de edificación.*—La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz, y el resto de las condiciones de las presentes Ordenanzas.

Art. 22. *Parcelaciones.*—El proyecto o los proyectos de parcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán como desarrollo de la delimitación de las parcelas del presente Plan Parcial, manteniéndose en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo.

Art. 23. *Normas generales de protección.*—Alcance y contenido.

Los siguientes apartados comprenden la regulación de los siguientes aspectos:

- Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- Protección paisajística y de la escena urbana.

## C) Protección patrimonio arqueológico.

## Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos que caracterizan el término municipal.

Art. 24. *Protección medio ambiental.*—Se estará de acuerdo a lo establecido por la Ley 2/2002 de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid y las Leyes Estatales 16/2002 y 9/2006.

## Aspectos de Protección Medio Ambiental.

Estas Normas regulan las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y el medio natural y se refieren a los siguientes puntos:

1. Vertidos sólidos (basuras).
2. Vertidos líquidos (aguas residuales).
3. Vertidos gaseosos.
4. Contaminación acústica y vibratoria.
5. Protección contra incendios.
6. Desarrollo de actividades diversas.

1. Vertidos sólidos (basuras).

## Definición:

Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del Sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción.

Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

La recogida de los residuos orgánicos procedentes de la actividad urbana futura habrá de integrarse en el sistema municipal. Los residuos de papel y cartón, vidrio y la fracción de residuos de envases y el resto, exigen la disposición de contenedores específicos en la vía pública y su ubicación deberá ser tenida en cuenta por el proyecto de urbanización.

Los contenedores para residuos de vidrio y papel-cartón (con un máximo de 1 para cada tipo de residuos por 500 habitantes) no exigen un espacio determinado para su colocación.

Los contenedores para las otras dos fracciones se situarán en espacios diferenciados, fácilmente accesibles y reconocibles y protegidos del estacionamiento de automóviles.

El Proyecto de Urbanización recogerá las decisiones que la administración municipal adopte sobre el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos producidos en el área.

2. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales habrán de cumplir las condiciones de vertido especificada en la Ley 10/93 de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Se hace especial hincapié en la importancia de mantener las distancias mínimas entre la red de saneamiento de aguas residuales y la red de evacuación de aguas pluviales para prevenir la posible filtración de aguas residuales hacia la red de las aguas pluviales y evitar la contaminación de estas últimas. En todo momento, debe mantenerse la solera del tubo de la red de aguas pluviales al menos 1 m por encima de la clave del tubo de la red de aguas

residuales. Es importante asegurar el sellado de las juntas, principales puntos de fuga del agua.

La red de Saneamiento de aguas residuales precisará de los informes de viabilidad siguientes:

- De conexión exterior de aguas residuales y puntos de estanque a la red general de colectores y emisores de saneamiento gestionados por el Canal de Isabel II.
- De depuración del volumen de vertidos de aguas negras en la EDAR de Casaque-mada (Decreto 170/98 sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid).

### 3. Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975 del ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

### 4. Contaminación acústica y vibratoria.

Desarrollado en el artículo 26.

### 5. Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por el CT-DBS I y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

### 6. Desarrollo de actividades diversas.

Los tipos de proyectos, obras y actividades relacionadas en los Anexos de la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, se someterán a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde.

Instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005.

En el caso de 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.

Otros condicionantes ambientales:

- Las conducciones de aguas residuales tendrán que discurrir a una cota inferior a las conducciones de abastecimiento (mayor profundidad). A su vez, la profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior del edificio (sótanos) y deberá situarse siempre por encima del nivel freático.
- Deberá incluir, en sus determinaciones, medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, con el fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo. Deberán limitarse las superficies destinadas a cubrir, mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos. Podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riego.
- Respecto a las luminarias a emplear en el exterior, se diseñaran según criterios establecidos en la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación. Se tendrán que emplear luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de esta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

Art. 25. *Protección de la escena urbana.*—Conservación de los espacios exteriores no accesibles al público en general.

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos, pro indiviso etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

Mobiliario urbano.

Cualquier elemento catalogable como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de madera o piedras naturales o artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, o del rojo al negro. Los modelos serán consensuados con el Ayuntamiento.

Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente, justificación que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de vehículos o peatones.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimento siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación).

Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En los edificios no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en las Normas de Urbanización del presente plan parcial.

Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones de Protección y las Estéticas en cada caso.

Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

El Ayuntamiento podrá exigir la protección de dicha vegetación mediante la inclusión de soluciones específicas o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

En el caso de permitir la supresión de la vegetación se obligará al propietario a la plantación de como mínimo cinco nuevos ejemplares por cada unidad arbórea derribada, de la misma especie. En cualquier caso se estará en lo dispuesto en la norma Granada.

En todo caso, deberán ajardinarse preferentemente con las especies locales o autóctonas las superficies exteriores no accesibles que lo permitan.

Los espacios exteriores no accesibles, deberán plantar, conservar y mantener en buen estado la vegetación y especies arbóreas autorizadas.

Art. 26. *Protección contra la contaminación acústica.*—El Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, deroga el decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. El régimen jurídico aplicable en la materia es el definido por la legislación estatal. Por lo tanto será al Real Decreto Estatal 1367/2007 al que estas normas se remiten. Como complemento de interpretación, se determinan las siguientes prescripciones:

— Localización en la zona sur del sector de actividades industriales de bajo impacto acústico (Uso Industrial Terciario Industrial) cuyas actividades estarán dentro del

TIPO b (área ruidosa) según las categorías acústicas del Real Decreto Estatal 1367/2007. Otras medidas correctoras a contemplar por el proyecto de urbanización frente a las vías principales:

- Crear zonas de esparcimiento con plantaciones de vegetación para aumentar la atenuación de las ondas.
- Limitar la velocidad de los vehículos (en principio ya limitada con carácter general a 50 km/h).
- Evitar los semáforos en los cruces.
- Utilizar firmes absorbentes del sonido.
- Reducir en lo posible las pendientes.

Las zonas de sensibilidad acústica, en el ámbito, según el Real Decreto Estatal 1367/2007 (Punto 2 del artículo 14) son:

Tipo d.

Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el tipo c (recreativo y espectáculos). (Ld 65, Le 65, Ln 60).

Tipo b.

Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial (Ld 70, Le 70, Ln 60).

Tipo f.

Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

(Ld Sin determinar, Le Sin determinar, Ln Sin determinar).

Art. 27. *Protección del patrimonio arqueológico.*—1. El área del yacimiento (que se emplaza dentro del ámbito) destinado a zona verde, se cubrirá con geotextil, gravas y tierras de matriz arenosa y vegetal de, al menos, 1,5 metros de espesor que permitan el drenaje y reduzcan la incidencia negativa que pudiesen provocar las obras de acondicionamiento de la zona verde, tales como plantaciones, conducciones subterráneas, infraestructuras de riego, etc.

La reforestación se realizará con especies herbáceas o arbustivas de proyección horizontal, cuyo arraigo no profundice el manto de protección.

Para ello, se redactará un proyecto de reforestación que deberá ser aprobado por la Dirección General de Patrimonio Histórico. Cuando se lleven a cabo las labores de protección y posterior plantación, se realizará un control arqueológico de dicho proceso.

2. Realización de control Arqueológico de los movimientos de tierra de las distintas fases de obra de todo el Sector.

3. Para llevar a cabo estas actuaciones, se solicitará permiso de actuación arqueológica, por parte de la propiedad y el arqueólogo, dirigido a la Dirección General de Patrimonio.

4. La existencia no descubierta hasta el momento de algún bien susceptible de acogerse a la protección prevista por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse a la Dirección General de Patrimonio Histórico para garantizar su protección y cautela. En su caso, será de aplicación el artículo 8.3 de la citada norma autonómica. Por otro lado, si durante la realización de las obras, se produjera la aparición casual de restos arqueológicos, serán de aplicación lo previsto en el art. 43.2 de la misma Ley.

## TÍTULO IV

### Parámetros y condiciones generales de la edificación y de los usos

#### Capítulo 1

##### *Condiciones generales de la edificación*

Art. 28. *Condicionantes aeronáuticos.*—Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas determinan las alturas, respecto al nivel del mar, que no pueden sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como, antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modifica-

ciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas sus palas- etc.), así como el gálibo de viario salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

La instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea a fin de que, igualmente, para cada construcción de las previstas en el planeamiento se determine su efecto en materia de seguridad operacional y quede garantizada la seguridad así como la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

#### 28.1. Limitaciones de altura a las construcciones.

Las construcciones (incluidos todos sus elementos como, antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como las modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas sus palas- etc.) no podrán superar las cotas indicadas en las conclusiones de la D.G. de Aviación Civil en su informe de 10 de junio de 2016 que se recogen a continuación y en los Planos de Ordenación:

8-2.1. Servidumbres Aeronáuticas.—Real Decreto 1080/2009-Orden FOM/429/2007 y

8-2.2. Limitaciones de altura las construcciones.

Se señala que las cotas son MSL, Nivel Medio del Mar. Se refieren al concepto Altura máxima admisible total, distinto del concepto “Altura máxima urbanística”, recogido en el plano de Ordenación 7.

#### 28.1.1. Limitaciones de altura a las construcciones en la zona norte del sector SUP TO-2.

Las construcciones (incluidos todos sus elementos como, antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como las modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas sus palas- etc.) no podrán superar, por zonas, las cotas indicadas en las siguientes tablas:

RECINTO	USO	ALTITUD MÁXIMA (MSL) ADMISIBLE (metros)
A	Equipamiento social y Espacios libres	592,4
B	Equipamiento social	598,0
C	Equipamiento social y Terciario	604,5
D	Equipamiento social y Terciario	607,5
E	Terciario	616,0
F	Terciario	625,8
G	Terciario	634,5
H	Terciario	642,0
I	Terciario	615,0
J	Terciario	619,0
K	Terciario	622,0
L	Terciario	612,0
M	Terciario	619,0
N	Terciario	621,4
Ñ	Terciario	622,1
O	Terciario	622,1
P	Terciario	642,6
T	Espacios libres	616,5
U	Espacios libres	640,2

RECINTO	USO	ALTURA MÁXIMA ADMISIBLE SOBRE EL TERRENO (metros)	ALTITUD MÁXIMA (MSL) ADMISIBLE (metros)
Q	Espacios libres	8,00	584,4
R	Espacios libres	8,00	584,4-586,2*
S	Espacios libres	8,00	586,2

\* En el recinto R (zona ELG-1 del Plan Parcial), son de aplicación dos altitudes máximas, tal y como se representa en el Plano 8.2.2.1.

#### 28.1.2. Limitaciones de altura a las construcciones en la zona sur del sector SUP TO-2.

Las construcciones (incluidos todos sus elementos como, antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como las modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogenerado-

res-incluidas sus palas- etc.) no podrán superar las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid.—Barajas que se representan en el plano 8.2.2.2.

28.1.3. Limitaciones de altura a las construcciones y/o elementos en el vial que une las dos zonas del sector SUP TO-2.

Las construcciones y/o elementos (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas sus palas, carteles, báculos de iluminación, etc.) no podrán superar las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid.—Barajas que se representan en el plano 8.2.2.2.

28.2. Acabados de fachadas.

Se recomienda que las fachadas de las edificaciones, dada su cercanía a las instalaciones Radioeléctricas analizadas, presenten un acabado rugoso, que no favorezca la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas, y que se eviten las aristas vivas, siendo más favorables los acuerdos curvos y suaves.

28.3. Instalación de Antenas Emisoras.

La Instalación de Antenas Emisoras, en cualquier punto de Sector requerirá un estudio favorable de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por dichas antenas y las empleadas en la Navegación Aérea, tanto en la frecuencia como en potencia, debiendo este ser realizado por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.

28.4. Señales Radioeléctricas.

El Sector se encuentra a una distancia inferior a 5 Km. de Estaciones de Vigilancia Radar y sometidas a las presencia de señales radioeléctricas. Aena hace constar que la densidad de la potencia de estas señales es peritada periódicamente por la Universidad Complutense de Madrid, Facultad de Ciencias Físicas y que los valores recogidos siempre se encuentran, como mínimo, 10 veces por debajo de lo exigido como nivel máximo en la Recomendación 1999/519/CE de la Comisión Europea, recogida, a su vez, en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, del Ministerio de la Presidencia.

28.5. Condicionantes aeronáuticos acústicos.

Se transcriben con carácter normativo los Condicionantes fijados por la Dirección General de Aviación Civil en su informe de 10 de junio de 2016.

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios afectados por las curvas isófonas  $L_d \geq 60 \text{dB(A)}$ ,  $L_e \geq 60 \text{dB(A)}$  ni  $L_n \geq 50 \text{dB(A)}$ . Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto, establecidos por orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

Las edificaciones deberán ser compatibles, en cuanto a su uso, con la afección acústica y deberán estar convenientemente insonorizadas cumpliendo con los requisitos establecidos por el documento básico, DB-HR, Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles  $L_{eq}$  de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización. Igualmente convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de SUELO y Rehabilitación Urbana, y en el Real Decreto 1093/1997, las servidumbres aeronáuticas acústicas en los términos siguientes:

“Esta finca se encuentra en una zona sometida a servidumbres aeronáuticas acústicas no un nivel de afección sonora producida por el sobre vuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, de  $L_d \geq 60 \text{dB(A)}$ ,  $L_e \geq 60 \text{dB(A)}$  y  $L_n \geq 50 \text{dB(A)}$  (Nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A determinado a lo largo de todos los períodos diurnos, tarde y noche de una año continuo”.

Art. 29. *Condiciones generales.*—1. Se ha adoptado la terminología de las Normas Urbanísticas del PGOU de San Fernando de Henares, tanto en la denominación de usos característicos, clases, situaciones y categorías.

2. Las estancias y servicios comunes de los edificios deberán cumplir las Normas Generales de Edificación expuestas en las Normas Urbanísticas del PGOU de San Fernando de Henares, en las condiciones que este establece, y por las correspondientes normas zonales.

3. El Plan Parcial introduce la regulación de las condiciones sobre protección acústica y vibraciones de acuerdo al El Real Decreto Estatal 1367/2007.

4. En todo caso se deberá cumplir la normativa supramunicipal que sea de aplicación en cada caso.

Art. 30. *Condiciones de la ordenación.*—Además de las prescripciones del Planeamiento General regirá la siguiente condición y definición:

“Unidad de zona o unidad de ordenación: Todo fragmento de zona delimitado por un polígono cerrado. Los límites de las unidades de zona estarán constituidos, por tanto por: límites del sector, viario, y líneas de cambio de zona. Podrán identificarse singularmente mediante letras, números o subíndices y establecerse condiciones específicas para cada una de ellas”.

Art. 31. *Condiciones del volumen edificable.*—En el ámbito del Plan Parcial será de aplicación el contenido del Plan General de San Fernando de Henares y de los Condicionantes derivados de las Servidumbres aeronáuticas Art. 28.

## Capítulo 2

### *Condiciones generales de la parcelación*

Art. 32. *Parcelación.*—1. La parcelación determinada por el presente Plan Parcial se considera orientativa siendo susceptibles de segregación, o agregación de acuerdo a las condiciones específicas recogidas en la normativa.

2. El Proyecto de Parcelación deberá precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento.

## Capítulo 3

### *Condiciones y definiciones generales de los usos del suelo*

Art. 33. *Condiciones generales de los usos.*—1. Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General.

En concreto el PGOU establece como uso global terciario y predominante Terciario de Oficinas y espacios libres (recogido en el Art. 35 Norma Urbanística SUP TO-2).

2. En el ámbito del Plan Parcial son de aplicación las establecidas Normas Generales de Uso recogidas en el artículo X de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de San Fernando de Henares.

3. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el Planeamiento General con las matizaciones que se fijan en las condiciones particulares de este Plan Parcial.

4. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en global, predominante, compatible y prohibido. Se consideran prohibidos, todos aquellos no contemplados en las condiciones de cada Zona de Ordenanza.

5. En cualquier caso se estará a lo que disponga la Ordenanza Particular Específica.

Art. 34. *Aparcamientos.*—1. En aquellas zonas o áreas en las que el Plan Parcial establece obligaciones de aparcamiento superiores a las fijadas por la Ley del Suelo o el Planeamiento General serán de aplicación las obligaciones fijadas por el Plan Parcial.

2. Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante deberán ir acompañadas de superficies con ajardinamiento, alcorques y arbolado. El espacio ocupado por estas interrupciones ajardinadas no contabilizará como superficie ajardinada a efectos de los mínimos de superficie ajardinada que hubieran podido fijarse en cada zona.

## TÍTULO V

## Condiciones particulares de las zonas de ordenanza

## Capítulo 1

*Condiciones comunes a las zonas*

Art. 35. *Definición y aplicación.*—1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada parcela (uso pormenorizado).

2. En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas y las del Planeamiento General.

3. En todo caso se deberá cumplir la Normativa Supramunicipal que fuera de aplicación.

Art. 36. *Obras admisibles.*—Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición contempladas en el Planeamiento General.

En los edificios que se construyan en ejecución del Plan Parcial, se admitirán las obras de mantenimiento, consolidación o reparación, acondicionamiento, reestructuración y ampliación de la edificación, con sujeción a los límites contemplados en el Planeamiento General.

Art. 37. *Definición de zonas.*—A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos de ordenación correspondientes:

Redes públicas:

ELS Red supramunicipal de espacios libres.

EES Red supramunicipal de equipamiento social.

De carácter general:

IV Red general infraestructura viaria.

SU Red general de servicios urbanos.

ELG Red general de espacios libres, parque urbano.

De carácter local:

ELL Red local de espacios libres, parque urbano.

De carácter general y local:

ES Red general y local de equipamiento social.

De carácter lucrativo: se distinguen usos con carácter pormenorizado.

Usos terciarios:

T 1.º Terciario Oficinas.

T 2.º Terciario Comercial.

T.3.º Terciario Hotelero.

Uso productivo:

Se establece un único grado en la pormenorización.

I 1.º Productivo Industrial.

Como regla general, los espacios no ocupados por edificación dentro de la parcela tendrán un tratamiento ajardinado en el que será preferente la plantación de árboles.

## Capítulo 2

*Condiciones particulares de las zonas de ordenanza*

Art. 3. *Clave de zona terciaria (T).*—1. *Ámbito y características.*  
Comprende las parcelas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación del Plan Parcial Calificación y Regulación de los Usos del Suelo como Terciario, código T.

Grados:

Se establecen 3 grados de ordenanza, que a continuación se relacionan.

— Grado 1.º: Terciario Oficinas.

— Grado 2.º: Terciario Comercial.

— Grado 3.º: Terciario Hotelero.

2. Tipología edificatoria.

Edificación aislada resultante de aplicar las determinaciones de esta Ordenanza.

3. Obras permitidas.

Las previstas en las Normas Urbanísticas del PGOU de San Fernando de Henares.

4. Uso global.

Uso Terciario: En cada parcela el uso terciario representará como mínimo el 50 por 100 de la superficie edificable total.

5. Usos Pormenorizados.

Para el grado 1.º “Oficinas”:

— Clase Oficinas, en todas sus categorías O-1, O-2 y O-3 (Plan General, Artículo X.2 Usos Globales y Pormenorizados):

- En edificio exclusivo sin limitación de superficie.
- En edificio compartido con otros usos.

Para el grado 2.º “Comercial”:

— Comercial, en todas sus categorías C-1, C-2, C-3, C-5, C6 y C-7, excepto C-4 (alimentación):

- En edificio exclusivo sin limitación de superficie.
- En edificio compartido con otros usos.

— Espectáculos, en sus categorías E-1, E-2 y E-3:

- En edificio exclusivo sin limitación de superficie.
- En edificio compartido con otros usos.

— Hostelero, en sus categorías HO-1, HO-2 y HO-3:

- En edificio exclusivo sin limitación de superficie.
- En edificio compartido con otros usos.

Para el grado 3.º “Hotelero”:

— Clase Hotelero, en sus categorías H-1 y H-2.

- En edificio exclusivo sin limitación de superficie.
- En edificio compartido con otros usos.

— Clase Oficinas, en todas sus categorías O-1, O-2 y O-3 (Plan General, Artículo X.2 Usos Globales y Pormenorizados):

- En edificio exclusivo sin limitación de superficie.
- En edificio compartido con otros usos.

6. Usos compatibles.

Para el grado 1.º “Oficinas”:

Uso Residencial:

— Vivienda: una como máximo por establecimiento terciario destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros o por cada 10.000 metros cuadrados de instalación.

Uso Terciario:

— Hostelero en todas sus categorías:

- En edificio compartido con otros usos.
- En edificio exclusivo.

— Comercial en sus categorías C-1, C-2, C-3, C-5, C-6, C-7:

- En edificio compartido con otros usos.
- En edificio exclusivo.

Uso Productivo:

— Almacenes en sus categorías AL-1.2 y AL-2.1:

- En edificio compartido con otros usos.
- En edificio exclusivo.

— Industrial en sus categorías I-1, I-2, I-3, I-4:

- En edificio compartido con otros usos.
- En edificio exclusivo.

Uso Dotacional y Servicios:

— Sociocultural:

- En edificio compartido con otros usos.

— Servicios Administrativos en sus categorías A-1, A-2 y A-3:

- En edificio compartido con otros usos.
- En edificio exclusivo.

— Deportivo en todas sus categorías.

Los usos compatibles no superarán el 30 por 100 de la superficie total edificada.

Para el grado 2.º “Comercial”:

Uso Terciario:

— Hostelero en todas sus categorías:

- En edificio compartido con otros usos.
- En edificio exclusivo.

Uso Dotacional y Servicios:

— Sociocultural:

- En edificio compartido con otros usos.

— Servicios Administrativos en sus categorías A-1, A-2 y A-3.

- En edificio compartido con otros usos.
- En edificio exclusivo.

— Deportivo en todas sus categorías.

Uso Residencial:

— Vivienda: una como máximo por establecimiento terciario destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros o por cada 10.000 metros cuadrados de instalación.

Los usos compatibles no superarán el 30 por 100 de la superficie total edificada.

Para el grado 3.º “Hotelero”:

Uso Terciario:

— Hostelero en todas sus categorías:

- En edificio compartido con otros usos.
- En edificio exclusivo.

Uso Dotacional y Servicios:

— Sociocultural:

- En edificio compartido con otros usos.
- Servicios Administrativos en sus categorías A-1, A-2 y A-3.
- En edificio compartido con otros usos.
- En edificio exclusivo.

— Deportivo en todas sus categorías.

Uso Residencial:

— Vivienda: una como máximo por establecimiento terciario destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros o por cada 10.000 metros cuadrados de instalación.

Los usos compatibles no superarán el 30 por 100 de la superficie total edificada.

7. Usos Prohibidos:

Aquellos no permitidos.

#### 8. Usos complementarios:

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General Artículo X.4, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos complementarios cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación. No superarán en conjunto el 30 por 100 de la superficie total edificada.

#### 9. Intensidad de uso:

- a) El Aprovechamiento real para cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización, están definidos en el Plano 6 “Aprovechamientos” y en el Cuadro de Edificabilidades recogido en el Artículo 15 de estas Normas.
- b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación 7, Alineaciones, área de movimiento –Altura máxima urbanística, del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
- c) Altura de la edificación y número de plantas:
  - Para todos los grados la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 16 metros de acuerdo con Artículo 35 Norma urbanística del Plan General para el SUP TO-2. Plano de Ordenación 7, “Alineaciones, área de movimiento – Altura máxima urbanística”.
  - Las construcciones (incluidos todos sus elementos como, antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como las modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas sus palas- etc.) no podrán superar, por zonas, las cotas indicadas en las tablas recogidas en el artículo 28.1 de estas Normas y en los Planos 8.2.1, 8.2.1.1 y 8.2.1.2.
  - Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en las Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- d) Condiciones de parcelación: La parcela mínima será de 2.000 metros cuadrados, no se establece parcela máxima.
- e) Ocupación máxima de parcela: Para todos los grados la ocupación máxima de parcela sobre rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 7, “Alineaciones, área de movimiento – Altura máxima urbanística” sin superar el 60 por 100 y el bajo rasante será del 80 por 100.
- f) Separación entre edificios: Deberán respetarse las distancias establecidas en las Normas Generales Urbanísticas del Plan General.  
La separación entre edificios de la misma parcela, será igual o superior a la mayor de las alturas de los mismos; como mínimo 6m.  
La separación de las edificaciones a linderos con otra parcela no podrá ser inferior a la mitad de la altura máxima edificable.

#### g) Retranqueos:

Para todos los grados:

Retranqueo obligatorio de 5 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.

Para el resto de linderos con otras unidades edificatorias el retranqueo será de al menos la mitad de la altura máxima permitida.

Se establece la línea de edificación de la parcela T-4, en el límite del ámbito de actuación colindante con la M-50 conforme a lo dispuesto en la norma N-RV y la estatal de carreteras de 25/1988 del 29 de julio.

Los retranqueos de señalan en el Plano 7, “Alineaciones, área de movimiento – Altura máxima urbanística”.

#### 10. Condiciones estéticas y constructivas:

- a) El espacio libre privado deberá ajardinarse y plantar arbolado de sombra al menos en un 50 por 100 de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de parcela, deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra a las fachadas.
- b) El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior estará constituida por elementos visualmente permeables. La parte baja opaca hasta una altura máxima de 1 metro.
- c) Ninguna instalación, general eléctrica, de refrigeración o aparato de aire acondicionado, etc. podrá sobresalir del plano de fachada. Cuando su instalación se haga

en cubierta, se cuidará su localización, siendo necesario colocar elementos que ocultan su visión desde el exterior. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

- d) Construcciones complementarias.  
Las edificaciones podrán contar con construcciones auxiliares para instalaciones propias del uso o del proceso constructivo que deban de ser localizados en el exterior. Su uso deberá entrar dentro de la definición de compatible o compartido. Su superficie de ocupación no superará el 5 por 100 de la superficie libre de parcela. Deberán estar vinculados formalmente a los volúmenes de las edificaciones a los que sirvan. Su superficie no computará a efectos de edificabilidad.
- e) En los retranqueos tan solo se permitirán edificaciones destinadas a:
- Centros de transformación de energía eléctrica, preferentemente situados bajo rasante.
  - Casetas de control de acceso a las parcelas con una altura máxima de 4 metros.
  - Instalaciones especiales, depósitos, etc. preferentemente bajo rasante. Prohibidos en frentes de parcela.
- f) Las cubiertas de los edificios podrán albergar tanto instalaciones propias del edificio como instalaciones de energía solar térmica o fotovoltaica para uso general, con conexiones a las redes de infraestructuras. Estas instalaciones no computan edificabilidad.

11. Plazas de aparcamiento para el servicio de la edificación.

Se cumplirá lo establecido en las Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados del Uso Terciario, Artículo X.10 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 39. *Clave de zona de uso productivo (I).*—1. *Ámbito y características.*

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano 5 “Calificación y Regulación de los Usos del Suelo” con el código I.

Grados:

Se establece un único grado:

Grado 1.º Productivo Industrial: Tipología edificatoria aislada intensiva.

2. Tipología edificatoria.

La tipología edificatoria es la edificación aislada resultante de aplicar las determinaciones de esta Ordenanza.

3. Obras permitidas.

Las previstas en el Artículo X.7 Uso Productivo de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de San Fernando de Henares.

4. Uso global.

Uso productivo: En cada parcela el uso productivo representará como mínimo el 70 por 100 de la superficie edificable total. Dentro de este 70 por 100 mínimo, se podrán disponer los usos permitidos asociados al productivo (comercial, oficinas...) de acuerdo a los porcentajes fijados en el apartado de usos permitidos, y sin superar el porcentaje del 50 por 100 de la superficie edificable que corresponderá al uso productivo.

5. Uso Pormenorizado.

- Industrial en sus categorías I-2, I-3 e I-4:
  - En edificio exclusivo sin limitación de superficie.
  - En edificio compartido con otros usos.

6. Usos Permitidos Compatibles:

Uso Productivo:

- Almacenes en sus categorías AL-1.2, AL-2.1:
  - En edificio exclusivo sin limitación de superficie.
  - En edificio compartido con otros usos.
- Terciario industrial:
  - En edificio exclusivo sin limitación de superficie.
  - En edificio compartido con otros usos.

**Uso Terciario:**

- Comercial en todas sus categorías excepto C-4:
  - En edificio compartido con otros usos.
- Oficinas en sus categorías O-1, O-2 y O-3:
  - En edificio compartido con otros usos.
- Hostelero en todas sus categorías:
  - En edificio compartido con otros usos.

**Uso Residencial:**

- Vivienda; una como máximo por establecimiento industrial destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros o por cada 10.000 metros cuadrados de instalación.

**Uso Dotacional y Servicios:**

- Sociocultural:
  - En edificio compartido con otros usos.
- Servicios Administrativos en sus categorías A-1, A-2 y A-3:
  - En edificio compartido con otros usos.
  - En edificio exclusivo.
- Deportivo en todas sus categorías.

Los usos compatibles no superarán el 30 por 100 de la superficie total edificada.

**6. Usos Prohibidos:**

Los no permitidos.

**7. Usos complementarios:**

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General Artículo X.4, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos complementarios cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación. No superarán en conjunto el 30 por 100 de la superficie total edificada.

**8. Intensidad de uso:**

- a) El Aprovechamiento Real para cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización, está definido en el Plano 6 “Aprovechamientos” y según el Cuadro de Edificabilidades, Artículo 15 de estas Normas.
- b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano 7, Alineaciones, área de movimiento – Altura máxima urbanística, del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
- c) Altura de la edificación y número de plantas:
  - Para todos los grados la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 16 metros de acuerdo con Artículo 35 Norma urbanística del Plan General para el SUP TO-2. Plano de Ordenación 7, “Alineaciones, área de movimiento – Altura máxima urbanística”.
  - Las construcciones (incluidos todos sus elementos como, antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como las modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas sus palas- etc.) no podrán superar, por zonas, las cotas indicadas en las tablas recogidas en el artículo 28.1 de estas Normas y en los Planos 8.2.1, 8.2.1.1 y 8.2.1.2.
  - Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en las Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- d) Condiciones de parcelación.  
La parcela mínima será de 2.000 metros cuadrados, no se establece parcela máxima.
- e) Ocupación máxima de parcela.  
La ocupación máxima de parcela sobre rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el Plano de Ordenación 7, “Alineaciones, área de

movimiento – Altura máxima urbanística”, sin superar el 60 por 100 y bajo rasan- te se podrá ocupar el 80 por 100.

- f) Separación entre edificios.  
Deberán respetarse las distancias establecidas en las Normas Generales Urbanísticas del Plan General.

La separación entre edificios en la misma parcela será igual o superior a la mayor de las alturas de los mismos; como mínimo 6 m.

La separación de las edificaciones a linderos con otra parcela no podrá ser inferior a la mitad de la altura máxima edificable.

- g) Retranqueos.  
Retranqueo obligatorio de 5 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.

Para el resto de linderos con otras unidades edificatorias el retranqueo será de al menos la mitad de la altura máxima permitida.

Los retranqueos de señalan en el Plano de Ordenación 7, “Alineaciones, área de movimiento – Altura máxima urbanística”.

9. Condiciones estéticas y constructivas:

- a) Cerramiento de parcela: tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro, el resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente permeables.

- b) Ninguna instalación, general eléctrica, de refrigeración o aparato de aire acondicionado, etc. podrá sobresalir del plano de fachada. Cuando su instalación se haga en cubierta se cuidará su localización, siendo necesario colocar elementos que oculten su visión desde el exterior.

Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

- c) Construcciones complementarias. Las edificaciones podrán contar con construcciones auxiliares para instalaciones propias del uso o del proceso constructivo que deban de ser localizados en el exterior. Su uso deberá entrar dentro de la definición de compatible o compartido. Su superficie de ocupación no superará el 5 por 100 de la superficie libre de parcela.

Deberán estar vinculados formalmente a los volúmenes de las edificaciones a los que sirvan. Su superficie no computará a efectos de edificabilidad.

- d) En los retranqueos tan solo se permitirán edificaciones destinadas a:

- Centros de transformación de energía eléctrica, preferentemente situados bajo rasante.
- Casetas de control de acceso a las parcelas con una altura máxima de 4 metros.
- Instalaciones especiales, depósitos, etc. preferentemente bajo rasante. Prohibidos en frentes de parcela.

- e) Las cubiertas de los edificios podrán albergar tanto instalaciones propias del edificio como instalaciones de energía solar térmica o fotovoltaica para uso general, con conexiones a las redes de infraestructuras. Estas instalaciones no computan edificabilidad.

10. Plazas de aparcamiento:

Se cumplirá lo establecido en las Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados del Uso Productivo, Artículo X.7 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 40. *Clave de zona dotacional y servicios, supramunicipal (ESS), general y local (ES).*—1. *Ámbito y características.*

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación del Plan Parcial Calificación y Regulación de los Usos del Suelo como Equipamiento social, códigos ESS y ES.

Las parcelas de las Redes, Supramunicipal, General y Local, destinadas a las dotaciones reglamentarias, en grado de equipamientos, serán en principio bienes patrimoniales de propiedad municipal o autonómica. A todas ellas les serán de aplicación las normas relativas al uso y disposición del patrimonio público del suelo.

2. *Tipología edificatoria.*

Edificación aislada de volumetría resultante de aplicar las determinaciones de esta ordenanza.

3. Obras permitidas.

Las previstas en el PGOU de San Fernando de Henares.

4. Uso global.

Uso Dotacional y Servicios.

5. Usos Pormenorizados.

De acuerdo con las definiciones y condiciones del PGOU de San Fernando de Henares, recogidas en el Artículo X.5 de las Normas Urbanísticas Generales, se permiten los siguientes usos:

- Deportivo en sus categorías D-1 y D-2.
- Religioso en su categoría R-1.
- Servicios Administrativos, en sus categorías A-1, A-2 y A-3.
- Sociocultural.

6. Usos Prohibidos.

Los no contemplados en el epígrafe precedente.

7. Usos complementarios.

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General Artículo X.5, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos complementarios cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación. No superarán en conjunto el 30 por 100 de la superficie total edificada.

8. Intensidad de uso:

a) La edificabilidad para cada una de las parcelas que se destinen a equipamientos será de 1 metros cuadrados/metros cuadrados.

b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación 7, “Alineaciones, área de movimiento – Altura máxima urbanística”, del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

b) Altura de la edificación y número de plantas.

Las edificaciones no sobrepasarán en ningún punto una altura de cornisa fijada en el Plano de Ordenación 7, “Alineaciones, área de movimiento – Altura máxima urbanística”.

La altura total de las edificaciones deberá respetar las Limitaciones de altura físicas y radioeléctricas del Aeropuerto de Barajas y las fijadas en el Plano de Ordenación Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento”, del presente Plan Parcial.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en las Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas del Plan General.

c) Condiciones de parcelación.

Parcela mínima: no se establece.

d) Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento” sin superar el 60 por 100.

f) Separación entre edificios.

Deberán respetarse las distancias establecidas en las Normas Generales Urbanísticas del Plan General.

La separación entre edificios en la misma parcela será igual o superior a la mayor de las alturas de los mismos; como mínimo 6 m.

La separación de las edificaciones a linderos con otra parcela no podrá ser inferior a la mitad de la altura máxima edificable.

g) Retranqueos.

Retranqueo obligatorio de 5 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.

Para el resto de linderos con otras unidades edificatorias el retranqueo será de al menos la mitad de la altura máxima permitida.

Los retranqueos de señalan en el plano de ordenación número 7 alineaciones, alturas máximas y áreas de movimiento.

h) Frente máximo de la edificación: 50 metros.

9. Condiciones estéticas y constructivas:

a) El espacio libre privado deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 50 por 100 de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el

aparcamiento bajo el espacio libre privado de parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.

- b) El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes. La parte baja solo podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro.
- c) Ninguna instalación, general eléctrica, de refrigeración o aparato de aire acondicionado, etc. podrá sobresalir del plano de fachada. Cuando su instalación se haga en cubierta se cuidará su localización, siendo necesario colocar elementos que ocultan su visión desde el exterior. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.
- d) En los retranqueos tan solo se permitirán edificaciones destinadas a:
  - Centros de transformación de energía eléctrica, situados bajo rasante.
  - Casetas de control de acceso a las parcelas con una altura máxima de 4 metros.
  - Instalaciones especiales, depósitos, etc., situadas bajo rasante. Prohibidos en frentes de parcela.
- e) Las cubiertas de los edificios podrán albergar tanto instalaciones propias del edificio como instalaciones de energía solar térmica o fotovoltaica para uso general, con conexiones a las redes de infraestructuras. Estas instalaciones no computan edificabilidad.

#### 10. Plazas de aparcamiento para el servicio de la edificación.

Se cumplirá lo establecido en las Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados del Uso Dotacional y Servicios, Artículo X.5 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 41. *Clave de zona de red supramunicipal (ELS), general (ELG) y local (ELL) de espacios libres.*

Ámbito y características.

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el plano de Ordenación del Plan Parcial “Sistema de espacios libres y dotaciones” como Espacios Libres, códigos (RS-EL, RG-EL y RL-EL).

RS-EL Red Supramunicipal de Espacios Libres.

Suelo de cesión gratuita y obligatoria a la Comunidad de Madrid. Su uso será público. Formará parte de la reserva de suelo para la ZEC ES3110001.

RG-EL Red General de Espacios Libres.

Suelo de cesión gratuita y obligatoria de titularidad municipal. Su uso será público. Formará parte de la reserva de suelo para ZEC ES3110001.

RL-EL Red Local de Espacios Libres.

Suelo de cesión gratuita y obligatoria de titularidad municipal. Su uso será público. Condiciones de uso y volumen.

En general serán de aplicación las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, Normas Generales de Uso. “Zonas verdes y Espacios Libres”, así como las establecidas como medidas generales de protección del medio ambiente y las recogidas en los condicionantes específicos de, la ZEC y su parque forestal de ribera. Artículo 19-1, en los del Patrimonio arqueológico, Artículo 27 y Aeronáuticos, Artículo 28, de estas N.N.U.U.

Art. 42. *Clave de zona de red viaria (VR).—Ámbito y características.*

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano del Plan Parcial “Sistema de espacios libres y dotaciones” como Red General de infraestructura viaria, código IV y Red General De servicios Urbanos, código SU.

Contiene las superficies de suelo público, de cesión gratuita y obligatoria por los propietarios del suelo, destinadas a la circulación rodada y peatonal. Incluye los aparcamientos públicos anejos a la red y las franjas de reserva viaria.

Usos permitidos:

No se prevén en esta zona más usos que el de circulación de vehículos y personas, e infraestructuras señaladas en la documentación gráfica del Plan Parcial, ampliada en el Proyecto de Urbanización que se redacte, específicamente los vinculados a la infraestructura eléctrica como, Centros de Transformación y Centros de Reparto, dando lugar a posibles parcelas independientes destinadas a la cesión a las compañías suministradoras.

Se permitirá la instalación de elementos de mobiliario urbano, y quioscos de prensa en régimen de concesión.



Lo que le notifico para su conocimiento y efectos, comunicándole que este acuerdo agota la vía administrativa y contra él podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante alguno de los órganos jurisdiccionales que prevé el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses a contar desde esta notificación.

En San Fernando de Henares, a 27 de octubre de 2016.—El concejal-delegado de Desarrollo Urbano Sostenible, Joaquín Calzada Salmerón.

(02/38.525/16)

