

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

71

#### SAN FERNANDO DE HENARES

##### URBANISMO

Don Joaquín Calzada Salmerón, concejal-delegado del Área de Desarrollo Sostenible, Industria, Vivienda, Obras e Infraestructuras y Modernización, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1995, de Bases de Régimen Local, en relación con el artículo 66 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás legislación urbanística concordante, mediante el presente edicto se hace público el texto íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Las Castellanas adaptado al Plan General Vigente, en el término municipal de San Fernando de Henares, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno del 3 de marzo de 2005 y publicado edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 64, de 17 de marzo de 2005, promovido por la Junta de Compensación “Las Fuentecillas o Las Castellanas”.

#### ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN “LAS FUENTECILLAS O CASTELLANAS” A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN FERNANDO DE HENARES (MADRID)

##### NORMAS URBANÍSTICAS

#### 11. Ordenanzas del Plan Parcial

##### 11.1. Ordenanzas generales

Artículo 1. *Introducción.*—Para todo aquello que no esté especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Art. 2. *Términos empleados.*—Siempre que ha sido factible se han utilizado términos que vinieran definidos en el Plan General, respetando el significado por él atribuido.

Cuando no estaban incluidos en dicho documento o no permitía expresar claramente las características del diseño previsto en el sector se han definido expresamente. Así ha ocurrido con los siguientes:

Art. 2.1. *Alineación:* Es la línea que señala el límite máximo y obligatorio a que puede llegar la edificación o la separación entre zonas públicas y privadas. Se distinguen dos tipos:

Art. 2.1.1. *Alineaciones de las vías:* Línea que señala los límites que separan el suelo público del suelo privado, indicando la ubicación del vallado frontal de la parcela y delimitando la vía pública.

Art. 2.1.2. *Alineaciones de la edificación:* Línea que señala el límite máximo en que puede situarse la fachada de la edificación.

La alineación será anterior si el límite señalado corresponde al frente de la edificación en la zona de acceso desde la vía pública.

La alineación será posterior si corresponde al límite de la edificación en el fondo de la parcela.

Las alineaciones laterales si las hubiese indican el límite de la edificación con relación a los linderos laterales y vendrán dadas por las disposiciones sobre retranqueos.

Art. 2.2. *Área de movimiento de la edificación:* Es el área comprendida entre las alineaciones máximas de la edificación y aquellas definidas por los retranqueos obligatorios. Dentro de esta área podrá ubicarse la edificación respetando las disposiciones sobre ocupación máxima.

Art. 2.3. *Altura de la edificación:* Es la distancia desde la rasante de la acera a que dé frente la edificación a la cara inferior del techo de la última planta.

Art. 2.4. *Planta baja:* Se entiende por planta baja de la edificación aquella planta cuyo suelo se sitúa a un máximo de 1,60 m sobre la rasante de la acera de la calle por la que tenga acceso, siempre que la planta inferior no se destine a usos distintos que los de garaje, tras-

tero, bodega y servicios de edificio. Si la planta inferior se destinará a habitaciones vivideras, la elevación máxima sobre la rasante de la acera no podría exceder de 1,00 metro.

Art. 2.5. Planta semisótano: Se entiende por semisótano aquella planta cuya cara inferior del forjado de techo se sitúa a una distancia máxima de 1,40 m de la rasante de la acera por la que tenga acceso la edificación, siempre que se destine a usos de garaje, trastero, bodega y servicios de la vivienda. Caso de destinarse a habitaciones vivideras, la altura máxima sobre rasante no será superior a 1,00 m, considerándose planta baja si excediera de dicha altura.

Esta sobreelevación no supondrá incremento del volumen edificable ya que se contabilizará dentro del volumen construido en lo que excede de 0,60 m distancia máxima permitida para ventilación y aislamiento del terreno.

Art. 3. Régimen urbanístico del suelo.—El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares establece el ámbito del Sector que desarrolla el presente Plan Parcial.

Los terrenos que lo integran pertenecen a propietarios tal como se indica en el capítulo correspondiente de la Memoria. Se prevé un solo polígono de actuación.

El sistema de actuación es el de Compensación.

En lo que respecta a la calificación del suelo, el Plan Parcial, según se expone en el plano de Usos Pormenorizados contempla los siguientes usos predominantes:

- A) Dotacional.
- B) Verde.
- C) Espacios libres.
- D) Industrial-terciario.
- E) Viario y aparcamiento de Sistema Local.

En las áreas de uso industrial el Plan Parcial define unas manzanas perfectamente identificables dentro de las cuales se prevé una parcelación indicativa que deberá concretarse definitivamente en el Proyecto de Compensación, respetando las condiciones que se indican a continuación:

— Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

La posible adaptación de la parcelación propuesta a través del Proyecto de Compensación o de un proyecto de reparcelación contemplará que las nuevas parcelas deberán edificarse manteniendo las alineaciones previstas en este Plan Parcial.

Sin necesidad de tramitar un proyecto de reparcelación, se permitirá la agrupación de dos o más parcelas y su posterior segregación en otras de superficie no inferior a la mínima permitida.

Art. 4. Estudio de detalle.—Dado que el Plan Parcial admite las tipologías de industrias aisladas o en segregaciones de un mismo edificio con superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>, es posible la redacción de Estudio de Detalle para conseguir una diferente distribución de volúmenes dentro de una manzana, bien posteriormente bien simultáneamente a las licencias de parcelación.

Para el contenido de los Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

Art. 5. Proyecto de urbanización.—Se estará a lo dispuesto en el Plan General de San Fernando de Henares y en la Legislación Urbanística vigente.

Art. 6. Usos pormenorizados.—El Plan Parcial, según se expone en el plano correspondiente de zonificación y usos pormenorizados contempla los siguientes usos con las superficies que se indican a continuación:

- Uso industrial-terciario	229.187,99 m <sup>2</sup>
- Sistemas generales	51.449,00 m <sup>2</sup>
- Infraestructura y viario	18.695,01 m <sup>2</sup>
- Usos dotacionales:	
* Equipamiento deportivo	5.764,00 m <sup>2</sup>
* Equipamiento comercial y socio-cultural	5.764,00 m <sup>2</sup>
* Equipamiento de zonas verdes públicas y espacios libres: Zonas verdes	28.823,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>339.683,00 m<sup>2</sup></b>

Art. 7. Equipamientos públicos.—Deberán cederse previa urbanización, los terrenos destinados a equipamiento de zonas verdes públicas y espacios libres, y Sistemas Genera-

les. En las cesiones de los Sistemas Generales se cederá el suelo en las cotas y niveles topográficos precisos para su ejecución por la Consejería de Obras Públicas.

Art. 7.1. 15 por 100 Aprovechamiento Medio: De acuerdo con lo indicado en el apartado correspondiente el Aprovechamiento Medio asciende a 30.571 m<sup>2</sup> construidos homogeneizados, que se harán efectivos en la ubicación concreta que, en futuras gestiones con el Ayuntamiento, se determine admitiéndose su posible sustitución en metálico.

#### 11.2. Ordenanzas particulares

En aquellos aspectos o determinaciones no incluidos en las ordenanzas particulares de cada caso concreto, serán de aplicación las ordenanzas generales de este Plan y en su defecto las incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

En particular son de aplicación en este Plan Parcial, los artículos 16, 17, 19, 22, 31, y 42 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, relativos a las ordenanzas siguientes, Ordenanza SUEpc-1, Ordenanza ZU-C, Ordenanza ZU-D, Ordenanza ZU-ZV1, Ordenanza ZU-RV, y Ordenanza N-RV, que se detallan a continuación en lo que concierne a este sector, y las condiciones establecidas en la página 83 del Tomo de Gestión del Plan General.

##### *Ordenanza SUEpc-1. Regula la edificación en suelo industrial en el polígono de Las Castellanas*

###### Determinaciones de volumen:

Alineaciones y rasantes. Serán las especificadas en el plano correspondiente.

Altura máxima: La altura máxima de edificación será de 15.00 m. Se exceptúan de esta limitación los elementos singulares que por características específicas del proceso de producción exigieran mayor altura.

Edificabilidad: El volumen edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

Cuando con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial, hubieran tenido lugar expropiaciones, en las que el suelo se hubiera valorado sin tener en cuenta el aprovechamiento, dicho aprovechamiento podrá transferirse al resto de la parcela afectada manteniendo las condiciones de la Ordenanza.

Ocupación máxima: La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación simultánea de las disposiciones sobre volumen edificable y disposiciones sobre retranqueos.

Parcela máxima: No existe limitación de parcela máxima.

Parcela mínima: La superficie de parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup> permitiéndose segregaciones de partes de un mismo edificio con superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>.

En ambos casos se permite la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan, si fuera menor.

Retranqueos: El retranqueo mínimo será de 3 m, a linderos laterales, de 4 m a linderos posteriores y de 5 m a la alineación de fachada.

Como norma transitoria, entre lo edificado al amparo de licencia concedida en aplicación al Plan que se revisa, o anterior, y la nueva normativa, la presente ordenanza recoge las edificaciones existentes con menor retranqueo siempre que no afecten a las alineaciones previstas.

Edificaciones adosadas lateralmente: Se prohíben las edificaciones adosadas lateralmente, salvo cuando exista previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes, o cuando las edificaciones existentes anteriores a la aprobación del Plan, estén adosadas al lindero de la parcela.

Una vez adosadas, la longitud de fachada no será superior a 100 m.

Se permitirá así mismo segregación de partes de edificios para instalaciones independientes con superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>; estos edificios, conjunto de industrias diferentes, no podrán adosarse entre sí y la longitud de fachada será de 100 m como máximo.

Fondo máximo: No existen más limitaciones del fondo edificable que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos y ocupación.

Salientes y vuelos: Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

Determinaciones sobre Uso y Destino de la Edificación y el Suelo: Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso característico:

- Industrial, almacenes sin limitación.
- Terciario industrial.

Usos Complementarios: Los ligados funcionalmente a la instalación industrial sin acceso independiente.

Usos Compatibles en edificio exclusivo:

- Estación de servicio.
- Oficinas.
- Hotelero.
- Comercial C-6 y C-7.
- Hostelero un establecimiento por cada 15.000 m<sup>2</sup> de suelo industrial.
- Estación de mercancías.
- Estación de autobuses.

Porcentaje: Hasta el 35 por 100 del aprovechamiento total.

Usos Compatibles Compartidos: Los indicados en el cuadro adjunto, entendiendo prohibidos los no especificados.

Coefficientes de homogeneización:

Industrias/ Almacenes / Terciario Industrial	1.0
Industria gran tamaño (s>10.000,-m)	0.8
Comercial	1.2
Hotelero	1.1
Hostelero	1.5
Oficinas	1.0
Dotacional Privado	1.0
Estaciones de Servicio	5.0
Aparcamientos y servicios del edificio	0.6

Condiciones de compatibilidad. Se establecen las siguientes que son de aplicación por hacer referencia a las mismas en el cuadro regulador:

- 1.<sup>a</sup> Solo instalaciones especiales, tales como servicios radiológicos en centros sanitarios, que requieran su situación bajo rasante, o como salas de ensayo en centros culturales, que por un impacto sonoro sea conveniente ubicar en este nivel, salas de padel o similares en usos deportivos, cámaras frigoríficas, etc.
- 2.<sup>a</sup> Exclusivamente para patios de juego.
- 8.<sup>a</sup> Al servicio del uso predominante en el edificio.
- 9.<sup>a</sup> Que no conlleven estancias permanentes de personas.
- 13.<sup>a</sup> En el Centro de servicios.

Especificaciones para interpretación del cuadro regulador de usos.

En el cuadro se especifican las situaciones o ubicaciones consideradas distinguiendo para cada una de ellas: la regulación ® en donde se indica si el uso se permite o se prohíbe en dicha ubicación y las condiciones © en que se permite o prohíbe el uso del que se trate, que remiten a las enumeradas en el punto 3 de estas determinaciones generales.

En el cuadro no figuran los usos contemplados por el Plan General que, por coherencia funcional, no cabe considerar en las parcelas de que se trate (por ejemplo red viaria, estación ferroviaria, parques de barrio o parques de ciudad)

Prescripciones. De conformidad con la resolución del Patrimonio Histórico Artístico de la Comunidad de Madrid, la licencia Municipal y cuantas autorizaciones sean requeridas por la legislación sectorial deberán contener la siguiente prescripción:

- Sector A1. Control arqueológico exhaustivo del movimiento de tierras en el sector 1 y excavación arqueológica de cualquier resto arqueológico que pudiera aparecer en el yacimiento documentado en el sector.
- Sector C2. Deberá realizarse el control arqueológico de movimiento de tierras dadas las características y riqueza arqueológica de la zona, bajo la supervisión de Arqueólogo autorizado por esta Dirección General.

*Ordenanza ZU.C. Regula la edificación en zona de uso comercial*

Determinaciones de volumen:

Alineaciones: Serán las especificadas en el plano correspondiente.

Altura: La altura máxima será de dos plantas, (9,00 m).

Edificabilidad: El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar la edificabilidad de 0,8m<sup>2</sup>/2 sobre parcela neta.

Fachada mínima: La fachada mínima será de 10 m.

Fondo máximo: No se establece fondo máximo

Ocupación de parcela: Será la existente en el momento de la aprobación del Plan General.

Parcela mínima: Será la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General.

Patios: Quedarán a juicio del autor del proyecto no computándose en la superficie edificable los patios de distribución de doble altura aunque estuviesen cubiertos por cúpulas o similares siempre que no existieran locales con acceso exclusivamente desde el patio. En caso de existencia de dichos locales, contabilizará como superficie construida un pasillo de 3 m de ancho colindante con los mismos.

Retranqueos: Si el Plan general no señala exactamente la ocupación se exigirá un retranqueo mínimo a lindero, posterior y lateral, de 5 m salvo que se edificaran construcciones adosadas.

Vuelos: No podrán sobrepasar la alineación señalada en el plan general.

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo. Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones generales de uso.

Uso predominante:

- Comercial, excepto C-4 y C-7.
- Hostelero.
- Sociocultural.
- Espectáculos.

Usos complementarios: Los ligados fundamentalmente al uso comercial y sociocultural sin entrada independiente desde el exterior.

*Ordenanza ZU.D. Regula la edificación en zona calificada como uso dotacional excepto el cementerio*

El Plan General asigna un uso que tiene carácter indicativo e informa de la estrategia del Plan para satisfacer las necesidades de la población.

La comisión de gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, son cambiantes a lo largo del tiempo.

Determinaciones de volumen. En reservas de uso específico serán las siguientes:

Alineaciones: Serán las indicadas en el Plano de Alineaciones.

Altura máxima: La altura máxima será de 3 plantas (12 m).

Aprovechamiento:

- Máximo: El sólido capaz definido por las determinaciones de ocupación y altura máxima.
- Asignado: El resultado de aplicar una edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de Uso Característico dotacional sobre parcela neta inicial.
- Patrimonizable: En suelos consolidados y dotaciones públicas igual al asignado, en suelos no consolidados y dotaciones privadas, el 90 por 100 del asignado.

Fachada mínima: La fachada mínima será de 20 m.

Ocupación máxima: Será igual al 50 por 100 de la parcela neta.

Parcela mínima: Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trata con un mínimo de 1000 m<sup>2</sup> ó la existente si fuera menor.

Retranqueos: Se exigirá retranqueo de 5 m a linderos excepto que en el plano de alineaciones se refleje la edificación con retranqueo menor.

Salientes y vuelos: Se estará en lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Determinaciones sobre Uso y Destino de la Edificación y el Suelo: Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global: Dotacional y servicios.

- Uso predominante: Dotacional, excepto Cementerio y Administrativo A-4 y A-5.  
Usos complementarios: Los necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.  
Usos compatibles en edificio exclusivo: Ninguno.  
Usos compartidos. Solo se admitirán:
- Residencial: 1 vivienda para vigilancia de la instalación.
  - Garaje-aparcamiento.

*Ordenanza ZU.VI. Regula la edificación en zonas verdes y espacios libres de uso público*

Clasificación. Se distinguen cinco tipos de zonas verdes:

1. Espacios libres (EP): Son áreas próximas a viviendas, pequeñas zonas verdes locales y espacios interbloques de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.
2. Zonas verdes de barrio (ZB): Son áreas de esparcimiento relativamente próximas a las viviendas y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento similar a los espacios libres las de menor tamaño, las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad.
3. Parques de ciudad (VC): Son parques de tamaño superior a las 5 Has. Utilizables en jornadas de ocio, con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorium... etc.
4. Zonas verdes extensivas (VE): Son zonas verdes rurales con poca o nula urbanización, la mayoría de ellas incluidas en el Parque Regional. Son zonas de ocio campestre.
5. Zonas verdes recreativas (VB): Son zonas que pueden incluir parques temáticos de ocio y que no se computan para el cumplimiento de estándares.

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente zonas verdes del tipo 3 cumplen el papel de las de tipo 1 y 2 para las áreas edificables más próximas.

Las zonas verdes de los tipos 3 y 4 son zonas verdes de Sistema General, las del tipo 2 son zonas verdes locales y las del tipo 1 se computan como zonas verdes locales siempre que por su forma o localización sean susceptibles de un uso específico.

Esta clasificación de zonas verdes no responde al tipo de sistemas del que formaban parte inicialmente sino el papel que juegan en la actualidad en la ciudad o que el Plan General pretende que jueguen en el futuro. De esta forma antiguos Sistemas Locales pueden estar incorporados a Sistemas Generales constituyendo un parque único.

Determinación de volumen:

Edificabilidad: El volumen máximo edificable para los usos admitidos en esta Ordenanza será el resultado de la aplicación de la edificabilidad de 0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al ámbito de la zona en zonas del tipo 1 y 2, 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en zonas del tipo 3 y 4 que no se encuentra incluida en el Parque Regional y 0,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las zonas del tipo 5.

Determinación sobre uso y destino de la edificación y el suelo. Se permiten los siguientes usos:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias de la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores y bares o restaurantes en tipos 2,3 y 5.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parques de los tipos 2 (con superficie mayor de 3 ha), 3 y 5 hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie del parque.
- Aparcamientos subterráneos en tipos 1 (en una superficie máxima del 75 por 100 de la reserva y aparcamientos en superficie en tipos 2,3 y 5).
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no requieran ocupación de volumen (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1 por 100 de la superficie del parque, en tipos 2 y 3 y 10 por 100 en tipo 5.
- 1 vivienda para vigilancia de instalaciones en parques del tipo 5.

La superficie total construida por todos los usos no será superior al 20 por 100 con la excepción del aparcamiento subterráneo en espacios libres (zonas tipo 1).

*Ordenanza ZU-RV: Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio público para la circulación de vehículos o peatones en Suelo Urbano y Urbanizable*

Se complementa con la N-RV para Carreteras y Caminos y, en su caso, con las determinaciones del Catálogo o, en el recinto histórico, por las determinaciones de la ZU-R1.

El Plan General señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal que podrá ajustarse en el proyecto de urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

Condiciones de diseño: El diseño y trazado se regulará por lo dispuesto en las Condiciones Generales del Uso Red Viaria, señalándose aquí algunas matizaciones para el diseño de las calles compartidas, y plataformas reservadas, que deben entenderse subsidiarias de las que se incluyan en la Instrucción para el Diseño de la Red Viaria a redactar por el Ayuntamiento.

Calles compartidas o calles de coexistencia: Las bandas destinadas específicamente a la circulación de peatones, con un trazado que no sea tortuoso deberán tener una anchura comprendida entre 2,50 y 3 m.

Se diferenciarán unas bandas de protección de la edificación de 0,50 a 0,75 m.

Las bandas de circulación de vehículos tendrán una dimensión máxima de 3 metros admitiéndose su diferenciación con un leve desnivel de 3 a 6 cm, respecto al resto de la calle.

Las plazas de aparcamiento estarán perfectamente delimitadas en el pavimento.

Si en la calle de coexistencia circula un autobús, el carril debe disponerse por el centro con una señalización clara del tipo de bolardos o similar.

En lo que se refiere a firmes se recomienda el firme con base de hormigón, y en relación a los pavimentos, se recomienda el adoquinado y el enlosado de piedra u hormigón.

Plataformas reservadas:

Carril-bus: La dimensión recomendable para el carril-bus debe diferenciarse por el color o el tipo de pavimento del resto de la calzada.

Carril-bici: Hasta tanto se redacte la instrucción técnica de los proyectos de urbanización, se establecerán las siguientes recomendaciones de diseño:

El pavimento será de distinto color que el de la acera, con un desnivel máximo de 4 cm. Respecto a la acera pudiendo estar integrado en la misma sin desnivel

En las calles con carril-bici unidireccional y no integrado en la acera los árboles se plantarán entre aquel y esta.

Si existe aparcamiento el carril se dispondrá de forma que no pueda ser invadido por el vehículo.

Se dispondrá de la adecuada señalización y balizamiento, en la embocadura de cada tramo se instalará una señal expresiva del uso (bicicleta blanco sobre fondo azul).

Los vados para los carriles se señalarán mediante balizas de trazo discontinuo. Se rebajará la rasante de los pavimentos en todas las intersecciones del carril con calzadas hasta una altura máxima de 2 cm. Cuando sea previsible la invasión por el automóvil, se tomarán las medidas necesarias para impedirlo (bolardos, árboles, etc.).

Plantaciones arbóreas: El tamaño mínimo de los árboles será de 3 m de altura para los árboles de hoja perenne y 16 cm. De perímetro del tronco medido a 1 m del suelo en los de hoja caduca.

Deberá preverse los correspondientes tutores con al menos dos guías verticales y las abrazaderas correspondientes.

Plazas de aparcamiento: Las plazas de aparcamiento tanto en línea como en batería se interrumpirán adelantando la acera hasta la calzada en los cruces de itinerarios y paseos peatonales.

Colocación de báculos en calzadas de vehículos: La distancia entre el borde de la calzada y báculos de luz o arbolado será como mínimo de 0,45 m.

Determinaciones de instalación:

Trazado: En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Evacuación de pluviales: Para facilitar la evacuación de pluviales se dispondrán de pozos-sumideros según las indicaciones de los técnicos municipales o las ordenanzas de urbanización municipales.

Servicios de infraestructuras: Los servicios se colocarán por las aceras siempre que sea posible, protegiendo las instalaciones en cruces de calzadas de acuerdo con las indicaciones con las compañías suministradoras y Normas Técnicas Municipales.

Usos permitidos. Además de los servicios indicados en las aceras se permite la instalación de:

- Farolas y báculos de iluminación.
- Pequeños centros de mando para el alumbrado.
- Bocas de incendios.
- Cabinas telefónicas.
- Puestos de periódicos, flores, caramelos, rifas y similares (previa autorización municipal y en la ubicación que los Servicios Técnicos determinen).
- Mobiliario urbano (bancos, papeleras...etc.).
- Monopostes de expedición de carburantes previa concesión administrativa.

La instalación de estaciones de servicio o monopostes se autorizará teniendo en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.

#### *Ordenanza N-RV. Norma urbanística de protección de la red viaria (N-RV)*

La norma N-RV tiene por objeto regular los usos del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a la previsión del Plan para usos de dominio y uso público para la circulación de vehículos o peatones o, en su caso, en los márgenes de los mismos (carreteras y caminos).

Ámbito de aplicación: Será de aplicación en las siguientes vías o reservas, en suelo no urbanizable.

Red de carreteras:

- Autovía M-45. Autovía de la Red Regional.
- Autovía M-50. Autovía de la Red Nacional Básica Estatal.
- Autovía N-II. Autovía de la Red Nacional Básica Estatal.
- Red principal de la CAM: M-203 y M-206.
- Red secundaria de la CAM: M-216 y M-115 (Carretera del INTA).
- Conexión M-206/M-216.
- By-pass de la N-II.

Protección de dominio público viario y limitaciones a la propiedad:

Red de carreteras del Estado: A efectos de regulación de usos y protección del dominio público, se establecen tres zonas:

Dominio público: Terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de tres metros en las restantes carreteras a cada lado de la vía, medidos en horizontal y en la perpendicular al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Servidumbre: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m en autopista, autovías y vías rápidas y 50 m en el resto de las carreteras medida desde las citadas aristas.

Afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas externas de la explanación a una distancia de 100 m en autopista, autovía y vías rápidas y 50 m en el resto de carreteras medida desde las citadas aristas.

Línea de edificación: Es la línea que separa la franja de terreno colindante con la carretera en la que está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las obras de mantenimiento de las edificaciones existentes. Se sitúa a 50 m en las autopistas, autovías y vías rápidas y 25 m en el resto de carreteras de la arista exterior de la calzada y medida horizontalmente a partir de la misma. En carreteras de circunvalación y variantes, la línea se situará a 100 m del borde de la calzada. En el ámbito del SUE PG la línea de edificación se considerará la determinada por los retranqueos a linderos posteriores establecidos en la Ordenanza SUE PG-1, contando a partir del muro de contención de la M45-50 y el límite norte del Sector.

Aristas: Es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Usos permitidos: En la zona de dominio público la especificada en el Art. 76 del Reglamento de la Ley de Carreteras (Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre).

En la zona de servidumbre los especificados en el Artículo 78 del Reglamento citado.

En la zona de afección los especificados en el Artículo 83 del Reglamento citado.

Dentro de la línea de edificación se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación así como obras de reparación por razones de ornato e higiene de los inmuebles.

Los depósitos subterráneos, surtidores de aprovisionamiento y marquesina de las Estaciones de servicio deben quedar al exterior de la línea de edificación.

Entre el borde de la línea exterior de la zona de servidumbre y la línea de edificación no se podrán ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias o establecimiento, salvo la que tengan carácter provisional y sean fácilmente desmontables.

Red regional de carreteras: A efectos de construcción de la carretera y protección del dominio público viario se establecen dos zonas:

Zona de dominio público: Definida de forma similar a la Ley de Carreteras del Estado.

Zona de protección: Franjas de terreno situadas a ambos lados de las carreteras delimitadas por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación de una anchura de 50 m en autopistas y autovías, 25 m en las carreteras de la red principal y 15 m en resto de las carreteras medidas desde la arista exterior de la explanación.

Usos permitidos: En la zona de dominio público los especificados en el Artículo 76 del Reglamento de Carreteras de la CAM.

En la zona de protección, los especificados en el Artículo 82.2 y siguientes del citado Reglamento.

Caminos: Con objeto de proteger el dominio público en todos los caminos públicos existentes, que se reflejan en el plano correspondiente, se distinguen dos zonas: la que incluye el camino con una anchura mínima de 5 m o la existente si fuera mayor y la zona de protección constituida por dos franjas de 3 m de ancho, situada a ambos lados del camino, medidas en horizontal a partir de los bordes exteriores del mismo.

En el interior de la franja de protección no se permite ningún tipo de edificación, pero sí el trazado subterráneo o aéreo de canales de infraestructuras y comunicaciones, previas las autorizaciones procedentes.

El vallado de las fincas deberá situarse en la línea límite de la zona de protección.

Nota: Todas las conexiones al viario, competencia de la Comunidad de Madrid deberán ser desarrolladas mediante proyectos específicos y se ajustarán a la normativa vigente, en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas. El tamaño de éstas se adecuará al número de brazos y en ningún caso se permitirá un radio interior inferior a veinticinco metros. Los proyectos serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe redactados por técnicos competentes y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

El planeamiento urbanístico que se tramite en su desarrollo que afecta a carreteras de la red del Estado o de la Comunidad de Madrid deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras del Estado o de la Comunidad de Madrid, respectivamente, para su oportuno informe.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario del Estado o de la Comunidad de Madrid, o en zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras del Estado o de la Comunidad de Madrid, respectivamente.

Respecto a la prevención de la contaminación acústica será de aplicación el Decreto 78/1999 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 8-6-1999) de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid que obliga a las figuras del planeamiento urbanístico a incorporar estudios específicos sobre niveles de ruido actuales y esperables, así como a adoptar medidas preventivas y de protección para que no se superen los valores límites establecidos en el citado Decreto. En concreto se preverán, en su caso la implantación de diques de tierra dentro de las zonas de protección.

### 11.3. Condiciones estéticas de la edificación

Volumen edificatorio: Se procurará proyectar edificaciones con volúmenes de formas geométricas sencillas, acordes con el tipo de edificación de que se trata.

Formas: Serán de composición libre, pero buscando siempre no ocasionar disonancias importantes con respecto al conjunto.

Materiales: Preferentemente se emplearán ladrillo visto, o enfoscado para pintar, bloque de hormigón, cerramientos prefabricados, chapa metálica en colores adecuados.



Cubrición de chapa similar, teja y materiales tratados y lacados.  
Carpinterías de aluminio, PVC, cerrajería, siempre tratadas y no en su color natural.  
Colores: Se procurará que los mismos sean acordes con el entorno, evitando colores agrios y puros.

San Fernando de Henares, a 6 de marzo de 2017.—El concejal-delegado, Joaquín Calzada Salmerón.

(02/8.105/17)

