

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

58

#### SAN FERNANDO DE HENARES

##### URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria celebrada el día 17 de junio de 2021, fue aprobado definitivamente el Plan Especial de la Unidad de Gestión número 15 del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, promovido por Repsol Butano, S. A., siendo publicado dicho acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 165, de 13 de julio de 2021, quedando pendiente de publicación el contenido íntegro de las normas urbanísticas del citado Plan Especial.

Por lo expuesto, en cumplimiento del apartado “Quinto” del acuerdo plenario de 17 de julio de 2021, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de la UG-15:

#### NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE LA UG-15

##### Capítulo I

##### *Disposiciones de carácter general*

Artículo 1. *Objeto. Función y contenido sustantivo.*—El objeto de este Plan Especial es la mejora de la ordenación pormenorizada y de las condiciones medioambientales establecidas inicialmente en el PGOU de San Fernando de Henares para el ámbito de actuación de suelo urbano consolidado que comprende los terrenos correspondientes al ámbito de la UG 15 (Unidad de Gestión), así como la modificación del trazado de la vía pecuaria identificada como “Vereda-Camino de Galapagar”.

Este Plan Especial se somete en todos sus términos a su instrumento de planeamiento general.

La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV, Sección Segunda (artículos 50 al 52) de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Especial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustente.
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez sea publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Especial es de aplicación exclusiva sobre los terrenos de suelo urbano consolidado delimitado en la Unidad de Gestión UG-15, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación, que integran la documentación de este Plan.

Art. 3. *Vigencia:*

- a) El presente Plan Especial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
- b) Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión de planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales, modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Especial, así como los Proyectos que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

- a) Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Especial y de los instrumentos que lo desarrollen.
- b) Obligatoriedad. El Plan Especial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

- c) Ejecutividad. La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Especial.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Especial, con las salvedades previstas en los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Especial.*—El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 52 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- A) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- B) En documento anexo: Estudio de Análisis Ambiental Estratégico Simplificado (Anexo 6).
- C) Normas y ordenanzas urbanísticas.
- D) Organización y gestión de la ejecución.
- E) Planos de información y de ordenación pormenorizada.
- F) Anexos complementarios.

Art. 7. *Normas de interpretación:*

- a) Las determinaciones del presente Plan Especial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones en relación con las propias del planeamiento general al que este se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social, del momento en que se han de aplicar.
- b) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- c) Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellas sobre estas.
- d) Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con la aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

Art. 8. *Afecciones y normativa complementaria.*—Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Especial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación esta Normativa general respecto a las condiciones de la edificación y los usos.

## Capítulo II

### *Terminología y conceptos*

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Especial:*

- a) Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Especial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes ordenanzas urbanísticas de San Fernando de Henares.
- b) Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

## Capítulo III

### *Régimen urbanístico*

Art. 10. *Clasificación y calificación del suelo.*—1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Especial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propie-

dad de la Unidad de Gestión de suelo urbano consolidado UG-15, como actuales solares preexistentes y resultantes de la ejecución del planeamiento anterior.

El régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas, según la Ficha de Ordenación de la UG-15 del PGOU, es exclusivamente para la modificación del trazado de la vía pecuaria “Vereda del Camino de Galapagar” de 24.984,89 m<sup>2</sup> y “viario público obtenido” (corresponde al viario de acceso a la factoría de CLH en el límite norte del ámbito y el pasillo eléctrico entre las propiedades de CLH y Repsol) de 40.004,15 m<sup>2</sup>.

2. El presente Plan Especial califica el suelo del ámbito según las siguientes subzonas de ordenación pormenorizada:

- 01: Industrial.
- 02: Espacios libres pasillo de infraestructuras eléctricas (N-PI).
- 03: Red Viaria Municipal.
- 04: Modificación de la vía pecuaria (SNUP-VP).

Esta ordenación pormenorizada constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación a tenor de las ordenanzas particulares de cada zona según el Plan General, y en concreto la propia del PEM-UG-15 del ámbito.

Art. 11. *Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.*—Por razón de la clase de suelo urbano consolidado del ámbito objeto del presente Plan Especial, en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento de rango superior a que se somete, está sometido exclusivamente a obligación de cesión de la superficie de terreno necesaria para la modificación de la vía pecuaria “Vereda del Camino de Galapagar”, el viario público obtenido de cesión municipal y el pasillo eléctrico (N-PI) como espacio libre de edificación, a través del Proyecto de Reparcelación, o instrumento de gestión que lo sustituya, y a la ejecución de las obras de acondicionamiento que resulten del Proyecto de Obras de Urbanización del nuevo trazado de la vía pecuaria complementarias según las instrucciones de los Servicios Técnicos municipales y autonómicos competentes, siguientes:

- Instalación de 3 señales de vía pecuaria en el nuevo recorrido. El modelo deberá solicitarse a la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación.
- Camino central de zahorra compactada de 4-5 m de ancho.
- Plantación perimetral a la vía pecuaria con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 m de altura y arbustos).
- Colocación de Mojones institucionales en los laterales de la vía pecuaria cada 50 m en los tramos rectos o menor distancia en los tramos curvos.

De conformidad con lo señalado en el Informe de Informe de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid; Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación. Área de Vías Pecuarias de fecha 3 de noviembre de 2020, se incorpora el siguiente apartado de la Memoria del Plan Especial:

“En los cruces de la vía pecuaria con viario rodado (si los hubiese), se instalará:

- Paso de peatones.
- Pavimento diferenciado distinto a asfalto (adoquín, hormigón labrado en tonos terroso...).
- Bandas sonoras transversales al eje de la calzada con señal de reducción de la velocidad, dependiendo del tráfico rodado”.

Procede la cesión al Ayuntamiento de San Fernando de Henares de los 5.021,44 m<sup>2</sup> de superficie de viario público existente ya urbanizado.

Procede la cesión al Ayuntamiento de San Fernando de Henares de los 34.982,71 m<sup>2</sup> de superficie de pasillo eléctrico (N-PI) como espacio libre de edificación.

Con la aprobación definitiva del Plan Especial de Mejora de la UG-15, se requerirá a la compañía CLH para que procedan a la cesión gratuita de estos suelos de viario público y pasillo eléctrico (N-PI) al Ayuntamiento de San Fernando de Henares, para que sean incorporados a su patrimonio como bienes públicos y afectos al uso y dominio público municipal.

Según los costes estimativos presentados, el presupuesto del estudio económico financiero asciende a 273.667,73 euros (gastos generales y beneficio industrial incluidos, IVA e impuestos no incluidos).

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN ESPECIAL DE LA UG-15 DEL PGOU.**

Parámetro urbanístico	Ordenanza ZUI-3
Uso característico	Industrial / Almacenes
Usos Complementarios	Los ligados funcionalmente a la instalación Industrial.
Usos Compatibles compartidos	- Aparcamiento en superficie en patio, espacio libre de parcela y planta baja. -Garajes en sótano, semisótano y planta baja. -Estaciones de servicio en planta baja. -Oficinas asociadas al uso industrial en plantas baja, primera y resto de plantas. Zonas verdes y espacios libres en patios y espacios libres de parcela.
Alineaciones y rasantes	Serán las actuales, recogidas en el plano de Calificación del Suelo del Plan General.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de 12 metros exceptuándose los elementos de almacenamiento o del sistema productivo que requieran mayor altura.
Edificabilidad	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Fachada mínima	La existente en el momento de aprobación inicial del Plan General
Ocupación máxima	La ocupación máxima será del 75% incluyendo en la misma las instalaciones y depósitos de almacenaje.
Parcela mínima	La existente en la Aprobación Inicial del PGOU
Retranqueos	El retranqueo mínimo a linderos será como mínimo igual a la altura del depósito o construcción de que se trate con un mínimo de 8 m.
Salientes y vuelos	Según lo dispuesto en las Ordenanzas Generales
Usos permitidos en el espacio de retranqueos	A alineación exterior: Permitido - Carga y descarga - Ajardinamiento - Aparcamiento - Paso de vehículos No permitido - Almacenamiento - Instalaciones auxiliares - Construcciones auxiliares - Depósito de residuos no controlados  A linderos laterales y trasero: Permitido - Carga y descarga - Ajardinamiento - Aparcamiento - Paso de vehículos - Instalaciones auxiliares (*) - Almacenamiento (*) No permitido - Obstaculizar el paso de vehículos - Depósito de residuos controlados - Construcciones auxiliares (* ) Deberán dejar un paso libre de 3,00 m. de ancho en planta con altura libre de 4,50 m. para permitir el paso a los camiones de bomberos Nota *: Según el RSCIEI, la anchura mínima libre será de 5,00 m en lugar de 3,00 m).
<b>Otras condiciones urbanísticas</b>	
Segregación	La segregación de una o más parcelas será procedente si se asegura que todas las parcelas resultantes dan frente a un vial público. Se permitirán segregaciones de parcelas de superficie inferior a la mínima siempre que se agreguen a la parcela colindante y que la parcela resultante cumpla las condiciones de la parcela mínima. Será condición para la segregación que las entidades segregadas y el resto de parcela cumplan con las condiciones de la parcela inicial. La edificación sobre las nuevas parcelas se regulará según los parámetros que correspondan a la superficie de la parcela que resulte. En ningún caso se permite la constitución de servidumbres de paso de unas parcelas sobre otras como consecuencia de la inexistencia de viales públicos de acceso. Las parcelas preexistentes sin acceso mediante vial público serán inedificables.
Ajardinamiento	1 árbol/100 m <sup>2</sup> sobre el 25% de la parcela, permitiéndose la aplicación de este ratio para la hipótesis de una ocupación máxima de la edificación (75%) en caso de faseo de la implantación. Franja en torno a linderos: Alineación exterior (Av. Timoteo Mendieta) 1,5 m. Lindero posterior 1 m.
Aparcamiento	Almacenamiento: Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m <sup>2</sup> de instalación o fracción. Industrial: Se reservará una plaza por cada 150 m <sup>2</sup> de instalación o fracción y una zona de carga y descarga de mercancías a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén con capacidad suficiente para una plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de instalación y un acceso que permita la entrada o salida de vehículos sin maniobrar sobre la vía pública.
Pasillo Eléctrico: Espacio libre de edificación por afección de Línea de Alta Tensión	Norma Urbanística de Protección de las Infraestructuras N-PI. (según lo dispuesto en el artículo XII.5 y artículo Art. 44.2.5.2. del PGOU)
Viario	N-RV (según lo dispuesto en el artículo 42 del PGOU)
Modificación del trazado de vía pecuaria	SNUP-VP (según lo dispuesto en el artículo 52 del PGOU)

Lo que se publica para general conocimiento.

En San Fernando de Henares, a 26 de julio de 2021.—El concejal-delegado de Planificación y Desarrollo Sostenible, José García Bejarano.

(02/26.142/21)

