



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUE-PC "LAS CASTELLANAS" DE SAN FERNANDO DE HENARES (MADRID)

Javier Tiemblo Palacios
Arquitecto Urbanista
c/ Fernando III, 8 local 4
28670 Villaviciosa de Odón – Madrid

URBANIZADORA iSFH SL
SAN FERNANDO DE HENARES

ÍNDICE

BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	8
Vol. 1 - MEMORIA DE INFORMACIÓN	8
1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO.....	8
1.1. Encuadre municipal y afecciones sectoriales	8
1.2. Topografía. Características físicas del terreno	9
1.3. Estructura de la Propiedad	11
1.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	14
1.5. Estudio del patrimonio histórico-cultural.....	18
2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	18
2.1. Determinaciones del Plan General para el Sector	20
2.2. Delimitación del Sector	22
3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.....	23
3.1. Estudios necesarios para la conexión, ampliación y refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos	23
3.2. Verificación técnica de los órganos competentes para garantizar los servicios urbanos necesarios	26
3.3. Estudios relativos a las infraestructuras de la red de saneamiento	26
3.4. Análisis de movilidad y transporte sostenibles (Estudio de tráfico y Conexión y autonomía del sistema de transporte público)	26
3.5. Plan de alarma y seguridad civil en supuestos catastróficos.....	27
Vol. 2 – RELACIÓN DE ANEXOS.....	28
Vol. 3 - PLANOS DE INFORMACIÓN	29
I-01 Situación y emplazamiento	29
I-02 Levantamiento topográfico.....	29
I-03 Estructura de la propiedad.....	29
I-04 Infraestructuras y servicios urbanos existentes.....	29
I-05 Edificaciones existentes	30
BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL	31
CONSIDERACIONES PREVIAS.....	31
1. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE 18/07/2006	31
2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LOS ACIRATES O CANTILES DEL JARAMA	31
Vol. 1 - DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO	32
1. INTRODUCCIÓN.....	32
1.1. Motivación	32
1.2. Promotor y redactores	32
1.3. Normativa específica de aplicación.....	32

1.4. Tramitación ambiental.....	35
2. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL	36
2.1. Ubicación.....	36
2.2. Descripción de la solución adoptada	37
3. ALTERNATIVAS ANALIZADAS	38
3.1. Exigencias de utilización del suelo para cada alternativa	38
3.2. Alternativa CERO (no actuación).....	38
3.3. Desarrollo previsible de la Modificación del Plan Parcial.....	38
4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	39
4.1. Situación ambiental actual	39
4.1.1. Población y situación socioeconómica	39
4.1.2. Ruido – Estudio de impacto acústico.....	39
4.1.3. Biodiversidad (flora y fauna)	42
4.1.4. Ocupación del terreno.....	45
4.1.5. Geología, geomorfología y edafología.....	45
4.1.6. Calidad del suelo	50
4.1.7. Hidrología	51
4.1.8. Calidad del aire.....	52
4.1.9. Climatología.....	54
4.1.10. Cambio climático.....	55
4.1.11. Uso de la energía.....	55
4.1.12. Otros factores.....	55
4.2. Factores ambientales que pueden verse afectados por la Modificación del Plan Parcial.....	56
4.2.1. Población	56
4.2.2. Biodiversidad	56
4.2.3. Ocupación del terreno.....	57
4.2.4. Calidad del suelo	57
4.2.5. Hidrología	57
4.2.6. Calidad del aire.....	57
4.2.7. Uso de la energía.....	57
4.3. Estudio comparativo situación actual/final para cada alternativa.....	58
4.3.1. Comparativa actual/final de la Alternativa CERO	58
4.3.2. Comparativa actual/final de la Alternativa “Plan Actual”	58
4.3.3. Comparativa actual/final de la Alternativa “Logística + Datos”	58
5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS	59
5.1. Descripción de las actuaciones	59
5.1.1. Demoliciones y desmontajes	59

5.1.2. Despeje y desbroce	60
5.1.3. Movimiento de tierras.....	60
5.1.4. Transporte y depósito de materiales; movimiento de maquinaria pesada.....	60
5.1.5. Realización de las obras de urbanización	60
5.1.6. Participación en la creación de un Parque Forestal.....	60
5.1.7. Recuperación de la Cañada Real Senda Galiana	60
5.1.8. Traslado de la planta de hormigón	61
5.1.9. Construcción de edificaciones y otras instalaciones de obras	61
5.1.10. Limpieza y mantenimiento de la infraestructura urbana	61
5.1.11. Recogida/tratamiento de residuos generados	61
5.2. Efectos previsibles: identificación, cuantificación y valoración.....	61
5.2.1. Efectos sobre la población (valoración global: MUY FAVORABLE, pasa de -3 a +3).....	63
5.2.2. Efectos sobre la contaminación acústica (valoración global: SEVERO, no varía).....	64
5.2.3. Efecto sobre la flora y fauna (valoración global: FAVORABLE, pasa de -1 a +2).....	64
5.2.4. Efectos sobre la ocupación del suelo (valoración global: FAVORABLE, pasa de 0 a 1) ...	65
5.2.5. Efectos sobre el terreno (valoración global: MODERADO, no varía).....	65
5.2.6. Efectos sobre la contaminación del terreno (valoración global: MUY FAVORABLE, pasa de -2 a +2).....	66
5.2.7. Efectos sobre la hidrología (valoración global: FAVORABLE, pasa de -2 a +1)	66
5.2.8. Efectos sobre la calidad del aire (valoración global: FAVORABLE, pasa de -1 a +1).....	67
5.2.9. Efectos sobre el cambio climático (valoración global: MODERADO, pasa de 0 a +1).....	68
5.3. Variaciones previstas de los hábitats y especies afectadas.....	68
5.4. Efectos sobre planes territoriales concurrentes.....	69
6. MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS	69
6.1. Medidas preventivas	69
6.2. Medidas correctoras.....	70
6.3. Medidas compensatorias	71
7. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL	71
7.1. Vigilancia ambiental durante las obras.....	72
7.2. Seguimiento ambiental durante la fase de explotación.....	73
7.3. Verificación de la identidad y evaluación de impactos	73
7.4. Seguimiento de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias	73
8. VULNERABILIDAD DEL PLAN PARCIAL	74
8.1. Vulnerabilidad frente al cambio climático	74
8.2. Vulnerabilidad frente a accidentes graves / catástrofes relevantes.....	75
Vol. 2 - RELACIÓN DE ANEXOS	76
BLOQUE III: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA	77

Vol.1 - MEMORIA DE ORDENACIÓN	77
1.1. Objeto, entidad promotora y legitimación	77
1.1.1. Objeto	77
1.1.2. Entidad promotora.....	77
1.1.3. Legitimación	77
1.1.4. Tramitación.....	77
1.2. Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción de la Modificación del Plan Parcial	77
1.2.1. Antecedentes contenidos en la Memoria Refundida del Plan Parcial	77
1.2.2. Finalidad y Justificación de la procedencia de la formulación de la Adaptación del Plan Parcial.....	78
1.2.3. Justificación de la Modificación del Plan Parcial.....	79
1.3. Marco normativo.....	82
1.4. Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida	86
1.5. Modelo de ordenación propuesto.....	87
1.5.1. En relación con la estructura viaria y accesos	87
1.5.2. En relación con la tipología de las parcelas	87
1.5.3. En relación con las afecciones	88
1.6. Descripción de la Ordenación propuesta	88
1.7. Cuantificación de la propuesta. Cuadros de síntesis de la Modificación del Plan Parcial	89
1.8. Aprovechamiento lucrativo	90
1.9. Modelo de Gestión	90
Vol. 2 - NORMATIVA URBANÍSTICA	91
1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	91
1.1. Uso global y usos pormenorizados.....	91
1.2. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados	91
1.3. Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado de los usos ...	92
1.4. Coeficiente de edificabilidad del Sector	92
1.5. Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas.....	92
1.5.1. Ordenación de las Redes Públicas	93
1.5.2. Cuantificación de las redes públicas.....	93
1.6. Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para redes públicas	93
1.7. Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento	94
2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	94
2.1. Estructura viaria	94
2.1.1. Alineaciones y rasantes	94
2.1.2. Secciones tipo	95

2.2. Infraestructuras básicas y servicios urbanos.....	95
2.2.1. Red viaria	95
2.2.2. Red de saneamiento.....	95
2.2.3. Red de distribución de agua	96
2.2.4. Red de energía eléctrica	97
2.2.5. Red de alumbrado público	97
2.2.6. Red de telecomunicaciones	97
2.2.7. Red de gas	97
2.3. Garantías de sostenibilidad de la propuesta	97
2.4. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal.....	97
3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL EN VIGOR).....	98
3.1. Ordenanzas del Plan Parcial	99
3.1.1. Ordenanzas generales	99
3.1.2. Ordenanzas particulares.....	101
3.1.3. Condiciones estéticas de la edificación.	112
4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL	113
4.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística.....	113
4.1.1. Delimitación de Unidades de Ejecución	113
4.1.2. Regulación del Sistema de Actuación	113
4.1.3. Instrumentos de desarrollo.....	113
4.2. Obtención y ejecución de redes públicas.....	113
4.3. Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías de planeamiento	113
5. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO	113
5.1. Memoria de sostenibilidad económica	113
5.1.1. Objeto	119
5.1.2. Alcance y procedimiento	119
5.1.3. Estudio del impacto en la Hacienda Pública municipal	120
5.1.4. La rentabilidad pública del desarrollo de la Modificación del Plan Parcial. Aplicación de los tres escenarios económicos: recesivo, normalizado y expansivo	127
5.1.5. Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo	129
5.1.6. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.....	130
5.2. Viabilidad económica y financiera.....	131
5.2.1. Criterios de valoración.....	131
5.2.1. Viabilidad de la iniciativa	133
5.2.2. Costes de urbanización interior	133
5.2.2. Viabilidad de la gestión	134

5.2.3. Otros costes imputables	135
5.2.4. Costes totales y repercusión resultante.....	135
5.2.5. Estimación de ingresos.....	136
5.2.6. Resumen de la viabilidad económica y financiera	136
5.2.7. Viabilidad de la gestión	137
5.3. Plan de etapas	138
5.4. Conservación de la urbanización	138
6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	138
6.1. Impacto por razón de género	138
6.2. Impacto por razón de orientación sexual.....	139
6.3. Impacto en la infancia y la adolescencia	139
6.4. Impacto en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación	139
6.5. Impacto sobre la accesibilidad de las personas con discapacidad	139
7. CAMBIO CLIMÁTICO	140
Vol. 3 – RELACIÓN DE ANEXOS.....	141
Vol. 4 - PLANOS DE ORDENACIÓN	142
O-1 Viario. Alineaciones, rasantes y secciones tipo	142
O-2 Delimitación del Sector	142
O-3 Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas	142
Vol. 5 - PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS.....	143
INF-1 Esquema de la red de abastecimiento de agua.....	143
INF-2 Esquema de la red de saneamiento aguas residuales y pluviales	143
INF-3 Esquema de la red de energía eléctrica (alta y media tensión).....	143
INF-4 Esquema de la red de alumbrado público.....	143
INF-5 Esquema de la red de telecomunicaciones.....	143

BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

Vol. 1 - MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

1.1. Encuadre municipal y afecciones sectoriales

a) Situación y límites

El Sector se sitúa al norte del término municipal de San Fernando de Henares, ocupando el área situada entre la M-50, los ramales de incorporación a la Carretera Nacional A-2 y la Carretera M-115 o Carretera del INTA, consolidando esta área junto al sector SUP-I-6 y una zona verde correspondiente al SUP-I-4.

La delimitación del área de planeamiento viene definida por el Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, que la recoge en su totalidad bajo la denominación Sector SUE-PC "Las Castellanas", con los siguientes límites naturales.

Al Sur, en línea quebrada, con la vía de servicio que baja de la Carretera del INTA (M-115) a la planta de hormigón de CEMEX y hacia las instalaciones de GAM Maquinaria. Al Norte, con la autovía de circunvalación M-50 y un ramal de incorporación a la Carretera Nacional A-2. Al Este con la carretera A-2 y principalmente con el sector de Planeamiento SUP-I-6, actualmente en desarrollo y con el SUP-I-4 que consta con aprobación definitiva con fecha 12/05/2006 y al Oeste, principalmente con la Autovía de Circunvalación M-50.

b) Superficie

Tiene una superficie de 339.683,00 m² de los que 16.926,17 m² corresponden a zona de protección viaria (correspondiente a la Cañada Real Galiana), 24.741,82 m² a sistemas generales adscritos a la Dirección General de Carreteras y 12.286,06 m² a sistemas generales municipales y agregados al viario interior del sector, con el fin de facilitar la unión con el Sector colindante SUP-I-6.

c) Condiciones urbanísticas de borde

Como se ha indicado antes, el Sector es un ámbito que consolida una zona limitada por Carreteras Nacionales y Comunitarias, lo que implica unas condiciones de borde que, de alguna forma, afectan a su conjunto. Tiene como consecuencia inmediata una estructura urbana que unifica las comunicaciones entre los diferentes sectores incluidos. Se puede resumir esta previsión en los siguientes puntos:

- Eje transversal central, estimado como sistema General en la ficha urbanística correspondiente al SUE-PC Las Castellanas, dentro del Plan General y que comunica con el Sector previsto al este y al oeste del polígono y la actual carretera del INTA, futuro nexo de unión entre este sector, la M-50 y la Carretera Nacional A-2.
- La actual calle existente que permite el acceso al sector desde el oeste, que es el único paso previsto bajo la M-50, y que se inscribe igualmente dentro de los Sistemas Generales adscritos al ámbito.
- Nueva ubicación de la zona verde, potenciando el mantenimiento de un gran parque junto a la M-50, que tendrá continuidad en las actuaciones futuras de sectores colindantes.
- Como consecuencia de la nueva ubicación de las zonas verdes y de uso público adscritas al sector, desaparece el bulevar central del viario principal propuesto y se acorta hasta la intersección con el viario transversal que forma parte del sistema general marcado en el PGOU, como eje Transversal ordenador del sector, en la modificación del Plan Parcial.
- Se define el acceso definitivo previsto por la vía de servicio de la Carretera Nacional A-2.

d) Afecciones por el trazado de la M-45/M-50

Tal y como indicaba el Plan Parcial aprobado, la línea límite de afección de la M-50/M-45 se encuentra definida, y se refleja en la presente modificación del mismo. Se marcan las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, teniendo en cuenta lo dispuesto a tal efecto en el Reglamento General de Carreteras 1812/1994 de 2 de septiembre, que desarrolla la Ley 25/1988 de 29 de Julio, de Carreteras, en el Título III (Uso y Defensa de las Carreteras), Capítulo I.- Protección del Dominio Público viario y Limitaciones de la Propiedad, Arts. 73 á 87. Asimismo, se marca la “Línea Límite de Edificación” según lo dispuesto en este Reglamento en su artículo 84.

La superficie total definitiva de Sistemas Generales previstos adscritos al sector, continuará siendo la misma que en el Plan Parcial aprobado, cumpliéndose así con los requisitos formulados por la Comunidad de Madrid.

Es también una de las determinaciones del PGOU de San Fernando de Henares el que se marque la “línea de edificación” en esta vía y en todas las que rodean al sector, conforme a lo dispuesto en la Norma N-RV incluida en el PGOU y las Leyes de Carreteras Estatal y Regional vigentes, así como sus Reglamentos de desarrollo.

e) Afecciones relacionadas con las vías pecuarias

El ámbito limita al sur con la vía pecuaria denominada “Cañada Real Senda Galiana” que marca el límite del mismo.

El Plan General incluye una “Norma Urbanística de protección de la red de vías pecuarias y espacios libres protegidos”, indicando que *“Para su materialización se estará a lo dispuesto en la Sección 1ª, Capítulo IV del Título I de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 junio).”*

La Vía Pecuaria que afecta al sector, tiene los informes de delimitación y afección definidos desde su aprobación, sin que se haya llevado a efecto de una manera definitiva por el litigio establecido por su delimitación por una de las propiedades del Sector.

1.2. Topografía. Características físicas del terreno

a) Características topográficas

El Sector se configura como un ámbito continuo, con un “apéndice” al Oeste, ocupado en la actualidad por una industria en actividad (Gil Stauffer).

Desde el punto de vista altimétrico la zona donde se sitúa el Sector Las Castellanas es bastante irregular.

La altitud está comprendida entre las cotas 595 y 565 m de altura sobre el nivel del mar, localizándose su cota más baja en la zona Sur del Sector, en la planta de Hormigón de CEMEX (antes ReadyMix Asland) y la más alta en el lindero Norte donde se encuentran las parcelas de Chatarras Almonacid (antes FERSA) y GAM (antes MANNESMAN) al entrar desde la carretera del INTA (M-115).

El relieve del terreno es bastante uniforme en la parte Sur del polígono, mientras que en la zona Norte se producen unas pendientes muy importantes.

Se aporta plano de información con el levantamiento topográfico actualizado.

b) Geología

Introducción General de la Zona

Los materiales que constituyen el término municipal de San Fernando de Henares están formados por depósitos recientes de edad cuaternaria en su mayor parte y pequeños retazos de arcillas, yesos y margas de edad terciaria.

Para comprender el origen y distribución de estos materiales tenemos que relacionarlos con la deposición de los materiales que forman la fosa del Tajo y su procedencia.

La depresión del Tajo se forma en la edad terciaria, entre el Oligoceno y el Mioceno. Constituye una cuenca o mar interior donde se va a depositar distintos tipos de materiales provenientes de la erosión de las zonas recién elevadas del Sistema Central.

Tres tipos de materiales según su origen forman la depresión, materiales de origen detríticos que se depositan en las zonas cercanas a las zonas montañosas (Facies mixtas).

Todos estos materiales se entremezclan pasando de unos a otros a veces de una manera insensible y otras de una forma neta. A estos cambios se les denominan cambios de facies y es una de las características más importantes de estos materiales.

Después del Mioceno, la cuenca se va colmatando, produciéndose un ligero reactivamiento del relieve dando origen a la raña, depósito de cantos redondeados de cuarcitas entre una matriz arcillosa. Sobre esta raña comienza a formarse la red fluvial cuaternaria que con sucesivos períodos de encajamiento y erosión forma amplios valles escalonados con formación de terrazas.

Materiales y Edades de la depresión del Tajo

b.a) Terciarios

Facies de borde: Alrededor de macizos montañosos se depositan materiales detríticos por conglomerados, arenas y arcillas. Debido a la composición del Sistema Central y de los Montes de Toledo no es homogénea depende de la zona de donde proceden estos materiales se precisan tipos distintos (Facies Madrid, Toledo, Guadalajara).

Facies Madrid: Arenas de cuarzo y feldespatos con una matriz arcillosa que les engloba. El tamaño de estas arenas es variable pero normalmente supera en muchos casos el término arena de los 2 mm, englobando en numerosas ocasiones cantos más grandes de granito, neis y cuarzo.

Facies Guadalajara: Arenas con gran parte de matriz arcillosa de tono rojizo, junto con conglomerados, arcillas, los cantos que predominan son de cuarcita, cuarzo y pizarra.

Facies de Centro de cuenca: Están formadas estas facies por rocas de origen químico a partir de lagos salobres, se intercalan en estas facies períodos de deposición detrítica.

Estas facies están mejor definidas que el resto de las de la cuenca del Tajo.

Tres unidades características a estas facies son:

La inferior: Yesos fundamentalmente, se denomina a veces “serie gris” o “facies tipo Vallecas”; también existen otras series y margas.

El tramo medio o “serie blanca”, calizas, calizas margosas y alguna intercalación de yesos, en la parte superior predominan las calizas y la parte inferior es más margosa y yesífera. Encima de esta parte inferior aparecen niveles de sílex.

La parte superior de las facies químicas está formada por dos tipos de rocas: en la base arenas y conglomerados de características detríticas continentales y encima calizas masivas, denominadas comúnmente como “caliza del Páramo”.

Facies mixta: Entre las facies de borde y las facies de centro se depositan una mezcla de las dos en donde existen rocas de origen mecánico principalmente arcilla junto con otras de origen químico como calizas, yesos, sílex, etc. Tiene gran importancia en el término municipal de San Fernando de Henares.

b.b) Edad de estas formaciones

Desde muy antiguo se han encontrado numerosos yacimientos de tortugas, gasterópodos, etc. que definen no muy precisamente a estas unidades dando una edad miocena entre el Burdigalense Superior y el Vindoboniense para los términos inferiores y medio y Vallesiense (Pontiense) para las calizas del techo del Páramo.

Cuaternario

Una vez que se colma la cuenca terciaria comienza la erosión cuaternaria dando origen a una serie de depósitos que tiene una gran extensión dentro del término municipal formado por aluviones, terrazas, etc.

c) Características geotécnicas

La superficie del Plan Parcial está formada en su parte superior por una mezcla de arcilla, arena, limos y gravas, predominando las arcillas rojizas, siendo bastante difícil encontrar horizontes en los que exista únicamente uno de los dos componentes.

La capa inferior a la anterior está formada por margas arcillosas y yesíferas, de colores grises blanquecinos dentro de los que aparecen niveles de yeso puro normalmente cristalizado. Son medianamente resistentes a la erosión y fácilmente solubles por el agua.

La capacidad de carga de los terrenos está estimada en 1,5 kg/cm², magnitud que deberá ser contrastada por muestreo "in situ".

d) Hidrogeología

Los materiales definidos en el apartado de Geología son los que van a condicionar el comportamiento hidrogeológico del término municipal.

Los conglomerados y arenas de las terrazas son los materiales más abundantes en extensión dentro del término municipal seguidos por pequeños retazos de materiales de facies de borde y químicas.

Cada material va a tener un comportamiento hidrogeológico determinado, unos como acuíferos más o menos importantes, mientras que otros serán acuícluidos.

El terreno es semipermeable alternándose las zonas permeables con las impermeables.

El drenaje por percolación natural es aceptable y además, debido a la pendiente natural del terreno, el drenaje por escorrentía es favorable. Las aguas son altamente salinitrosas.

e) Edafología

Los suelos que se encuentran en el término municipal son variados dentro de unos límites pasando de poco evolucionados en la terraza más baja a suelos más completos en los niveles superiores.

Los niveles más bajos altimétricamente tanto en el valle del Jarama como en el del Henares presentan un suelo de tipo pardo no cálcico que presenta un deficiente drenaje.

Los suelos cercanos al río Jarama son, como hemos visto, los que presentan un mayor contenido de arena. Al ser suelo aluvial puede considerarse como antrópico, debido a la acción persistente del hombre sobre ellos; por tanto el tipo de suelo y sus características varía mucho, dependiendo de la composición inicial de los materiales base, del nivel de drenaje, de las labores agrícolas y sus variaciones introducidas con abonos, pesticidas, etc.

Influye altamente en la composición química del suelo el que estén o no regados directamente por agua del río que introduce elementos químicos nuevos debido a la contaminación existente.

1.3. Estructura de la Propiedad

El Sector ya se encuentra totalmente delimitado y los propietarios adscritos a la Junta de Compensación. Es importante tener en cuenta que en este caso ya se ha realizado el proceso de reparcelación y que por lo tanto

existen parcelas resultantes con los siguientes titulares registrales identificados, y superficies catastrales y reales confirmadas:

PARCELA	REF. CATASTRAL	N.º REGISTRAL	SUPERFICIE	TITULAR
1	6585101VK5768N0001SK	30.348	13.802,79	General de Alquiler de Maquinaria, S.A. ¹
2	6585102VK5768N0001ZK	30.549	18.278,30	Chatarras Almonacid, S.A.
3	6585103VK5768N0001UK	30.550	4.545,65	Ibermop Equipos y Recambios, S.L.
4	6585104VK5768N0001HK	30.551	5.342,94	Familia Álvarez Hurtado
5	6585105VK5768N0001WK	30.552	5.764,00	Ayuntamiento de San Fernando de Henares
6	6585109VK5768N0001GK	30.553	2.882,00	Ayuntamiento de San Fernando de Henares
7	6585106VK5768N0001AK	30.554	28.823,00	Ayuntamiento de San Fernando de Henares
	6288409VK5768N0001BK			
8	6386602VK5768S0001HE	30.555	7.665,87	CEMEX España SL
9	6585107VK5768N0001BK	30.556	5.342,94	Construcción y Conservación de Obras, S.L.
10	6585108VK5768N0001YK	30.557	4.437,71	AMC Promociones San Fernando de Henares, S.L.
11	6185901VK5768N0001UK	30.558	11.924,48	Fuentecillas Inversiones, S.L.
11.A		30.559	717,00	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID
11.B		30.560	2.706,48	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID
12	6287206VK5768N0001EK	30.561	25.551,60	Mulligan, S.A.
13.A	6288411VK5768N0001AK	30.563	6.326,16	Castellana Garden, S.L.
13.B	6288423VK5768N0001MK	30.564	1.100,00	Fuentecillas CB
13.C	6288424VK5768N0001OK	30.565	1.700,00	Industrias Metálicas y Textiles, S.A.
13.D-A	6288422VK5768N0001FK	30.566	343,98	Dña. Liliane Lebreton Constantin y otra
13.D-B		30.567	393,00	Familia Alonso
13.E	6288419VK5768N0001FK	30.568	347,23	Andrés Tamayo Cao
13.F	6288420VK5768N0001LK	30.569	282,38	Manuela Deben
13.G	6288416VK5768N0001PK	30.570	612,50	Serigraf, SL (expropiación pendiente)
13.H-A	6288417VK5768N0001LK	30.571	306,25	Andrés Tamayo Cao (expropiación pendiente)

1 Esta parcela ha sido vendida recientemente a REMAKE LIVE SCPI y GAM ha pasado a ser inquilino de la misma.

Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SUE-PC "Las Castellanas"

13.H-B	6288418VK5768N0001TK	30.572	306,25	Andrés Tamayo Cao (expropiación pendiente)
14	6288410VK5768N0001WK		2.882,00	Ayuntamiento de San Fernando de Henares
15.A	6287207VK5768N0001SK	30.575	1.003,14	Gestión y Patrimonio Los Charros, S.L.
15.B	6287215VK5768N0002SL	30.576	1.016,28	Grupo Eléctrico y Social, S.A.
16.A	6287208VK5768N0001ZK	30.578	1.099,70	D. José Maria Carcedo Muro y otros
16.B	6287209VK5768N0001UK	30.579	1.120,21	Financial Wall, S.L.
17	6287210VK5768N0002DL	30.580	5.661,70	Grupo Eléctrico y Social, S.A.
18	6287205VK5768N0001JK	30.581	4.178,80	Grupo Eléctrico y Social, S.A.
19	6288412VK5768N0001BK	30.582	4.892,71	Construcciones de Móstoles, S.A.
	6288408VK5768N0001AK			
20.A	6287212VK5768N0001UK	30.583	2.252,17	Grupo Eléctrico y Social, S.A.
20.B	6287211VK5768N0001ZK	30.584	2.420,62	Grupo Eléctrico y Social, S.A.
21	6287204VK5768N0001HK	30.585	4.010,00	Grupo Eléctrico y Social, S.A.
22	6288407VK5768N0001WK	30.586	4.647,54	Anaima Real Estate, S.L.
23	6287213VK5768N0001HK	30.587	6.383,91	D. Louis Nègre
24	6287214VK5768N0001WK	30.588	4.863,71	Desarrollos Industriales San Fernando, S.L.
25	6287202VK5768N0001DK	30.589	4.031,57	Kinsale Real Estate SL
26	6287201VK5768N0001RK	30.590	2.216,17	Industrias Metálicas y Textiles, S.A.
27	6287203VK5768N0001XK	30.591	4.427,39	3R Management, S.L.
28	6288406VK5768N0001HK	30.592	2.920,26	D. Laurentino Díaz Navarro
29	6288405VK5768N0001UK	30.593	2.467,45	Desarrollos Industriales San Fernando, S.L.
30	6288404VK5768N0001ZK	30.594	3.560,69	Naves Industriales y Cemento, S.L.
31	6288414VK5768N0001GK	30.595	6.244,21	3R Management, S.L.
32	6288413VK5768N0001YK	30.596	13.123,98	JUNTA DE COMPENSACIÓN
32.A	6288415VK5768N0001QK	30.597	1.373,20	Mº DE OBRAS PÚBLICAS (ahora FOMENTO)
33.1	6288425VK5768N0001KK	31.381	9.168,60	Serinteco, S.L.
33.2	6288426VK5768N0001RK	30.598	7.393,17	Naves Industriales y Cemento, S.L.
33.A	6288401VK5768N0001JK	30.599	2.059,80	Mº DE OBRAS PÚBLICAS (ahora FOMENTO)
34	6288403VK5768N0001SK	30.600	14.627,99	Serinteco, S.L.

1.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

a) Usos y edificaciones existentes²

Como ya se ha dicho, los terrenos correspondientes al Sector de Las Castellanas son terrenos de baldío, con industrias aisladas, carentes de unas infraestructuras homogéneas y coordinadas que les permitan desarrollarse. Se trata de un polígono generado en torno al camino que sirve de acceso principal, de forma aislada y desconectado del resto del casco urbano. En los planos se indican las edificaciones existentes, juntamente con las infraestructuras que van a permitir el desarrollo del polígono.

Algunas de las parcelas del Sector cuentan con edificaciones previas al desarrollo del Plan Parcial actual. En concreto y de acuerdo con la información catastral y las inspecciones físicas realizadas, podemos indicar las siguientes:

a) Parcela 1 – GAM

Esta parcela cuenta con las siguientes edificaciones, en buen estado de conservación:

- 3 naves industriales con una superficie total aproximada de 4.217 m², edificadas originalmente en 1965.
- Diversas edificaciones en planta baja con una superficie total aproximada de 803 m² con uso de oficinas y reformadas en el año 2010.
- Cobertizo de 40 m² de superficie aproximada.
- Conjunto de varias casetas prefabricadas en dos plantas para uso como oficinas, recién reformadas.

b) Parcela 2 – CHATARRAS ALMONACID

Esta parcela cuenta con una nave industrial y otras pequeñas edificaciones con una superficie aproximada total de 2.625 m², todo ello en un estado de conservación medio, con una fecha de construcción en el año 1970 y una reforma en 1990.

c) Parcela 8 – CEMEX

Esta parcela cuenta con una planta de fabricación de hormigón, así como de un sistema de acopio de árido en "estrella" y al aire libre, una zona de reciclado y lavado de hormigón, así como un edificio administrativo con 171 m² y un almacén con 165 m². La antigüedad de la planta es considerable (según el catastro, son instalaciones ejecutadas en el año 1976), pero las instalaciones se mantienen en un buen estado de conservación (hay una reforma del año 2008).

d) Parcela 11 – GIL STAUFFER

Esta parcela cuenta con varias naves de almacenamiento con una superficie total aproximada de 5.262 m² más un edificio de oficinas de dos plantas con una superficie total construida de 204 m². El año de construcción es 1970, con una reforma del año 2000 y el estado de conservación es medio.

e) Parcela 13.B – Fuentecillas CB

Nave industrial sin uso en la actualidad, con una superficie de 1.100 m² y un estado de conservación malo. Es un edificio construido en 1970.

f) Parcela 13.C – IMETESA

Nave industrial utilizada para taller de carpintería metálica (ventanas de aluminio y trabajos similares), con una superficie aproximada de 1.700 m² y un estado de conservación bueno, habiéndose realizado diversas mejoras en los últimos años. Fecha de construcción: 1970

g) Parcelas 13.D-A y 13.D-B – Almacén de materiales y corte de piedra

Nave industrial dividida en dos partes, una de ellas está alquilada para un taller de corte de piedra (encimeras) y la otra se mantiene como almacén privado. Entre ambas suman una superficie de 737 m² y su estado de conservación es medio, siendo un edificio del año 1970.

h) Parcelas 13.E y 13.F – Taller de coches y Taller de Ebanistería

Nave industrial dividida en dos partes, una de ellas está dedicada a un taller de reparación de automóviles (con una zona en desuso por un incendio) y la otra parte se utiliza para taller de ebanistería. Entre ambas suman 630 m² de superficie y su estado de conservación es medio/bajo, siendo una edificación del año 1970.

i) Parcelas 13.G, 13.H-A y 13.H-B – Junta de Compensación (expropiaciones pendientes)

Nave industrial abandonada y en estado ruinoso con una superficie total de 1.225 m².

j) Parcela 15.A – TRATAMIENTO DE PALETS

Nave industrial dedicada al almacenamiento y reciclaje de palets de madera, con una superficie de 766 m² y un estado de conservación medio. Es un edificio del año 1970.

k) Parcelas 16.A y 16.B – RUINAS

Restos de algunos muros de una nave industrial y del cierre de la parcela, cuya construcción ni tan siquiera figura ya en el Catastro.

En los planos correspondientes se indican las edificaciones e instalaciones existentes conjuntamente con las infraestructuras actuales del Sector.

Usos predominantes

El uso predominante es el Industrial en nave aislada, se carece por completo de dotaciones para las edificaciones existentes.

b) Red Viaria y zonas verdes

La red viaria principal de San Fernando en el Sector sobre el que nos referimos es muy simple, se dispone de la carretera nacional N-II (ahora A-2 con su correspondiente vía de servicio), que gracias al puente del INTA da acceso al polígono. La carretera del INTA (hoy M-115) que le limita por el NE y a la que llega el vial (actualmente la vía de servicio de la A-2) que sirve de conexión entre todas las parcelas existentes al Sector.

Se trata de un viario sin estructura, consecuencia de la aplicación de un camino de labor a fines de servicio a industrias y demás usos existentes, por lo cual se ha mejorado su pavimentación y su firme, aunque no su trazado. Esto condiciona a que tenga que ser mantenido el trazado general del camino a fin de respetar la delimitación que en el Plan General se hace del polígono y dado que a su vez da acceso al resto de las parcelas al Oeste del Sector.

No obstante lo anterior, la red viaria establecida por el actual Plan Parcial se encuentra ejecutada al 70%, restando principalmente los trabajos de asfaltado y ajardinamiento. Sin embargo y como consecuencia de la

paralización y abandono parcial de las obras, las mismas se han deteriorado en gran medida, siendo necesario reponer muchos materiales y elementos robados o deteriorados por la falta de conservación y mantenimiento.

Las zonas verdes se encuentran abandonadas y requerirían un tratamiento profundo para su recuperación, tanto por la invasión de la flora silvestre como por movimientos/desprendimientos de tierras provocados por escorrentías mal resueltas.

Las conexiones del Sector con el exterior se encuentran en el siguiente estado:

- Conexión norte con la rotonda de la M-115; no está finalizada, siendo necesario terminar la ejecución del firme de la calzada en unos 30 metros lineales y realizar la conexión con la rotonda, para lo cual es necesario rehabilitar el expediente administrativo correspondiente que ha caducado.
- Conexión sur con la vía de servicio de la A-2; al ser la conexión originaria, ésta es la única en servicio y si bien tiene unos radios de giro inadecuados para el uso que tiene y una visibilidad reducida por un cambio de rasante (en el sentido de salida), está plenamente operativa. Esta conexión se debería de rediseñar para cumplir con la normativa actual.
- Conexión oeste con el SUP-TO-1 a través del SUP-I-6; esta conexión no se ha podido realizar por la falta de iniciativa por parte de los propietarios del SUP-I-6 que no han iniciado el desarrollo urbanístico de su sector.

El detalle de la red viaria prevista y ejecutada, así como de las zonas verdes se recoge en los correspondientes planos de información de la presente Modificación de Plan Parcial.

c) Abastecimiento de agua

El suministro a San Fernando de Henares por parte del Canal de Isabel II se realiza en la actualidad en un sistema conjunto para los términos municipales de Coslada, Torrejón de Ardoz y Mejorada del Campo. Se inscribe en la estructura de suministro de corredor constituida por la Arteria Principal del Este, Arteria de Cintura Este y Canal del Este.

El aspecto más destacado de la distribución de las aguas en el término municipal de San Fernando es, como se ha dicho, la independencia entre el núcleo residencial y el polígono industrial.

El abastecimiento de aguas al núcleo industrial se realiza con la arteria que discurre paralela a la carretera de Barcelona (hoy A-2) de ϕ 900. Desde ésta salen dos bridas de ϕ 400 que en principio deben servir para abastecer al polígono, dada la poca fiabilidad que las redes particulares existentes dan para un polígono industrial correctamente desarrollado.

En la actualidad el abastecimiento de agua está garantizado a través de la red originaria, previa al desarrollo del Plan Parcial actual y descrito en los párrafos anteriores. Dicha red da servicio en la actualidad a las parcelas que cuentan con actividades productivas dentro del Sector.

Las obras previstas por el Plan Parcial actual para la nueva red interior de abastecimiento de agua fueron ejecutadas en su totalidad con tubos de fundición dúctil de diámetro 150 mm, incluidas dos acometidas con la red general situada en la M-115, que no han podido entrar en servicio al no estar recepcionadas las obras de urbanización del Sector.

Falta por realizar la acometida de abastecimiento de agua a través del SUP-I-6 que debería de conectar con la red general que discurre por el SUP-TO-1, por la falta de desarrollo del SUP-I-6. Todos estos aspectos se recogen en el avance de Proyecto de Urbanización con sus planos correspondientes.

La ejecución de la red sustitutoria de abastecimiento de agua, establecida por el convenio entre el Ayuntamiento de San Fernando de Henares y la Junta de Compensación Las Castellanas, ha sido realizada.

El detalle de las infraestructuras de abastecimiento de agua existentes queda recogido en los planos correspondientes de información de la presente Modificación de Plan Parcial.

d) Red de riego e hidrantes contra incendios

La red de riego ejecutada de acuerdo con el Plan Parcial actual se limita a la red situada en los viarios, no habiéndose realizado la parte correspondiente a las zonas verdes.

La red de hidrantes está ejecutada, contando con 11 unidades instaladas y conectadas a la red interior de abastecimiento, de tal manera que se asegure que la distancia entre las mismas sea inferior a los 200 metros.

El detalle de la red de riego e hidrantes contra incendios existentes quedan recogidos en los planos correspondientes de información de la presente Modificación de Plan Parcial.

e) Red de saneamiento

El sistema de alcantarillado es el mismo para las zonas residenciales (ya demolidas) e industriales en este punto del municipio. Se dispone de un colector desde las viviendas (ya demolidas) localizadas en el Sector como suelo urbano, que se conecta con el emisario a Coslada y al río.

La red de saneamiento en servicio es en parte la originaria (indicada en el párrafo anterior), previa al actual Plan Parcial, que fue ejecutada para dar servicio a los bloques de viviendas situados en el centro del polígono, fuera del Sector. La conducción actual va enterrada por el lindero norte de la parcela 11, atraviesa la M-50 y pasa enterrada por el SUP-TO-1 para conectar con el emisario a Coslada bajo la A-2.

El colector se dirige de NE a SO en la dirección del río, y de allí vierte en la reciente depuradora mancomunada.

La red separativa de saneamiento (aguas negras/pluviales) establecida por el Plan Parcial ha sido ejecutada en su totalidad, salvo su acometida con la red general que no se ha podido realizar por pasar por el SUP-I-6 que no se ha desarrollado aún. Por el momento la red actual está conectada provisionalmente a la conducción correspondiente a la red originaria.

El detalle de las infraestructuras existentes de la red de saneamiento queda recogido en los planos correspondientes de información de la presente Modificación de Plan Parcial.

f) Suministro de electricidad

La compañía suministradora está en la actualidad sirviendo en tendidos aéreos a las industrias que tiene contratadas, salvo en casos puntuales, desde el transformador que existe junto al conjunto de bloques de viviendas (ya demolidos) que son suelo urbano, el cual dispone de una serie de cruces bajo el vial que alimentan a las industrias más cercanas. Otras industrias tienen sus acometidas directas en alta tensión con su propio transformador, o con suministro desde otros puntos como es el caso de ReadyMix (hoy CEMEX) o Manesmann (hoy GAM). Del mismo modo que no hay una jerarquía clara de viario, tampoco lo hay de esta red, dado que se han ido dando soluciones puntuales al caso de cada abonado según los tendidos que en ese momento tenía disponible la compañía. Por esta razón existen tantos tendidos aéreos con los consiguientes problemas derivados de su peligrosidad y del impacto sobre el medio ambiente urbano.

Las naves situadas en el complejo inmobiliario de las parcelas 13.A a 13.H cuentan con alimentación a través de una línea enterrada que conecta provisionalmente con el transformador referido anteriormente que se conduce por las canalizaciones realizadas por la urbanización de acuerdo al Plan Parcial actual.

Las parcelas 1 y 2 cuentan con conexiones independientes a una red aérea de media tensión que discurre paralela a la M-115. La parcela 12 también cuenta con una conexión independiente del resto.

Las obras de urbanización realizadas relativas a la red eléctrica se limitan básicamente a la colocación de tubos para el paso de conductores y del suministro y montaje de los conductores necesarios para dar servicio a las

naves indicadas anteriormente. Los centros de reparto ejecutados han sido desmantelados y deberán de ser realizados de nuevo.

El detalle de las infraestructuras existentes para el suministro de electricidad queda recogido en los planos correspondientes de información de la presente Modificación de Plan Parcial.

g) Alumbrado público

Las obras realizadas sólo incluyen los tendidos de conductores y suministro de farolas, que en muchos caso no se llegaron a montar y quedaron acopiadas en la obra. Esta red no está en servicio.

El detalle del trazado, ubicación de puntos de luz y centros de mando quedan recogidos en los planos correspondientes de información de la presente Modificación de Plan Parcial.

h) Telefonía y datos

Las obras realizadas incluyen la colocación de tubos para una red de datos dimensionada para un uso poco intensivo. No hay acometidas de datos previstas ni realizadas, más allá de la red básica de telefonía que da servicio a las actividades existentes.

El detalle de las redes de telecomunicaciones queda recogido en los planos correspondientes de información de la presente Modificación de Plan Parcial.

i) Red de distribución de gas

Existe un gasoducto que atraviesa la zona norte del Sector. No ha sido ni será necesario ejecutar obra alguna al respecto, tan sólo se ha debido tener en cuenta su trazado para el desarrollo del Plan Parcial, ubicando zonas verdes municipales encima del trazado del gasoducto.

El detalle del trazado y otros elementos de la red de gas quedan recogidos en los planos correspondientes de información de la presente Modificación de Plan Parcial.

j) Vías pecuarias

El Plan Parcial actual establece la realización de una vía de servicio para dar acceso a varias parcelas, en el espacio reservado a la "Cañada Senda Galiana", estando la citada vía de servicio parcialmente ejecutada.

Otra zona de la reserva de espacio de la referida vía pecuaria se encuentra ocupada por el propietario de la parcela 2 (Chataras Almonacid SA) o en uso como aparcamiento abierto en su parte colindante con la parcela 1 (General de Alquiler de Maquinaria SA).

1.5. Estudio del patrimonio histórico-cultural

Se adjunta a la presente Memoria como anexo n.º I-1 toda la documentación relativa a los informes de prospección arqueológica realizados durante las obras de urbanización ya ejecutadas del Sector.

La conclusión de los informes referidos es que por el momento no existen restos arqueológicos que se deban de conservar, si bien es necesario hacer un control arqueológico de las obras de urbanización.

2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La presente Modificación del Plan Parcial cumple lo dispuesto en el PGOU de San Fernando de Henares al cual desarrolla, así como los estándares dotacionales y demás disposiciones previstas en la normativa vigente.

Antecedentes urbanísticos

La relación de antecedentes de planeamiento y otros relacionados que afectan directamente al Sector SUE-PC Las Castellanas es la siguiente:

- **10 de septiembre de 1990**

Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la Comisión Gestora “Las Fuentecillas”, por el que se decide la incorporación al proceso urbanizador del sector de suelo urbanizable no programado “Las Castellanas o Fuentecillas”, mediante la formulación de un programa de actuación urbanística. Se establecían las siguientes obligaciones:

“Cesión gratuita de los terrenos destinados a viales, zonas verdes públicas (en una magnitud equivalente al 10% del ámbito del sector) y servicios de interés público y social (en una magnitud equivalente al 14% de la superficie total)”

“Ejecución de la red viaria del sector y de las redes de los distintos servicios”

“Construcción, en su caso, de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación entre las redes locales y las generales del territorio”

“Cesión del 10% de aprovechamiento medio del sector; al amparo del art. 84 de la Ley del Suelo. Cesión del 5% de aprovechamiento medio del sector como compensación de las gestiones realizadas por la Corporación municipal para el desarrollo del Polígono”

En el referido convenio se establecía la posibilidad de sustituir las cesiones por la compensación que en su día fijen las partes, en los casos en ella determinados.

- **13 de diciembre de 1990**

Aprobación del referido convenio de incorporación al proceso de urbanización del sector.

- **8 de febrero de 1991**

Publicación en el BOCM del referido convenio de incorporación al proceso urbanizador del sector.

- **3 de febrero de 1997**

Aprobación provisional del Programa de Actuación Urbanística “Las Castellanas”

- **1 de marzo de 1999**

Aprobación inicial, provisional y definitiva del Plan Parcial del Sector de “Las Castellanas”

- **18 de marzo de 1999**

Publicación en el BOCM de la referida aprobación inicial

- **6 de julio / 26 de septiembre de 2002**

Modificación del Plan Parcial, fijando el 15% de aprovechamiento lucrativo en 34.378,20 m²

- **5 de agosto de 2003**

Emisión de informe municipal determinando la superficie de suelo que corresponde al Ayuntamiento en virtud del referido convenio de 19/09/1990, en aplicación del 15% de la superficie de uso industrial, arrojando un resultado de 4.752.098,59 €

- **24 de octubre de 2003**

Aprobación inicial de la adaptación del Plan Parcial “Las Castellanas” al PGOU (constan planos 2. “Relación con el Planeamiento. Situación”, 4.2. “Definición de la Red Viaria. Secciones Transversales”, 5.1. “Zonificación, localizaciones y usos”, 5.2. “Área de Movimiento de la Edificación” con el sello de “ANULADO”)

- **12 de noviembre de 2003**

Publicación en el BOCM de la referida adaptación del Plan Parcial “Las Castellanas” al PGOU.

- **3 de marzo de 2005**

Aprobación definitiva de la adaptación del Plan Parcial “Las Castellanas” al PGOU vigente.

- **8 de mayo de 2007**

Aprobación del texto refundido del Proyecto de Compensación de “Las Castellanas” en el BOCM n.º 180 de 31/07/2007. Posterior corrección de errores, aprobada por la Junta de Gobierno Local el 21/11/2007 con publicación el 7/12/2007

- **7 de diciembre de 2007**

Se publica en el BOCM n.º 292 de la referida fecha el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local el 21/11/2007 de subsanación de errores materiales apreciados en la memoria refundida del Proyecto de Compensación

- **3 de diciembre de 2008**

Aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria

- **5 de junio de 2009**

Se publica en el BOCM n.º 132 de la referida fecha el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de 3/12/2008 de “Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Polígono Las Castellanas (SUE-PC), condicionada al cumplimiento de la adenda al Convenio del Canal de Isabel II, así como de redactar un texto refundido recogiendo las prescripciones, correcciones y subsanaciones establecidas en los informes técnicos y los criterios fijados para las redes de saneamiento de pluviales y fecales.

- **21 de marzo de 2017**

Edicto de publicación en el BOCM n.º 68 de la fecha referida de la aprobación definitiva de la “Adaptación del Plan Parcial Las Fuentecillas o Castellanas” a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

- **25 de mayo de 2017**

Aprobación inicial de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación

- **14 de febrero de 2022**

Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas del acuerdo de la Junta de Compensación sobre cambio de Consejo Rector.

2.1. Determinaciones del Plan General para el Sector

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Sector tienen la consideración de **Suelo Urbanizable en Ejecución**, de acuerdo con el PGOU y quedan por lo tanto sometidos al régimen establecido para esta categoría de suelo por el mencionado Plan General y por la Ley del Suelo de Madrid en vigor y sus Reglamentos de desarrollo.

Las determinaciones y objetivos de ordenación para este Sector, con carácter particular, se recogen en el PGOU, como Suelo Urbanizable en Ejecución estableciéndose unas condiciones con respecto al diseño que enumeramos a continuación (recogidas de la ficha del SUE-PC incluida en el PGOU):

“Condiciones de diseño. Deberá adaptarse el diseño del Plan Parcial al esquema incluido en la ficha, que supone:

- *La relocalización de la zona verde local ajustándola a los cantiles de la terraza del Jarama*
- *La ubicación de las reservas dotacionales en el entorno de la zona verde*
- *La supresión del bulevar central*
- *La previsión de las glorietas de enlace con las vías colindantes*

Otras condiciones:

1. *Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con la tasa que establezca el Convenio del Ayuntamiento con el Canal de Isabel II.*
2. *Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma N-RV y las leyes de carreteras estatal y regional, así como sus Reglamentos.*
3. *Deberá realizarse el aislamiento en edificaciones necesario para cumplir el Decreto 78/1999 de 27 de mayo de la CAM, que fija los límites de ruido admisibles en el interior de la edificación para cada tipo de uso, así como, en su caso, la instalación de pantallas acústicas para garantizar dicho límite en el ambiente exterior. (Derogado por el Decreto 55/2012).*
4. *Deberán respetarse los límites derivados de las servidumbres topográficas y radioeléctricas del Aeropuerto de Barajas.*
5. *El saneamiento será separativo."*

El **cuadro de características** establecido en la memoria refundida del Plan Parcial aprobado es el siguiente:

USO INDUSTRIAL-TERCIARIO	229.187,99 m ²
SISTEMAS GENERALES	51.449,00 m ²
INFRAESTRUCTURAS Y VIARIOS	18.695,01 m ²
USOS DOTACIONALES	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	5.764,00 m ²
EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIO-CULTURAL	5.764,00 m ²
ZONAS VERDES PÚBLICAS	28.823,00 m ²
TOTAL SUPERFICIE	339.683,00 m ²

Así mismo, en el Estudio de Impacto Medioambiental aprobado originalmente se indicó por parte de la Comunidad de Madrid la necesidad de incluir una exposición de los criterios reguladores de las condiciones estéticas de las edificaciones e instalaciones del polígono.

Las determinaciones pormenorizadas del PGOU relativas al Sector SUE-PC vienen definidas por la **Ordenanza específica SUE_{PC}-1**, recogida en la Memoria Normativa de la presente Modificación.

Por otra parte, el Plan Parcial aprobado establece, de acuerdo con el PGOU, presenta el siguiente cuadro de características:

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Superficie del Sector: 339.683,00 m²

Superficie zona industrial: 230.954,54 m²

Superficie equipamientos:

- Deportivos: 5.764,00 m²
- Comercial y socio-cultural: 5.764,00 m²
- Zonas verdes y espacios libres: 28.823,00 m²
- Red viaria de sistema local: 16.928,46 m²
- Aparcamientos: 2.321 plazas.

Edificabilidad según Plan Parcial:

- Industrial: 230.954,54 m² construibles.

Uso Industrial-terciario

- Altura máxima: 15.00 m
- Edificabilidad: 1 m²/m² sobre parcela neta.
- Ocupación máxima: resultado de disposiciones sobre volumen y retranqueos. - Parcela mínima: 2.000 m²
- Parcela mínima: 2.000 m²
- Retranqueos: 5,00 m frontal.
4,00 m posterior.
3,00 m laterales.

Uso comercial.

- Altura máxima: 9,00 m.
- Edificabilidad: 0,80 m²/m² sobre parcela neta.
- Ocupación: La existente en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General

Uso Verde.

- Edificabilidad: 0,07 m²/m².
- Ocupación de otros usos permitidos: < 20% de la superficie

Uso Dotacional.

- Altura máxima: 12,00 m.
- Edificabilidad: 1,5 m²/m².
- Ocupación: 50 %

Las **determinaciones sobre dotaciones municipales del reglamento de planeamiento** recogidas por el Plan Parcial en vigor ya no son de obligado cumplimiento en estos momentos, como consecuencia de la aplicación de lo dispuesto por la Ley del Suelo de Madrid. No obstante, lo anterior, y dado que el Ayuntamiento ya es titular registral de las parcelas dotacionales, la presente Modificación plantea mantener la superficie de suelo dotacional, si bien se destinará a otros usos dotacionales más adaptados a las necesidades del Municipio y del Sector.

De acuerdo con la actual Ley del Suelo de Madrid no existe una reserva mínima obligatoria de plazas de aparcamiento a respetar para el caso de sectores de uso industrial, estableciendo la presente Modificación una estimación de dotación de 990 plazas de aparcamiento dentro del Sector con el siguiente detalle:

- 330 plazas de aparcamiento previstas en viales públicos.
- 660 plazas de aparcamiento estimadas en el interior de las parcelas.

2.2. Delimitación del Sector

El Sector está perfectamente delimitado por el PGOU mediante ficha urbanística adjunta, contando con una superficie total de 339.683,00 metros cuadrados. La realidad coincide con lo indicado por el PGOU.

Se incluyen los puntos en coordenadas UTM (ETRS89) en el plano correspondiente del bloque informativo, así como plano en soporte digital georreferenciado.

3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

3.1. Estudios necesarios para la conexión, ampliación y refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos

Dado el tiempo transcurrido desde la redacción del Plan Parcial en vigor, esta Modificación incorpora los estudios actualizados relativos a las infraestructuras con el siguiente detalle:

a) Red viaria y transporte público

La presente Modificación incorpora un estudio de tráfico como anexo n.º **1.2** en el que se analizan las necesidades de la red viaria existente y de transporte público. Con anterioridad a la presente Modificación, se han elaborado estudios relativos a las siguientes conexiones:

- Conexión de la red viaria interior con la rotonda de la M-115, contando con un Estudio y Proyecto aprobados en su día por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Conexión de la red viaria interior con el SUP-TO-1 a través del SUP-I-6, contando con un Proyecto de Ejecución elaborado de forma conjunta con el SUP-TO-1.

La ubicación y trazado de la actual conexión con la vía de servicio de la A-2 se verá ligeramente modificada para mejorar su accesibilidad para vehículos de gran tonelaje, lo cual requerirá de la realización de un estudio y anteproyecto que deberá ser validado por la autoridad competente.

b) Abastecimiento de agua potable

De acuerdo a la ordenación de suelos industriales, terciarios y dotacionales y siguiendo las normas para redes de abastecimiento establecidas por el Canal de Isabel II, las dotaciones consideradas han sido las siguientes:

USO	DOTACIÓN	SUPERFICIES (*)	DEMANDA AGUA
INDUSTRIAL/LOGÍSTICO	6 l/ m²e/ día (**)	79.150 m²e	516 m³/ día
INDUSTRIAL EXISTENTE	8 l/ m²e/ día	76.348 m²e	611 m³/ día
INDUSTRIAL/DATOS	2 l/ m²e/ día (**)	68.667 m²e	137 m³/ día
DOTACIONAL	2 l/ m²e/ día (**)	11.287 m²e	23 m³/ día

(*) Superficies estimadas en función del cuadro de síntesis de la presente Modificación

(**) Se podrían aplicar en este caso las siguientes hipótesis de reducción de demanda de agua potable respecto del uso industrial para los usos siguientes:

- Reducción del 25% para el uso industrial/logístico.
- Reducción del 50% para el uso industrial/datos y dotacional (asimilable a datos).

La estimación de la demanda de abastecimiento de agua del Sector sería por lo tanto de 1.287 m³/día, siendo el caudal medio de 14,89 l/s y el caudal punta de 30,74 l/s, datos inferiores a las estimaciones que sirvieron de base para el diseño y ejecución de la red de abastecimiento actualmente realizada.

De esta forma, la presente Modificación reduce la demanda de abastecimiento de agua prevista respecto de lo establecido por el Plan Parcial en vigor. No obstante, se mantendrán las infraestructuras previstas por el Plan Parcial anterior ya que están prácticamente ejecutadas, modificándose la posición de la conexión en servicio para adaptarla al nuevo viario propuesto. El Sector cuenta con suministro de agua potable en la actualidad.

c) Red de riego

El modelo de espacios libres propuesto por la presente Modificación plantea la creación de un gran Parque Forestal con una superficie aproximada de 135.000 m² entre los Sectores SUE-PC, SUP-I-4 y SUP-I-6, de los cuales unos 33.000 m² se corresponden con las zonas verdes del Sector SUE-PC, agrupadas en su mayoría en el citado parque.

Dadas la importante dimensión (muy superior a las 1,5 Ha establecidas por el CYII para poder utilizar la red de agua potable), será necesario prever el abastecimiento de agua de riego a través del colector doblado (pluviales/fecales) "Ajalvir-Daganzo San Fernando de Henares", actualmente en ejecución y la creación de depósitos o estanques para la gestión de las aguas pluviales.

Todos estos aspectos respecto al suministro de agua de riego y diseño de los sistemas de riego serán concretados, de forma consensuada y previa con el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II, en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Al tratarse de un Parque Forestal diseñado para tener unos bajos requerimientos hídricos, se estima una demanda global de agua de riego inferior en un tercio al menos respecto del estándar marcado para parques y jardines que es de 1,5 l/m²/día. Por todo ello, se prevé que la demanda de agua de riego será de unos 1.732 m³/Ha/año, por lo que para el Sector (con una superficie de unas 3 Ha) representa una demanda aproximada de algo menos de 5.700 m³ al año.

d) Saneamiento

La presente Modificación no supone una variación significativa en los caudales aportados a la red de saneamiento y estimados en 1.409 m³/día por el Plan Parcial actual, más allá de la reducción de los caudales de aguas pluviales como consecuencia de la reducción de la superficie de los viales en un 20% y de la previsión de utilización de pavimentos permeables en acerados y zonas de aparcamiento, así como la supresión de las acometidas de las parcelas a la red de drenaje marcada por las normas del Canal de Isabel II al respecto.

No obstante lo anterior, se consideran válidos los estudios de dimensionamiento de la red realizados para el Plan Parcial en vigor.

Las conexiones previstas con la red de saneamiento ya se encuentran ejecutadas y pendientes de conexión con la red municipal situada en los Sectores colindantes.

Por otra parte, se ha iniciado recientemente la tramitación del Plan Especial "Colector doblado Ajalvir/Daganzo – San Fernando de Henares" que discurrirá por la M-115 y que tiene previsto recoger las aguas residuales de parte del SUP-I-6 y de acuerdo a la Modificación propuesta de las aguas pluviales del viario compartido con el SUP-I-6 en la zona noreste del Sector.

e) Energía eléctrica

La presente Modificación establece las siguientes necesidades de potencia en función de los usos con objeto de solicitar la correspondiente propuesta de conexión a la red general, de acuerdo a lo siguiente:

- La previsión de potencia necesaria para el uso industrial/logístico se calculará a razón de 60 W/m² construido, por lo que la potencia necesaria para este uso será de 5,2 MW.
- La previsión de potencia necesaria para el uso industrial/existente no desarrollado se calculará a razón de 125 W/m² construido, por lo que la potencia necesaria para este uso será de 4,2 MW
- La previsión de potencia necesaria para el uso industrial/datos se calculará inicialmente tomando la referencia de 125 W/m² construido, ampliables hasta 1.250 W/m² construido, por lo que la potencia necesaria para este uso será inicialmente de 8,6 MW ampliable hasta 85,8 MW.

Dada la elevada potencia necesaria para las parcelas con uso industrial/datos, la presente Modificación establece un modelo por fases con el fin de asegurar la viabilidad económica. De esta forma, la demanda inicial solicitada para este uso será equivalente a la del uso industrial, dejando la previsión de ampliación a su concreción por el desarrollo efectivo del uso de centro de datos indicado.

La estimación de potencia bruta instalada en las edificaciones previstas en el Sector en su fase inicial alcanza los **18 MW**, pudiendo llegar hasta los 95,2 MW.

El Sector cuenta con suministro eléctrico y cuenta con diversas líneas aéreas de media y alta tensión en los sectores colindantes, cuya titularidad corresponde a la empresa distribuidora del grupo IBERDROLA.

De acuerdo con el Plan de desarrollo de la Red de Transporte de Energía Eléctrica 21-26 elaborado por REE y recientemente aprobado por el Consejo de Ministros, la Actuación RDP Centro tiene previstos para la primera mitad del quinquenio indicado las siguientes mejoras de la infraestructura eléctrica en San Fernando de Henares:

- Ampliación de la subestación SAN FERNANDO I de 220 kV a 400 kV.
- Construcción de una nueva subestación SAN FERNANDO II con 220 kV iniciales y 400 kV finales.
- Ampliación de la línea de Alta Tensión que discurre entre Alcobendas y Loeches, atravesando el término municipal de San Fernando de Henares, muy cerca del SUE-PC.

f) Alumbrado público

Los criterios de iluminación aplicados serán los niveles reflejados en la normativa vigente en cuanto a valores mínimos en servicio y uniformidad media para cada uno de los tipos de viarios definidos.

Los niveles de iluminancia y uniformidad mínima serán fijados por los servicios técnicos municipales, recomendándose los siguientes valores:

- En vías públicas de tráfico rodado: 25 a 30 lux y 40%.
- En intersecciones y glorietas: 50 lux y 40%.
- En aceras, carriles bici y zonas peatonales: 15 lux y 30%.

g) Telecomunicaciones

En el entorno del Sector existen infraestructuras de telecomunicaciones relevantes. Por una parte tenemos una línea troncal de fibra óptica propiedad de RED ELÉCTRICA ESPAÑOLA que discurre por el lateral de la A-2 a la que se podría conectar para el caso de la implantación de los centros de datos previstos por la presente Modificación.

Por otra parte, la empresa TELEFÓNICA DE ESPAÑA cuenta con infraestructura propia con los puntos de conexión suficientes para dar servicio a las necesidades de los usos industrial y logístico, tal y como se indica en el escrito remitido en su día para la tramitación del Plan Parcial actualmente en vigor.

g) Distribución de gas

La red principal de distribución de gas, titularidad de ENAGAS discurre en parte por el Sector y tiene capacidad remanente suficiente para abastecer la demanda prevista por el Plan Parcial en vigor. No obstante, la presente Modificación no considera necesaria la conexión con dicha red existente.

3.2. Verificación técnica de los órganos competentes para garantizar los servicios urbanos necesarios

Dado que las cartas de conformidad técnica recibidas para la tramitación del actual Plan Parcial fueron emitidas hace varios años, es necesario volver a pedir la renovación de las mismas, si bien es importante tener en cuenta lo siguiente:

a) Conformidad técnica respecto de la conexión a la red de abastecimiento de agua

Dado que la presente Modificación no representa un incremento en las demandas establecidas por el Plan Parcial en vigor, se prevé solicitar únicamente al Canal de Isabel II la revisión de la conformidad técnica existente, una vez aprobado inicialmente el Plan Parcial, para recoger el cambio de ubicación de la conexión con la red de abastecimiento como consecuencia del cambio de trazado de los viarios del Sector.

b) Conformidad técnica respecto de la conexión a la red de transporte de energía eléctrica

A pesar de que el Plan Parcial en vigor contó con una carta de conformidad por parte de la empresa distribuidora IBERDROLA (ahora i-DE), la misma caducó al no realizarse el pago previsto en la misma, por lo que es necesario tramitar la renovación.

Tras numerosas gestiones iniciadas durante el año 2021, en la actualidad se está tramitando un expediente de solicitud de potencia (iniciado el 29/03/22 y n.º de referencia 9041144103) a la compañía distribuidora i-DE, pendiente de la emisión por parte de la Compañía de una nueva oferta con las condiciones técnicas y económicas.

c) Conformidades técnicas de las conexiones con las redes de datos (Telefónica y Reintel-REE)

El Plan Parcial cuenta con la conformidad técnica de TELEFÓNICA y será necesario recabar la conformidad técnica de REINTEL para la conexión con la red troncal de datos.

d) Conformidad técnica con ENAGAS

El Plan Parcial cuenta con la conformidad técnica de ENAGAS y de GASNATURAL SDG (hoy NATURGY), pero la presente Modificación no tiene previsto conectarse a la red existente.

3.3. Estudios relativos a las infraestructuras de la red de saneamiento

El Art. 7 del Decreto 170/1998 CAM establece que *“Todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid, cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras”*.

En este caso, la Modificación propuesta no generará variaciones significativas que impliquen variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o depuradoras asignadas al Sector en la actualidad, por lo que no se considera preceptivo realizar el trámite previsto en el artículo indicado anteriormente.

No obstante lo anterior, se aporta anexo n.º **I.3** denominado “Separata Canal YII” con memoria y planos de acuerdo al referido artículo, por si el Ayuntamiento considera preceptiva solicitar su información.

3.4. Análisis de movilidad y transporte sostenibles (Estudio de tráfico y Conexión y autonomía del sistema de transporte público)

Se adjunta como anexo n.º **I.2** el Estudio de Tráfico elaborado por la empresa de ingeniería “Tema Ingeniería” cuyas conclusiones son que el sector SUE-PC no produce un impacto negativo en el viario del entorno, ni en las intersecciones que permiten la canalización del tráfico asociado, manteniéndose los niveles de servicio obtenidos en la A-2.

Dado el uso industrial y la escasa dimensión relativa del polígono, no se prevé la necesidad de dotar de transporte público al Sector, por lo que no es necesario realizar estudios al respecto. Aunque se solicitará a las Administraciones competentes la mejora de las condiciones de los apeaderos de autobuses situados en la A-2

a la altura del polígono, bajo una pasarela peatonal sobre la cual también se pretende solicitar una ampliación y mejora de lo existente para favorecer la conexión peatonal del Sector con el núcleo urbano.

3.5. Plan de alarma y seguridad civil en supuestos catastróficos

Se adjunta como anexo nº III.3 el Plan de Alarma y Evacuación que contempla básicamente los siguientes riesgos catastróficos reales:

- Incendios producidos en el interior del Sector.
- Colapso de la red de saneamiento interior.
- Cortes en el suministro de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones.
- Colapso de tráfico derivado de accidentes de circulación.
- Accidentes aéreos por la cercanía con el aeropuerto de Madrid.
- Explosión del gasoducto existente en el Sector.

Vol. 2 – RELACIÓN DE ANEXOS

Anexo I.1 – Informes de prospección arqueológica del SUE-PC

Anexo I.2 – Reportaje fotográfico histórico del SUE-PC

Anexo I.3 – Reportaje fotográfico estado urbanización actual

Vol. 3 - PLANOS DE INFORMACIÓN

Se adjuntan a la presente Memoria los planos de información indicados a continuación:

I-01 Situación y emplazamiento

I-1_01_R1. Plano general de situación y emplazamiento

I-02 Levantamiento topográfico

I-2_01_R1 Plano topográfico con fotografía aérea

I-2_02_R1 Plano topográfico general

I-2_03_R1 Plano topográfico - Norte

I-2_04_R1 Plano topográfico - Sur

I-03 Estructura de la propiedad

I-3_01_R1 Plano general de estructura de propiedad

I-3_02_R1 Plano estructura propiedad - Norte

I-3_03_R1 Plano estructura propiedad - Sur

I-3_04_R1 Plano estructura propiedad - Centro

I-04 Infraestructuras y servicios urbanos existentes

I-4_01_R1 Plano general abastecimiento de agua

I-4_02_R1 Plano abastecimiento agua - Norte

I-4_03_R1 Plano abastecimiento agua - Sur

I-4_04_R1 Plano general red de saneamiento de pluviales

I-4_05_R1 Plano saneamiento pluviales - Norte

I-4_06_R1 Plano saneamiento pluviales - Sur

I-4_07_R1 Plano general red de saneamiento de fecales

I-4_08_R1 Plano saneamiento fecales - Norte

I-4_09_R1 Plano saneamiento fecales - Sur

I-4_10_R1 Plano de infraestructura existente electricidad

I-4_11_R1 Plano electricidad - Hoja detalle 1

I-4_12_R1 Plano electricidad - Hoja detalle 2

I-4_13_R1 Plano general de alumbrado

I-4_14_R1 Plano alumbrado - Norte

I-4_15_R1 Plano alumbrado - Sur

I-4_16_R1 Plano general de telecomunicaciones

I-4_17_R1 Plano de telecomunicaciones - Norte

I-4_18_R1 Plano de telecomunicaciones - Sur

I-4_19_R1 Plano general de red de abastecimiento de gas

I-05 Edificaciones existentes

I-5_01_R1 Plano general de edificaciones existentes

I-5_02_R1 Plano edificaciones existentes - Norte

I-5_03_R1 Plano edificaciones existentes - Sur