



MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-TO.1 DE SAN FERNANDO DE HENARES EN LOS ARTÍCULOS 36, 102 Y 103 DE SU NORMATIVA URBANÍSTICA Y EN LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS P-4 Y P-5.

BLOQUE III – DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE ORDENACIÓN



Índice de contenido

1. Introducción 4

2. Objeto, Entidad Promotora y Legitimación 5

 2.1. Objeto 5

 2.2. Entidad Promotora y Legitimación6

3. Justificación, Conveniencia y Oportunidad 6

4. Marco Normativo 7

5. Resumen de Alternativas Planteadas y definición de la escogida 8

 5.1. Alternativa 0: No modificación del Plan Parcial8

 5.2. Alternativa 1: Modificación completa de las determinaciones de ordenación detallada9

 5.3. Alternativa 2: Actualización de ciertos aspectos puntuales de la Normativa Urbanística9

6. Modelo de Ordenación Propuesto 10

 6.1. Artículo 36 10

 6.2. Artículo 10212

 6.3. Artículo 103 13

 6.4. Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-4 15

 6.5. Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-5 18

 6.6. En relación con la estructura viaria y accesos21

 6.7. En relación con la tipología de las parcelas21

 6.8. En relación con las afecciones21

 6.8.1. Afección Hidrológica21

 6.8.2. Afección Ferroviaria.....23

 6.8.3. Afección de Carreteras24

 6.8.4. Afección de la Red de Distribución de Gas26

 6.8.5. Afección de la Red de Distribución de Energía Eléctrica27

 6.8.6. Servidumbres Aeronáuticas: Aeropuerto de Madrid-Barajas29

 6.8.7. Servidumbres Aeronáuticas: Base aérea de Torrejón de Ardoz31

 6.8.8. Afecciones Ambientales32

 6.8.9. Afección de Ruido33

 6.8.10. Ley General de Telecomunicaciones33

 6.8.11. Normativa de Accesibilidad33

 6.8.12. Impacto por razón de Género34

 6.8.13. Impacto en la infancia, adolescencia y familia34

 6.8.14. Ley 7/2021, de mayo de Cambio Climático y Transición Energética35

7. Descripción de la Ordenación Propuesta..... 36

8. Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan Parcial 37

9. Modelo de Gestión 38

10. Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad de la propuesta..... 39

11. Resumen Ejecutivo 41

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 88





1. Introducción

El presente documento constituye la **MEMORIA DE ORDENACIÓN** de la **MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-TO.1 DE SAN FERNANDO DE HENARES**, realizado de mano de los siguientes agentes:

Promotor **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.**
A85527604

Equipo Redactor **TRÍGONO CONSULTORES, S.L.**
Félix Álvarez Álvarez, arquitecto
Cristina Martín Gordo, arquitecta
Joaquín Sobrino Martín, arquitecto

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial SUP-TO.1 es la dinamización de la actividad económica del municipio, impulsando el desarrollo urbanístico del sector de forma coherente con las necesidades actuales, bajo la premisa de estándares de calidad definidos por el Plan Parcial vigente. Con esta finalidad se estima necesario modificar la normativa del Plan Parcial para: ampliar el concepto tradicional de las actividades a sus equivalentes tecnológicos, o similares, y para flexibilizar la concreción de los usos terciarios comerciales en línea con lo ya previsto para el resto de los usos terciarios por el Plan Parcial vigente, adecuándolos, de esta manera, a la demanda de las actividades y agentes económicos contemporáneos. El alcance de la Modificación del Plan Parcial afecta:

- A tres artículos de su Normativa, de manera parcial a los artículos 36 y 102, y al artículo 103.
- Y a las Fichas de Condiciones Específicas de Ordenación de los Ámbitos P-4 y P-5, a los únicos efectos de adaptarlas a la flexibilización del uso comercial descrito.

De esta manera, se mantienen las dotaciones urbanísticas públicas y privadas previstas, como Zonas Verdes, Equipamientos, Viarios, y se asumen los estándares de estacionamiento definidos por el Plan Parcial vigente, sin modificar sus superficies ni características. Asimismo, no se introduce ninguna alteración sobre la previsión de usos y aprovechamientos urbanísticos, ni sobre las condiciones de accesibilidad y tráfico definidas para los mismos, ya que la ampliación de la horquilla de márgenes porcentuales para el desarrollo de los usos comerciales previstos no presupone que no se pueda llegar a los techos originariamente esperados, si no solo flexibilizar el resultado final en base a las necesidades reales de mercado.

El planteamiento de la presente propuesta se enmarca dentro del proceso de desarrollo del sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, delimitado y clasificado en 2002 por el vigente PGOU que, define como objetivos para el mismo la configuración de una actuación para la implantación de usos terciarios de calidad y la creación de un entorno atractivo que contribuya a mejorar la degradación del paisaje y la recuperación de la ribera del río Jarama.

Con esto, se tramitó el Plan Parcial del sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, aprobado definitivamente en 2006 y que estableció las determinaciones detalladas del ámbito.

Este Plan Parcial preveía el desarrollo urbanístico del sector SUP-TO.1 mediante su división en unidades de ejecución, de forma que para su impulso se constituyeron las Juntas de Compensación que aún hoy se encuentran en activo pues, tras haber transcurrido casi 20 años desde la entrada en vigor de la ordenación detallada del ámbito y la ejecución de una parte no despreciable de las obras de urbanización, el ámbito aún no ha completado su transformación urbanística.

Así, al haber transcurrido un periodo de tiempo tan prolongado, la situación urbanística y las necesidades tanto del propio ámbito y del municipio de San Fernando de Henares como de las actividades y agentes económicos objetivo



de la actuación han cambiado sustancialmente. Consecuentemente, ciertos aspectos de la ordenación detallada definida en el Plan Parcial han devenido obsoletas, de manera que, a los efectos de poder cumplir los objetivos del sector, estos deben ser actualizados.

Con todo esto, al objeto de hacer viable la finalización del desarrollo del sector SUP-TO.1 (y, por lo tanto, satisfacer las determinaciones que el PGOU define para el mismo) resulta necesario actualizar ciertos aspectos puntuales de la Normativa Urbanística del Plan Parcial vigente.

2. Objeto, Entidad Promotora y Legitimación

2.1. Objeto

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial SUP-TO.1 es la dinamización de la actividad económica del municipio, impulsando el desarrollo urbanístico del sector de forma coherente con las necesidades actuales bajo la premisa de mantener los estándares de calidad definidos por el Plan Parcial vigente, de modo que no se alteran los estándares dotacionales (zonas verdes, viarios, previsión de plazas de aparcamiento, etc.). Con esta finalidad se estima necesario modificar la normativa del Plan Parcial para ampliar el concepto tradicional de las actividades a sus equivalentes tecnológicos, o similares, y para flexibilizar la concreción de los usos terciarios comerciales en línea, con lo ya previsto para el resto de los usos terciarios, por el Plan Parcial vigente, adecuándolos, de esta manera, a la demanda de las actividades y agentes económicos contemporáneos. El alcance de la Modificación del Plan Parcial afecta:

- A tres artículos de su Normativa, de manera parcial a los artículos 36 y 102, y al artículo 103.
- Y a las Fichas de Condiciones Específicas de Ordenación de los Ámbitos P-4 y P-5, a los únicos efectos de adaptarlas a la flexibilización del uso comercial descrito.

En este sentido se mantienen las condiciones establecidas por el planeamiento vigente aplicables en el caso de implantación en la totalidad del Ámbito del uso terciario comercial y se regula la opción en caso contrario.

Esta modificación, no introduce ninguna alteración sobre la previsión de usos y aprovechamientos urbanísticos, ni sobre las condiciones de accesibilidad y tráfico definidas para los mismos, ya que la ampliación de la horquilla de márgenes porcentuales para el desarrollo de los usos comerciales previstos no presupone que no se pueda llegar a los techos originariamente esperados, si no solo flexibilizar el resultado final en base a las necesidades reales de mercado. De la misma manera, se mantienen las dotaciones urbanísticas públicas y privadas previstas, como Zonas Verdes, Equipamientos, Viarios, y se asumen los estándares de estacionamiento definidos por el Plan Parcial vigente, sin modificar sus superficies ni características.

Por tanto, la actualización normativa se circunscribe a la adaptación necesaria del articulado del Plan Parcial para adaptarlo a las necesidades actuales y flexibilizar el régimen de usos en el Sector que permita un adecuado desarrollo urbanístico.

El artículo 68 de la LSCM, regula la revisión de los instrumentos de planeamiento que resulta de aplicación “*cuando las alteraciones que en ellos se pretendan introducir requieran la completa reconsideración de la ordenación por ellos establecida*”.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 91



Dado el limitado alcance de la innovación pretendida, que únicamente pretende introducir los cambios necesarios para permitir el desarrollo del Sector sin afectar a los elementos estructurantes de la ordenación del mismo ni a los estándares dotacionales previstos, no se está ante el supuesto de revisión de planeamiento previsto en el artículo 68, sino ante una Modificación Puntual del Plan Parcial.

Por lo tanto, ha de estarse a lo previsto en el artículo 69 de la LSCM:

Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.

- 1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.”*

2.2. Entidad Promotora y Legitimación

Conforme a lo dispuesto por el apartado 1 del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán ser formulados por los particulares, a excepción de los Planes Generales.

En este caso, al tratarse de una Modificación de Plan Parcial, el presente instrumento puede ser instado por un particular, por lo que se formula de mano de los siguientes agentes:

Promotor **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.**
A85527604

Equipo Redactor **TRÍGONO CONSULTORES, S.L.**
Félix Álvarez Álvarez, arquitecto
Cristina Martín Gordo, arquitecta
Joaquín Sobrino Martín, arquitecto

3. Justificación, Conveniencia y Oportunidad

Como se ha indicado anteriormente, el objeto de la presente Modificación del Plan Parcial del sector SUP TO 1 de San Fernando de Henares es la dinamización de la actividad económica del municipio, para lo cual se hace necesaria la actualización puntual de tres de los artículos de la Normativa Urbanística del Plan Parcial vigente a los efectos de renovar el concepto tradicional de las actividades a las nuevas tecnologías equivalentes y de flexibilizar la concreción de los usos terciarios comerciales en línea, con lo ya previsto para el resto de los usos terciarios, por el Plan Parcial vigente, adecuándolos, de esta manera, a la demanda actual de suelo productivo por parte de las nuevas actividades y agentes económicos.

Esta modificación, no introduce ninguna alteración sobre la previsión de usos y aprovechamientos urbanísticos, ni sobre las condiciones de accesibilidad y tráfico definidas para los mismos, ya que la ampliación de la horquilla de márgenes porcentuales para el desarrollo de los usos comerciales previstos no presupone que no se pueda llegar a los techos originariamente esperados, si no solo flexibilizar el resultado final en base a las necesidades reales de mercado.



Así, en primer lugar, se da respuesta al objeto de este sector señalado por la ficha del SUP-TO.1 que indica, expresamente, que este ámbito “se configura como una actuación para la implantación de usos terciarios de un cierto nivel de calidad, creando una zona de atracción singular entre la zona aeroportuaria, el Corredor del Henares y la M-45/M-50”. A estos efectos, al permitir una mayor flexibilidad de las condiciones de uso terciario comercial, en línea con lo ya previsto para el resto de los usos terciarios por el Plan Parcial vigente, se fomenta el desarrollo de un ámbito más atractivo capaz de adaptarse para dar respuesta a las nuevas necesidades empresariales y de mercado.

Igualmente, cabe considerar la evidente situación de estancamiento en la que se encuentra este ámbito desde hace décadas. Así, pese a contar con Juntas de Compensación constituidas y tener determinaciones de ordenación detallada desde hace casi 20 años, el desarrollo del sector SUP-TO.1 no ha finalizado. Teniendo en cuenta su privilegiada localización geográfica, en el encuentro de diversas infraestructuras de transporte de primer orden y rodeado de otras áreas productivas en crecimiento, esta paralización de su transformación urbanística evidencia la necesidad de la adaptación de su ordenación a la nueva realidad urbanística.

De esta manera, mediante la modificación de los tres artículos de su Normativa propuesta, se da respuesta a las nuevas demandas de suelo de las actividades productivas actuales, de forma que, fomentando una mayor atracción de agentes económicos de más calidad se pueda desbloquear el desarrollo del ámbito y concluir, finalmente, en su urbanización e integración definitiva en la trama urbana (lo que, en última instancia, permitirá conseguir los demás objetivos que el PGOU define para el sector, destacando la mejora del degradado paisaje circundante y la recuperación de la ribera del río Jarama).

Por supuesto, la mejora de estas condiciones para la atracción de actividades y agentes económicos de primer nivel redundará en la dinamización económica del municipio mediante la introducción de usos de mucha mayor calidad potencial y mayor valor añadido, como terciarios avanzados de alto nivel tecnológico.

Con todo esto, la conveniencia y oportunidad de la propuesta de la presente Modificación del Plan Parcial del sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares se justifican al promoverse con el objeto de impulsar la dinamización económica del municipio, convirtiendo el ámbito en un polo de atracción de actividades productivas innovadoras y de alta calidad que facilite su puesta en carga y su consolidación como parte del tejido urbano municipal en un horizonte temporal controlado, dando respuesta a los objetivos definidos por el PGOU para el mismo.

4. Marco Normativo

El régimen jurídico aplicable a la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares está formado, principalmente, por los siguientes documentos:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana [TRLSRU]
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid [LSCM]
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana [RGU]
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana [RPU]



- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas [LPACAP]
- Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, con su última revisión aprobada definitivamente 27 de septiembre de 2002, BOCM número 236 de 4 de octubre [PGOU]

Plan Parcial del Sector SUP TO 1, aprobado definitivamente el 11 de mayo de 2006, BOCM número 286 de 1 de diciembre [PP]

Adicionalmente, el sector SUP-TO.1 está dentro del ámbito de aplicación de diversos documentos de carácter normativo, reglamentario o técnico relativos a las diferentes afecciones sectoriales que en el mismo concurren, si bien estos se identifican y detallan en los apartados correspondientes.

5. Resumen de Alternativas Planteadas y definición de la escogida

Durante la redacción de la presente Modificación del Plan Parcial del sector SUP-TO.1 se han barajado las siguientes alternativas de ordenación:

- **Alternativa 0:** la Alternativa 0 consistiría en la no formulación de ningún instrumento que modifique la ordenación detallada del Plan Parcial vigente.
- **Alternativa 1:** la Alternativa 1 consistiría en la modificación completa de las determinaciones de ordenación detallada vigente en el ámbito, definiendo una nueva propuesta de ordenación completa.
- **Alternativa 2:** la Alternativa 2 consiste en la desarrollada en el presente instrumento, que plantea una modificación que se limita a la actualización de forma puntual de tres de los artículos de la Normativa Urbanística del Plan Parcial vigente a los efectos de actualizar el concepto tradicional de las actividades a las nuevas tecnologías equivalentes y de flexibilizar la concreción de los usos terciarios comerciales en línea, con lo ya previsto para el resto de los usos terciarios, por el Plan Parcial vigente. Igualmente, se actualizan puntualmente las Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-4 y del Ámbito P-5, a los únicos efectos de adaptarlas a la flexibilización del uso comercial descrito. En este sentido se mantienen las condiciones establecidas por el planeamiento vigente aplicables en el caso de implantación en la totalidad del Ámbito del uso terciario comercial y se regula la opción en caso contrario.

Así, en los apartados siguientes se detallan y analizan los diferentes pros y contras de cada una de estas alternativas y se justifica la selección de la finalmente escogida.

5.1. Alternativa 0: No modificación del Plan Parcial

Como se ha indicado anteriormente, el régimen de usos definido en la normativa del Plan Parcial vigente resulta muy condicionante y restrictivo de cara a las necesidades actuales de las nuevas actividades y agentes económicos, especialmente los vinculados a las actividades terciarias más avanzadas y de mayor calidad. De esta manera, mantener la ordenación detallada del ámbito con las mismas determinaciones que se definieron hace casi 20 años (en el Plan Parcial de 2006) implicaría dejar al sector con unas condiciones de implantación de usos no adecuadas a la realidad urbanística y productiva contemporánea, lo que en última instancia ha promovido (y previsiblemente, continuará promoviendo) el estancamiento de su desarrollo.



En definitiva, se entiende que haber seguido la línea de actuación de esta Alternativa 0 habría implicado, no solo perder la oportunidad de actualizar las determinaciones de ordenación del sector a las necesidades actuales, sino también ahondar en algunas de las cuestiones que han venido obstruyendo su desarrollo y, consecuentemente, la consecución de los objetivos que el PGOU definen para el mismo.

5.2. Alternativa 1: Modificación completa de las determinaciones de ordenación detallada

De cara a la adaptación de las determinaciones de ordenación detallada vigentes, se podría haber planteado la definición de unas determinaciones de ordenación detallada absolutamente nuevas para el sector, mediante una modificación completa del Plan Parcial vigente.

No obstante, esta Alternativa 1 habría supuesto una actuación manifiestamente excesiva de cara los objetivos de la presente propuesta, pues para con su consecución se entiende suficientemente una actualización puntual de diversos aspectos del régimen de usos de la Normativa Urbanística vigente, y no una reformulación completa de la ordenación del ámbito, que habría implicado una serie de innecesarios problemas, entre los que destacarían los siguientes:

- La formulación y tramitación de una modificación de planeamiento de tal magnitud resultaría mucho más costosa y complicada, lo que en última instancia acabaría por complicar y demorar el desarrollo del sector (lo que resultaría contradictorio con los objetivos planteados).
- Teniendo en cuenta que las obras de urbanización ya se encuentran iniciadas y, en algunos aspectos, razonablemente avanzadas, un cambio de todas las determinaciones de ordenación detallada podría implicar la inadecuación de algunos de los elementos y sistemas ejecutados a las mismas, con el coste económico y el impacto medioambiental que esto supondría.
- La ordenación detallada vigente en el ámbito se entiende, en líneas generales, correcta y adecuada a las necesidades del territorio y las actividades económicas que se pretende atraer, por lo que su modificación podría implicar un deterioro de estos aspectos.

En definitiva, se entiende que haber adoptado esta Alternativa 1 habría implicado la ejecución de una actuación innecesariamente compleja y potencialmente muy costosa desde el punto de vista económico y medioambiental que podría haber acabado por comprometer el desarrollo del sector y la consecución de los objetivos que el PGOU define para el mismo.

5.3. Alternativa 2: Actualización de ciertos aspectos puntuales de la Normativa Urbanística

Finalmente, mediante la Alternativa 2 se propone, únicamente, la modificación de ciertos aspectos puntuales de tres de los artículos de la Normativa Urbanística vigente a los efectos de flexibilizar la horquilla de márgenes porcentuales de los usos terciarios comerciales en línea, con lo ya previsto para el resto de los usos terciarios, por el Plan Parcial vigente de aplicación -sin introducir nuevos usos que pudieran afectar a la ordenación estructural del sector- así como la actualización de las Fichas de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-4 y del Ámbito P-5, a los únicos efectos de adaptarlas a la flexibilización del uso comercial descrito.

De esta manera, se pretende introducir las modificaciones mínimas para permitir la adecuación de las determinaciones de ordenación detallada del sector a las necesidades urbanísticas y productivas actuales, viabilizando su desarrollo y, en última instancia, dando consecución a los objetivos definidos por el PGOU para este ámbito, sin que con ello se elimine el uso comercial aplicable al Ámbito, ni se alteren los estándares dotacionales.



Adicionalmente, de esta manera se reduce al mínimo la interferencia con otros aspectos del desarrollo del sector (destacando la urbanización) y se facilita y agiliza la formulación y tramitación de la propuesta, disminuyendo su impacto y coste y, consecuentemente, reforzando la revitalización del ámbito y fomentando la finalización de su urbanización e integración con la trama urbana.

Con todo esto, se ha optado por seleccionar la propuesta de esta Alternativa 2, al tratarse de la línea de actuación que permite la adecuación de la ordenación a las necesidades urbanísticas y de las actividades y agentes productivos que se pretende atraer de la forma más sencilla y con menor impacto sobre las preexistencias, lo que, en última instancia, la convierte en la más adecuada de cara a fomentar el impulso del desarrollo del sector y la consecución de los objetivos definidos para el mismo.

6. Modelo de Ordenación Propuesto

Como se ha indicado anteriormente, a los efectos de dar respuesta a los objetivos planteados por la presente Modificación del Plan Parcial del sector SUP-TO.1 para el ámbito, se propone la actualización de tres aspectos, de forma puntual, de los artículos 36, 102 y 103 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial vigente, así como de las Fichas de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-4 y del Ámbito P-5, de la forma que se desarrolla y señala en los apartados siguientes:

6.1. Artículo 36

El artículo 36 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial vigente define las determinaciones de ordenación relativas al régimen de los usos de almacenes, se modifica parcialmente en su punto primero (36.1).

La única modificación que se plantea para el 36 es la matización de su definición a los efectos de incluir expresamente que el almacenamiento comprende tanto el almacenamiento físico, como el digital, informático y/o electrónico. A este respecto, cabe destacar que, en el momento de redacción del Plan Parcial (2006) las actividades económicas a las que se refiere este aspecto de la modificación no se encontraban tan extendidas, por lo que se entiende que es la razón por la cual no se planteó su inclusión expresa. En cualquier caso, y si bien podría considerarse que estas actividades estarían implícitas en la definición vigente, dado su auge e importancia actual en el sector económico, se considera conveniente matizar expresamente este extremo a los efectos de evitar futuros problemas de interpretación de la norma.

Esta aclaración se alinea con los objetivos señalados por el PGOU en la ficha del sector, que busca promover la atracción de actividades terciarias de calidad, entre las que se encuentran las vinculadas a nuevas tecnologías digitales, informáticas, electrónicas o similares, a las que se refiere este aspecto de la propuesta.



Se inserta a continuación una comparativa en la que se destacan los cambios introducidos en este artículo (señalando los cambios en turquesa y negrita):

Normativa Vigente	Normativa Modificada
Artículo 36. Almacenes. 1. Definición. Actividades relacionadas con la guarda, conservación y acopio de materias, productos transformados, bienes muebles en general o similares. Puede desarrollarse en locales anejos o vinculados a otro uso terciario, o bien en locales destinados específicamente para almacenes; en el primer caso deberá definirse con claridad el área de almacenaje y sin acceso público, diferenciándola de la zona dedicada al uso principal sea comercial u otro. 2. Clasificación. 2.1. En función de la superficie destinada al uso de almacenaje se distinguen las categorías siguientes: – AL-1 superficie igual o inferior a quinientos (500) m² – AL-2 superficie superior a quinientos (500) m² 2.2. En base a la clase de mercancía almacenada sólo se permitirán los almacenes que cumplan las mismas condiciones correspondientes a las categorías del uso industrial autorizadas en esta normativa y asimilables a dicha mercancía. 3. Condiciones. Se estará a las condiciones de los usos industriales autorizados en esta normativa. Altura mínima.- Como uso exclusivo, 3,5 m. en categoría AL-1 y 4 m. en categoría AL-2. Como uso complementario 2,20 m. en categoría AL-1 y 3,5 m. en categoría AL-2. Estacionamiento. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de instalación o fracción.	Artículo 36. Almacenes. 1. Definición. Actividades relacionadas con la guarda, conservación y acopio de materias, productos transformados, bienes muebles en general o similares. Estas actividades comprenden el almacenamiento físico, digital, informático y/o electrónico, tales como, con carácter enunciativo y no limitativo, Centros de Procesamiento de Datos. Puede desarrollarse en locales anejos o vinculados a otro uso terciario, o bien en locales destinados específicamente para almacenes; en el primer caso deberá definirse con claridad el área de almacenaje y sin acceso público, diferenciándola de la zona dedicada al uso principal sea comercial u otro. 2. Clasificación. 2.1. En función de la superficie destinada al uso de almacenaje se distinguen las categorías siguientes: – AL-1 superficie igual o inferior a quinientos (500) m² – AL-2 superficie superior a quinientos (500) m² 2.2. En base a la clase de mercancía almacenada sólo se permitirán los almacenes que cumplan las mismas condiciones correspondientes a las categorías del uso industrial autorizadas en esta normativa y asimilables a dicha mercancía. 3. Condiciones. Se estará a las condiciones de los usos industriales autorizados en esta normativa. Altura mínima.- Como uso exclusivo, 3,5 m. en categoría AL-1 y 4 m. en categoría AL-2. Como uso complementario 2,20 m. en categoría AL-1 y 3,5 m. en categoría AL-2. Estacionamiento. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de instalación o fracción.



6.2. Artículo 102

El artículo 102 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial vigente establece las determinaciones sobre usos autorizados en las superficies calificadas como Zona Terciaria Z-1. Así, y con independencia de toda su extensión, se introduce una pequeña actualización en los usos compatibles de esta ordenanza (Z-1), de forma que, en lugar de la redacción actual relativa al uso de Almacenaje (en la que se vincula a un uso predominante), este pasa a estar referido en los términos definidos en el artículo 36 (el modificado, 36.1, conforme a lo señalado en el apartado anterior).

De esta manera, y siguiendo los objetivos del presente instrumento anteriormente señalados, únicamente se introduce una aclaración de carácter formal en la redacción del documento (haciendo referencia al artículo en el que se señalan las determinaciones de aplicación) como flexibilizar la aplicación de este uso.

Se inserta a continuación una comparativa en la que se destacan los cambios introducidos en este artículo (señalando los cambios en turquesa y negrita):

Normativa Vigente	Normativa Modificada
Artículo 102. Determinaciones sobre los usos autorizados. Por situarse dentro de esta zona la envolvente de ruido 65 dBA Día - 55 dBA Noche, identificada en el mismo Estudio de Contaminación Acústica, se requiere ordenar los usos pormenorizados de forma gradual dentro de esa envolvente, alejando los más sensibles al ruido generado por el aeropuerto, por ello se establecen dos Grados distintos de usos autorizados según la distribución que refleja el Plano de Ordenación 0-4 Usos Pormenorizados de acuerdo con los grados y situaciones siguientes: a) Grado 1 ó Z-1-1 en Plano 0-4 <u>Usos predominantes.</u> Se autorizan los usos pormenorizados siguientes: - Comercial - Espectáculos y salas de reunión - Hotelero - Recreativo y hostelero - Oficinas En un mismo edificio pueden mezclarse los usos predominantes siempre que cumplan sus respectivas normativas. <u>Usos compatibles.</u> Dotacional y servicios privados en todos los usos pormenorizados autorizados. Almacenaje vinculado a un uso predominante <u>Usos complementarios.</u> Los necesarios para el desarrollo del uso predominante como:	Artículo 102. Determinaciones sobre los usos autorizados. Por situarse dentro de esta zona la envolvente de ruido 65 dBA Día - 55 dBA Noche, identificada en el mismo Estudio de Contaminación Acústica, se requiere ordenar los usos pormenorizados de forma gradual dentro de esa envolvente, alejando los más sensibles al ruido generado por el aeropuerto, por ello se establecen dos Grados distintos de usos autorizados según la distribución que refleja el Plano de Ordenación 0-4 Usos Pormenorizados de acuerdo con los grados y situaciones siguientes: a) Grado 1 ó Z-1-1 en Plano 0-4 <u>Usos predominantes.</u> Se autorizan los usos pormenorizados siguientes: - Comercial - Espectáculos y salas de reunión - Hotelero - Recreativo y hostelero - Oficinas En un mismo edificio pueden mezclarse los usos predominantes siempre que cumplan sus respectivas normativas. <u>Usos compatibles.</u> Dotacional y servicios privados en todos los usos pormenorizados autorizados. Almacenaje en los términos del artículo 36. <u>Usos complementarios.</u> Los necesarios para el desarrollo del uso predominante como:



- Uso residencial para vigilancia con una unidad cada 10.000 m² de instalación.
- Estacionamiento de vehículos
- Zonas verdes y espacios libres

b) Grado 2 ó Z-1-2 en Plano 0-4

Usos predominantes.

Se autorizan los mismos usos pormenorizados que en el Grado 1 salvo el uso hotelero. Los usos con asistencia de público se desarrollarán en recintos cerrados, salvo los complementarios.

En un mismo edificio son compatibles todos los usos predominantes siempre que cumplan sus respectivas normativas.

Usos compatibles.

Dotacional y servicios privados únicamente en los usos pormenorizados siguientes:

- Religioso sin residencia
- Servicios administrativos en categorías A-1, A-2 y A-3
- Infraestructuras

Almacenaje vinculado a un uso predominante

Usos complementarios.

De los necesarios para el desarrollo del uso predominante únicamente:

- Estacionamiento de vehículos
- Zonas verdes y espacios libres

- Uso residencial para vigilancia con una unidad cada 10.000 m² de instalación.
- Estacionamiento de vehículos
- Zonas verdes y espacios libres

b) Grado 2 ó Z-1-2 en Plano 0-4

Usos predominantes.

Se autorizan los mismos usos pormenorizados que en el Grado 1 salvo el uso hotelero. Los usos con asistencia de público se desarrollarán en recintos cerrados, salvo los complementarios.

En un mismo edificio son compatibles todos los usos predominantes siempre que cumplan sus respectivas normativas.

Usos compatibles.

Dotacional y servicios privados únicamente en los usos pormenorizados siguientes:

- Religioso sin residencia
- Servicios administrativos en categorías A-1, A-2 y A-3
- Infraestructuras

Almacenaje [en los términos del artículo 36.](#)

Usos complementarios.

De los necesarios para el desarrollo del uso predominante únicamente:

- Estacionamiento de vehículos
- Zonas verdes y espacios libres

6.3. Artículo 103

El artículo 103 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial establece una serie de determinaciones relativas a la cantidad mínima de superficie edificable mínima destinada a usos comerciales que debe disponerse en la zona de ordenación Z-1. Así, la redacción del artículo establece una muy extensa serie de disposiciones a aplicar en distintos casos que, en definitiva, acaban por introducir un exceso de condiciones que restringen las posibilidades de las actividades que opten por implantarse y, en última instancia, limitan el atractivo que estas puedan encontrar en el sector, dificultando la llegada e implantación de nuevos operadores que contribuyan a la mejora de la actividad económica del término municipal.

De esta manera, se plantea la sustitución de la redacción de este artículo por una redacción alternativa que mantiene las determinaciones mínimas tanto en la cantidad de superficie edificable que deba ser destinada a usos comerciales en el sector (un 15% de la destinada a usos terciarios), como en el porcentaje de edificabilidad que debe ser destinada a usos terciarios (al menos el 50% de la total del sector); referenciadas ambas sobre el Sector. De este modo, con la modificación propuesta se garantiza el modelo urbano previsto en el ámbito por el Plan General.



Así, a la vez que se mantienen los objetivos de priorizar la implantación de un amplio abanico de usos terciarios de calidad ampliando la horquilla de margen porcentual para el terciario comercial, lo que dota al ámbito de una mayor flexibilidad para la implantación de actividades económicas, muy restringidas por la ordenación vigente a la fecha. De este modo, no se suprime la obligación de que exista un uso comercial mínimo en el Sector, sino que se flexibiliza su aplicación para adaptar el Plan Parcial al cambio coyuntural y socioeconómico que se ha producido desde su aprobación.

Se inserta a continuación una comparativa en la que se destacan los cambios introducidos en este artículo (señalando los cambios en turquesa y negrita):

Normativa Vigente	Normativa Modificada
Artículo 103. Uso comercial mínimo. A fin de procurar la mayor implantación posible de usos comerciales, cada propiedad o finca registral aportada dentro de esta zona deberá, en la finca resultante equivalente, destinar al uso comercial un mínimo de la edificabilidad patrimonializable resultante para el total de cada finca, de acuerdo con las reglas siguientes: a) Al menos el 40% de esa edificabilidad en el caso de las fincas registrales aportadas con una superficie de entre 6.000 y 20.000 m² y al menos el 50% de esa edificabilidad para las fincas registrales aportadas con superficie superior a 20.000 m². b) Que cuando la superficie de uso comercial que resulte de una finca aportada, aplicando este artículo, suponga una superficie de venta superior a 2.500 m² deberá solicitar licencia como gran establecimiento comercial individual o colectivo de acuerdo con la Ley de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid y ello con independencia de que se pueda aplicar la parcela mínima regulada en el artículo 109 siguiente. c) Las condiciones de los apartados a) y b) anteriores no serán aplicables cuando la edificabilidad se destine a una actividad comercial propia del titular de la finca aportada, ni tampoco sobre la edificabilidad que se materialice en las Zonas Industrial o Consolidada. d) Las condiciones de los apartados a) y b) serán igualmente aplicables sobre el total de la edificabilidad que corresponda al Ayuntamiento por cesión del aprovechamiento o como patrimonial en cada unidad de ejecución, en función de su correspondencia con las edificabilidades resultantes referidas en esos apartados.	Artículo 103. Uso comercial mínimo. El Sector se configura como una actuación para la implantación de usos terciarios de cierto nivel de calidad, por lo que al menos el 50% de la edificabilidad total del Sector se destinará a usos terciarios. Asimismo, a fin de procurar la implantación de usos comerciales, al menos el 15% de la edificabilidad del Sector reservada para usos terciarios deberá destinarse a uso comercial.



6.4. *Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-4*

La Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación para el Ámbito P-4 mantiene las condiciones establecidas por el planeamiento vigente aplicables en el caso de implantación en la totalidad del Ámbito del uso terciario comercial, y regulan la opción en caso contrario.

Se inserta a continuación una comparativa en la que se destacan los cambios introducidos la ficha (señalando los cambios en turquesa y negrita):

Normativa Vigente	Normativa Modificada
Ficha del Ámbito P-4	Ficha del Ámbito P-4
1. SUPERFICIES	1. SUPERFICIES
Prevalecen las resultantes de los Planos de Ordenación y las definitivas del proyecto de reparcelación.	Prevalecen las resultantes de los Planos de Ordenación y las definitivas del proyecto de reparcelación.
Total 41.231 m²	Total 41.231 m²
Área de movimiento edificación 41.231 m²	Área de movimiento edificación 41.231 m²
2. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN	2. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN
2.1. Usos pormenorizados	2.1. Usos pormenorizados
Según Condiciones de Zona Terciaria en Grado 1	Según Condiciones de Zona Terciaria en Grado 1
2.2. Condiciones de edificación y diseño	2.2. Condiciones de edificación y diseño
Las presentes condiciones de edificación y diseño únicamente serán aplicables en caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-4. En caso contrario, para la implantación de cualesquiera otros usos permitidos o terciario comercial no en su totalidad, serán de aplicación las condiciones generales de edificación previstas en el planeamiento vigente.	
1. Altura máxima de seis plantas ó 19 metros. Sobre un 20% de la superficie del ámbito podrá alcanzarse una altura máxima de diez (10) plantas o 31 metros.	1. Altura máxima de seis plantas ó 19 metros. Sobre un 20% de la superficie del ámbito podrá alcanzarse una altura máxima de diez (10) plantas o 31 metros.
2. Dentro del sólido capaz previsto entre los límites del área de movimiento se diseñará un edificio o conjunto con características singulares y debidamente integrado, destinado mayoritariamente a uno o varios grandes establecimientos comerciales que deseablemente integren distintos formatos y enseñas como un gran centro o galería comercial. Todos sus laterales se tratarán como fachadas, con similar nivel de materiales y elementos	2. Dentro del sólido capaz previsto entre los límites del área de movimiento se diseñará un edificio o conjunto con características singulares y debidamente integrado, destinado mayoritariamente a uno o varios grandes establecimientos comerciales que deseablemente integren distintos formatos y enseñas como un gran centro o galería comercial. Todos sus laterales se tratarán como fachadas, con similar nivel de materiales y elementos

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 101



- constructivos, se cuidará especialmente la imagen visible desde la carretera A-2.
3. Desde la calle situada al Norte se realizarán los accesos para transporte de vehículos pesados y se organizará en esa parte del ámbito un espacio de muelles para carga y descarga adecuado al volumen del tránsito previsto, que deberá justificarse adecuadamente.
 4. Dentro del ámbito se dispondrá un estacionamiento para vehículos en planta baja o inferior a ésta con una superficie total no inferior a 27.000 m², de titularidad privada pero de uso público para el conjunto del Parque Comercial, sin perjuicio del régimen de explotación y control que establezcan sus propietarios. Este estacionamiento estará comunicado con el situado en superficie sobre el ámbito P-7 por al menos dos pasos para vehículos.
 5. Para posibilitar ese estacionamiento la planta donde se sitúe, baja, sótano o semisótano, contará con los debidos accesos, escaleras y servicios para los accesos a plantas superiores.
 6. Para facilitar la comunicación peatonal y la integración urbana el edificio deberá completarse con una plataforma a nivel del acceso del público a su planta superior situada sobre su fachada Sur y que comunique con otra similar a situar en el ámbito P-5 cubriendo la calle que la separa de éste. Esta plataforma será parte de la destinada a estacionamiento de vehículos a construir sobre los ámbitos P-7 y P-8.
 7. Podrán integrarse tótem identitarios de la actividad comercial que se implante.
 8. El edificio podrá contar con distintos cuerpos con accesos propios, se procurará una mezcla adecuada de usos terciarios de todo tipo formando un gran conjunto de actividad que suponga un punto de centralidad en el Corredor del Henares.
 9. El conjunto deberá tener una especial calidad arquitectónica que le dote de un carácter singular y atractivo.
 10. La plataforma peatonal se prolongará hasta comunicar con las instalaciones

- constructivos, se cuidará especialmente la imagen visible desde la carretera A-2.
3. Desde la calle situada al Norte se realizarán los accesos para transporte de vehículos pesados y se organizará en esa parte del ámbito un espacio de muelles para carga y descarga adecuado al volumen del tránsito previsto, que deberá justificarse adecuadamente.
 4. Dentro del ámbito se dispondrá un estacionamiento para vehículos en planta baja o inferior a ésta con una superficie total no inferior a 27.000 m², de titularidad privada pero de uso público para el conjunto del Parque Comercial, sin perjuicio del régimen de explotación y control que establezcan sus propietarios. Este estacionamiento estará comunicado con el situado en superficie sobre el ámbito P-7 por al menos dos pasos para vehículos.
 5. Para posibilitar ese estacionamiento la planta donde se sitúe, baja, sótano o semisótano, contará con los debidos accesos, escaleras y servicios para los accesos a plantas superiores.
 6. Para facilitar la comunicación peatonal y la integración urbana el edificio deberá completarse con una plataforma a nivel del acceso del público a su planta superior situada sobre su fachada Sur y que comunique con otra similar a situar en el ámbito P-5 cubriendo la calle que la separa de éste. Esta plataforma será parte de la destinada a estacionamiento de vehículos a construir sobre los ámbitos P-7 y P-8.
 7. Podrán integrarse tótem identitarios de la actividad comercial que se implante.
 8. El edificio podrá contar con distintos cuerpos con accesos propios, se procurará una mezcla adecuada de usos terciarios de todo tipo formando un gran conjunto de actividad que suponga un punto de centralidad en el Corredor del Henares.
 9. El conjunto deberá tener una especial calidad arquitectónica que le dote de un carácter singular y atractivo.
 10. La plataforma peatonal se prolongará hasta comunicar con las instalaciones



comerciales y el estacionamiento situado junto a Carrefour, mediante la solución técnica más adecuada para la funcionalidad de los peatones.

11. El edificio podrá contar con comunicaciones cubiertas tanto con el situado en el ámbito P-5 como con el edificio de Carrefour a situar sobre los viarios colindantes, mediante los debidos acuerdos entre los interesados.
12. A partir del límite Norte del área de movimiento podrá crearse otra plataforma peatonal que cubra total o parcialmente la calle para conectar las plantas altas del edificio con la zona verde situada junto al río, con el fin de comunicar los itinerarios peatonales de la edificación con tales espacios al aire libre debidamente acondicionados.
13. Deberán cumplirse las alturas máximas derivadas del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas según se regulan en el artículo 81 y se reflejan en el plano I-10.

2.3. Condiciones de urbanización

1. El tratamiento de la planta de estacionamiento, los accesos y la zona de muelles de carga y descarga, estarán adecuadamente tratados para resolver los encuentros con el viario circundante así como con el ámbito P-7 de forma que ambos estacionamientos queden funcionalmente vinculados, de acuerdo con los respectivos proyectos técnicos.
2. En el tramo de calle situado entre los ámbitos P-4 y P-5 las aceras peatonales deberán tener un ancho mínimo de tres metros.

2.4. Otras normas

Se considera la posible materialización sobre rasante de una edificabilidad meramente

comerciales y el estacionamiento situado junto a Carrefour, mediante la solución técnica más adecuada para la funcionalidad de los peatones.

11. El edificio podrá contar con comunicaciones cubiertas tanto con el situado en el ámbito P-5 como con el edificio de Carrefour a situar sobre los viarios colindantes, mediante los debidos acuerdos entre los interesados.
12. A partir del límite Norte del área de movimiento podrá crearse otra plataforma peatonal que cubra total o parcialmente la calle para conectar las plantas altas del edificio con la zona verde situada junto al río, con el fin de comunicar los itinerarios peatonales de la edificación con tales espacios al aire libre debidamente acondicionados.
13. Deberán cumplirse las alturas máximas derivadas del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas según se regulan en el artículo 81 y se reflejan en el plano I-10.

2.3. Condiciones de urbanización para la implantación del uso terciario comercial

Las presentes condiciones de urbanización únicamente serán aplicables en caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-4. En caso contrario, para la implantación de cualesquiera otros usos permitidos o terciario comercial no en su totalidad, serán de aplicación las condiciones generales de urbanización previstas en el planeamiento vigente.

1. El tratamiento de la planta de estacionamiento, los accesos y la zona de muelles de carga y descarga, estarán adecuadamente tratados para resolver los encuentros con el viario circundante así como con el ámbito P-7 de forma que ambos estacionamientos queden funcionalmente vinculados, de acuerdo con los respectivos proyectos técnicos.
2. En el tramo de calle situado entre los ámbitos P-4 y P-5 las aceras peatonales deberán tener un ancho mínimo de tres metros.

2.4. Otras normas

Se considera la posible materialización sobre rasante de una edificabilidad meramente



orientativa de 70.000 m². En todo caso la suma de edificabilidades que se asignen en el Proyecto de Reparcelación a todas las fincas resultantes no podrá ser superior a la que resulte de las Condiciones Reguladoras del Aprovechamiento Urbanístico incluidas en el Capítulo 3 de estas Normas.

Sobre este ámbito, sin perjuicio de otros, podrá transferirse edificabilidad desde el Sector SUE-6 o anterior Sector 6, de acuerdo con las determinaciones al respecto de ese Sector y de este Plan Parcial.

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

Se actuará de forma directa mediante un proyecto constructivo del conjunto que justifique el cumplimiento de todas las condiciones del Plan Parcial.

orientativa de 70.000 m². En todo caso la suma de edificabilidades que se asignen en el Proyecto de Reparcelación a todas las fincas resultantes no podrá ser superior a la que resulte de las Condiciones Reguladoras del Aprovechamiento Urbanístico incluidas en el Capítulo 3 de estas Normas.

Sobre este ámbito, sin perjuicio de otros, podrá transferirse edificabilidad desde el Sector SUE-6 o anterior Sector 6, de acuerdo con las determinaciones al respecto de ese Sector y de este Plan Parcial.

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

En caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-4 se actuará de forma directa mediante un proyecto constructivo del conjunto que justifique el cumplimiento de todas las condiciones del Plan Parcial.

6.5. Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-5

La Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación para el Ámbito P-5 mantiene las condiciones establecidas por el planeamiento vigente aplicables en el caso de implantación en la totalidad del Ámbito del uso terciario comercial, y regulan la opción en caso contrario.

Se inserta a continuación una comparativa en la que se destacan los cambios introducidos la ficha (señalando los cambios en turquesa y negrita):

Normativa Vigente	Normativa Modificada								
Ficha del Ámbito P-5 1. SUPERFICIES Prevalecen las resultantes de los Planos de Ordenación y las definitivas del proyecto de reparcelación. <table><tr><td>Total</td><td>31.555 m²</td></tr><tr><td>Área de movimiento edificación</td><td>31.555 m²</td></tr></table> 2. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN 2.1. Usos pormenorizados Según Condiciones de Zona Terciaria en Grado 1 2.2. Condiciones de edificación y diseño	Total	31.555 m²	Área de movimiento edificación	31.555 m²	Ficha del Ámbito P-5 1. SUPERFICIES Prevalecen las resultantes de los Planos de Ordenación y las definitivas del proyecto de reparcelación. <table><tr><td>Total</td><td>31.555 m²</td></tr><tr><td>Área de movimiento edificación</td><td>31.555 m²</td></tr></table> 2. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN 2.1. Usos pormenorizados Según Condiciones de Zona Terciaria en Grado 1 2.2. Condiciones de edificación y diseño Las presentes condiciones de edificación y diseño únicamente serán aplicables en caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-5. En caso contrario, para	Total	31.555 m²	Área de movimiento edificación	31.555 m²
Total	31.555 m²								
Área de movimiento edificación	31.555 m²								
Total	31.555 m²								
Área de movimiento edificación	31.555 m²								

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 104



1. Altura máxima de seis plantas ó 19 metros. Sobre un 20% de la superficie del ámbito podrá alcanzarse una altura máxima de ocho (8) plantas o 25 metros.
2. Dentro del sólido capaz previsto entre los límites del área de movimiento se diseñará un edificio o conjunto con características singulares y debidamente integrado, destinado mayoritariamente a uno o varios grandes establecimientos comerciales. Todos sus laterales se tratarán como fachadas, con similar nivel de materiales y elementos constructivos, se cuidará especialmente la imagen visible desde la carretera A-2
3. Desde la calle situada al Norte se realizarán los accesos para transporte de vehículos pesados y se organizará en esa parte del ámbito un espacio de muelles para carga y descarga adecuado al volumen del tránsito previsto, que deberá justificarse adecuadamente.
4. Dentro del ámbito se dispondrá un estacionamiento para vehículos en planta baja o inferior a ésta con una superficie total mínima de 22.000 m², de titularidad privada pero de uso público para el conjunto del Parque Comercial, sin perjuicio del régimen de explotación y control que establezcan sus propietarios. Este estacionamiento estará comunicado con el situado en superficie sobre el ámbito P-8 por al menos un paso de doble dirección para vehículos en su lateral este y otro en su lateral sur.
5. La planta destinada a estacionamiento podrá albergar los accesos, escaleras y servicios necesarios para comunicarse con las plantas superiores.
6. Para facilitar la comunicación peatonal y la integración urbana el edificio deberá completarse con una plataforma a nivel del acceso del público a su planta superior situada sobre su

la implantación de cualesquiera otros usos permitidos o terciario comercial no en su totalidad, serán de aplicación las condiciones generales de edificación previstas en el planeamiento vigente.

1. Altura máxima de seis plantas ó 19 metros. Sobre un 20% de la superficie del ámbito podrá alcanzarse una altura máxima de ocho (8) plantas o 25 metros.
2. Dentro del sólido capaz previsto entre los límites del área de movimiento se diseñará un edificio o conjunto con características singulares y debidamente integrado, destinado mayoritariamente a uno o varios grandes establecimientos comerciales. Todos sus laterales se tratarán como fachadas, con similar nivel de materiales y elementos constructivos, se cuidará especialmente la imagen visible desde la carretera A-2
3. Desde la calle situada al Norte se realizarán los accesos para transporte de vehículos pesados y se organizará en esa parte del ámbito un espacio de muelles para carga y descarga adecuado al volumen del tránsito previsto, que deberá justificarse adecuadamente.
4. Dentro del ámbito se dispondrá un estacionamiento para vehículos en planta baja o inferior a ésta con una superficie total mínima de 22.000 m², de titularidad privada pero de uso público para el conjunto del Parque Comercial, sin perjuicio del régimen de explotación y control que establezcan sus propietarios. Este estacionamiento estará comunicado con el situado en superficie sobre el ámbito P-8 por al menos un paso de doble dirección para vehículos en su lateral este y otro en su lateral sur.
5. La planta destinada a estacionamiento podrá albergar los accesos, escaleras y servicios necesarios para comunicarse con las plantas superiores.
6. Para facilitar la comunicación peatonal y la integración urbana el edificio deberá completarse con una plataforma a nivel del acceso del público a su planta superior situada sobre su



fachada Sur y que comunique con la similar a situar en el ámbito P-4 cruzando sobre la calle que la separa de éste. Esta plataforma será parte de la destinada a estacionamiento de vehículos a construir sobre los ámbitos P-7 y P-8.

7. Podrán disponerse escaleras de acceso a la plataforma desde el ámbito P- 8 especialmente en sus extremos y frente a la gran rotonda de entrada; deberán diseñarse como un elemento compositivo del conjunto urbano resultante e integradas con las características de los accesos propios del edificio comercial.
8. Podrán integrarse tótem identitarios de la actividad comercial que se implante.
9. Deberán cumplirse las alturas máximas derivadas del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas según se regulan en el artículo 81 y se reflejan en el plano I-10.

2.3. Condiciones de urbanización

1. El tratamiento de la planta de estacionamiento, los accesos y la zona de muelles de carga y descarga, estarán adecuadamente tratados para resolver los encuentros con el viario circundante así como con el ámbito P-8 de forma que ambos estacionamientos queden funcionalmente vinculados, de acuerdo con los respectivos proyectos técnicos.
2. En el tramo de calle situado entre los ámbitos P-4 y P-5 las aceras peatonales deberán tener un ancho mínimo de tres metros.

2.4. Otras normas

A título meramente orientativo se considera materializable sobre rasante una edificabilidad de 40.000 m². En todo caso la suma de

fachada Sur y que comunique con la similar a situar en el ámbito P-4 cruzando sobre la calle que la separa de éste. Esta plataforma será parte de la destinada a estacionamiento de vehículos a construir sobre los ámbitos P-7 y P-8.

7. Podrán disponerse escaleras de acceso a la plataforma desde el ámbito P- 8 especialmente en sus extremos y frente a la gran rotonda de entrada; deberán diseñarse como un elemento compositivo del conjunto urbano resultante e integradas con las características de los accesos propios del edificio comercial.
8. Podrán integrarse tótem identitarios de la actividad comercial que se implante.
9. Deberán cumplirse las alturas máximas derivadas del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas según se regulan en el artículo 81 y se reflejan en el plano I-10.

2.3. Condiciones de urbanización para la implantación del uso terciario comercial

Las presentes normas específicas de urbanización únicamente serán aplicables en caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-5. En caso contrario, para la implantación de cualesquiera otros usos permitidos o terciario comercial no en su totalidad, serán de aplicación las condiciones generales de edificación previstas en el planeamiento vigente.

1. El tratamiento de la planta de estacionamiento, los accesos y la zona de muelles de carga y descarga, estarán adecuadamente tratados para resolver los encuentros con el viario circundante así como con el ámbito P-8 de forma que ambos estacionamientos queden funcionalmente vinculados, de acuerdo con los respectivos proyectos técnicos.
2. En el tramo de calle situado entre los ámbitos P-4 y P-5 las aceras peatonales deberán tener un ancho mínimo de tres metros.

2.4. Otras normas

A título meramente orientativo se considera materializable sobre rasante una edificabilidad de 40.000 m². En todo caso la suma de



edificabilidades que se asignen en el Proyecto de Reparcelación a todas las fincas resultantes no podrá ser superior a la que resulte de las Condiciones Reguladoras del Aprovechamiento Urbanístico incluidas en el Capítulo 3 de estas Normas.

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

Se actuará de forma directa mediante un proyecto constructivo del conjunto que justifique el cumplimiento de todas las condiciones del Plan Parcial.

edificabilidades que se asignen en el Proyecto de Reparcelación a todas las fincas resultantes no podrá ser superior a la que resulte de las Condiciones Reguladoras del Aprovechamiento Urbanístico incluidas en el Capítulo 3 de estas Normas.

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

En caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-5 se actuará de forma directa mediante un proyecto constructivo del conjunto que justifique el cumplimiento de todas las condiciones del Plan Parcial.

6.6. *En relación con la estructura viaria y accesos*

No se propone ninguna modificación relativa o que afecte a la estructura viaria o accesos definida en la ordenación preexistente, por lo que aplican las determinaciones del Plan Parcial vigente.

6.7. *En relación con la tipología de las parcelas*

No se propone ninguna modificación relativa o que afecte a la tipología definida en la ordenación preexistente, por lo que continúan aplicándose las determinaciones del Plan Parcial vigente.

6.8. *En relación con las afecciones*

Como se ha señalado en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, la superficie del ámbito se encuentra dentro del área de aplicación de diversas afecciones sectoriales, además de otras determinaciones normativas.

Así, en los apartados siguientes se detallará el alcance de estas y se justificará la adecuación de la propuesta planteada en esta Modificación del Plan Parcial del sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares a las determinaciones de las mismas.

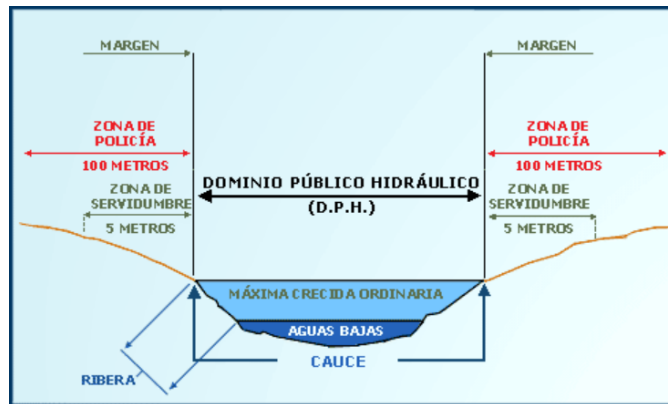
6.8.1. *Afección Hidrológica*

El sector es colindante con el cauce del río Jarama, por lo que está afectado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Así, cabe tener en cuenta, que la ordenación vigente se encuentra afectada por una zona de servidumbre de 5 metros de anchura desde el borde del Dominio Público Hidráulico para uso público (regulada reglamentariamente) y por una zona de policía de 100 metros de anchura desde el borde del Dominio Público Hidráulico en el que se condiciona, reglamentariamente, el uso del suelo y las actividades que en el mismo se desarrollen.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 107



En cualquier caso, y con independencia de las implicaciones que esta afección pueda haber tenido sobre la ordenación detallada vigente, **no tiene ninguna implicación sobre la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 propuesta**, toda vez que su alcance se limita a flexibilizar ciertos aspectos muy concretos de la implantación de usos ya permitidos por el Plan Parcial del sector en su redacción vigente.

En relación con la afección hidrológica, el Plan Parcial del sector se acompañó en su momento de un Estudio fechado en el año 2005, en el que se tenía en cuenta la presencia de una mota que se había ejecutado con anterioridad en la margen izquierda del río Jarama.



Montaje sobre el plano de situación post-operacional del Estudio Hidrológico



En la imagen anterior aparece representada con líneas de color verde la línea de policía del cauce, y con líneas de color rojo los límites de la zona de inundación para un periodo de retorno de 500 años, zona que dentro del sector sólo afecta a zonas verdes.

En la página 18 de dicho estudio, en relación con la situación post operacional, se indica:

En la actualidad, la margen izquierda del río Jarama, a su paso por las inmediaciones del ámbito del Plan Parcial, cuenta con una mota que controla las posibles inundaciones. No está previsto realizar ninguna actuación sobre la misma, salvo las imprescindibles de consolidación o adecuación a la forestación del LIC impuesta por el Plan General. Está prevista la implantación de una segunda mota que aparece en los planos post-operacionales que, aunque no tiene ninguna función hidrológica, permite aislar la zona verde que se crea de los demás usos previstos en el Plan Parcial y mejorar la calidad ambiental de la zona. El diseño y la ubicación exacta de esa segunda mota son meramente orientativos, quedando pendiente su definición exacta hasta la redacción del Proyecto de Urbanización.

Después de los trámites oportunos, las obras de urbanización comenzaron en el año 2009 y alcanzaron un alto grado de ejecución (en torno al 80%) si bien debido a las circunstancias económicas estas obras se paralizaron en el año 2011 cuando se encontraban muy próximas a su finalización, habiendo ejecutado ya íntegramente la segunda mota que menciona el estudio hidrológico.

6.8.2. Afección Ferroviaria

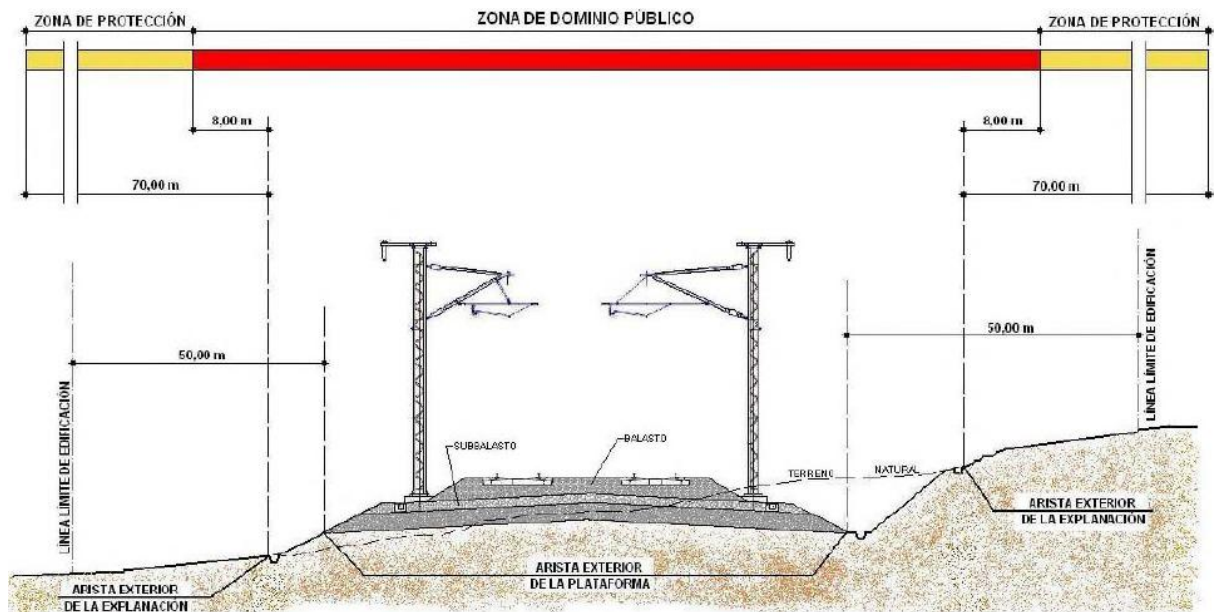
En la zona sur del sector este se encuentra en contacto con la vía férrea (línea Madrid – Barcelona), por lo que parte del mismo se encuentra afectado por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Así, la superficie del sector SUP-TO.1 está afectada por las siguientes zonas:

- Zona de dominio público: formada por una banda de 8 metros a ambos lados de la plataforma.
- Zona de protección: formada por una banda de 70 metros medidos desde la arista exterior de la explanación, donde no se permiten más usos ni obras que los compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario.
- Línea límite de la edificación: situada a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 109



Esquema de afecciones ferroviarias

En cualquier caso, y con independencia de las implicaciones que esta afección pueda haber tenido sobre la ordenación detallada vigente, **no tiene ninguna implicación sobre la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 propuesta**, toda vez que su alcance se limita a flexibilizar ciertos aspectos muy concretos de la implantación de usos ya permitidos por el Plan Parcial del sector en su redacción vigente.

6.8.3. Afección de Carreteras

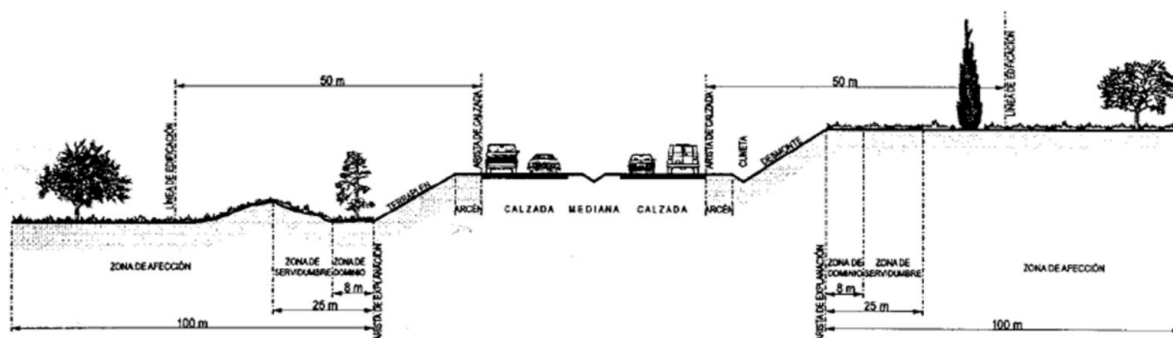
Como se ha indicado anteriormente, el sector SUP-TO.1 está enclavado entre diferentes viarios de titularidad estatal (A-2, M-50 y M-21) y autonómica (M-45) de primer orden, por lo que resultan de aplicación la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Así, la ordenación vigente está afectada por las siguientes zonas:

- Relativas a la A-2:
 - Zona de afección: situada hasta los 100 metros medida desde la arista exterior de la explanación.
 - Línea límite de la edificación: situada a 50 metros desde la línea exterior de la calzada.
- Relativas a la M-50:
 - Zona de afección: situada hasta los 50 metros medida desde la arista exterior de la explanación.
 - Línea límite de la edificación: situada a 50 metros desde la línea exterior de la calzada.
- Relativas a la M-21:
 - Zona de afección: situada hasta los 100 metros medida desde la arista exterior de la explanación.
 - Línea límite de la edificación: situada a 50 metros desde la línea exterior de la calzada.
- Relativas a la M-45:
 - Zona de protección: situada hasta los 50 metros medida desde la arista exterior de la explanación.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 110



SECCIÓN EN AUTOPISTA, AUTOVÍA

Esquema de afecciones de la red de Autovías y Autopistas estatales

Asimismo, cabe destacar que el PGOU de San Fernando de Henares, aprobado definitivamente con informe positivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, categoriza todas esas vías a su paso por el municipio como “autovías”, considerando que discurren por zonas urbanas o periurbanas a su paso por el sector SUP-TO.1 y su entorno. Más concretamente, el artículo 42.2 de la Normativa Urbanística del PGOU define el ámbito de aplicación de la Norma Urbanística de Protección de la Red Viaria e incluye como Red de Carreteras, entre otras, a las siguientes:

- 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

En cualquier caso, y con independencia de las implicaciones que esta afección pueda haber tenido sobre la ordenación detallada vigente, **no tiene ninguna implicación sobre la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 propuesta**, toda vez que su alcance se limita a flexibilizar ciertos aspectos muy concretos de la implantación de usos ya permitidos por el Plan Parcial del sector en su redacción vigente.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 111



6.8.4. Afección de la Red de Distribución de Gas

De acuerdo con la información disponible, la zona oriental del ámbito está atravesada por un gasoducto formado por una conducción de 26" que dobla en paralelo a una más antigua de 16", acompañadas de conducción de cable de fibra óptica. Asimismo, en la zona norte del ámbito se bifurca un ramal de 26" para dar suministro en dirección al Aeropuerto de Barajas.



Plano I-8 de Red de Gas Existente del Plan Parcial del Sector SUP-T0.1 - Detalle

Conforme a lo indicado en el propio Plan Parcial, ENAGAS (empresa que explota el gasoducto) definió una zona de afección de 10 metros a ambos lados de la conducción, si bien, y previendo un cambio del trazado de la conducción, se habría notificado a esta durante la tramitación del documento.

En cualquier caso, y con independencia de las implicaciones que esta afección pueda haber tenido sobre la ordenación detallada vigente, **no tiene ninguna implicación sobre la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector SUP-T0.1 propuesta**, toda vez que su alcance se limita a flexibilizar ciertos aspectos muy concretos de la implantación de usos ya permitidos por el Plan Parcial del sector en su redacción vigente.

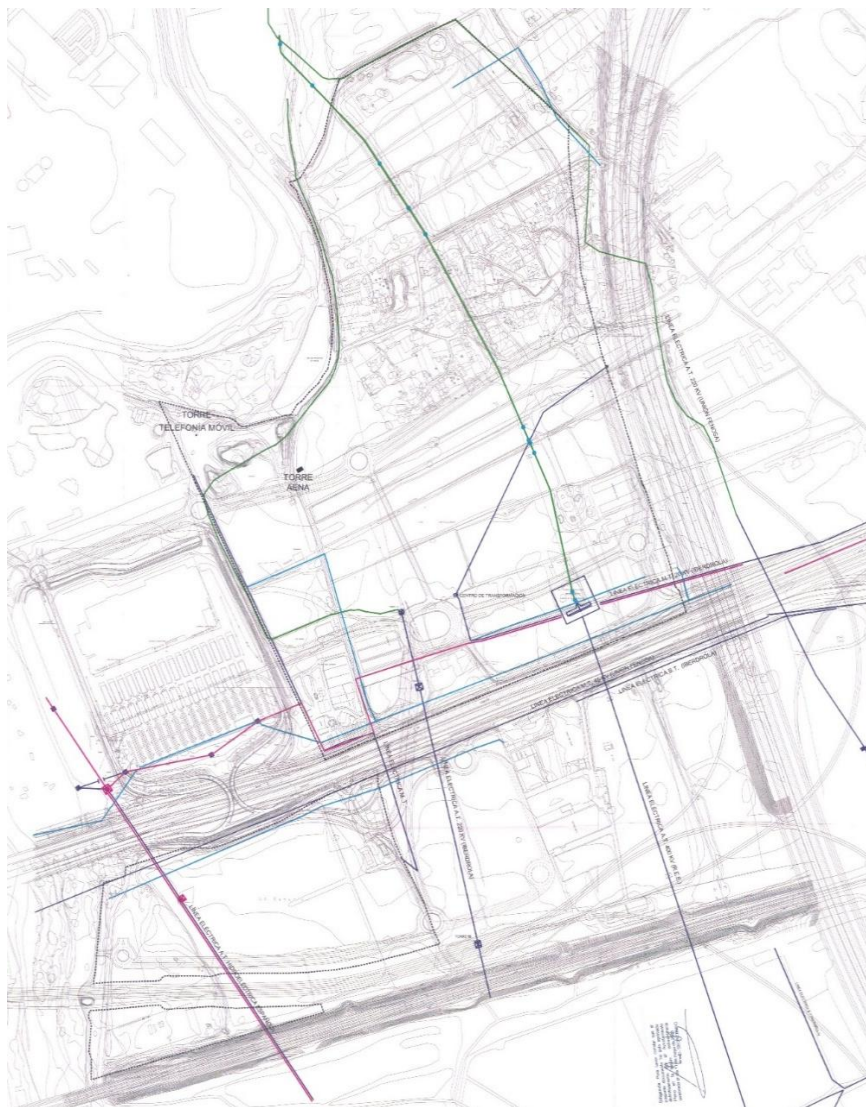
DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 112



6.8.5. Afección de la Red de Distribución de Energía Eléctrica

Si bien anteriormente existieron líneas aéreas de alta tensión en el ámbito, estas fueron sustituidas por trazados subterráneos con motivo de la ampliación del Aeropuerto de Barajas y la intervención del Ayuntamiento de San Fernando de Henares.



Plano I-7 de Red de Eléctrica Existente del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 - Detalle

De esta manera, sobre el sector SUP-TO.1 existen las siguientes afecciones por la red de distribución eléctrica:

- Línea de Alta Tensión de 400 kV, titularidad de Red Eléctrica Española, ya enterrada por galería desde el entronque a la A-2.

No se puede edificar sobre la galería de instalaciones, si bien sí que se pueden urbanizar viales, siempre que los accesos a la misma queden libres e integrados en el diseño urbanístico. Conforme a lo indicado en el propio Plan Parcial vigente, su ordenación se ha adaptado a esta galería y se ha respetado una servidumbre de 4'50 metros de anchura en superficie.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 113



- Línea de 220 kV aérea en el tramo sur y soterrada en el resto de su longitud (dentro del ámbito). El tramo aéreo presenta una servidumbre, de 5'50 metros medidos a ambos lados desde los conductores exteriores de la línea, que impide la edificación y la plantación de árboles.

Asimismo, se deberán guardar las distancias de seguridad establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión. Específicamente, los 8'80 metros con respecto a la calzada, cuando discurren sobre los viales previstos.

Por último, de acuerdo con lo indicado en el propio Plan Parcial, dado que los conductores del tramo soterrado ya estarían aislados y no presentarían peligro alguno, este no precisaría de ninguna servidumbre. Todo esto sin perjuicio del acceso que se debe facilitar a la distribuidora a los registros de la canalización y a la verificación, de cara a la urbanización, de la capacidad de estas canalizaciones de soportar los esfuerzos previstos (o, en caso contrario, de su refuerzo).

En cualquier caso, y con independencia de las implicaciones que esta afección pueda haber tenido sobre la ordenación detallada vigente, **no tiene ninguna implicación sobre la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 propuesta**, toda vez que su alcance se limita a flexibilizar ciertos aspectos muy concretos de la implantación de usos ya permitidos por el Plan Parcial del sector en su redacción vigente.

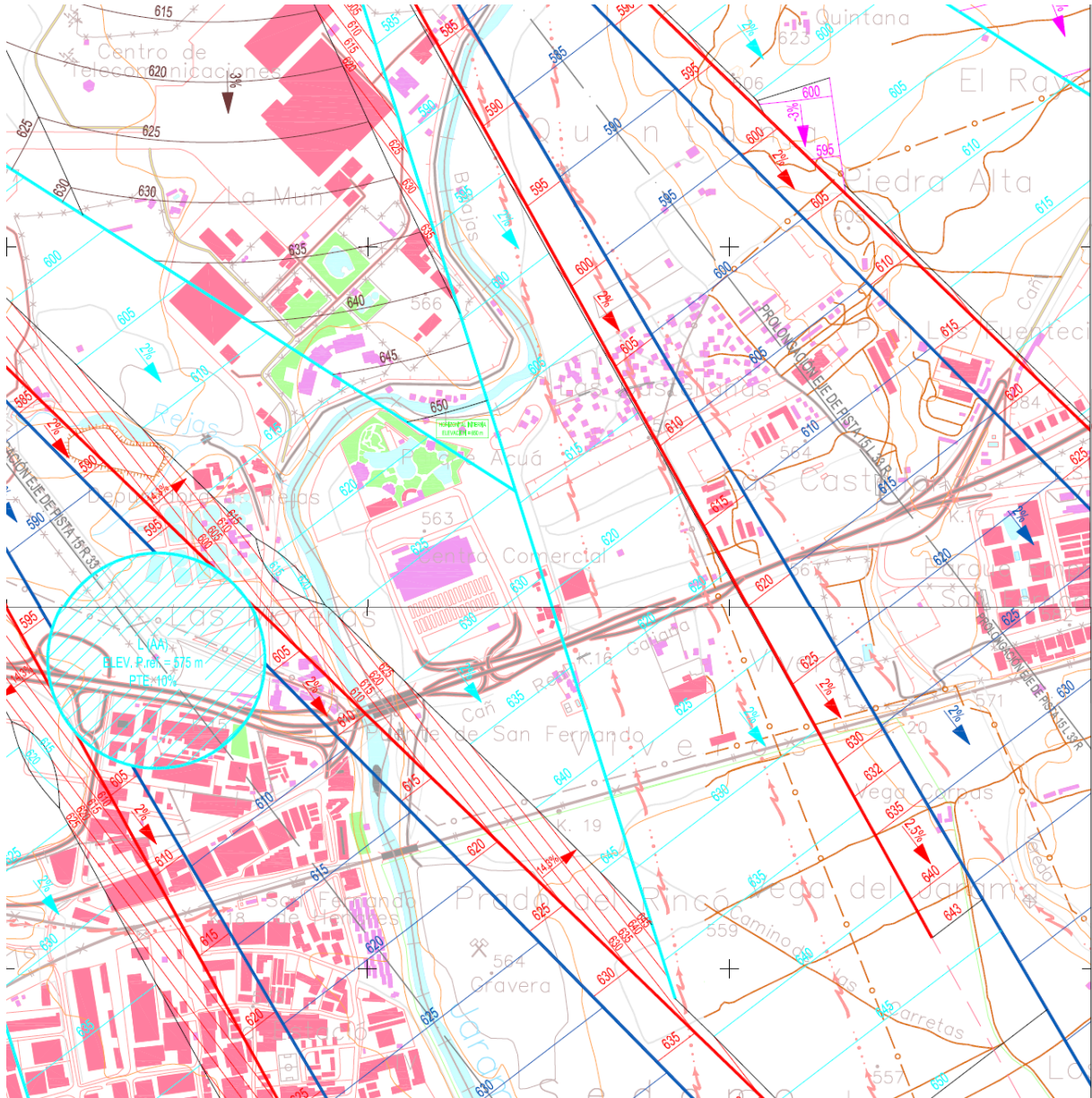
DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 114



6.8.6. Servidumbres Aeronáuticas: Aeropuerto de Madrid-Barajas

A raíz de su proximidad del Aeropuerto de Madrid-Barajas, el sector SUP-T0.1 está afectado por sus Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas definidas por la Dirección General de Aviación Civil que se pueden apreciar en el detalle adjunto a continuación:

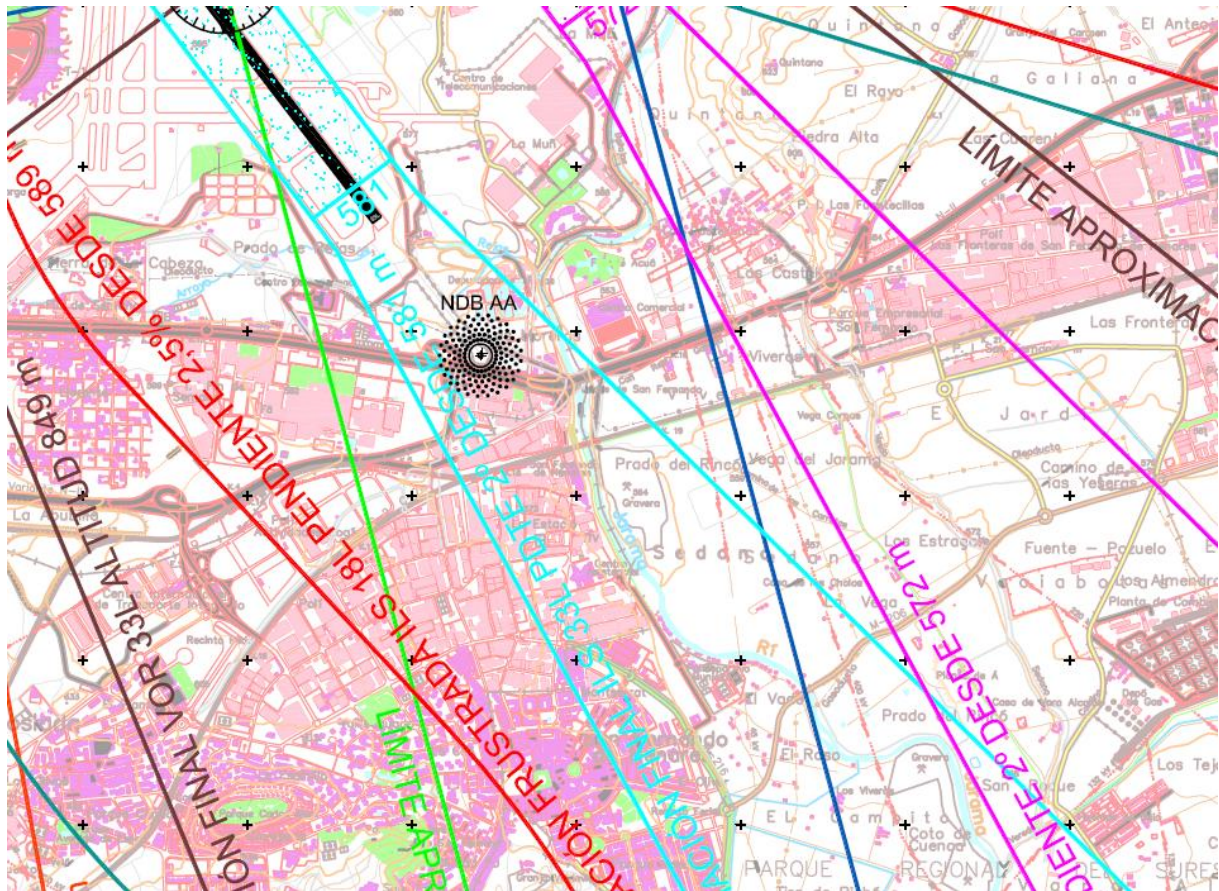


Plano de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas del Aeropuerto de Madrid-Barajas, Hojas 17 y 20 - Detalle

Asimismo, el sector también se encuentra afectado por las Servidumbres de Operaciones del Aeropuerto de Madrid-Barajas, definidas a los efectos de garantizar las diferentes fases de las maniobras de aproximación por instrumentos al aeródromo, tal y como se aprecia en el detalle del plano adjunto a continuación:

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 115



Plano de Servidumbres Operacionales del Aeropuerto de Madrid-Barajas, Hoja 2 - Detalle

En definitiva, estas servidumbres consisten, a efectos prácticos, en la delimitación de una superficie geométrica tridimensional que no puede ser invadida por ninguna edificación o instalación que, sobre la superficie del SUP-TO.1 se limita hasta los 580 metros de altura en la zona más restrictiva.

A este respecto, el Plan Parcial hace referencia al propio PGOU, que fija como altura máxima en el sector la de 19 metros y 6 plantas. Adicionalmente, como se indica en el propio Plan Parcial, este ha incluido una serie de determinaciones (detalladas en el apartado 9 del capítulo 18 de su Memoria) para dar respuesta a lo requerido por la Dirección General de Aviación Civil, destacando la reducción de la altura máxima de la edificación en las zonas más próximas al Aeropuerto de Barajas. Con todo esto, se entiende que la ordenación detallada propuesta y definida en el Plan Parcial vigente respecta las servidumbres radioeléctricas derivadas del Aeropuerto de Barajas.

En cualquier caso, y con independencia de las implicaciones que esta afección pueda haber tenido sobre la ordenación detallada vigente, **no tiene ninguna implicación sobre la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 propuesta**, toda vez que su alcance se limita a flexibilizar ciertos aspectos muy concretos de la implantación de usos ya permitidos por el Plan Parcial del sector en su redacción vigente.

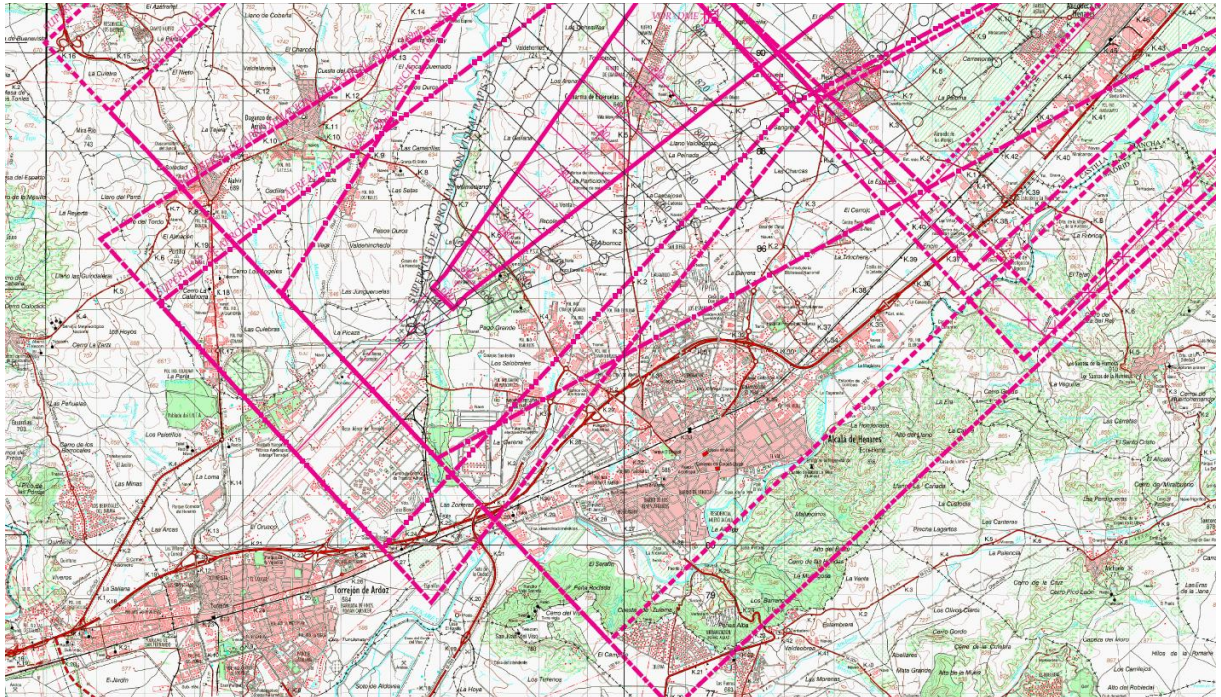
DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 116

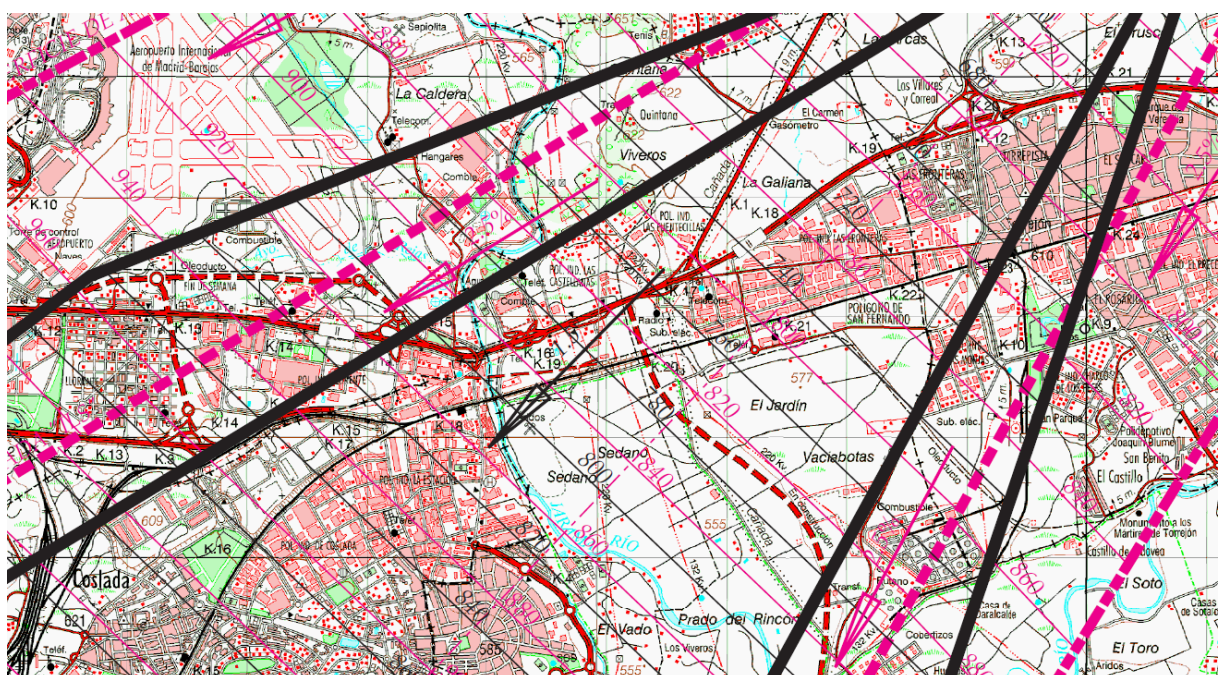


6.8.7. Servidumbres Aeronáuticas: Base aérea de Torrejón de Ardoz

A raíz de su proximidad a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, el sector SUP-TO.1 está afectado por sus Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas definidas por la Dirección General de Aviación Civil que se pueden apreciar en el detalle adjunto a continuación:



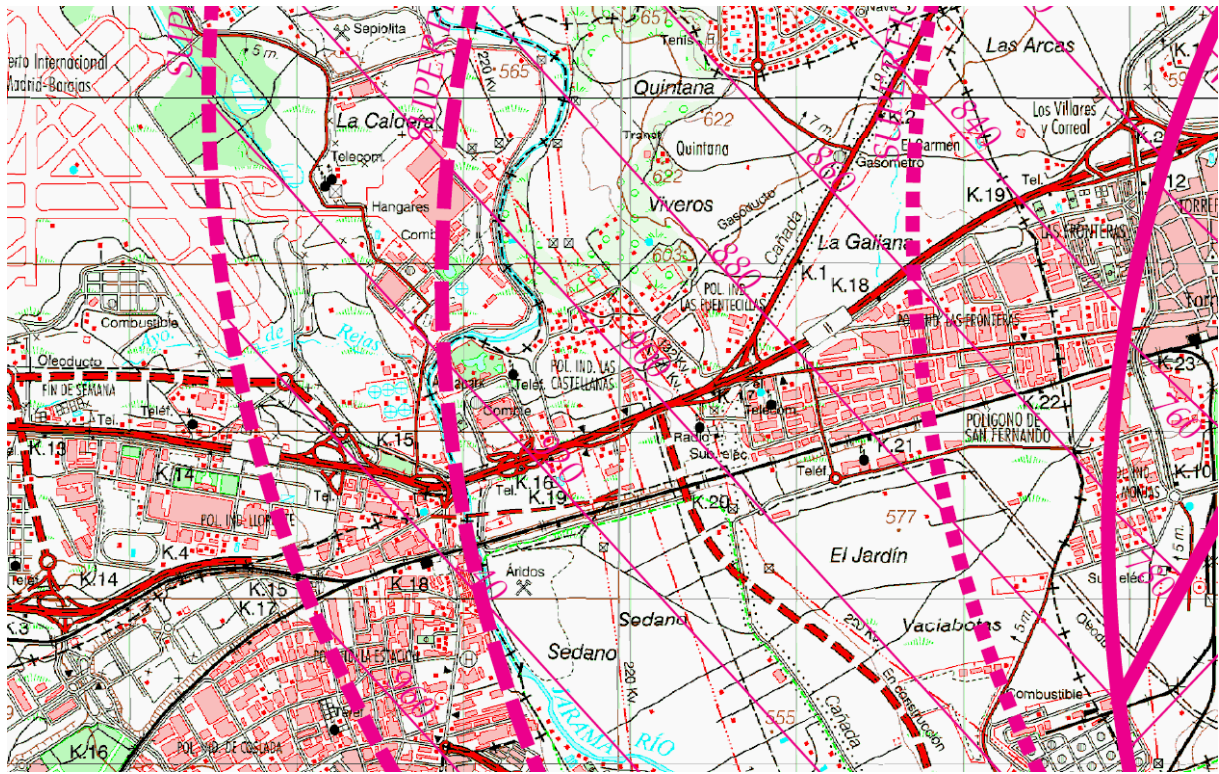
Plano de Servidumbres Operativas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Hoja 1 - Detalle



Plano de Servidumbres Operativas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Hoja 2 - Detalle

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 117



Plano de Servidumbres Operativas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Hoja 3 - Detalle

A efectos prácticos, estas servidumbres implican, en el caso más restrictivo, que las edificaciones e instalaciones previstas en el ámbito no pueden superar la altura de 740 metros sobre el nivel del mar. Teniendo en cuenta lo señalado en el punto anterior, que la altura máxima de edificación queda fijada por el Plan Parcial en 19 metros, y que, en cualquier caso, la altura del terreno del sector se encuentra unos 175 metros por debajo de este límite, se entiende que la ordenación vigente se adecúa a las determinaciones de esta afección sectorial.

En cualquier caso, y con independencia de las implicaciones que esta afección pueda haber tenido sobre la ordenación detallada vigente, **no tiene ninguna implicación sobre la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 propuesta**, toda vez que su alcance se limita a flexibilizar ciertos aspectos muy concretos de la implantación de usos ya permitidos por el Plan Parcial del sector en su redacción vigente.

6.8.8. Afecciones Ambientales

A lo largo del cauce del río Jarama existe una franja de 100 metros de ancho categorizada como Lugar de Interés Comunitario (LIC), en el que no se pueden realizar actividades ajenas a las previstas en las disposiciones de la Red Natura 2000 y que deberán ser autorizadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En cualquier caso, y con independencia de las implicaciones que esta afección pueda haber tenido sobre la ordenación detallada vigente, **no tiene ninguna implicación sobre la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 propuesta**, toda vez que su alcance se limita a flexibilizar ciertos aspectos muy concretos de la implantación de usos ya permitidos por el Plan Parcial del sector en su redacción vigente.



6.8.9. Afección de Ruido

El único documento disponible al que se ha tenido acceso que muestre la afección de ruido sobre el ámbito del sector SUP-TO.1 es el Mapa Estratégico de Ruido del Aeropuerto de Madrid-Barajas, que define los niveles sonoros derivados de la actividad del mismo. A este respecto, cabe destacar que el propio Plan Parcial vigente ya incluía determinaciones normativas derivadas de esta afección, por lo que se entiende que su ordenación se ajustó a esta afección.

En cualquier caso, considerando el escaso alcance de la propuesta planteada, que se limita a flexibilizar algunos aspectos del régimen de usos definido en la normativa urbanística del Plan Parcial vigente, sin introducir de manera alguna determinaciones que afecten a la disposición espacial de usos globales o edificaciones, se entiende que las afecciones de ruido que pudieran existir en el ámbito **no tienen implicación** alguna sobre la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares.

6.8.10. Ley General de Telecomunicaciones

El apartado 2 del artículo 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que *los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.*

Considerando el limitado alcance de la propuesta planteada, cuyo alcance se limita a flexibilizar ciertos aspectos muy concretos de la implantación de usos ya permitidos por el Plan Parcial del sector en su redacción vigente, que de manera alguna afecta a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, **no resultaría preceptivo el informe** al que se refiere la disposición citada.

6.8.11. Normativa de Accesibilidad

La presente Modificación del Plan Parcial del sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, por su propia naturaleza como modificación de instrumento de planeamiento no dispone la definición de soluciones técnicas o materiales concretas y, considerando su escaso alcance, limitado a flexibilizar ciertos aspectos del régimen de usos de la Normativa Urbanística vigente, sin proponer determinaciones que afecten a la disposición espacial de usos globales o edificaciones y sin afectar, en absoluto, al espacio público, se entiende que no resulta afectada por ni dispone de ningún tipo de aplicación sobre los condicionantes definidos en la normativa de accesibilidad vigente (especialmente la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y la Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid).

En cualquier caso, tanto los instrumentos urbanísticos se tramiten a raíz de la presente Modificación N° 1 del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, como, sobre todo, los diferentes proyectos técnicos y obras que se ejecuten materialmente en su ámbito deberán dar cumplimiento, dentro de su propio alcance, a las normas de accesibilidad, no discriminación y supresión de barreras que sean de aplicación en su momento.



6.8.12. Impacto por razón de Género

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, en el apartado 3 de su artículo 31 establece que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

En este caso, teniendo en cuenta el alcance y el contenido de la propuesta planteada en la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial del sector SUP-TO.1, que se limita a actualizar de forma puntual aspectos de tres artículos de la normativa urbanística vigente a los efectos de flexibilizar el régimen de usos del ámbito, no resulta posible derivar del mismo ningún tipo de efecto o impacto negativo alguno en materia de igualdad de género.

6.8.13. Impacto en la infancia, adolescencia y familia

La Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid, dispone en su artículo 24 ciertas condiciones a los efectos de velar por los derechos de la infancia y la adolescencia en relación con el planeamiento urbanístico:

Artículo 24. Derecho a un medio ambiente saludable y a un entorno urbano adecuado.

1. *La Comunidad de Madrid promoverá el conocimiento, respeto y disfrute del medio ambiente por parte de los niños, fomentando su participación activa en la protección, conservación y mejora del entorno, en el marco de un desarrollo sostenible y el favorecimiento de la educación ambiental. Para ello desarrollará programas formativos, divulgativos y de concienciación sobre el uso responsable y sostenible del agua y demás recursos naturales, y la adquisición de hábitos de conservación del medio ambiente y prevención de la contaminación acústica.*
2. *La Comunidad de Madrid y las entidades locales procurarán desarrollar sus planeamientos urbanísticos como espacios seguros, adecuados y adaptados a los niños. Se incluirán en los mismos equipamientos que permitan el ejercicio de actividades lúdicas, incluyendo instalaciones adaptadas a las necesidades según su edad y capacidades. y velarán por su adecuado mantenimiento, conforme a la legislación sectorial.*
3. *En el ámbito local, los planes urbanísticos han de aspirar a prever espacios y zonas de juego, deportivas y recreativas accesibles, idóneas, diversificadas y suficientes para posibilitar el ejercicio del derecho a jugar y al deporte, conforme a la legislación sectorial. En su diseño y configuración los ayuntamientos tratarán de contar con la participación activa de los niños.*

Se deberá tener en cuenta la perspectiva, las necesidades y los intereses de los niños, promoviendo trazados que permitan los desplazamientos de sus domicilios a los centros educativos y otros equipamientos dirigidos especialmente a ellos de forma autónoma, facilitándoles el uso de los transportes públicos, en especial en aquellos barrios o zonas con alta concentración de población infantil.

Se atenderá de forma prioritaria a las necesidades de accesibilidad de los niños con discapacidad, así como al derecho a un medioambiente saludable y a un entorno urbano seguro y con zonas de juego, deportivas y recreativas en los barrios o zonas con un mayor índice de pobreza infantil.

En este caso, teniendo en cuenta el alcance y el contenido de la propuesta planteada en la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial del sector SUP-TO.1, que se limita a actualizar de forma puntual aspectos de tres artículos de la normativa urbanística vigente a los efectos de flexibilizar el régimen de usos del ámbito, no resulta posible derivar del mismo ningún tipo de efecto o impacto negativo alguno en relación con la infancia, la adolescencia y la familia. Asimismo, en su alcance tampoco cabe afección alguna por las cuestiones dispuestas en el artículo 24 anteriormente citado, toda vez que la presente propuesta no plantea intervención ni modificación alguna sobre el espacio público ni, por lo tanto, sobre la disposición, calificación o el diseño de equipamientos, espacios libres, viarios o recorridos públicos, transporte público o zonas de juego, deportivas o recreativas.



6.8.14. Ley 7/2021, de mayo de Cambio Climático y Transición Energética

A efectos del cumplimiento de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, cabe destacar los siguientes principios, contenidos en su artículo 2 “Principios rectores”:

- a) *Desarrollo sostenible.*
- b) *Descarbonización de la economía española, entendiéndose por tal la consecución de un modelo socioeconómico sin emisiones de gases de efecto invernadero.*
- c) *Protección del medio ambiente, preservación de la biodiversidad, y aplicación del principio «quien contamina, paga».*
- d) *Cohesión social y territorial, garantizándose, en especial, la armonización y el desarrollo económico de las zonas donde se ubiquen las centrales de energías renovables respetando los valores ambientales.*
- e) *Resiliencia.*
- f) *Protección y promoción de la salud pública.*
- g) *Accesibilidad universal.*
- h) *Protección de colectivos vulnerables, con especial consideración a la infancia.*
- i) *Igualdad entre mujeres y hombres.*
- j) *Mejora de la competitividad de los sectores productivos y certidumbre para las inversiones.*
- k) *Precaución.*
- l) *No regresión.*
- m) *La mejor y más reciente evidencia científica disponible, incluyendo los últimos informes del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), de las Naciones Unidas.*
- n) *Calidad y seguridad de suministro de energía.*
- ñ) *Cooperación, colaboración y coordinación entre las Administraciones Públicas.*

También deberá ser tenido en cuenta el artículo 21 “Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte”, que señala las siguientes pautas:

1. *La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:*
 - a) *La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.*
 - b) *La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.*
 - c) *La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.*

Como se ha indicado anteriormente, el limitado alcance de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares implica que no tenga, a efectos prácticos, la capacidad de ejercer influencia significativa sobre estos aspectos del Desarrollo Sostenible, no obstante, incluso teniendo esto en cuenta, se entiende beneficioso (en su reducida aportación) al mismo a raíz de los siguientes aspectos de la propuesta:



- **Descarbonización, Desarrollo sostenible y Protección del medio ambiente:** la flexibilización del régimen de usos realizada pretende fomentar el atractivo de actividades económicas hacia el ámbito, especialmente las vinculadas al sector tecnológico y terciario avanzado con mayor valor añadido. De esta manera, no sólo resulta previsible que los recursos empleados en el desarrollo (especialmente en las obras de urbanización) resulten mejor aprovechados, sino que la promoción de agentes económicos más avanzados e innovadores puede resultar crucial de cara a fomentar el desarrollo sostenible, especialmente frente a las actividades productivas más tradicionales, muchas veces vinculadas a la explotación de recursos naturales o a la excesiva utilización de combustibles fósiles.
- **Cohesión Social:** uno de los objetivos finales de la atracción de actividades económicas avanzadas al ámbito (y, por tanto, de la propuesta planteada) es la dinamización del tejido productivo y el municipio de San Fernando de Henares, con el potencial de fomentar diversos aspectos vinculados a la cohesión social que esto implica.

7. Descripción de la Ordenación Propuesta

Como se ha indicado anteriormente, la única determinación de ordenación propuesta es la actualización, de forma puntual, de la normativa vigente a los efectos de flexibilizar el régimen de usos previsto en el ámbito por el Plan Parcial vigente, manteniendo el resto de las determinaciones de ordenación detallada preexistentes en el ámbito y definidas por el Plan Parcial vigente, sin afectar en ningún caso a determinaciones de carácter estructural, ni a los estándares dotacionales previstos.

Se mantienen y asumen los estándares y las dotaciones urbanísticas públicas y privadas previstas, como Zonas Verdes, Equipamientos, Viarios, y se asumen los estándares de estacionamiento definidos por el Plan Parcial vigente, sin modificar sus superficies ni características.

Asimismo, tampoco se introduce ninguna alteración sobre la previsión de usos y aprovechamientos urbanísticos, ni sobre las condiciones de accesibilidad y tráfico definidas para los mismos, ya que la ampliación de la horquilla de márgenes porcentuales para el desarrollo de los usos comerciales previstos no presupone que no se pueda llegar a los techos originariamente esperados, si no solo flexibilizar el resultado final en base a las necesidades reales de mercado.

De este modo, no se introducen modificaciones sustanciales en el régimen de usos, ni tampoco en parámetros edificatorios, por lo que no se afecta a los estándares dotacionales previamente establecidos por el Plan Parcial.



8. Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan Parcial

Teniendo en cuenta el muy limitado alcance de la propuesta de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, no se plantea ningún cambio sobre los parámetros básicos de edificabilidad, superficie, condiciones de edificación y dotaciones públicas definidos en el Plan Parcial vigente y que se detallan en el cuadro síntesis del mismo que, a modo informativo, se reproduce a continuación:

ZONA	LUCRATIVO					SS GG VERDE Y VIARIO					EQPTO. SS INTERIORES					EE. LIBRES SS INTERIORES					ZONA	
	Has.	A. Mov.	% Oc.	n° Plantas	M2/M2	M2 C	Has.	A. Mov.	% Oc.	M2/M2	M2 C	Has.	A. Mov.	% Oc.	M2/M2	M2 C	Has.	A. Mov.	% Oc.	M2/M2		M2 C
1	0,83		0,40	3	1,2	9618																1
2																						2
3							8,29															3
4	5,99		0,40	4	1,6	95602						2,77					8,74					4
5																						5
6	2,27		0,40	4	1,6	36373																6
7	4,81		0,40	1	0,4	18453																7
8	4,90		0,40	1	0,4	19619																8
9	3,61		0,40	1	0,4	14438																9
10	3,05		0,40	1	0,4	12196																10
11	4,49		0,40	1	0,4	17862																11
12	2,68		0,36	4	1,54	40915																12
13																						13
14												1,71										14
15																	1,13					15
SG - A							4,78										1,63					SG - A
SG - B							0,87															SG - B
SG - C							1,42															SG - C
SG - D							1,83															SG - D
TOT	32,4					265674	17,2					4,5					11,7					TOT

SI ANALISIS

70,82 Has. (Excluido SSGG Captado)

65,77 Has.

5,1 Has.

17,2 Has.

265.674 m2

0,376 m2c/m2s

ESTUDIO DE UNA PARCELA TIPO, 3 PLANTAS, OCUPACIÓN 31 %:

Superficie: 30000 x 1.2 = 36000 m2 netos

M2 edificables: 30000 x 0,40 % = 12000 m2 constr. Totales

Ocupación : 0,40 % = 12000 m2 constr. Planta

N° de plantas: 3,00 Plantas

ESTUDIO DE UNA PARCELA TIPO, 1 PLANTA, OCUPACIÓN 40 %:

Superficie: 30000 x 1,6 = 48000 m2 netos

M2 edificables: 30000 x 0,40 % = 12000 m2 constr. Totales

Ocupación : 0,40 % = 12000 m2 constr. Planta

N° de plantas: 4,00 Plantas

ESTUDIO DE UNA PARCELA TIPO, 4 PLANTAS, OCUPACIÓN 40 %:

Superficie: 30000 x 1,6 = 48000 m2 netos

M2 edificables: 30000 x 0,40 % = 12000 m2 constr. Totales

Ocupación : 0,40 % = 12000 m2 constr. Planta

N° de plantas: 4,00 Plantas

NOTA: Este analisis no tiene en cuenta el viario interior suplementario que seña necesario para fraccionar las parcelas. Haria variar ligeramente las superficies lucrativas.

[Signature]

Elaborado en la sección extraordinaria de planeación el día 11 de mayo de 2008

EL SECRETARIO

[Signature]



9. Modelo de Gestión

La presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares no introduce ninguna disposición relativa al Modelo de Gestión o con afección sobre el mismo, por lo que se mantienen las determinaciones definidas en el PGOU y el Plan Parcial vigentes, con la división del ámbito en tres Unidades de Ejecución (como puede apreciarse en el detalle adjunto a continuación a modo informativo) y el desarrollo mediante el Sistema de Compensación.



Plano 0-7 de Gestión Urbanística del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares – Detalle



10. Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad de la propuesta

Se redacta este punto para dar cumplimiento a los artículos 22.4 y 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana por el cual, los instrumentos de planeamiento deben incluir un informe de sostenibilidad económica que ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

De igual forma, se da cumplimiento a los artículos 45.1.h y 57.6 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 45.

1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 57.

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

6. Estudio económico financiero.

En esta memoria se debe ponderar el impacto, que las actuaciones que se pretenden llevar a cabo, con la presente Modificación Puntual, tienen sobre la Hacienda Pública. Esto es, la valoración del impacto sobre las arcas públicas, especialmente las del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, que producirá la aprobación de la modificación de normativa que pretende realizar esta Modificación.

Se hará especial hincapié en los siguientes aspectos:

- Mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios.
- Impuestos y tasas del Ayuntamiento.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 125



MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Una vez finalizadas las obras del correspondiente Proyecto de Urbanización del sector SUP TO-1 de San Fernando de Henares, y siguiendo el procedimiento reglamentario, se procederá a su recepción por parte del Ayuntamiento.

Hasta el momento de la recepción de la urbanización, los gastos por el mantenimiento de los servicios tendrán la consideración de gastos de urbanización y por tanto asumidos por el urbanizador.

Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público. Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos.

En particular, los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares serán:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Alumbrado público.
- Limpieza viaria.
- Recogida de basuras.
- Transporte público.
- Mantenimiento de espacios libres públicos y plantaciones.

El mantenimiento de estas infraestructuras supone un impacto negativo sobre la Hacienda Pública, pero, en este caso, teniendo en cuenta el alcance y el contenido de la propuesta planteada en la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial del sector SUP-TO.1, que se limita a actualizar de forma puntual aspectos de tres artículos de la normativa urbanística vigente a los efectos de flexibilizar el régimen de usos del ámbito, no resulta posible derivar del mismo, ningún tipo de efecto o impacto respecto a las previsiones del propio Plan Parcial vigente, toda vez que la presente propuesta no plantea intervención ni modificación alguna sobre el espacio público ni, por lo tanto, sobre la disposición, calificación o el diseño de equipamientos, espacios libres, viarios o recorridos públicos, transporte público o zonas de juego, deportivas o recreativas.

IMPUESTOS Y TASAS DEL AYUNTAMIENTO

En el caso del Plan Parcial SUP TO-1, de San Fernando de Henares, previsiblemente, se considerarán como ingresos recurrentes los producidos por el Impuesto de Bienes Inmuebles, el aumento presupuestario de participación en los tributos del Estado, y otros ingresos como los descritos a continuación:

- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- Impuesto de actividades económicas.
- Tasa por recogida domiciliaria de basuras
- Tasa por vados y estacionamientos.
- Tasa por el servicio de alcantarillado y depuración.
- Tarifa de suministro de agua.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 126



Una vez recibidas, por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares, las obras de urbanización del ámbito, el suelo alcanzará la consideración fiscal plena de SUELO URBANO, y se incluirá en la relación de características del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

En este caso, teniendo en cuenta el alcance y el contenido de la propuesta planteada en la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial del sector SUP-TO.1, que se limita a actualizar de forma puntual aspectos de tres artículos de la normativa urbanística vigente a los efectos de flexibilizar el régimen de usos del ámbito, no resulta posible derivar del mismo ningún tipo de efecto o impacto en los ingresos a realizar por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares, en lo referente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

De igual manera, puesto que no se modifican, ni la ordenación del sector, ni la calificación de sus parcelas, ni se propone ninguna afección sobre espacios públicos o distribución de los mismos, se entiende que la presente modificación no alterará en modo alguno los ingresos por los diferentes impuestos y tasas descritos con anterioridad.

11. Resumen Ejecutivo

A los efectos del cumplimiento del mandato contenido en el apartado 3 del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se incluye la delimitación del ámbito cuyo planeamiento es modificado.

Así, tal y como se ha indicado previamente, el ámbito cuyo planeamiento es modificado es el del Sector SUP-TO.1, como se indica en la Memoria Informativa y los planos del presente instrumento y que se reproduce a continuación:

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 127



Como se ha indicado anteriormente, el objetivo de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial SUP-TO.1 es la dinamización de la actividad económica del municipio, impulsando el desarrollo urbanístico del sector de forma coherente con las necesidades actuales, bajo la premisa de estándares de calidad definidos por el Plan Parcial vigente.

Con esta finalidad se estima necesario modificar la normativa del Plan Parcial para; ampliar el concepto tradicional de las actividades a sus equivalentes tecnológicos, o similares, y para flexibilizar la concreción de los usos terciarios comerciales en línea con lo ya previsto para el resto de los usos terciarios por el Plan Parcial vigente, adecuándolos, de esta manera, a la demanda de las actividades y agentes económicos contemporáneos.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 128



El alcance de la Modificación del Plan Parcial afecta a tres artículos de su Normativa; de manera parcial, a los artículos 36 y 102, y al artículo 103, así como a las Fichas de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-4 y del Ámbito P-5, a los únicos efectos de adaptarlas a la flexibilización del uso comercial descrito.

Considerando el limitado alcance de la propuesta, y que no se introduce ninguna determinación incompatible con las vigentes, **no procede la suspensión de la ordenación urbanística, ni de los procedimientos de ejecución, intervención o licencias urbanísticas.**

Por razones de eficiencia y economía procesal, una vez finalizado el período de información pública y en función de las alegaciones presentadas y del resultado de los informes sectoriales, se aportará el correspondiente documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares, dando de este modo cumplimiento a lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 67 de la LSCM.

En Madrid a 21 de julio de 2025,

Fdo: Joaquín Sobrino Martín
Arquitecto

Fdo: Félix Álvarez Álvarez
Arquitecto

Fdo.: Cristina Martín Gordo
Arquitecta



MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-TO.1 DE SAN FERNANDO DE HENARES EN LOS ARTÍCULOS 36, 102 Y 103 DE SU NORMATIVA URBANÍSTICA Y EN LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS P-4 Y P-5.

BLOQUE III – DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 2 – NORMATIVA URBANÍSTICA



En el presente documento se incluye la Normativa Urbanística definida en esta Modificación del Plan Parcial del sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, que se limita a los tres artículos modificados por su propuesta, esto es, los números 36, 102 y 103, así como las Fichas de los Ámbitos P-4 y P-5. En todo lo demás, se mantienen inalteradas las determinaciones del Plan Parcial del sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares.

Artículo 36. Almacenes

1. Definición. Actividades relacionadas con la guarda, conservación y acopio de materias, productos transformados, bienes muebles en general o similares. Estas actividades comprenden el almacenamiento físico, digital, informático y/o electrónico, tales como, con carácter enunciativo y no limitativo, Centros de Procesamiento de Datos.

Puede desarrollarse en locales anejos o vinculados a otro uso terciario, o bien en locales destinados específicamente para almacenes; en el primer caso deberá definirse con claridad el área de almacenaje y sin acceso público, diferenciándola de la zona dedicada al uso principal sea comercial u otro.

2. Clasificación.

2.1. En función de la superficie destinada al uso de almacenaje se distinguen las categorías siguientes:

- AL-1 superficie igual o inferior a quinientos (500) m²
- AL-2 superficie superior a quinientos (500) m²

2.2. En base a la clase de mercancía almacenada sólo se permitirán los almacenes que cumplan las mismas condiciones correspondientes a las categorías del uso industrial autorizadas en esta normativa y asimilables a dicha mercancía.

3. Condiciones. Se estará a las condiciones de los usos industriales autorizados en esta normativa.

Altura mínima.- Como uso exclusivo, 3,5 m. en categoría AL-1 y 4 m. en categoría AL-2. Como uso complementario 2,20 m. en categoría AL-1 y 3,5 m. en categoría AL-2.

Estacionamiento. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de instalación o fracción.

Artículo 102. Determinaciones sobre los usos autorizados

Por situarse dentro de esta zona la envolvente de ruido 65 dBA Día - 55 dBA Noche, identificada en el mismo Estudio de Contaminación Acústica, se requiere ordenar los usos pormenorizados de forma gradual dentro de esa envolvente, alejando los más sensibles al ruido generado por el aeropuerto, por ello se establecen dos Grados distintos de usos autorizados según la distribución que refleja el Plano de Ordenación 0-4 Usos Pormenorizados de acuerdo con los grados y situaciones siguientes:

- a) Grado 1 ó Z-1-1 en Plano 0-4

Usos predominantes.

Se autorizan los usos pormenorizados siguientes:

- Comercial
- Espectáculos y salas de reunión

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 131



- Hotelero
- Recreativo y hostelero
- Oficinas

En un mismo edificio pueden mezclarse los usos predominantes siempre que cumplan sus respectivas normativas.

Usos compatibles.

Dotacional y servicios privados en todos los usos pormenorizados autorizados. Almacenaje en los términos del artículo 36.

Usos complementarios.

Los necesarios para el desarrollo del uso predominante como:

- Uso residencial para vigilancia con una unidad cada 10.000 m² de instalación.
- Estacionamiento de vehículos
- Zonas verdes y espacios libres

b) Grado 2 ó Z-1-2 en Plano 0-4

Usos predominantes.

Se autorizan los mismos usos pormenorizados que en el Grado 1 salvo el uso hotelero. Los usos con asistencia de público se desarrollarán en recintos cerrados, salvo los complementarios.

En un mismo edificio son compatibles todos los usos predominantes siempre que cumplan sus respectivas normativas.

Usos compatibles.

Dotacional y servicios privados únicamente en los usos pormenorizados siguientes:

- Religioso sin residencia
- Servicios administrativos en categorías A-1, A-2 y A-3
- Infraestructuras

Almacenaje en los términos del artículo 36.

Usos complementarios.

De los necesarios para el desarrollo del uso predominante únicamente:

- Estacionamiento de vehículos
- Zonas verdes y espacios libres



Artículo 103. Uso comercial mínimo

El Sector se configura como una actuación para la implantación de usos terciarios de cierto nivel de calidad, por lo que al menos el 50% de la edificabilidad total del Sector se destinará a usos terciarios.

Asimismo, a fin de procurar la implantación de usos comerciales, al menos el 15% de la edificabilidad del Sector reservada para usos terciarios deberá destinarse a uso comercial.

Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-4

1. SUPERFICIES

Prevalecen las resultantes de los Planos de Ordenación y las definitivas del proyecto de reparcelación.

Total	41.231 m²
Área de movimiento edificación	41.231 m²

2. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

2.1. Usos pormenorizados

Según Condiciones de Zona Terciaria en Grado 1

2.2. Condiciones de edificación y diseño

Las presentes condiciones de edificación y diseño únicamente serán aplicables en caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-4. En caso contrario, para la implantación de cualesquiera otros usos permitidos o terciario comercial no en su totalidad, serán de aplicación las condiciones generales de edificación previstas en el planeamiento vigente.

1. Altura máxima de seis plantas ó 19 metros. Sobre un 20% de la superficie del ámbito podrá alcanzarse una altura máxima de diez (10) plantas o 31 metros.
2. Dentro del sólido capaz previsto entre los límites del área de movimiento se diseñará un edificio o conjunto con características singulares y debidamente integrado, destinado mayoritariamente a uno o varios grandes establecimientos comerciales que deseablemente integren distintos formatos y enseñas como un gran centro o galería comercial. Todos sus laterales se tratarán como fachadas, con similar nivel de materiales y elementos constructivos, se cuidará especialmente la imagen visible desde la carretera A-2.
3. Desde la calle situada al Norte se realizarán los accesos para transporte de vehículos pesados y se organizará en esa parte del ámbito un espacio de muelles para carga y descarga adecuado al volumen del tránsito previsto, que deberá justificarse adecuadamente.
4. Dentro del ámbito se dispondrá un estacionamiento para vehículos en planta baja o inferior a ésta con una superficie total no inferior a 27.000 m², de titularidad privada pero de uso público para el conjunto del Parque Comercial, sin perjuicio del régimen de explotación y control que establezcan sus propietarios. Este estacionamiento estará comunicado con el situado en superficie sobre el ámbito P-7 por al menos dos pasos para vehículos.
5. Para posibilitar ese estacionamiento la planta donde se sitúe, baja, sótano o semisótano, contará con los debidos accesos, escaleras y servicios para los accesos a plantas superiores.
6. Para facilitar la comunicación peatonal y la integración urbana el edificio deberá completarse con una plataforma a nivel del acceso del público a su planta superior situada sobre su fachada Sur y que comunique con otra similar a situar en el ámbito P-5 cubriendo la calle que la separa de éste.



Esta plataforma será parte de la destinada a estacionamiento de vehículos a construir sobre los ámbitos P-7 y P-8.

7. Podrán integrarse tótem identitarios de la actividad comercial que se implante.
8. El edificio podrá contar con distintos cuerpos con accesos propios, se procurará una mezcla adecuada de usos terciarios de todo tipo formando un gran conjunto de actividad que suponga un punto de centralidad en el Corredor del Henares.
9. El conjunto deberá tener una especial calidad arquitectónica que le dote de un carácter singular y atractivo.
10. La plataforma peatonal se prolongará hasta comunicar con las instalaciones comerciales y el estacionamiento situado junto a Carrefour, mediante la solución técnica más adecuada para la funcionalidad de los peatones.
11. El edificio podrá contar con comunicaciones cubiertas tanto con el situado en el ámbito P-5 como con el edificio de Carrefour a situar sobre los viarios colindantes, mediante los debidos acuerdos entre los interesados.
12. A partir del límite Norte del área de movimiento podrá crearse otra plataforma peatonal que cubra total o parcialmente la calle para conectar las plantas altas del edificio con la zona verde situada junto al río, con el fin de comunicar los itinerarios peatonales de la edificación con tales espacios al aire libre debidamente acondicionados.
13. Deberán cumplirse las alturas máximas derivadas del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas según se regulan en el artículo 81 y se reflejan en el plano I-10.

2.3. Condiciones de urbanización para la implantación del uso terciario comercial

Las presentes condiciones de urbanización únicamente serán aplicables en caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-4. En caso contrario, para la implantación de cualesquiera otros usos permitidos o terciario comercial no en su totalidad, serán de aplicación las condiciones generales de urbanización previstas en el planeamiento vigente.

1. El tratamiento de la planta de estacionamiento, los accesos y la zona de muelles de carga y descarga, estarán adecuadamente tratados para resolver los encuentros con el viario circundante así como con el ámbito P-7 de forma que ambos estacionamientos queden funcionalmente vinculados, de acuerdo con los respectivos proyectos técnicos.
2. En el tramo de calle situado entre los ámbitos P-4 y P-5 las aceras peatonales deberán tener un ancho mínimo de tres metros.

2.4. Otras normas

Se considera la posible materialización sobre rasante de una edificabilidad meramente orientativa de 70.000 m². En todo caso la suma de edificabilidades que se asignen en el Proyecto de Reparcelación a todas las fincas resultantes no podrá ser superior a la que resulte de las Condiciones Reguladoras del Aprovechamiento Urbanístico incluidas en el Capítulo 3 de estas Normas.

Sobre este ámbito, sin perjuicio de otros, podrá transferirse edificabilidad desde el Sector SUE-6 o anterior Sector 6, de acuerdo con las determinaciones al respecto de ese Sector y de este Plan Parcial.

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

En caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-4 se actuará de forma directa mediante un proyecto constructivo del conjunto que justifique el cumplimiento de todas las condiciones del Plan Parcial.



Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-5

1. SUPERFICIES

Prevalecen las resultantes de los Planos de Ordenación y las definitivas del proyecto de reparcelación.

Total	31.555 m²
Área de movimiento edificación	31.555 m²

2. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

2.1. Usos pormenorizados

Según Condiciones de Zona Terciaria en Grado 1

2.2. Condiciones de edificación y diseño

Las presentes condiciones de edificación y diseño únicamente serán aplicables en caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-5. En caso contrario, para la implantación de cualesquiera otros usos permitidos o terciario comercial no en su totalidad, serán de aplicación las condiciones generales de edificación previstas en el planeamiento vigente.

1. Altura máxima de seis plantas ó 19 metros. Sobre un 20% de la superficie del ámbito podrá alcanzarse una altura máxima de ocho (8) plantas o 25 metros.
2. Dentro del sólido capaz previsto entre los límites del área de movimiento se diseñará un edificio o conjunto con características singulares y debidamente integrado, destinado mayoritariamente a uno o varios grandes establecimientos comerciales. Todos sus laterales se tratarán como fachadas, con similar nivel de materiales y elementos constructivos, se cuidará especialmente la imagen visible desde la carretera A-2
3. Desde la calle situada al Norte se realizarán los accesos para transporte de vehículos pesados y se organizará en esa parte del ámbito un espacio de muelles para carga y descarga adecuado al volumen del tránsito previsto, que deberá justificarse adecuadamente.
4. Dentro del ámbito se dispondrá un estacionamiento para vehículos en planta baja o inferior a ésta con una superficie total mínima de 22.000 m², de titularidad privada pero de uso público para el conjunto del Parque Comercial, sin perjuicio del régimen de explotación y control que establezcan sus propietarios. Este estacionamiento estará comunicado con el situado en superficie sobre el ámbito P-8 por al menos un paso de doble dirección para vehículos en su lateral este y otro en su lateral sur.
5. La planta destinada a estacionamiento podrá albergar los accesos, escaleras y servicios necesarios para comunicarse con las plantas superiores.
6. Para facilitar la comunicación peatonal y la integración urbana el edificio deberá completarse con una plataforma a nivel del acceso del público a su planta superior situada sobre su fachada Sur y que comunique con la similar a situar en el ámbito P-4 cruzando sobre la calle que la separa de éste. Esta plataforma será parte de la destinada a estacionamiento de vehículos a construir sobre los ámbitos P-7 y P-8.
7. Podrán disponerse escaleras de acceso a la plataforma desde el ámbito P- 8 especialmente en sus extremos y frente a la gran rotonda de entrada; deberán diseñarse como un elemento compositivo del conjunto urbano resultante e integradas con las características de los accesos propios del edificio comercial.
8. Podrán integrarse tótem identitarios de la actividad comercial que se implante.
9. Deberán cumplirse las alturas máximas derivadas del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas según se regulan en el artículo 81 y se reflejan en el plano I-10.



2.3. Condiciones de urbanización para la implantación del uso terciario comercial

Las presentes normas específicas de urbanización únicamente serán aplicables en caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-5. En caso contrario, para la implantación de cualesquiera otros usos permitidos o terciario comercial no en su totalidad, serán de aplicación las condiciones generales de edificación previstas en el planeamiento vigente.

1. El tratamiento de la planta de estacionamiento, los accesos y la zona de muelles de carga y descarga, estarán adecuadamente tratados para resolver los encuentros con el viario circundante así como con el ámbito P-8 de forma que ambos estacionamientos queden funcionalmente vinculados, de acuerdo con los respectivos proyectos técnicos.
2. En el tramo de calle situado entre los ámbitos P-4 y P-5 las aceras peatonales deberán tener un ancho mínimo de tres metros.

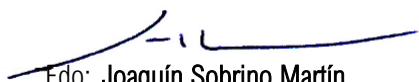
2.4. Otras normas

A título meramente orientativo se considera materializable sobre rasante una edificabilidad de 40.000 m². En todo caso la suma de edificabilidades que se asignen en el Proyecto de Reparcelación a todas las fincas resultantes no podrá ser superior a la que resulte de las Condiciones Reguladoras del Aprovechamiento Urbanístico incluidas en el Capítulo 3 de estas Normas.

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

En caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-5 se actuará de forma directa mediante un proyecto constructivo del conjunto que justifique el cumplimiento de todas las condiciones del Plan Parcial.

En Madrid a 21 de julio de 2025,


Fdo: Joaquín Sobrino Martín
Arquitecto


Fdo: Félix Álvarez Álvarez
Arquitecto


Fdo.: Cristina Martín Gordo
Arquitecta



MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-TO.1 DE SAN FERNANDO DE HENARES EN LOS ARTÍCULOS 36, 102 Y 103 DE SU NORMATIVA URBANÍSTICA Y EN LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS P-4 Y P-5.

BLOQUE III – DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 3 – PLANOS DE ORDENACIÓN

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag 137



PLANOS DE ORDENACIÓN

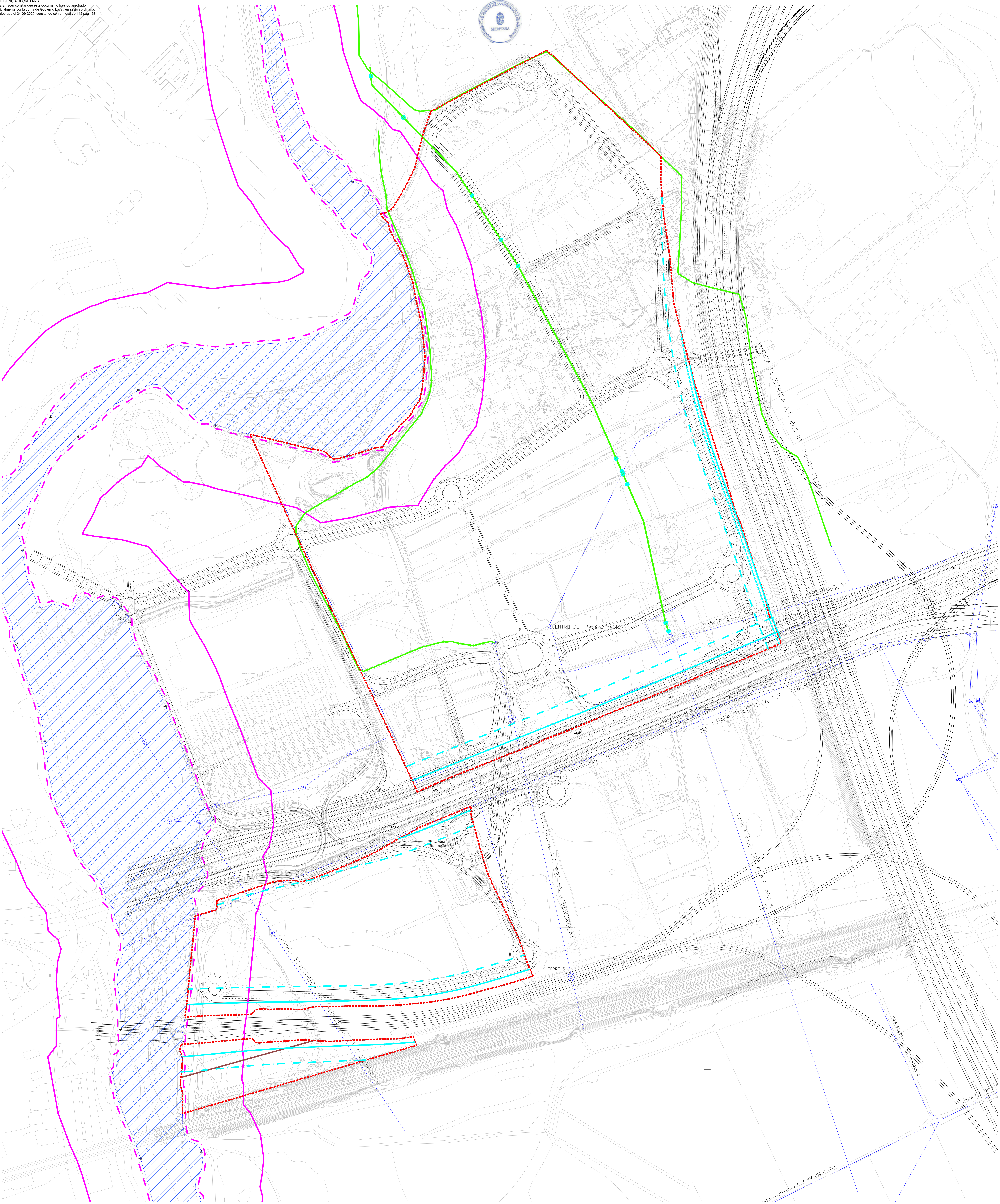
0-1 Afecciones Legislación Ambiental y Sectorial 1:2.000

0-2-1 Delimitación del Sector 1:2.000

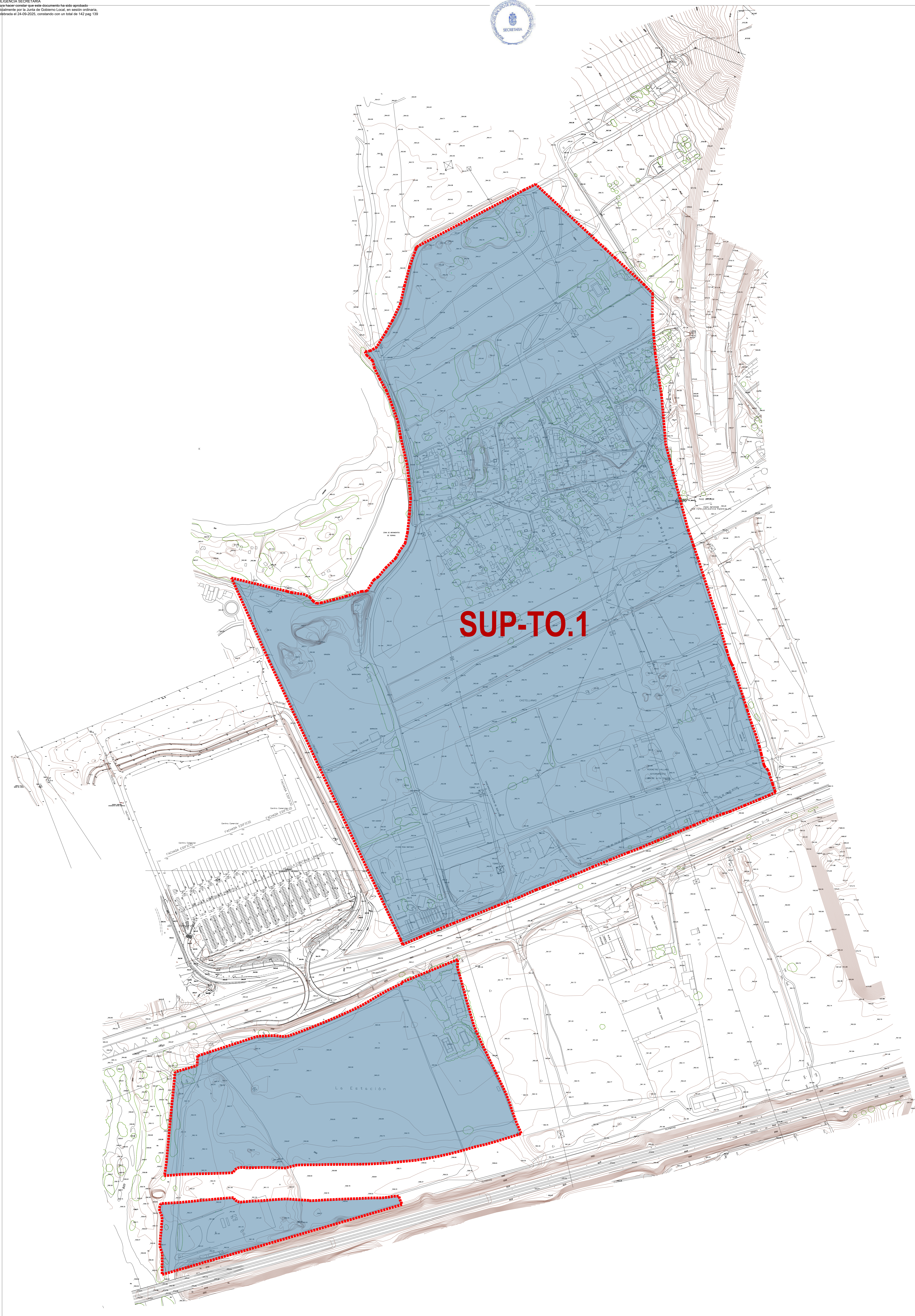
0-2-2 Zonas Afectadas Ordenanza Z-1 1:2.000

0-3 Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas 1:2.000

0-4 Redes Públicas 1:2.000



- | | |
|---|--------------------------------------|
| ***** DELIMITACION DEL SECTOR | AFECCIONES DIVERSAS |
| SERVIDUMBRES LEGALES | OLEODUCTO |
| LINEA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS VIAS ESTATALES | GASODUCTO |
| LINEA DE EDIFICACION DE CARRETERAS VIAS ESTATALES | RED ELECTRICA ENTERRADA ALTA TENSION |
| LINEA DE PROTECCION DE LA CARRETERA M-45 C.A.M. | RED ELECTRICA AEREA ALTA TENSION |
| LINEA DE PROTECCION FERROVIARIA | |
| DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO | |
| ZONA FLUVIAL DE POLICIA | |
| ZONA DE SERVIDUMBRE FLUVIAL | |



 Delimitación Sector SUP-T0.1

Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector SUP-T0.1 de
 San Fernando de Henares en los Artículos 36, 102 y 103 de
 su Normativa Urbanística y en las Condiciones Específicas
 de Ordenación de las Parcelas P-4 y P-5

Delimitación del Sector

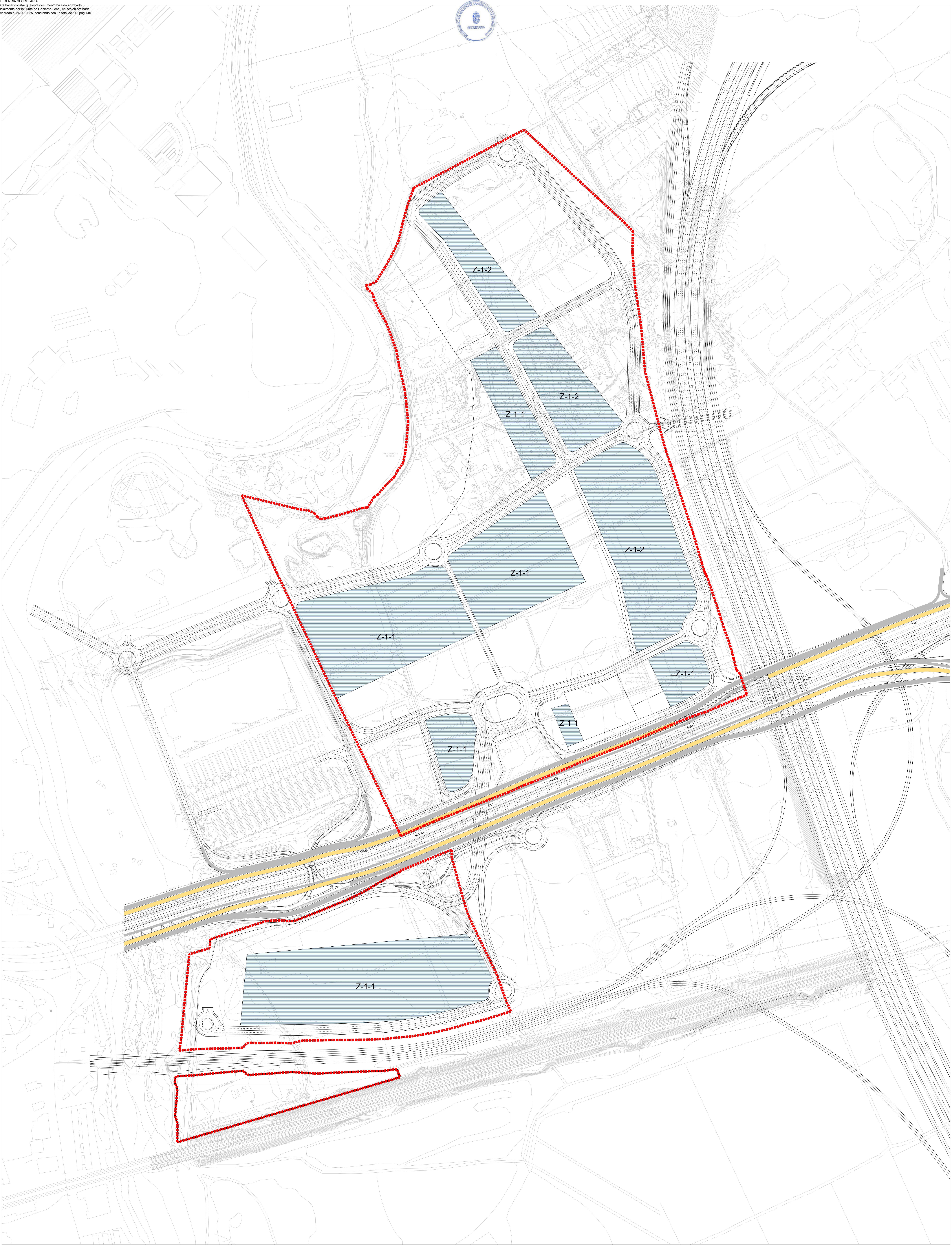
ESCALA 1:2000

julio de 2025



Cristina Martín, Félix Álvarez y Joaquín Sobrino

0-21



..... DELIMITACION DEL SECTOR
 Z-1-1 TERCARIO GRADO 1
 Z-1-2 TERCARIO GRADO 2

Modificación N° 1 del Plan Parcial del Sector SUP-T0.1 de
 San Fernando de Henares en los Artículos 36, 102 y 103 de
 su Normativa Urbanística y en las Condiciones Específicas
 de Ordenación de las Parcelas P-4 y P-5

Zonas Afectadas Ordenanza Z-1
 ESCALA 1:2000 julio de 2025

trígono
 CRISTINA MARTÍN, FÉLIX ÁLVAREZ Y JOAQUÍN SOBADO

0-22



..... DELIMITACION DEL SECTOR
 VÍAS DE SERVICIO Y AUTOBUS
 SEGUN PROYECTO MINISTERIO DE FOMENTO

Z-1-1 Terciario Grado 1
 Z-1-2 Terciario Grado 2
 Z-2 Industrial
 Z-3-V Consolidado Vivero
 Z-3-G Consolidado Gasolinera
 AP Estacionamientos de uso común

D Dotacional
 I Infraestructura
 RV Red Vial y Espacios Anejos
 ZV-1 Espacios Libres
 ZV-2 Zonas Verdes
 ZV-3 Parque de Ribera
 P-1 Ambitos de Ordenación

Modificación N° 1 del Plan Parcial del Sector SUP-T0.1 de
 San Fernando de Henares en los Artículos 36, 102 y 103 de
 su Normativa Urbanística y en las Condiciones Específicas
 de Ordenación de las Parcelas P-4 y P-5

Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas

ESCALA 1:2000

julio de 2025

trígono

Cristina Martín, Félix Álvarez y Joaquín Sobajo

0-3



RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS R-4 77.133 M2	AMBITOS DE REDES PUBLICAS RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS R-5 18.916 M2	RED LOCAL DE ZONAS VERDES R-3 14.760 M2 R-11 5.364 M2 R-18 4.833 M2 R-22 17.520 M2	DELIMITACION DEL SECTOR
RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS R-2 96.433 M2 R-10* 1.517 M2 R-13 2.484 M2 R-15 3.633 M2 R-17 2.168 M2 * SERVIDUMBRE	RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS R-6 3.713 M2 R-9 2.095 M2 R-12 1.427 M2 R-14 5.222 M2 R-16 1.670 M2 R-19 25.462 M2	RED GENERAL DE ZONAS VERDES R-1 607 M2 R-7 10.280 M2 R-8 2.092 M2 R-20 7.088 M2 R-21 7.333 M2	
R-23 URBANIZACION POR EL SECTOR R-24 OBRA INTERSECTORIAL R-25 OBRA INTERSECTORIAL			

Modificación N° 1 del Plan Parcial del Sector SUP-T0.1 de San Fernando de Henares en los Artículos 36, 102 y 103 de su Normativa Urbanística y en las Condiciones Específicas de Ordenación de las Parcelas P-4 y P-5

Redes públicas

ESCALA 1:2000

julio de 2025

trígono

Cristina Martín, Félix Álvarez y Joaquín Sobajo

0-4