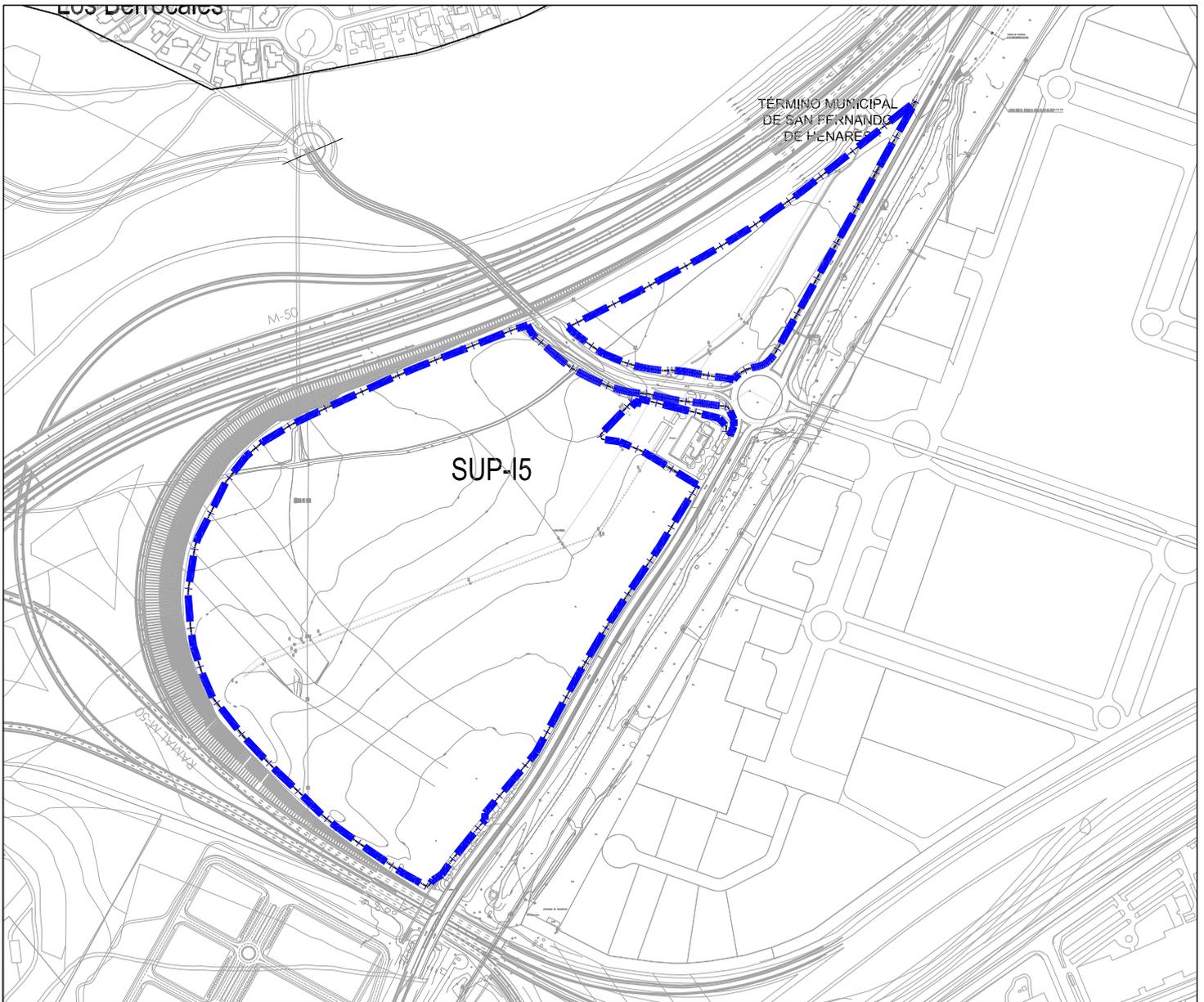


BLOQUE I
DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SUP-5 "EL RAYO"
SAN FERNANDO DE HENARES (MADRID)
PARA ALTERACIÓN DE SU ORDENACIÓN Y SU NORMATIVA
URBANÍSTICAS

DICIEMBRE 2024

APROBACIÓN INICIAL



VOLUMEN I
MEMORIA DE INFORMACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SUP-5 "EL RAYO"
SAN FERNANDO DE HENARES (MADRID)
PARA ALTERACIÓN DE SU ORDENACIÓN Y SU NORMATIVA
URBANÍSTICAS

DICIEMBRE 2024

APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

1.	Objeto de la modificación	6
2.	Entidad promotora y legitimación	6
3.	Justificación, conveniencia y oportunidad de la modificación	6
3.1.	Motivación para la recalificación y reconfiguración de las zonas de cesión dotacional y de destino lucrativo para dar solución a la necesidad de actualización y modernización del tejido industrial del municipio	6
3.2.	Motivación para la recalificación y reconfigurar de las zonas de destino lucrativo para prestar atención a la demanda adicional de terrenos aptos para la implantación de usos de industria logística.....	7
3.3.	Motivación para la recalificación y reconfiguración de las zonas de destino lucrativo para dar satisfacción al interés municipal por la relocalización unificada de los terrenos urbanizados en los que se materializa la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico	7
3.4.	Motivación para la recalificación y reconfiguración de las zonas de cesión dotacional para surtir respuesta al interés sectorial por la coordinación geométrica entre el trazado real de los gasoductos que atraviesan el sector y el trazado previsto para el bulevar que constituye el eje viario articulador ...	8
3.5.	Motivación para la recalificación y reconfiguración de las zonas de cesión dotacional para proporcionar encaje a la propuesta de maximización y cualificación de los espacios verdes.....	8
3.6.	Motivación para la recalificación y reconfiguración de las zonas de cesión dotacional para dar solución técnica a la alternativa admitida para la evacuación unitaria de las aguas pluviales y residuales	9
3.7.	Motivación para la reformulación del régimen de los usos y las zonas para dar salida a la pretensión de mayor coherencia en la regulación normativa pormenorizada	9
4.	Justificación del procedimiento de la modificación	10
5.	Alcance de la modificación	10
6.	Contenido legal recomendado de la modificación	11
7.	Descripción de los antecedentes.....	12
7.1.	Planeamiento general y documentos relacionados	12
7.1.1.	Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares.....	12
7.1.2.	Expediente de asignación de redes	12
7.1.3.	Adenda al convenio con el Canal de Isabel II	12
7.2.	Convenio urbanístico	13
7.2.1.	Estipulaciones.....	13
7.2.2.	Cumplimiento del convenio.....	14
7.3.	Planeamiento parcial	14
7.3.1.	Tramitación	14
7.3.2.	Datos básicos del sector	14
7.3.3.	Primera modificación puntual	14
7.3.4.	Información sectorial	14
7.4.	Bases de actuación y estatutos de la junta de compensación	17
7.5.	Proyecto de urbanización	17
7.5.1.	Tramitación y recursos	17
7.5.2.	Información sectorial	17
7.6.	Concreción de la financiación de las actuaciones en redes generales de infraestructuras viarias derivadas del planeamiento general.....	19
7.7.	Modificación de las servidumbres aeronáuticas y proyecto de implantación volumétrica.....	20
7.7.1.	Modificación de las servidumbres aeronáuticas de Barajas e informes iniciales de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.....	20

7.7.2.	Proyecto de implantación volumétrica.....	20
7.7.3.	Informes siguientes de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.....	21
7.8.	Proyecto de reparcelación	21
7.8.1.	Tramitación	21
7.8.2.	Inscripción registral y situación catastral.....	21
7.8.3.	Informe de la Dirección General del Suelo sobre la propuesta de sustitución de monetización de Redes Supramunicipales por parcela lucrativa	22
7.8.4.	Otras cuestiones suscitadas	22
7.9.	Conformidades técnicas y determinaciones sobre conexiones a infraestructuras	22
7.9.1.	Condiciones para el suministro de energía eléctrica	22
7.9.2.	Condiciones derivadas de la existencia de canalizaciones gasísticas y para el suministro de gas natural.....	23
7.9.3.	Condiciones para el drenaje y saneamiento de aguas.....	24
7.9.4.	Condiciones para el abastecimiento de agua	26
7.9.5.	Condiciones para el suministro de telecomunicaciones	27
8.	Descripción enunciativa, analítica y gráfica del ámbito.....	28
8.1.	Encuadre municipal: situación, delimitación y medición superficial	28
8.2.	Caracterización física del terreno	28
8.2.1.	Descripción topográfica.....	28
8.2.2.	Descripción geológica y geotecnia.....	28
8.2.3.	Descripción climatológica.....	29
8.2.4.	Descripción paisajística y de la vegetación	29
8.3.	Caracterización arqueológica y del patrimonio histórico-cultural del emplazamiento	29
8.4.	Estructura parcelaria.....	30
8.5.	Estructura de la propiedad.....	30
8.6.	Caracterización de los usos, edificaciones e infraestructuras existentes	33
8.6.1.	Descripción de los usos existentes	33
8.6.2.	Descripción de las edificaciones existentes.....	34
8.6.3.	Identificación de las infraestructuras existentes	35
8.7.	Marco de afecciones sectoriales.....	35
8.7.1.	Consideración de afecciones sectoriales en materia de carreteras	35
8.7.2.	Consideración de afecciones sectoriales en materia gasística.....	36
8.7.3.	Consideraciones sectoriales en materia de energía eléctrica	36
8.7.4.	Consideración de afecciones sectoriales en materia de aguas	36
8.7.5.	Consideración de afecciones sectoriales en materia aeronáutica	37
8.7.6.	Consideración de afecciones sectoriales en materia aeronáutica acústica.....	38
8.8.	Marco de observaciones sectoriales.....	39
8.8.1.	Síntesis de observaciones sectoriales en materia geológico-geotécnica	39
8.8.2.	Síntesis de observaciones sectoriales en materia botánica	40
8.8.3.	Síntesis de observaciones sectoriales en materia de arbolado.....	40
8.8.4.	Síntesis de observaciones sectoriales en materia hidrológica	41
8.8.5.	Síntesis de observaciones sectoriales en materia de calidad de los suelos.....	41
8.8.6.	Síntesis de observaciones sectoriales en materia aeronáutica.....	42
9.	Marco normativo.....	45
9.1.	Marco normativo estatal en el que se inscribe la modificación	45
9.2.	Marco normativo autonómico en el que se inscribe la modificación	45
9.3.	Marco normativo municipal en que se inscribe la modificación	45
9.3.1.	Consideración del Plan General de Ordenación Urbana.....	45
9.3.2.	Consideración del expediente de asignación de redes	50
9.3.3.	Consideraciones del plan parcial vigente.....	52

9.4.	Marco normativo relativo a la no discriminación	53
------	---	----

EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, arquitecto urbanista

Equipo base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, arquitecto urbanista

Berta Sánchez-Casas Pastor, arquitecta urbanista paisajista

Carmen Sánchez-Casas Pastor, abogada urbanista

Isaac Blanco Calleja, arquitecto urbanista especialista en SIG

Sergio Jaramillo Cáceres, arquitecto urbanista

Rodrigo Calvo López, urbanista

Ulisses Falleiros Frare, arquitecto urbanista

Consuelo Vallejo Cayre, abogada

Equipo de composición y edición de textos:

Pilar del Brío Castro

Pepa Olivares Merino

Madrid, diciembre de 2024

Entidad promotora:

Junta de Compensación del SUP-15, El Rayo,
de San Fernando de Henares (Madrid)

Técnico por DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla

1. Objeto de la modificación

La Modificación del Plan Parcial del SUP-I5 (PPSUI5), El Rayo, de San Fernando de Henares (Madrid), de la que este documento constituye la memoria de información tiene por objeto la alteración de las determinaciones de dicho plan parcial en lo referente a la ordenación y la normativa urbanísticas incluidas en ellas.

El texto refundido del PPSUI5, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 11 de mayo de 2005, publicado en el nº 142 del Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM), de 16 de junio de 2006, fue presentado, recogiendo en su anexo 4 la justificación del cumplimiento y adecuación a los informes sectoriales y alegaciones, mediante dación de cuentas al Pleno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 18 de diciembre de 2006, publicada en el nº 58 del BOCM, de 9 de marzo de 2007, y, acompañada de la normativa urbanística del texto refundido del PPSUI5, en el nº 249 del BOCM, de 19 de octubre de 2007.

El objeto de esta modificación es acorde con lo establecido en los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM/01).

2. Entidad promotora y legitimación

La formulación de esta modificación del PPSUI5, instrumento de planeamiento urbanístico que, de acuerdo con el punto 1 del artículo 56 de la LSCM/06, “podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares”, se lleva a cabo por encargo y legitimación de la Junta de Compensación del SUP-I5, El Rayo, de San Fernando de Henares (Madrid), “ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar”, de acuerdo con el apartado a) del punto 2 del artículo 108 de la LSCM/06, del que son miembros las personas físicas o jurídicas que representan la totalidad de la superficie del sector.

3. Justificación, conveniencia y oportunidad de la modificación

La justificación, conveniencia y oportunidad de esta modificación del PPSUI5 se ancla en siete vectores fundamentales que orientan el enfoque de la alteración propuesta de su ordenación y su normativa urbanísticas: (1) la recalificación y reconfiguración de las zonas de cesión dotacional y de destino lucrativo para dar solución a la necesidad de actualización y modernización del tejido industrial del municipio, (2) la recalificación y reconfiguración de las zonas de destino lucrativo para prestar atención a la demanda adicional de terrenos aptos para la implantación de usos de industria logística, (3) la recalificación y reconfiguración de las zonas de destino lucrativo para dar satisfacción al interés municipal por la relocalización unificada y la flexibilización de las condiciones de uso de los terrenos urbanizados en los que se materializa la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico, (4) la recalificación y reconfiguración de las zonas de cesión dotacional para surtir respuesta al interés sectorial por la coordinación geométrica entre el trazado real de los gasoductos y el trazado previsto para el bulevar que constituye el eje viario articulador del sector, (5) la recalificación y reconfiguración de las zonas de cesión dotacional para proporcionar encaje a la propuesta de maximización de los espacios verdes, (6) la recalificación y reconfiguración de las zonas de cesión dotacional para dar solución técnica a la alternativa admitida para la evacuación unitaria de las aguas pluviales y residuales y (7) la reformulación del régimen de los usos y las zonas para dar salida a la pretensión de una mayor coherencia en la regulación normativa pormenorizada.

Transcurridos más de diecisiete años desde la aprobación definitiva del plan parcial vigente sin que se haya puesto en marcha la ejecución de sus previsiones, los siete vectores referidos, que motivan la presente modificación del PPSUI5 y se describen pormenorizadamente a continuación, articulan un escenario de idoneidad técnica y viabilidad económico-financiera que, en el actual contexto, establece las condiciones necesarias para la ejecución realista de las previsiones contenidas en la presente modificación de plan parcial.

3.1. Motivación para la recalificación y reconfiguración de las zonas de cesión dotacional y de destino lucrativo para dar solución a la necesidad de actualización y modernización del tejido industrial del municipio

Las dificultades encontradas en el contexto actual para profundizar en la vocación industrial del municipio de San Fernando de Henares, sobre la que se articula la estrategia urbanística desarrollada en el planeamiento general vigente, han puesto de manifiesto la necesidad de actualización y modernización del tejido industrial del municipio en los sectores, como El Rayo, cuyo desarrollo urbanístico se halla paralizado.

En este momento, en aras de dotar de viabilidad la futura puesta en marcha de actividades económicas en el SUP-15, es necesario conocer que, para su establecimiento exitoso y la consiguiente generación de empleo y riqueza en el entorno, las empresas requieren tipologías de parcela, generalmente, por una mayor superficie y una considerable flexibilidad en las posibilidades de implantación y uso.

Así pues, teniendo en cuenta que la configuración parcelaria vigente, de acuerdo con la ordenación establecida por el PPSUPI5, prevé tipologías de parcela que no se adaptan a los requisitos para el establecimiento exitoso de empresas en el sector, se ha considerado justificado, conveniente y oportuno recalificar y reconfigurar las zonas de destino lucrativo para prestar atención a la demanda adicional de terrenos aptos para la implantación de usos de industria logística en este sector.

3.2. Motivación para la recalificación y reconfigurar de las zonas de destino lucrativo para prestar atención a la demanda adicional de terrenos aptos para la implantación de usos de industria logística

La conformación del municipio de San Fernando de Henares como un importante nodo para el sector de la industria logística en la Comunidad de Madrid y en el conjunto de España, como consecuencia de la posición estratégica de los sectores de suelo urbanizable de uso predominante industrial localizados entre la autopista M-50 y el límite noreste del término municipal y la puesta en marcha de numerosas y relevantes instalaciones en ellos, ha incentivado la demanda de terrenos aptos para la implantación de usos de industria logística en los sectores, como El Rayo, cuyo desarrollo urbanístico se halla paralizado.

En este escenario, desde la propiedad se ha planteado la ocasión de reforzar el carácter especializado del sector El Rayo (SUP-15) promoviendo la implantación de instalaciones de industria logística sobre una extensión más amplia que la prevista por el plan parcial vigente para la zona de calificación pormenorizada de uso de industria logística, localizada exclusivamente al noroeste del bulevar que constituye el eje viario articulador del sector. Concretamente, el grupo Prologis, proveedor líder del sector inmologístico en España que ya cuenta con la propiedad de la parcela IL1-R1, dentro de la actual zona de calificación pormenorizada de uso de industria logística, ha adquirido el compromiso de ampliar su oferta inmobiliaria prevista en este sector e impulsar con ello el desarrollo urbanístico de este sector, paralizado hasta el momento, toda vez que se ha comprobado la inviabilidad de su puesta en marcha según la ordenación y la normativa urbanísticas establecidas por el actual PPSUPI5.

Así pues, teniendo en cuenta que la configuración parcelaria y la calificación zonal vigentes, de acuerdo con la ordenación establecida por el PPSUPI5, encorseta la zona de calificación pormenorizada de uso de industria logística al noroeste del sector, se ha considerado justificado, conveniente y oportuno recalificar y reconfigurar las zonas de destino lucrativo para prestar atención a la demanda adicional de terrenos aptos para la implantación de usos de industria logística en este sector.

3.3. Motivación para la recalificación y reconfiguración de las zonas de destino lucrativo para dar satisfacción al interés municipal por la relocalización unificada de los terrenos urbanizados en los que se materializa la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico

La evolución del modelo productivo, la sofisticación de la comercialización inmobiliaria, la transformación del carácter y las exigencias funcionales de las áreas de uso predominantemente industrial, la volatilidad del mercado inmobiliario y la voluntad de maximización de los ingresos obtenidos mediante enajenación del patrimonio municipal de suelo han suscitado el interés municipal por la relocalización unificada y la flexibilización de las condiciones de uso de los terrenos urbanizados en los que se materializa la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico en un sector, como El Rayo, cuyo desarrollo urbanístico se halla paralizado.

En esta situación, desde el Ayuntamiento de San Fernando de Henares, que ya cuenta con la propiedad de la parcela SP2-R4, dentro de la actual zona de calificación pormenorizada de uso de servicios productivos, y de la parcela CS1-R1, dentro de la actual zona de calificación pormenorizada de uso de centro de servicios, se ha planteado la ocasión de concentrar y mejorar cualitativamente los derechos urbanísticos cedidos al municipio libre y gratuitamente en forma de terrenos urbanizados en el SUP-15 según lo dispuesto en el artículo 96 de la LSCM/01 y en el punto primero del Convenio complementario a la ejecución del planeamiento, suscrito mediante firmas del concejal delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de San Fernando de Henares y del presidente de la Comisión Gestora del SUP-15, de 10 de mayo de 2004, y aprobado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de la Comisión Gestora del SUP-15, de 3 de mayo de 2004.

Así pues, teniendo en cuenta que la configuración parcelaria y la calificación zonal vigentes, de acuerdo con la ordenación establecida por el PPSUP15, no facilita la concentración de los terrenos con destino lucrativo de cesión al municipio, se ha considerado justificado, conveniente y oportuno recalificar y reconfigurar las zonas de destino lucrativo para dar respuesta al interés municipal por la relocalización unificada y la flexibilización de las condiciones de uso de los terrenos urbanizados en los que se materializa la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico en este sector.

3.4. Motivación para la recalificación y reconfiguración de las zonas de cesión dotacional para surtir respuesta al interés sectorial por la coordinación geométrica entre el trazado real de los gasoductos que atraviesan el sector y el trazado previsto para el bulevar que constituye el eje viario articulador

El levantamiento topográfico específico autorizado por Enagás en marzo de 2017 y realizado por encargo de la Junta de Compensación del SUP-15 en mayo de 2017 permitió una delineación gráfica precisa que ha conllevado el interés sectorial de la coordinación geométrica entre el trazado real de los gasoductos que atraviesan el sector y el trazado previsto para el bulevar que constituye el eje viario articulador de un sector, como El Rayo, cuyo desarrollo urbanístico se halla paralizado.

En este punto, la toma en consideración de las servidumbres y autorizaciones de paso establecidas en el artículo 107 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos (LSH/98), según el cual, “para las canalizaciones y cable de comunicaciones de las conducciones”, se impone “servidumbre permanente de paso, en una franja de terreno de hasta cuatro (4) metros, dos a cada lado del eje” y se prohíbe “realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación, o de efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros (10 m) del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo”, supone una merma de las posibilidades reales de aprovechamiento material de las parcelas delimitadas en la zona de destino lucrativo que estén afectadas por ellas.

Esta afección resultaría especialmente lesiva en el supuesto de que la reconfiguración topográfica del sector requiriera la contención del terreno de las parcelas afectadas en su frente hacia el bulevar, por cuanto la construcción de un muro o un talud estaría prohibida a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado del gasoducto más próximo. Sin embargo, la imposición de servidumbre permanente de paso y la prohibición de realización de cualquier tipo de obras, construcción o edificación no supondría un inconveniente para la funcionalidad del bulevar que constituye el eje viario articulador del sector, aunque recayera íntegramente sobre esta zona de cesión dotacional.

Así pues, teniendo en cuenta que la calificación y la configuración actualmente vigentes se propusieron sin disponer aún del levantamiento topográfico específico, se ha considerado justificado, conveniente y oportuno recalificar y reconfigurar las zonas de cesión dotacional para surtir respuesta al interés sectorial por la coordinación geométrica entre el trazado real de los gasoductos que atraviesan el sector y el trazado previsto para el bulevar que constituye su eje viario articulador.

3.5. Motivación para la recalificación y reconfiguración de las zonas de cesión dotacional para proporcionar encaje a la propuesta de maximización y cualificación de los espacios verdes

La preferencia por reducir el número de manzanas y aumentar la superficie de cada manzana que forme parte de las zonas de destino lucrativo, la consiguiente innecesariedad de mantener el número de viales y la superficie de las zonas de cesión dotacional destinada a ellos y el requisito de conservar la superficie total de las zonas de cesión dotacional ya materializada han respaldado la propuesta de maximización y cualificación de los espacios verdes en un sector, como El Rayo, cuyo desarrollo urbanístico se halla paralizado.

En este contexto, la decisión de aumentar la superficie de las zonas de cesión dotacional destinada a espacios verdes y mejorar la calidad de dichos espacios verdes genera un importante valor añadido para esta nueva área industrial y lleva aparejado el compromiso por parte de la Junta de Compensación del SUP-15 de desplegar desde el propio planeamiento urbanístico una especial atención al diseño de esas áreas cuyo principal objeto es garantizar la salubridad, el reposo y el esparcimiento de las personas que en el futuro trabajen en El Rayo.

Así pues, teniendo en cuenta que se propone un cambio de destino para algunos terrenos de cesión dotacional, se ha considerado justificado, conveniente y oportuno recalificar y reconfigurar las zonas de cesión dotacional para proporcionar encaje a la propuesta de maximización y cualificación de los espacios verdes.

3.6. Motivación para la recalificación y reconfiguración de las zonas de cesión dotacional para dar solución técnica a la alternativa admitida para la evacuación unitaria de las aguas pluviales y residuales

La dificultad técnica para la obtención de los terrenos necesarios y para la articulación de los puntos de vertido en el río Jarama, el trazado en una zona de gran concentración de infraestructuras, con sus consiguientes afecciones sectoriales, y la construcción de un emisario de gran longitud y escasa pendiente específicamente para el drenaje de aguas pluviales ha contraindicado la posibilidad de evacuación separativa y, por lo tanto, ha respaldado la alternativa admitida para la evacuación unitaria de las aguas pluviales y residuales de un sector como El Rayo, cuyo desarrollo urbanístico se halla paralizado.

En esta hipótesis, la evacuación unitaria de las aguas pluviales y residuales del SUP-15 a través del colector doblado Ajalvir-Daganzo, admitida por el Canal de Isabel II según lo expuesto en su informe de 25 de junio 2019 emitido durante la tramitación del vigente PPSUPI5, requiere una solución técnica que tenga en cuenta que su caudal admisible de aguas pluviales está limitado a un quíntuple de su caudal medio de aguas residuales. Por consiguiente, la solución técnica debe incluir, alternativamente, la ampliación del tanque de tormentas del sector El Triángulo (SUP-14) para su utilización conjunta para la evacuación de aguas pluviales de ambos sectores o el levantamiento de un nuevo tanque de tormentas o balsa de laminación en el sector SUP-15 para su utilización exclusiva para la evacuación de aguas pluviales de este sector.

Ante un posible escenario de falta de acuerdo intersectorial para la ampliación del tanque de tormentas del SUP-14, el levantamiento de un nuevo tanque de tormentas o balsa de laminación en el propio SUP-15 reduciría la dependencia de su desarrollo del desarrollo de otros sectores, pero exigiendo que se reconsidere la zonificación y la articulación interior de las redes de servicios urbanos con el objetivo de adecuar un emplazamiento idóneo para una infraestructura tan singular.

Así pues, teniendo en cuenta que la calificación y la configuración actualmente vigentes, de acuerdo con la ordenación establecida por el PPSUPI5, se diseñaron sobre la previsión de llevar a cabo una evacuación separativa, se ha considerado justificado, conveniente y oportuno recalificar y reconfigurar las zonas de cesión dotacional para dar solución técnica a la alternativa admitida para la evacuación unitaria de las aguas pluviales y residuales en este sector.

3.7. Motivación para la reformulación del régimen de los usos y las zonas para dar salida a la pretensión de mayor coherencia en la regulación normativa pormenorizada

La complejidad en la interpretación de las normas que deben condicionar la implantación edificatoria y la puesta en marcha de actividades económicas ha animado la pretensión de mayor coherencia en la regulación normativa pormenorizada de un sector como El Rayo, cuyo desarrollo urbanístico se halla paralizado.

En su lectura, la regulación normativa pormenorizada ha de permitir la distinción entre el régimen de los usos y el régimen de las zonas, de modo que, sin que sea necesario alterar sustancialmente el enfoque conceptual de regulación zonal, su lectura conjunta permita alcanzar conclusiones lo más unívocas posibles sobre las condiciones de aplicación ante cada implantación edificatoria y puesta en marcha de actividades económicas sobre una parcela determinada.

Actualmente existe confusión en la concreción de la regulación normativa pormenorizada, incluyendo una combinación poco sistemática de referencias normativas al planeamiento general y parcial y una utilización indistinta y poco clara de terminología homónima con propósitos diferentes. En especial, conviene clarificar la pormenorización de los usos para garantizar la seguridad jurídica en la interpretación de las normas aplicables.

Así pues, teniendo en cuenta que la formulación del régimen de los usos y las zonas actualmente vigente, de acuerdo con la normativa establecida por el PPSUPI5, no facilita una interpretación garantista de las condiciones que establece, se ha considerado justificado, conveniente y oportuno reformular el régimen de los usos y las zonas para dar salida a la pretensión de mayor coherencia en la regulación normativa pormenorizada.

4. Justificación del procedimiento de la modificación

La alteración de las determinaciones del PPSUPI5 que se plantea requiere su modificación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69 de la LSCM/01, dado que no se trata de una alteración del contenido subsumible en el supuesto previsto por el artículo 68, es decir, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal, que daría lugar y requeriría la revisión de Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de San Fernando de Henares. Tal y como se contempla en el punto 2 de ese mismo artículo, el PPSUPI5 podrá “modificarse en cualquier momento”.

Siendo así, cabe referirse al artículo 67 de la LSCM/01, en cuyos puntos 1 y 3, respectivamente, se dispone que la modificación de plan parcial “deberá ser establecida [...] observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación” y que “todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación”.

Por lo tanto, a la luz de la normativa referida, está justificado el procedimiento de alteración mediante esta modificación del PPSUPI5.

5. Alcance de la modificación

La consecución del objeto de esta modificación del PPSUPI5 requiere:

- La sustitución íntegra de su memoria.
- La formulación parcial de una nueva redacción para el apartado *Consideraciones previas*, los artículos 3. *Documentación e interpretación, ejecución del plan*, 4. *Instrumentos de ordenación complementarios*, 5. *Instrumentos de gestión*, 6. *Instrumentos de ejecución*, 8. *Entidades de conservación*, 9. *Tipos de uso* y 10. *Clases de usos* y la introducción del título 5. *Condiciones particulares para cada zona*.
- La supresión íntegra de los artículos 11. *Uso industrial*, 12. *Servicios productivos*, 13. *Uso centro de servicios*, 14. *Uso de Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público*, 15. *Uso de viales* y 16. *Uso de garaje, aparcamiento* y las ordenanzas ZU.M₅- *Industria en minipolígono*, ZU.IM₅- *Industria media*, ZU.SP₅- *Servicios productivos* y ZU.ES₅- *Estación de servicio* de sus ordenanzas de sus ordenanzas.
- La formulación total de una nueva redacción para nuevos artículos de sus ordenanzas.
- La formulación de una nueva numeración para artículos de sus ordenanzas.
- La formulación de una nueva numeración y la formulación parcial de una nueva redacción para artículos de sus ordenanzas.
- La formulación de una nueva denominación y la formulación parcial de una nueva redacción para ordenanzas particulares de sus ordenanzas.
- La sustitución íntegra de sus anexos.
- La sustitución íntegra de sus planos.
- La creación de nuevos planos.

6. Contenido legal recomendado de la modificación

Las Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid, aprobadas mediante firma del director general de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de 3 de marzo de 2018, regulan el siguiente contenido legal de “las modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento”, debiendo en todo caso “referirse a aquellos aspectos concretos que se modifican”.

- a. Descripción de los antecedentes.
- b. Objeto y justificación de la modificación.
- c. Descripción enunciativa, analítica y gráfica del ámbito.
- d. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (salvo los casos que estén previstos en el artículo 6.1 de la Ley 21/2013).
- e. Memoria expositiva con cuadros comparativos de superficies, edificabilidades, o conceptos, en caso de ser necesario.
- f. Documentos afectados por la Modificación Puntual (detalle de todos los documentos; concretando el número de las páginas y los planos que se ven afectados por la propuesta).
- g. Los documentos de planeamiento vigente deberán estar diligenciados como copia fiel del vigente.
- h. Cumplimiento del artículo 67.3 de la Ley 9/2001 de forma que deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación”.

7. Descripción de los antecedentes

7.1. Planeamiento general y documentos relacionados

7.1.1. Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares

La **Revisión del PGOU de San Fernando de Henares** fue aprobada definitivamente mediante acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 6 de junio y de 26 de septiembre de 2002, publicados mediante resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 27 de septiembre de 2002, en el nº 236 del BOCM, de 4 de octubre de 2002, siendo publicado el texto íntegro de la normativa urbanística del PGOU en el nº 257 del BOCM, de 29 de octubre de 2002.

El PGOU clasificó los terrenos del SUP-I5 como suelo urbanizable programado de uso industrial, formando parte del área de reparto nº 12, correspondiente a suelo urbanizable programado del primer cuatrienio. Según la ficha del sector, el SUP-I5 tenía una superficie de 414.842 m²s y un aprovechamiento tipo de 0,45 m²/m² de uso industrial. Se explicitaba en la página 45 del tomo IV: *Gestión* que la delimitación y la superficie definitiva del sector se fijarían tras la concreción de las expropiaciones de la M-50, cuyo trazado estaba aún sin fijar definitivamente. El contenido del PGOU, en lo que afecta al SUP-I5, se analiza con mayor profundidad en el apartado 9.3.1. *Consideración del Plan General de Ordenación Urbana* de este mismo documento.

7.1.2. Expediente de asignación de redes

La adaptación de las cesiones previstas en los sectores urbanizables del PGOU a la nueva regulación tras la entrada en vigor de la LSCM/01, en cumplimiento de sus disposiciones transitorias primera y cuarta, se llevó a cabo mediante la elaboración por parte del Ayuntamiento de San Fernando de Henares de la **Asignación de redes supramunicipales y generales a los sectores de suelo urbanizable programado, primer cuatrienio, Área de Reparto nº 12 del Plan General de San Fernando de Henares**, aprobada definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 2 de diciembre de 2014.

Este instrumento determinó las condiciones y requisitos que debía seguir el desarrollo de tales sectores, a fin de garantizar el cumplimiento de los deberes de cesión de redes generales y supramunicipales, manteniendo la coherencia con la estructura general del territorio prevista inicialmente en el PGOU.

Como establece la disposición transitoria primera de la LSCM/01, se asimila el suelo urbanizable programado al suelo urbanizable sectorizado de la nueva legislación y, por lo tanto, a los planes parciales que lo desarrollaran les son de aplicación las cesiones previstas para esa clase de suelo, de acuerdo con la disposición transitoria cuarta:

“En suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previsibles por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial. En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste”.

El instrumento de asignación de redes adapta las superficies de los diferentes ámbitos a las líneas de expropiación definitivas de las carreteras que los delimitan, en cumplimiento de la previsión del propio PGOU. En el caso del SUP-I5, se ajusta a la línea de expropiación definitiva de la autopista M-50 y arroja una superficie de 359.269,56 m²s. Aplicando el aprovechamiento tipo establecido por el PGOU, 0,45 m²/m², en el SUP-I5 se alcanza un “aprovechamiento real”, es decir, una edificabilidad máxima de 161.671,30 m²c. El contenido del expediente de asignación de redes, en lo que afecta al SUP-I5, se analiza con mayor profundidad en el apartado 9.3.2. *Consideración del expediente de asignación de redes* de este mismo documento.

7.1.3. Adenda al convenio con el Canal de Isabel II

El PGOU establecía en el punto 5 del apartado *Determinaciones comunes a todos los sectores del suelo urbanizable sectorizado* del capítulo 11. *Fichas de características de los sectores de suelo urbanizable programado* de su tomo IV. *Gestión* que “antes de la aprobación de los planes parciales se firmará una Addenda al Convenio de Gestión existente entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II en la que se determine la repercusión de los costes de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración que den servicio a los ámbitos incluidos en esta revisión del Plan General a cargo de los promotores”.

Así pues, el 25 de julio de 2003, en ejecución de las previsiones del PGOU, se firmó la **Adenda al Convenio de gestión entre el Ayuntamiento de San Fernando de Henares y el Canal de Isabel II para la ejecución de**

infraestructuras hidráulicas, que se presenta, en su expositivo quinto, como instrumento necesario para la ejecución de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de aguas residuales definidas en el PGOU.

La adenda recoge las superficies, demandas de abastecimiento y volúmenes de vertido de aguas residuales de los nuevos sectores urbanizables programados y unidades de ejecución en suelo urbano del PGOU de San Fernando de Henares. Se define los elementos de las redes de abastecimiento y saneamiento comunes necesarias para el desarrollo de los ámbitos, así como las necesidades de depuración.

La aportación económica de los diferentes ámbitos para la ejecución de las infraestructuras contempladas viene establecida en el anexo nº 1 de la adenda, que fija las repercusiones unitarias iniciales (IVA excluido)¹ de abastecimiento, en 210,39 €/m³/día; de saneamiento, en 119,58 €/m³/día; y de depuración, en 344,83 €/m³/día). Estas repercusiones deberán ser actualizadas conforme al IPC hasta obtener la conformidad técnica del Canal de Isabel II al proyecto de urbanización de cada sector, de acuerdo con la cláusula cuarta de la adenda.

7.2. **Convenio urbanístico**

El **Convenio complementario a la ejecución del planeamiento** fue suscrito el 10 de mayo de 2004 entre la Comisión Gestora del SUP-15 y el Ayuntamiento de San Fernando de Henares.

La redacción y firma del convenio se motiva en que la entrada en vigor de la LSCM/01 modificó sustancialmente la cuantía de las cesiones a efectuar en los planes parciales que desarrollan el suelo urbanizable sectorizado, al que se asimila el antiguo suelo urbanizable programado, como es el caso del SUP-15. El mencionado expediente de asignación de redes da respuesta, para todo el área de reparto nº 12, al problema de que la cuantía de los sistemas generales asignados por el PGOU es inferior a la cuantía de las cesiones establecida en la entonces nueva LSCM/01. Por lo tanto, mediante este convenio se ratifican y clarifican los deberes que asume el SUP-15.

7.2.1. **Estipulaciones**

Ambas partes acuerdan “refundir en un documento [el convenio] los deberes urbanísticos asumidos por ese sector durante la fase de planeamiento y ejecución”, a saber:

- La cesión de un 5 % adicional al 10 % de cesión del aprovechamiento del sector exigido por la legislación, tal y como establecía el PGOU para el desarrollo de los suelos urbanizables programados.
- La monetización del déficit de cesiones de redes generales y supramunicipales existente entre la cesión para sistemas generales que establecía el PGOU y las cesiones establecidas en el expediente de asignación de redes en desarrollo de la exigencia de cesiones establecida en la LSCM/01. El valor de sustitución que percibirá el Ayuntamiento de San Fernando de Henares se fija en 12,02 €/m².
- El plazo de quince días tras la aprobación definitiva el proyecto de reparcelación para la transmisión de la titularidad de los suelos de cesión y / o el pago de la monetización al Ayuntamiento de San Fernando de Henares, quedando condicionada la eficacia de la reparcelación al ingreso de las cantidades.
- El compromiso del sector a participar, junto con el resto de sectores y en la misma cuantía por unidad de superficie —1,50 €/m²—, para sufragar la recuperación, rehabilitación o restauración de tres edificios o bienes municipales (la construcción de un edificio emblemático en el solar de la antigua casa cuartel, la rehabilitación de los edificios históricos de la plaza de España y la restauración de los caminos históricos) y “la capitalización de los patrocinios de las actividades del Ayuntamiento tales como los cursos de verano, jornadas, etc., en las que los propietarios o promotores de los distintos Sectores han venido participando”, ascendiendo la cantidad total que debe aportar el SUP-15 por este concepto, como “complemento a la ejecución del planeamiento”, a 539.813,38 €, que debía abonarse en las siguientes tres fases:

¹ La Adenda al Convenio de gestión entre el Ayuntamiento de San Fernando de Henares y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, en su texto original, establece las repercusiones de coste con IVA incluido, pero, al haber variado el tipo impositivo desde la fecha, se señalan aquí con IVA excluido.

- Un 33,33% en el plazo de quince días a partir de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares de la constitución de la junta de compensación.
- Un 33,33% en el plazo de quince días a partir de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
- Un 33,34% al día siguiente de la recepción de las obras de urbanización.

7.2.2. Cumplimiento del convenio

El primer pago, del 33,33 % de los 539.813,38 € del “complemento a la ejecución del planeamiento”, se efectuó en el plazo estipulado, tras la aprobación definitiva de las bases y estatutos de la Junta de Compensación del SUP-I5, en noviembre de 2006. El segundo pago por el mismo concepto se efectuó también en plazo, tras la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, en febrero de 2015; también se efectuó el pago de la monetización de las redes generales no cedidas. Queda pendiente el tercer pago del “complemento a la ejecución del planeamiento”, ya que nunca se llegó a ejecutar y, por lo tanto, a recepcionar las obras de urbanización.

7.3. Planeamiento parcial

7.3.1. Tramitación

La tramitación del vigente PPSUPI5, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 11 de mayo de 2005, publicado en el nº 142 del Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM), de 16 de junio de 2006, tal y como se ha descrito anteriormente, alcanzó su culminación mediante la publicación de la normativa urbanística de su texto refundido en el nº 249 del BCOM, de 19 de octubre de 2007.

7.3.2. Datos básicos del sector

La superficie de la unidad urbanística, a efectos del PPSUPI5, obtenida según medición digital a partir del levantamiento topográfico realizado al efecto, es, para el sector, de 361.951,61 m², de la que la superficie objeto de aprovechamiento es de 360.745,93 m², correspondiendo los 1.205,68 m² restantes al camino público existente. Si se le aplica el aprovechamiento tipo del PGOU, de 0,45 m²/m², el “aprovechamiento real”, es decir, la edificabilidad máxima del SUP-I5 es de 162.335,67 m²c.

El sistema de ejecución establecido para el sector es el sistema de compensación.

El análisis del contenido del vigente PPSUPI5, en todo caso, se realiza con mayor profundidad en el apartado 9.3.3. *Consideraciones del plan parcial vigente* de este mismo documento.

7.3.3. Primera modificación puntual

La Modificación Puntual número 1 del Plan Parcial del SUP-I5 El Rayo fue aprobada definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 30 de octubre de 2014, publicado en el nº 279 del BOCM, de 24 de noviembre de 2014.

El contenido de la modificación se limitó a dos cuestiones: la modificación del coeficiente de homogeneización ligado a la ordenanza de centro de servicios, que pasó de 1,0 a 1,2, y el cambio de la superficie mínima de parcela establecido por la ordenanza de servicios productivos a 2.000 m²s, cuando se destine a uso industrial.

7.3.4. Información sectorial

Tras la aprobación inicial del PPSUPI5 se iniciaron las consultas a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado. De todos los posibles informes solicitados, se recibieron los siguientes:

- **Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Área de Calidad Hídrica) de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid**, emitido el 16 de agosto de 2005: no concluyente.
- **Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo**, emitido el 15 de diciembre de 2015: desfavorable.

- **Informe del Canal de Isabel II**, emitido el 19 de enero de 2006, en cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid (D170/98): favorable.
- **Aclaración del Canal de Isabel II sobre su informe precedente**, emitida el 30 de abril de 2010.
- **Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Área de Planificación y Gestión de Residuos)**, emitido el 20 de septiembre de 2005: desfavorable.
- **Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Área de Planificación y Gestión de Residuos)**, emitido el 26 de enero de 2006: favorable.
- **Informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid**, emitido el 30 de septiembre de 2005.
- **Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico (Área de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble)**, emitido el 10 de noviembre de 2005.
- **Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico (Área de Protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico)**, emitido el 11 de noviembre de 2005: favorable condicionado.
- **Informe de la Dirección General de Carreteras (Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid)**, emitido el 24 de enero de 2006.
- **Informe de la Dirección General de Carreteras (Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid)**, emitido el 12 de febrero de 2007.
- **Informe de la Dirección General de Urbanismo**, emitido el 8 de marzo de 2006: favorable condicionado.

Se destaca a continuación algunos aspectos relevantes del contenido de los informes recibidos.

7.3.4.1. Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo

En el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, emitido el 15 de diciembre de 2015, desfavorable, se señala una serie de deficiencias, tales como la ausencia de estudio y delimitación del dominio público hidráulico, de los cauces afectados y de las zonas inundables, la no consideración de las posibles incidencias en el río Jarama en situación pre- y posoperacional o la no justificación de la garantía de suministro de agua. Se establece una serie de prescripciones técnicas y para la ordenación del ámbito, en lo que se refiere a los cauces, los colectores, etc., así como a la necesidad de aportar un estudio hidrológico, hidráulico y de afecciones sobre el río Jarama debidas a las actuaciones de urbanización y los nuevos vertidos previstos.

7.3.4.2. Informe y aclaración al informe del Canal de Isabel II, en cumplimiento del D170/98

En el informe del Canal de Isabel II, emitido el 19 de enero de 2006, en cumplimiento del D170/98, se establece un caudal de vertido de 1.496 m³/día, debiendo tratarse los vertidos en la nueva estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de Torrejón de Ardoz y debiendo ser separativa las redes de drenaje y saneamiento de aguas pluviales y residuales.

En la aclaración al informe, emitida el 30 de abril de 2010, el Canal de Isabel II realiza algunos cambios de criterio en cuanto al saneamiento de aguas residuales: mantiene el caudal de vertido en 1.496 m³/día, pero debiendo tratarse los vertidos de aguas residuales en la EDAR Casaquemada, en lugar de en la EDAR de Torrejón de Ardoz y debiendo conectarse la red interior de saneamiento al colector doblado del emisario Ajalvir-Daganzo.

7.3.4.3. Informes de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Área de Planificación y Gestión de Residuos)

El primer informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Área de Planificación y Gestión de Residuos) sobre el estudio de caracterización de suelos, emitido el 20 de septiembre de 2005, fue desfavorable, al considerar insuficiente la documentación aportada, solicitando un inventario de puntos de agua y la caracterización analítica de los suelos en los que se propone un uso industrial, para poder establecer el blanco ambiental.

El segundo informe, sin embargo, es favorable, considerándose suficiente la documentación complementaria aportada y concluyendo que “en el suelo no se detectan indicios de contaminación”.

7.3.4.4. Informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid

En el informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, emitido el 30 de septiembre de 2005, se informa desfavorablemente el acceso previsto a la carretera M-115 mediante un carril de incorporación muy próximo a la glorieta que articula su intersección con el camino de las Laderas o carretera de Los Berrocales del Jarama, debiendo suprimirse, de modo que el acceso y la salida del área nororiental del sector se produzca a través de la glorieta de nueva creación en el interior del SUP-15.

Además, se indica la necesidad de duplicar el vial (camino de las Laderas o carretera de Los Berrocales del Jarama) que conecta con la glorieta de la carretera M-115.

7.3.4.5. Informes de la Dirección General de Patrimonio Histórico

En el primer informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, emitido por el Área de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble el 10 de noviembre de 2005, se señala que, pese a que no existen inmuebles declarados bien de interés cultural o con expediente incoado, ni incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, el plan parcial debía tener en cuenta, a efectos de su régimen de protección preventiva, los elementos muebles e inmuebles contemplados en la disposición adicional segunda de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, incorporándose sus prescripciones en la documentación normativa de plan y debiendo recogerse, por lo tanto, “a efectos de su protección, como mejor corresponda, explícitamente, dentro del conjunto de documentos que componen el Plan Parcial, naturalmente en el caso de su existencia, que el plan tendrá que hacer notoria, tanto si se confirma la misma, como si no” los “bienes que con frecuencia aparecen en el medio rústico (puentes, canales “viages” de agua, norias, caminos históricos, lavaderos, cruces de término, hitos y todos aquellos de interés paisajístico, etnográfico así como natural, relacionados con la historia y la cultura de la Comunidad”. Asimismo, se señala que, en cuanto a los criterios y objetivos de ordenación del plan parcial, debería hacerse referencia a “garantizar la protección, conservación y enriquecimiento de bienes Patrimonio Histórico que pudieran verse afectados por el proceso urbanizador”.

En el segundo informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, emitido por el Área de Protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico el 11 de noviembre de 2005, “se informa favorablemente el Proyecto de referencia con la prescripción de que se efectúe un Estudio Arqueológico (constará, al menos, de una prospección geoarqueológica además del análisis y documentación de los sondeos geotécnicos que se realicen en todo el Plan Parcial) previo a la ejecución de cualquier tipo de obra que suponga remoción de terrenos, en la zona afectada por el Proyecto de referencia, todo ello para valorar la incidencia sobre los bienes patrimoniales y elabore una propuesta de protección”.

7.3.4.6. Informes de la Dirección General de Carreteras (Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid)

En el primer informe de la Dirección General de Carreteras (Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid), emitido el 24 de enero de 2006, se señala como deficiencias que “se omite la determinación de inedificabilidad derivada de la línea límite de edificación, que debe situarse a 100 m de la banda blanca de la M-50, según dispone la Ley 25/1988”; que no debe incluirse dentro de los límites del sector suelos de dominio público; que la autorización de la nueva glorieta y los nuevos accesos a la carretera de Los Berrocales del Jarama requerirá de la aportación del proyecto, con un estudio de impacto de tráfico sobre la Red de Carreteras del Estado; y que es necesario realizar un estudio específico de impacto acústico.

Por parte del Ayuntamiento de San Fernando de Henares se alegó que la línea límite de la edificación debía situarse a 50,00 m y no a 100,00 m, por tratarse de una autopista y no de una circunvalación, dado que, a ese tramo, compartido con la autopista M-45, le corresponde la titularidad autonómica, por haber sido así contemplado e informado favorablemente en la tramitación del PGOU.

7.3.4.7. Informe de la Dirección General de Urbanismo

En el informe de la Dirección General de Urbanismo, emitido el 8 de marzo de 2006, se analiza principalmente el cumplimiento de los requisitos normativos para la previsión de redes públicas de cesión, identificándose que el ligero incremento de la edificabilidad del sector en el plan parcial con respecto a la previsión contenida en el expediente de asignación de redes requería el incremento proporcional de la previsión de redes supramunicipales. Asimismo, se establece la necesidad de abonar la monetizar el valor de las viviendas de integración social (VIS) con carácter previo a la aprobación definitiva del PPSUPI5 y de la posterior aceptación de la cesión de terrenos correspondientes a la red supramunicipal de infraestructuras por parte del organismo competente en materia de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Debe señalarse que, tal y como se refiere en el siguiente apartado 7.8.3. *Informe de la Dirección General del Suelo sobre la propuesta de sustitución de monetización de Redes Supramunicipales por parcela lucrativa*, finalmente no se produjo la monetización de las VIS, sino que en el proyecto de reparcelación se sustituyó por la cesión de suelo lucrativo de valor equivalente.

7.4. Bases de actuación y estatutos de la junta de compensación

Las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del SUP-15 El Rayo de San Fernando de Henares fueron aprobadas definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 20 de octubre de 2006, publicado en el nº 272 del BOCM, de 15 de noviembre de 2006.

La constitución de la Junta de Compensación del SUP-15 El Rayo de San Fernando de Henares por parte de los propietarios que representaban la totalidad de los terrenos incluidos en el sector fue formalizada mediante escritura pública, de 11 de enero de 2007, ante el notario D. José María Piñar Gutiérrez, bajo el número 132 de su protocolo, inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras el 8 de mayo de 2007 con el número 1.219.

7.5. Proyecto de urbanización

7.5.1. Tramitación y recursos

El Proyecto de Urbanización del SUP-15 fue aprobado inicialmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 14 de mayo de 2005, publicado en el nº 154 del BOCM, de 30 de junio de 2005.

Dicho proyecto de urbanización fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 3 de diciembre de 2008, publicado en el nº 28 del BOCM, de 3 de febrero de 2009, y condicionado a que, en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva, se presentase el cumplimiento de la adenda del convenio con el Canal de Isabel II y un texto refundido que recogiera los criterios fijados para los sistemas generales externos y las redes de drenaje y saneamiento de pluviales y fecales, diferentes de los contenidos en el programa de actuación del PGOU.

Las condiciones del acuerdo de aprobación fueron objeto de recurso contencioso-administrativo (P.O. 60/2009) por parte de la Junta de compensación, que rechazaba especialmente la segunda condición, que imponía la redacción de un texto refundido que contuviera los mencionados criterios. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó mediante sentencia, de 4 de noviembre de 2011, la sentencia en primera instancia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 22 de Madrid, que daba la razón a la junta de compensación, quedando así aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, sin la necesidad de que se redactase el citado texto refundido.

7.5.2. Información sectorial

A lo largo de la tramitación del proyecto de urbanización y los proyectos específicos asociados se realizó consultas a las Administraciones públicas y empresas suministradoras afectadas. De todos los posibles informes solicitados, se recibieron los siguientes:

- **Respuesta de Iberdrola a la solicitud de suministro de energía eléctrica, con una potencia de 16.369 kW**, emitida el 1 de marzo de 2007.

- Informe del Canal de Isabel II sobre la viabilidad de abastecimiento de agua potable y los puntos de conexión exterior, emitido el 19 de abril de 2007.
- Respuesta del Canal de Isabel II a la solicitud de conformidad técnica al proyecto de abastecimiento de agua, emitida el 26 de junio de 2008.
- Respuesta del Canal de Isabel II a la solicitud de conformidad técnica al proyecto de tubería de conexión para abastecimiento desde el SUP-14, emitida el 26 de junio de 2008.
- Informe del Canal de Isabel II sobre la viabilidad de abastecimiento de agua potable, de 2015
- Informe de conformidad técnica de Gas Natural Distribución, emitido el 9 de junio de 2008: favorable condicionado.
- Informe de la Dirección General de Carreteras (Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid), emitido el 12 de junio de 2008: no concluyente.
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, emitido el 30 de junio de 2008: favorable.
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, emitido el 12 de noviembre de 2008: favorable.

Se destaca a continuación algunos aspectos relevantes del contenido de los informes recibidos.

7.5.2.1. Respuesta de Iberdrola a la solicitud de suministro eléctrico, con una potencia de 16.369 kW

En la respuesta de Iberdrola a la solicitud de suministro de energía eléctrica, con una potencia de 16.369 kW, emitida el 1 de marzo de 2007, se condiciona el mismo *“a la cesión del terreno, contemplado y destinado en el PGOU del municipio, para el montaje de una Subestación Transformadora a realizar por Iberdrola”*, en referencia a la *“ST [subestación transformadora] Las Fuentecillas, que no se ha construido, siendo sustituida en la planificación eléctrica por la puesta en funcionamiento de la ST Henares.*

7.5.2.2. Informe de conformidad técnica de Gas Natural Distribución

En el informe de conformidad técnica de Gas Natural Distribución, emitido el 9 de junio de 2008, se otorga, en líneas generales, dicha conformidad técnica al proyecto de red de suministro de gas del SUP-15, estableciendo condiciones respecto a las dos líneas de alta presión existentes, propiedad de Gas Natural, que deben quedar en zona pública y cuyo eje debe quedar a una distancia mínima de 1,5 m de cualquier otro servicio o parcela privada, y señalando que, al optar por la alimentación desde una futura estación de regulación y medida (ERM) que se implantará en el SUP-14, la viabilidad a la efectiva quedará condicionada a la implantación efectiva de dicha ERM y al respeto de las especificaciones técnicas establecidas para la conexión con la misma.

7.5.2.3. Informe de la Dirección General de Carreteras (Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid)

En el informe de la Dirección General de Carreteras (Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid), emitido el 12 de junio de 2008, el organismo se limita a dar acuse de recibo de la solicitud de autorización de accesos desde la carretera de Los Berrocales del Jarama al SUP-15, indicando que el plazo de resolución es de seis meses.

7.5.2.4. Informes de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid

En el primer informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, emitido el 30 de junio de 2008, se informa favorablemente la solución de accesos al sector finalmente elaborada en abril de 2008 como proyecto específico del proyecto de urbanización, tras ser modificada en varias ocasiones, aceptándose asimismo la cesión de la reserva de suelo prevista en el plan parcial como red supramunicipal de infraestructuras *“destinada a la banda de dominio público de la carretera M-115, una vez concluida su duplicación”*, con la especificación de que *“la superficie real de la reserva deberá corresponderse con la del Anejo del ‘Proyecto de Duplicación de la calzada de la carretera M-115. Tramo: de la M-50 a la M-108’ que define la banda de dominio público y queda dentro del sector SUP-5”*.

En el segundo informe, emitido el 12 de noviembre de 2008, se informa favorablemente la viabilidad de los accesos a la urbanización del sector SUP-15 en el p. k. 1+400, en la margen izquierda, de la carretera M-115.

7.5.2.5. Informes del Canal de Isabel II

En el primer informe del Canal de Isabel II, sobre la viabilidad de abastecimiento de agua potable y los puntos de conexión exterior, emitido el 19 de abril de 2007, se establece la demanda de agua potable del sector en un caudal medio de 16,2 l/s (1.403 m³/día), con un caudal punta de 36,5 l/s y las condiciones genéricas sobre la red de distribución interior del sector.

Además, se localiza el punto de conexión en la tubería de aducción a Torrejón de Ardoz de 800 mm que discurre por la avenida de Castilla, cerca de su intersección con la calle del Mar Tirreno, donde se situará una válvula reguladora de presión, determinándose que, desde el punto de conexión, se ejecutará una tubería de 600 mm por la calle del Mar Tirreno, cruzando la autovía A-2, el SUP-I4 y la carretera M-115 hasta llegar al SUP-I5, y previéndose que, si se desarrollara antes el SUP-I4, el punto de conexión estaría próximo a la glorieta de la M-115, desde donde continuaría la conducción de 600 mm por el viario interior previsto en el SUP-I5 y por el camino de las Laderas o carretera de Los Berrocales del Jarama, con la previsión de tres conexiones de 300 mm con los sectores colindantes: SUP-I6, SUP-TO2 y SUP-I4.

La ejecución de estas conducciones y su conexión a la aducción a Torrejón de Ardoz se ejecutaría con cargo a la repercusión económica asignada al SUP-I5 por la Adenda al Convenio de gestión entre el Ayuntamiento de San Fernando de Henares y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, de 2003, de modo que se recalcula, teniendo en cuenta la disminución de la edificabilidad, las repercusiones totales para el SUP-I5 de las infraestructuras, contempladas en el anexo nº 1 de la adenda, de abastecimiento, en 342.402,15 €; de saneamiento, en 155.632,62 €; y de depuración, en 448.800,00 €, alcanzándose un total de 946.834,77 €.

En las respuestas del Canal de Isabel II a la solicitud de conformidad técnica al proyecto de abastecimiento de agua, emitida el 26 de junio de 2008, y a la solicitud de conformidad técnica al proyecto de tubería de conexión para abastecimiento desde el SUP-I4, emitida el 26 de junio de 2008, se indica una serie de deficiencias técnicas que debían ser subsanadas y documentación a presentar, así como, en el caso de la tubería de conexión, la necesidad de obtener confirmación del permiso de cruce de la autovía A-2 por parte del Ministerio de Fomento, debido a unas obras de remodelación previstas para dicha carretera, y, en caso de no obtenerla, la necesidad de plantear otras alternativas.

7.6. Concreción de la financiación de las actuaciones en redes generales de infraestructuras viarias derivadas del planeamiento general

El PGOU de San Fernando de Henares, en su tomo IV: *Gestión*, imputa como condiciones específicas de urbanización la ejecución como infraestructuras exteriores a los sectores de suelo urbanizable programado de una serie de infraestructuras, para lo que determina una lista de actuaciones y, en cada caso, los sectores que deben participar en el reparto de costes.

El propio PGOU establece, en su tomo V: *Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero*, unas complicadas fórmulas de actualización de esos costes basadas en los índices de precios de materiales y el índice nacional de la mano de obra en construcción que publica el Instituto Nacional de Estadística.

La materialización del pago de la cantidad correspondiente está pendiente de la formalización de un convenio para la concreción de los pagos que debe suscribirse entre el Ayuntamiento de San Fernando de Henares y la Junta de Compensación del SUP-I5, instrumento mediante el que se fijará la cuantía definitiva aplicando la referida fórmula de actualización establecida por el PGOU para las actuaciones de “explanación, pavimentación, riego y jardinería”, toda vez que se trata de sistemas generales destinados a infraestructuras principalmente viarias. De este modo, una vez consignada la cantidad obligada al pago, el sector quedaría liberado de la carga urbanística vinculada a los sistemas generales exteriores.

7.7. Modificación de las servidumbres aeronáuticas y proyecto de implantación volumétrica

7.7.1. Modificación de las servidumbres aeronáuticas de Barajas e informes iniciales de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento

El texto refundido del PPSUPI5 fue presentado finalmente el 18 de diciembre de 2006, mediante dación de cuentas al Pleno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, publicada en el nº 58 del BOCM, de 9 de marzo de 2007. Sin embargo, con posterioridad se aprueba el Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Bajaras establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero, publicado en el nº 164 del BOE, de 8 de julio de 2009, que deroga el anterior Real Decreto 1747/1998, de 31 de julio (RCL 1998, 2182), por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Madrid/Barajas.

Como consecuencia de lo anterior, en el primer informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, emitido el 16 de octubre de 2009 en respuesta a la solicitud de información de la Junta de Compensación del SUP-I5 sobre las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Barajas y su afección sobre el PPSUPI5, enviada el 20 de agosto de 2009, se indicaba que podrían vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas tanto las construcciones previstas por el planeamiento, cuya ejecución debía obtener la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de conformidad con lo previsto en los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, como, en algunas zonas, incluso el propio terreno existente.

En el segundo informe, emitido el 7 de diciembre de 2009, se indicaba que, a fin de conciliar el desarrollo del planeamiento urbanístico con las necesidades del Aeropuerto de Madrid-Barajas, debía quedar acreditado a nivel de planeamiento urbanístico que la posible vulneración de las servidumbres aeronáuticas, en particular las relativas a las radioayudas a la navegación aérea, no comprometía la seguridad y que no quedaba afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y el Decreto 1844/1975, de 10 de julio, de servidumbres aeronáuticas en helipuertos, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos y helipuertos.

7.7.2. Proyecto de implantación volumétrica

Para dar respuesta al problema suscitado, se elaboró el Proyecto de Implantación Volumétrica del Sector SUP-I-5 'El Rayo' del PGOU de San Fernando de Henares (Madrid), que, concretando los volúmenes edificables más allá del grado de definición del plan parcial, pudiera ser analizado con mayor precisión para comprobar la afección real a la seguridad y la operatividad del aeropuerto. El proyecto, fechado en diciembre de 2009, tuvo entrada en la Dirección General de Aviación Civil el 26 de enero de 2010.

Como establece su propia memoria, "el presente proyecto tiene el objeto de solicitar al Ayuntamiento el informe preceptivo de la Subsecretaría de Aviación Civil, en el que se refleja el resultado final del polígono partiendo de las rasantes fijadas en el Proyecto de Urbanización de alturas y ocupaciones máximas permitidas por las Ordenanzas vigentes.

Este hecho se concreta en un conjunto volumétrico reflejo de la aplicación de las Ordenanzas y plasmado en el conjunto de planos que conforman este documento. La aplicación de las condiciones de altura y ocupación según la Ordenanza, supone una disposición edificatoria que pudiera implicar una superposición con los límites reflejados en la Orden.

Se incluyen en las afecciones la altura máxima de edificación, la estructura de cubierta y las posibles instalaciones sobre ésta".

7.7.3. Informes siguientes de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento

Una vez presentado el proyecto de implantación volumétrica del SUP-I5, en el siguiente informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, emitido el 30 de julio de 2010, favorable, se incorpora los informes de Aena (Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea) y de AESA al respecto:

“La Entidad Pública Empresarial Aena, tras haber analizado el referido documento, ha remitido informe, del que se adjunta copia, que concluye indicando que, a su juicio, el planeamiento propuesto no afecta a la seguridad de las operaciones aéreas del Aeropuerto de Madrid-Barajas siempre que se cumplan las condiciones que se indican en dicho informe, del que se adjunta copia. Esta Dirección General remitió a AESA el documento del «Proyecto de Implantación Volumétrica del Sector SUP-I-5 "El Rayo" del PGOU de San Fernando de Henares (Madrid)» así como el informe de Aena sobre dicho documento y un borrador de informe de esta Dirección General sobre dicho Plan Parcial, a fin de que dicha Agencia informase en el ámbito de sus competencias. El 19 de julio de 2010 se ha recibido contestación de AESA sobre dicho asunto en el que no hacen observaciones.

Por lo tanto, de conformidad con lo antes indicado este Centro Directivo no tiene objeción al desarrollo del Sector SUP-I-5 "El Rayo", si bien se recuerda que al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea a fin de que, igualmente, para cada construcción de las previstas en el planeamiento se determine su efecto, según las condiciones en materia de seguridad operacional contenidas en el Anejo adjunto, y quede garantizada la seguridad así como la regularidad de las operaciones de las aeronaves”.

Por consiguiente, según el informe de Aena, emitido el 21 de abril de 2010, el proyecto de implantación volumétrica “no comprometerá la seguridad ni afectará en modo apreciable a la regularidad de las operaciones del Aeropuerto de Madrid/Barajas”, no afectándose a los procedimientos instrumentales publicados en la Publicación de Información Aeronáutica (AIP) de España para el Aeropuerto de Madrid-Barajas ni a sus modificaciones previstas en ese momento, mientras que las altitudes máximas posibles de los elementos necesarios para llevar a cabo los trabajos en el sector oscilarán entre los 665 y los 684 msnm, dependiendo de las zonas. Asimismo, se considera “admisible desde el punto de vista radioeléctrico”, aunque se hacen recomendaciones sobre la rugosidad de las fachadas de las edificaciones y la evitación de aristas vivas y sobre la altura de las grúas o la maquinaria empleada, que no debería superar los 40 m sobre el terreno, y se establece salvaguardas sobre la instalación de antenas emisoras en el ámbito. También, en cuanto a las servidumbres de aeródromo, “habiendo considerado el emplazamiento y las alturas máximas edificables que recoge el proyecto, se verifica que ninguna de las edificaciones vulnera la Superficie Horizontal Interna bajo la que se encuentran”.

7.8. Proyecto de reparcelación

7.8.1. Tramitación

El Proyecto de Reparcelación del SUP-I5 fue aprobado, para su presentación y tramitación ante el Ayuntamiento de San Fernando de Henares, mediante acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de la Junta de Compensación del SUP-I5 El Rayo de San Fernando de Henares, de 22 de julio de 2011, siendo aprobado inicialmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 11 de septiembre de 2013, publicado en el nº 235 del BOCM, de 3 de octubre de 2013, y aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 14 de enero de 2015, publicado en el nº 33 del BOCM, de 9 de febrero de 2015.

7.8.2. Inscripción registral y situación catastral

Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la inscripción de las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad de San Fernando de Henares tuvo lugar el 20 de febrero de 2015.

Sin embargo, la reparcelación no fue comunicada en su momento al Catastro, en el que aún permanecen reflejadas las parcelas rústicas anteriores a la reparcelación. Actualmente, se encuentra en tramitación la comunicación catastral de dicha reparcelación, según lo previsto en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

7.8.3. Informe de la Dirección General del Suelo sobre la propuesta de sustitución de monetización de Redes Supramunicipales por parcela lucrativa

La Dirección General del Suelo emitió el 26 de octubre de 2011 su Informe sobre el cumplimiento del deber de cesión de suelo para Redes Supramunicipales en el Ámbito del Sector SUP I-5 y de la propuesta de parcela CS 1-R2 de valor equivalente como sustitución de la reserva obligatoria para la red de Vivienda Pública o VIS.

En él se informa favorablemente la propuesta de sustituir la monetización, inicialmente prevista en el plan parcial, de la cesión correspondiente a la red supramunicipal de viviendas públicas o de integración social, exigida conforme al punto 3 del artículo 91 de la LSCM/01, que se estimaba en 858.861,00 € y cuya superficie de suelo equivalente ascendía a 10.822,38 m²s, por la cesión de una parcela de destino lucrativo (la CS 1-R2), cuyo valor se cuantificó por parte de la Dirección General del Suelo en 859.383,90 €.

7.8.4. Otras cuestiones suscitadas

A raíz del informe jurídico municipal al documento para aprobación inicial, el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación del SUP-I5 incluyó la condición de subsanar las deficiencias detectadas, en primer lugar, en las parcelas SP 1-R2 y SP 1-R3, relativas al incumplimiento de la superficie mínima de parcela fijada según su calificación y, en segundo lugar, en la cesión correspondiente al 15 % del aprovechamiento.

En cuanto a la cesión, el Ayuntamiento de San Fernando de Henares exigió subsanar el déficit de cesión, puesto que en el proyecto de reparcelación aprobado inicialmente se planteaba la cesión de la parcela CS 1-R1 con un aprovechamiento asignado inferior 4.796 m²c al que le correspondía al Ayuntamiento de San Fernando de Henares. De este modo, se desestimó la alegación de la junta de compensación sobre una interpretación distinta de la base del cálculo del 15 % de cesión de aprovechamiento, que pretendía calcular sobre la edificabilidad total homogeneizada según los nuevos coeficientes de homogeneización del proyecto de reparcelación, imponiéndose que el cálculo se realizase sobre la edificabilidad total homogeneizada según el coeficiente del uso característico industrial (1, establecido tanto en el PGOU como en el PPSUPI5) e impidiendo así la pérdida para el municipio de los 4.796 m²c de aprovechamiento de cesión que se producía en el documento presentado para aprobación inicial.

7.9. Conformidades técnicas y determinaciones sobre conexiones a infraestructuras

Con posterioridad a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y los proyectos específicos asociados se ha seguido produciendo consultas y solicitudes de conformidad técnica, de modo que se siguió recibiendo cartas de condiciones de las compañías suministradoras y resoluciones de las Administraciones públicas competentes en materias de infraestructuras.

7.9.1. Condiciones para el suministro de energía eléctrica

En cuanto al suministro de energía eléctrica, entre 2015 y 2018 se recibieron los siguientes informes:

- **Carta de condiciones técnicas (pliego y presupuesto) de Iberdrola Distribución**, emitida el 25 de septiembre de 2015.
- **Resolución de la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid**, sobre las condiciones para el suministro de energía eléctrica, estimando la reducción de potencia a 60 W/m² para el uso logístico, emitida el 27 de noviembre de 2015,
- **Carta de condiciones técnicas (pliego y presupuesto) de Iberdrola Distribución**, emitida el 26 de abril de 2016.
- **Carta de condiciones técnicas (pliego y presupuesto) de Iberdrola Distribución**, con potencia solicitada de 14.140,28 kW, emitida el 26 de noviembre de 2016.
- **Convenio de electrificación con Iberdrola Distribución**, con una potencia solicitada de 14.140,28 kW, suscrito el 23 de enero de 2017.

La situación del suministro de energía eléctrica puede resumirse así: en noviembre de 2015 la Dirección General de Industria concedió la reducción de potencia a 60 W/m² para uso logístico, en noviembre de 2016 Iberdrola Distribución emitió su carta de condiciones técnicas para la última propuesta trasladada por la junta de compensación y en enero de 2017 la junta de compensación e Iberdrola Distribución suscribieron el convenio de electrificación.

La dotación de potencia pactada en el convenio es de 14.140,28 kW, acorde con la resolución de la Dirección General de Industria y con la última carta de condiciones técnicas, estableciéndose el punto de conexión en 20 kV en la futura ST Henares.

Las prestaciones económicas del convenio, que derivan de la carta de condiciones técnicas, establecen que, por las actuaciones a realizar por Iberdrola Distribución, la Junta de Compensación del SUP-I5 El Rayo de San Fernando de Henares debe abonar una cantidad total de 744.967,76 €, IVA no incluido, con la que, además de pagar a la propia Iberdrola Distribución, debe resarcirse las cantidades anticipadas por la Junta de Compensación del SUP-I4 y por la Junta de Compensación del SUP-I2, en virtud de las cláusulas de resarcimiento contenidas en sendos convenios de electrificación.

El convenio de electrificación del SUP-I5, suscrito el 23 de enero de 2017 tenía una vigencia de 5 años, renovable tácitamente por periodos de un año, habiéndose abonado las cantidades previstas en el convenio por parte de la junta de compensación, como queda acreditado con los comprobantes de pago.

7.9.2. Condiciones derivadas de la existencia de canalizaciones gasísticas y para el suministro de gas natural

El SUP-I5 está atravesado por canalizaciones gasísticas tanto del gestor técnico del sistema gasista, Enagás (los gasoductos de la Ampliación del Semianillo de Madrid Ø16" y de la Ampliación del Semianillo de Madrid Ø26"), como de la compañía distribuidora Gas Natural (hoy Nedgia, del Grupo Naturgy), por lo que ambas entidades deben dar el visto bueno a las actuaciones de urbanización en tanto afecten a sus respectivas redes, al margen de la conformidad técnica por parte de la compañía suministradora a los proyectos técnicos de suministro y distribución interior de gas natural en el sector.

7.9.2.1. Informes de Gas Natural

En cuanto a las afecciones gasísticas y el suministro de gas natural, entre 2016 y 2017 se recibieron los siguientes informes de Gas Natural:

- **Respuesta a la solicitud de conformidad técnica al Proyecto de Autorización Afección y Protección Redes Gas Natural SDG**, emitida el 22 de noviembre de 2016.
- **Conformidad técnica de compatibilidad de la urbanización con las canalizaciones gasísticas existentes**, emitida el 10 de agosto de 2017.

En el primer informe de Gas Natural, emitido el 22 de noviembre de 2016, tras la solicitud de conformidad técnica al proyecto elaborado y la autorización de la afección y la protección de las canalizaciones existentes de Gas Natural, se da acuse de recibo y se remite como anexos un estudio de afecciones y unos condicionantes técnicos, pero no se resuelve la conformidad técnica, aportándose en el estudio de afecciones planos con la situación de las canalizaciones, en los que se indican los tramos a anular y a desviar.

En el segundo informe de Gas Natural, emitido el 10 de agosto de 2017, tras el envío de nueva documentación más precisa por parte del promotor, se otorga la conformidad técnica por parte de Gas Natural, "con los resultados de las catas realizadas para la exacta ubicación de las tuberías de nuestra titularidad y comprobado que, tanto en planta como en alzado, son compatibles con los viales y zona verde donde se encuentran ubicadas, les manifestamos nuestra conformidad con el proyecto", estableciéndose, además, unas condiciones y medidas de protección para la ejecución de las obras, como, entre otras, que "será necesario realizar protecciones de las tuberías de forma coordinada con las que se realicen en los gasoductos existentes de titularidad de Enagás".

7.9.2.2. Autorización de la Delegación del Gobierno en la Comunidad de Madrid e informe de Enagás

En cuanto a las afecciones gasísticas, en 2017 se recibió la autorización de la Delegación del Gobierno en la Comunidad de Madrid (Área Funcional de Industria y Energía) para la realización de catas para la localización exacta de los gaseoductos, emitida el 26 de abril, en la que se incluía informe de Enagás al respecto, emitido el 21 de marzo de 2017.

Una vez obtenida la autorización para las catas y efectuadas estas, en mayo de 2017 se realizó un levantamiento topográfico preciso de la ubicación de las conducciones de Enagás para ajustar el diseño de la ordenación y la urbanización evitando afecciones a los gasoductos. Asimismo, se avanzó en conversaciones e intercambios de correos electrónicos con Enagás para establecer el contenido de los condicionados para las intervenciones durante la fase de obras y los protocolos a incluir en los estatutos de la futura entidad de

conservación, para dilucidar las reparaciones pendientes o para garantizar el suministro eléctrico al centro de transporte de Enagás, enclavado en el sector, aunque excluido del mismo.

7.9.3. Condiciones para el drenaje y saneamiento de aguas

En cuanto al drenaje y saneamiento de aguas, entre 2012 y 2019 se recibieron los siguientes informes del Canal de Isabel II:

- **Informe del Canal de Isabel II a la Propuesta de Red de Saneamiento para SUP-4, SUP-5 y SUNP-2**, emitido el 30 de octubre de 2012: desfavorable.
- **Informe del Canal de Isabel II sobre tres consultas diferentes acerca del SUP-15, incluyendo consideraciones sobre la viabilidad de la conexión de pluviales y residuales y sobre la ejecución sustitutoria de un tramo del Colector Doblado Ajalvir-Daganzo**, emitido 25 de junio de 2019: favorable.

En el informe de Canal de Isabel II a la Propuesta de Red de Saneamiento para los Sectores SUP-I-4, SUP-I-5 y SUNP-2, emitido el 30 de octubre de 2012, se informa desfavorablemente la propuesta de los sectores de no ejecutar un colector de aguas pluviales de tres kilómetros de longitud, que captaría las redes de aguas pluviales de los tres ámbitos y que vertería al río Jarama, proponiéndose en su lugar la disposición de dos tanques de retención que podrían ser empleados para riego o baldeo de calles o para limpieza del futuro colector doblado Ajalvir-Daganzo, así como su vertido a dicho colector para periodos de retorno superiores a veinticinco años.

El Canal de Isabel II rechaza esta alternativa porque los colectores municipales están dimensionados para un periodo de retorno máximo de diez años y, además, el diseño de los tanques sin posibilidad de vaciado haría que estos se llenaran con lluvias sucesivas incluso con un periodo de retorno menor, por lo que “la solución propuesta no es admisible en ningún caso”.

En la Contestación a solicitud de informe en relación con el colector de aguas pluviales hacia el río Jarama, del sector SUP-I-4 “El Triángulo” de la Dirección General de Evaluación Ambiental, emitida el 4 de julio de 2014, que supone un nuevo informe en cumplimiento del D170/1998, se dio el visto bueno a una solución unitaria para el saneamiento del vecino sector SUP-I4, que vertería al futuro colector doblado Ajalvir-Daganzo. En la propuesta se plantea la inviabilidad de ejecutar la red separativa debido a la imposibilidad de verter separadamente las aguas pluviales al río Jarama en los puntos disponibles, dadas las dificultades técnicas para la construcción de un emisario de pluviales de gran longitud que evacuaría las aguas de lluvia de varios sectores, la falta de disponibilidad de los terrenos, la falta de financiación y la alta concentración de infraestructuras en la zona, con las afecciones que sobre ellas se causaría, concluyéndose en el informe que, dado que “el ente gestor [Canal de Isabel II] no plantea objeciones a la propuesta, que ésta se basa en argumentos motivados y que el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo establece un criterio de ‘preferencia’ por las redes separativas sin prescribirlas taxativamente, esta Dirección General de Evaluación Ambiental acepta la solución planteada”. Según ese informe, el Canal de Isabel II también autorizó el vertido provisional al colector existente Ajalvir-Daganzo, con limitaciones, hasta que entrase en servicio el colector doblado Ajalvir-Daganzo.

En el informe del Canal de Isabel II sobre tres consultas diferentes acerca del SUP-15, incluyendo consideraciones sobre la viabilidad de la conexión de pluviales y residuales y sobre la ejecución sustitutoria de un tramo del Colector Doblado Ajalvir-Daganzo, emitido 25 de junio de 2019, se incluye como requerimientos el estudio la viabilidad de la conexión de las aguas residuales y pluviales al sistema de saneamiento de Casaquemada y la ejecución de un tramo del colector doblado Ajalvir-Daganzo en sustitución de las obligaciones económicas derivadas de la adenda al convenio de gestión de 2003. Respecto a la red de saneamiento y depuración, recuerda lo que recogía el informe y las aclaraciones al informe en cumplimiento del D170/98, en cuanto a la depuración en la EDAR Casaquemada y la red separativa en la que las aguas negras se conectarían al colector doblado Ajalvir-Daganzo, pero abriéndose a la posibilidad de que se realice una red unitaria, como en el SUP-I4, para lo que sería necesario conectarse y ampliar el tanque de tormentas de ese otro sector o bien ejecutar uno nuevo en el SUP-15, ya que la incorporación de aguas pluviales está limitada a cinco veces el caudal medio de aguas negras, además de aumentar la sección prevista para el colector doblado Ajalvir-Daganzo a Ø1200 mm, con galería del tipo III, aguas abajo de la avenida de Castilla. También se indica que, “en cualquier caso, esta nueva alternativa de conexión debería ser validada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en la forma que ese organismo considere”.

En este último informe, asimismo, se alerta de “una afección urbanística sobre la infraestructura de Canal de Isabel II ejecutada según el “Proyecto de Construcción del Cierre de los emisarios de Ajalvir-Daganzo Cuenca

del Río Henares”, haciendo referencia al emisario de saneamiento existente Ajalvir-Daganzo, que se encuentra en la margen derecha de la M-115 y que, por tanto, realmente no se ve afectado por el desarrollo del SUP-I5.

También en el informe se recuerda las repercusiones unitarias iniciales de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración establecidas en la adenda de 2003, así como la cláusula de actualización anual conforme al IPC hasta obtener la conformidad técnica del Canal de Isabel II al Proyecto de Urbanización del SUP-I5. Así pues, al no haberse abonado las cantidades previstas en la adenda y optarse por solicitar la ejecución de un tramo del colector doblado Ajalvir-Daganzo en sustitución del pago de las obligaciones de la adenda, se apunta en el informe: “Por otra parte, para la aprobación, y si procede, la tramitación de la ejecución de los tramos acordados del Doblado del Emisario Ajalvir-Daganzo-San Fernando de Henares en sustitución al abono de las cantidades económicas derivadas de la Adenda, los promotores de la actuación deberán ponerse en contacto con el Área de Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II S.A.”.

Por último, en el informe de 2019 se vincula la recepción de las redes de drenaje y saneamiento del sector a la ejecución y puesta en servicio del colector doblado Ajalvir-Daganzo, que pasa a ser requisito para el desarrollo del SUP-I5: “La recepción de la red de distribución de agua para consumo humano y, si procede, de la red de riego, así como la conexión de éstas y de la red de saneamiento al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II, S.A. quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, riego, saneamiento y depuración, entre otras, las actuaciones finalmente acordadas del Doblado del Emisario Ajalvir-Daganzo-San Fernando de Henares”.

7.9.3.1. Casuística en relación con el colector doblado Ajalvir-Daganzo

La ejecución del colector doblado Ajalvir-Daganzo, como se ha señalado en diferentes informes citados, tiene una importancia crítica para el desarrollo del SUP-I5 y de otros sectores de San Fernando de Henares. El colector existente ha alcanzado un elevado grado de saturación y se han producido inundaciones por su colmatación, habiéndose ejecutado un tanque de laminación al sur de la línea de ferrocarril para evitarlo. Las soluciones provisionales específicas adoptadas en algunos desarrollos urbanísticos están agotadas y en los informes más recientes del Canal de Isabel II se condiciona la viabilidad de los desarrollos a la realización efectiva del nuevo colector.

La ejecución del colector doblado Ajalvir-Daganzo estaba ya contemplada en el PGOU y en la Adenda al Convenio de gestión entre el Ayuntamiento de San Fernando de Henares y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, suscrita el 25 de julio de 2003, si bien con unas características y un trazado que han ido variando con el paso del tiempo, especialmente tras la decisión de que los sectores al norte de la línea de ferrocarril entre Madrid y Barcelona plantearan sistemas de saneamiento unitarios debido a la inviabilidad del vertido separativo de aguas pluviales al río Jarama en los puntos posibles, lo que ha conllevado un redimensionamiento al alza del diámetro y la tipología del colector doblado, que ha de soportar unos caudales mayores.

La enorme complejidad técnica y urbanística del proyecto ha motivado que las diversas propuestas de trazado redactadas a lo largo de las dos últimas décadas, impulsados por las juntas de compensación de los diferentes sectores implicados no llegaran a buen puerto. Se redactó incluso un proyecto de ejecución en julio de 2008, encargado por el Canal de Isabel II, que no llegó a ejecutarse.

El Plan Especial del colector doblado Ajalvir-Daganzo, promovido por las juntas de compensación de varios sectores (SUP-I4, SUP-I5, SUNP-2 y SUP-TO2) presentado ante el ayuntamiento en enero de 2017, fue aprobado inicialmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 29 de junio de 2020, publicado en el nº 183 del BOCM, de 30 de julio de 2020. Tras el periodo de información pública y la emisión de los informes sectoriales, actualmente el plan especial está pendiente de la culminación de su tramitación antes de proceder a la aprobación definitiva.

Costes relativos al colector doblado Ajalvir-Daganzo no contemplados en la adenda para la ejecución de infraestructuras hidráulicas

El Plan Especial del colector doblado Ajalvir-Daganzo contempla costes derivados de la ejecución del colector doblado que no estaban contemplados en la Adenda al Convenio de gestión entre el Ayuntamiento de San Fernando de Henares y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, principalmente costes expropiatorios y costes derivados del aumento del diámetro provocado por la adopción de vertido unitario en algunos sectores.

En cuanto a los costes expropiatorios, que ascienden a 556.929,24 € según el plan especial aprobado inicialmente, las juntas de compensación que lo promueven, además de sufragar la cuantía que les corresponde por sus propios sectores, se comprometen a adelantar las cuantías correspondientes al resto de sectores, en proporción a sus edificabilidades previstas, por lo que la Junta de Compensación del SUP-15 se comprometería a abonar 117.344,99 €, el 21,07 % del total, siendo parte de esa cuantía un adelanto que se resarcirá posteriormente por parte de las entidades de gestión de otros sectores, a medida que estos se desarrollen y conecten sus redes de saneamiento al colector doblado Ajalvir-Daganzo.

En cuanto a los costes derivados del aumento de diámetro, que ascienden a 449.434,03 € según el plan especial aprobado inicialmente, las juntas de compensación que lo promueven y que optan por el vertido unitario en sus sectores, además de sufragar la cuantía que les corresponde por sus propios sectores, se comprometen a adelantar las cuantías correspondientes al resto de sectores, en proporción a sus caudales de vertido, por lo que al SUP-15 le correspondería abonar 106.605,75 € (el 24,00 % del total), siendo parte de esa cuantía un adelanto que se resarcirá posteriormente por parte de las entidades de gestión de otros sectores, a medida que estos también requieran el vertido unitario cuando se desarrollen y conecten sus redes de drenaje al colector doblado Ajalvir-Daganzo.

7.9.4. Condiciones para el abastecimiento de agua

Con posterioridad a la aprobación del proyecto de urbanización se tuvo que volver a solicitar y obtener en 2015 informe de viabilidad para el abastecimiento de agua para consumo humano, remitiéndose en varias ocasiones el proyecto específico de la red de abastecimiento de agua potable. En 2019 se vuelve a obtener informe de viabilidad al respecto.

En cuanto al abastecimiento de agua, entre 2015 y 2019 se recibieron los siguientes informes del Canal de Isabel II:

- **Segundo Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para el SUP-15, de Canal de Isabel II Gestión**, emitido el 10 de diciembre de 2015: favorable.
- **Respuesta de Canal de Isabel II Gestión a la solicitud de conformidad técnica a los proyectos específicos para la distribución e interconexión de la red de abastecimiento**, emitido el 15 de noviembre de 2016.
- **Respuesta de Canal de Isabel II a la solicitud de conformidad técnica al proyecto específico para la distribución e interconexión de la red de abastecimiento**, emitido el 21 de junio de 2017: desfavorable.
- **Respuesta de Canal de Isabel II a la solicitud de conformidad técnica al proyecto específico para la distribución e interconexión de la red de abastecimiento**, emitido el 24 de mayo de 2018: desfavorable.
- **Informe del Canal de Isabel II sobre tres consultas diferentes acerca del SUP-15, incluyendo consideraciones sobre la viabilidad del suministro de agua para consumo humano**, emitido 25 de junio de 2019: favorable.

En el informe de viabilidad para el abastecimiento de agua para consumo humano, de Canal de Isabel II, emitido el 10 de diciembre de 2015, se modifica algunas de las prescripciones del primero, emitido el 19 de abril de 2007 y caducado a los dos años, con un ligero reajuste de la demanda de agua del sector, estableciéndose un caudal medio de 15,29 l/s (1.321,2 m³/día), con un caudal punta de 32,36 l/s; se modifica también los puntos de conexión, localizándose la conexión principal en la tubería de fundición de 800 mm a ejecutar por el SUP-14, que conecta a su vez la aducción a Torrejón de Ardoz de 800 mm que discurre por la avenida de Castilla con la conducción de 800 mm a ejecutar por el SUE-PC Las Castellanas, y la conexión secundaria en la tubería de 300 mm paralela a la carretera M-115, a ejecutar por el SUP-14. Ambas conexiones deberán unirse por el viario interior del SUP-15 mediante un semianillo de 300 mm, del que partirán las conexiones con los sectores colindantes. También se contempla alternativas de conexión para el caso de que no estuvieran ejecutadas las infraestructuras por parte del SUP-14.

Asimismo, respecto al primer informe de viabilidad, se modifica ligeramente la repercusión total para el SUP-15 de las infraestructuras contempladas en el anexo nº 1 de la adenda al convenio con el Canal de Isabel II de 2003, estableciéndose en 938.432,76 € (IVA excluido y sin aplicar la actualización por el IPC), estableciéndose también condiciones genéricas sobre la red de distribución interior del sector.

Con posterioridad al segundo informe de viabilidad, entre 2016 y 2018 se recibieron tres respuestas del Canal de Isabel II a las solicitudes de conformidad técnica por parte de la Junta de Compensación del SUP-I5 para los proyectos específicos para la distribución e interconexión de la red de abastecimiento, sin que se llegase a obtener la conformidad técnica del Canal de Isabel II.

Por último, en el informe del Canal de Isabel II emitido el 25 de junio de 2019, que da respuesta a tres consultas diferentes acerca del SUP-I5, se incluye de nuevo consideraciones sobre la viabilidad del suministro de agua para consumo humano, manteniéndose sin modificaciones las consideraciones establecidas por el segundo informe de viabilidad, emitido el 10 de diciembre de 2015, tanto en cuanto los datos de demanda de agua del sector como en cuanto a la solución de abastecimiento aprobada, que consistía en una conexión principal en la tubería de 800 mm paralela a la carretera M-115 y una conexión secundaria en la tubería de 300 mm que discurre por el SUP-I4, ambas ya ejecutadas, y señalándose también que deberá preverse la coordinación para la conexión de 300 mm con el SUP-TO2.

7.9.5. Condiciones para el suministro de telecomunicaciones

En cuanto al suministro de telecomunicaciones, en 2017 se recibió un único informe de Telefónica de España: la respuesta a la solicitud de información sobre el proyecto urbanístico del SUP-I5, emitida el 3 de julio de 2017.

En el informe de Telefónica de España se proporciona un punto de conexión exterior a la infraestructura telefónica: una arqueta perteneciente al colindante sector SUP-I4, en las inmediaciones de la glorieta de la intersección entre la carretera M-115 y la carretera de Los Berrocales, considerándose insuficiente, sin embargo, la previsión de infraestructuras de soporte (canalizaciones y registros) para la futura instalación de la red de comunicaciones electrónicas prevista en el sector.

8. Descripción enunciativa, analítica y gráfica del ámbito

8.1. Encuadre municipal: situación, delimitación y medición superficial

El ámbito de la presente modificación de plan parcial coincide con el ámbito del plan parcial vigente, es decir, con la totalidad del sector de suelo urbanizable programado industrial 5 (SUPI-5) de San Fernando de Henares (Madrid).

El sector se sitúa en el norte del término municipal de San Fernando de Henares, inmediatamente al noroeste del SUP-I4 El Triángulo, y tiene como límites: al norte, la autopista M-50; al sureste, la carretera M-115; y, al suroeste, el ramal de enlace entre la autovía A-2 y la autopista M-50. En cuanto a otros ámbitos urbanísticos limítrofes, el sector limita, separado por las carreteras citadas, al norte, con el SUNP-3; al este, con el SUP-I4 al Este; al sur, con el SUP-I6 y el SUNP-2; y, al oeste, con el SUP-TO2.

Se trata de un ámbito discontinuo integrado por dos áreas divididas por la carretera de acceso a la urbanización residencial de Los Berrocales del Jarama, ubicada en el sur del término municipal de Paracuellos de Jarama. Por un lado, el área norte del SUP-I5 tiene como límites: al norte, la autopista M-50; al sureste, la carretera M-115; y, al sur, la carretera de Los Berrocales del Jarama. En cuanto a otros ámbitos o áreas urbanísticas limítrofes, el área norte limita, separado por las carreteras citadas, al norte, con el SUNP-3; al sureste, con el SUP-I4; al sur, con el área sur del SUP-I5; y, al noroeste, con el SUP-TO2. Por otro lado, el área sur del SUP-I5 tiene como límites: al norte, la autopista M-50 y la carretera de Los Berrocales del Jarama; al sureste, la carretera M-115; y, al suroeste, el ramal de enlace entre la autovía A-2 y la autopista M-50. En cuanto a otros ámbitos o áreas urbanísticas limítrofes, el área sur limita, separado por las carreteras citadas, al norte, con el área norte del SUP-I5; al este, con el SUP-I4; al sur, con el SUP-I6 y el SUNP-2; y, al oeste, con el SUP-TO2.

El Plan General de San Fernando de Henares incluía este sector dentro del suelo urbanizable programado. La superficie del SUP-I5, según el levantamiento topográfico realizado para el plan parcial vigente, es de 361.951,61 m²s, incluyendo 1.205,68 m²s de caminos públicos existentes, por lo que la superficie generadora de aprovechamiento es de 360.745,93 m². Hay que señalar que en la delimitación del sector realizada en el PPSUPI5 se tuvo en cuenta el ajuste de sus límites con las expropiaciones definitivas derivadas del proyecto de construcción de la autopista M-50, ajuste que ya preveía el PGOU de San Fernando de Henares, que estimaba una superficie de 414.842 m²s, según su ficha para el SUP-I5.

El sector se encuentra relativamente aislado de los tejidos urbanos circundantes, dado que está rodeado de infraestructuras viarias (M-50, M-115 y enlace entre A-2 y M-50) y de sectores vecinos que aún se encuentran sin desarrollar, a excepción del SUP-I4, al este, que sí se ha desarrollado parcialmente.

8.2. Caracterización física del terreno

8.2.1. Descripción topográfica

El SUP-I5 se encuentra en una zona caracterizada geomorfológicamente, a grandes rasgos, por el dominio de los valles fluviales, concretamente del Henares y el Jarama.

Topográficamente, por un lado, en la parte noroeste del sector el terreno desciende desde el límite colindante con el ramal de enlace entre la autovía A-2 y la autopista M-50, en el que se sitúan las cotas más altas (en torno a 611 msnm), suavemente hacia el sureste y con un poco más de pendiente hacia el suroeste, apareciendo las cotas más bajas en la zona de contacto con la carretera M-115 (en torno a 591 msnm). Por otro lado, en la parte noreste el terreno es prácticamente plano y oscila entre las cotas 597 msnm y 601 msnm.

8.2.2. Descripción geológica y geotecnia

Los terrenos del SUP-I5 se encuentran asentados en la fosa del Tajo, más específicamente en la cuenca sedimentaria de Madrid. Litológicamente son terrenos integrados por arcillas y margas, margocalizas, calizas, sílex y niveles arenosos.

En cuanto a su situación sísmica, el sector está situado en una zona de bajo riesgo, como toda la Comunidad de Madrid.

8.2.3. Descripción climatológica

El SUP-15 está ubicado próximo a la ciudad de Madrid. Dada la latitud donde se encuentra (a 40º norte) se le atribuye un clima cálido y templado, con escasas lluvias en el verano y periodos lluviosos durante el invierno. La temperatura media anual es de 14,5° C, con una precipitación media de 436 mm.

Por tanto, al considerar en conjunto la termometría y la pluviometría, el clima del sector se definiría como mediterráneo, de acuerdo con la clasificación climática de Köppen, donde la mayor cantidad de lluvias se producen en invierno y el verano se caracteriza por ser bastante seco y cálido.

8.2.4. Descripción paisajística y de la vegetación

El SUP-15, tal y como se ha descrito anteriormente, está bordeado por infraestructuras viarias de gran impacto visual, encontrándose el paisaje de su entorno completamente transformado por las obras realizadas y surcado por dichas vías.

El paisaje del borde norte del sector se caracteriza por sus taludes de extraordinaria inclinación, siendo el desnivel entre el sector y el ramal de enlace entre la autovía A-2 y la autopista M-50 el más acentuado. A medida que discurre la autopista M-50 hacia el extremo noreste del sector, la inclinación del talud se va moderando, aunque se mantiene una cierta distancia entre la cota de la carretera y la cota del sector. En el borde sureste del sector, que limita con la carretera M-115, esta mantiene durante todo su trazado una cota que acompaña de manera bastante aproximada la cota del sector, posibilitando de esta forma una relación visual con su interior.

En cuanto a la vegetación, gran parte de la superficie del sector está cubierta por un estrato herbáceo con abundantes especies ruderales y nitrófilas. La presencia de arbolado es extremadamente escasa, localizándose la mayor parte de los árboles del sector próximos al centro de transporte de Enagás y a la rotonda de intersección entre la carretera M-115 y la carretera de acceso a la urbanización Los Berrocales del Jarama.

En síntesis, el paisaje de los terrenos está caracterizado, en general, por la presencia de pastizales anuales propios de zonas antiguamente removidas y aplanadas, ricos y biodiversos. Aunque en algunas zonas se puede encontrar restos de antiguos vertidos de escombros, al estar completamente vallado, el terreno mantiene un buen aspecto de naturalidad y ausencia de basuras.

8.3. Caracterización arqueológica y del patrimonio histórico-cultural del emplazamiento

El SUP-15 se halla fuera de toda área de protección arqueológica, tal y como se certifica en el plano XXX, que incluye las coordenadas UTM del sector y forma parte de la documentación gráfica de esta modificación de plan parcial, en cumplimiento del punto 4 del artículo 47 *Norma urbanística de protección arqueológica (N-PA)*, de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan General de San Fernando de Henares.

Asimismo, en el ámbito de esta modificación de plan parcial no se encuentran inmuebles declarados bien de interés cultural de la Comunidad de Madrid o con expediente incoado a tal fin en ninguna de sus categorías.

Lo anterior ha sido certificado por el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural el 7 de febrero de 2024, en el que se señala que “el referido proyecto no tiene, presumiblemente, afección sobre el patrimonio cultural. El proyecto no afecta a bienes incluidos en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (art. 28 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid)” y, por lo tanto, desde el punto de vista del patrimonio histórico no supone ningún inconveniente la urbanización del sector.

No obstante, en aplicación del punto 2 del artículo 62 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, en caso de aparición a lo largo de las obras de ejecución del sector de cualesquiera hallazgos, restos u objetos que contengan algún valor histórico y arqueológico o paleontológico, deberá comunicarse a la consejería competente en materia de patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid y a las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado [véase anexo correspondiente].

8.4. Estructura parcelaria

La actual estructura parcelaria del SUP-I5 es fruto del proyecto de reparcelación del sector, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 14 de enero de 2015, publicado en el nº 33 del BOCM, de 9 de febrero de 2015, y de la inscripción de las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad de San Fernando de Henares, que tuvo lugar el 20 de febrero de 2015.

Por consiguiente, el sector está integrado por 42 parcelas, de las cuales 18 son parcelas de cesión dotacional, que constituyen bienes demaniales de las Administraciones adquiridos por cesión gratuita y libre de cargas e integran las redes públicas, y 24 son parcelas con destino lucrativo: 21 constituyen bienes de las personas físicas o jurídicas que conforman la Junta de Compensación del SUP-I5 y tres constituyen bienes patrimoniales de las Administraciones adquiridos por cesión gratuita y libres de cargas, bien para la localización de la preceptiva cesión de aprovechamiento urbanístico, en el caso del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, bien para la sustitución de la preceptiva cesión de suelo de red pública supramunicipal destinado a la implantación de viviendas de integración social, en el caso de la Comunidad de Madrid.

8.5. Estructura de la propiedad

El ámbito de la presente modificación de plan parcial incluye la totalidad del SUP-I5, por lo que la estructura de la propiedad del ámbito de la modificación coincide con la actual estructura de la propiedad del sector, fruto del proyecto de reparcelación del sector, de la inscripción de las parcelas resultantes, de los cambios de titularidad que producidos desde entonces y de una opción de compra sobre una serie de parcelas del sector suscrita en 2021 y, renovada y ampliada, en 2023 por parte de Prologis Spain LXVIII, SL.

El sistema de compensación es el sistema de ejecución del SUP-I5, por lo que existe una junta de compensación constituida de la que forman parte todas las personas físicas o jurídicas propietarias de las parcelas de destino lucrativo no adquiridas por cesión gratuita y libre de cargas.

Se cuenta con datos registrales bastantes de la totalidad de las parcelas identificadas para esta modificación del PPSUPI5, siendo estas el resultado del Proyecto de Reparcelación del SUP-I5, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 14 de enero de 2015, publicado en el nº 33 del BOCM, de 9 de febrero de 2015. Por lo tanto, conforme a lo establecido en el apartado a) del punto 1 del artículo 106 de la LSCM/01, se ha contemplado la información de titularidad registralmente inscrita.

Actualmente el sector está integrado por 42 parcelas, de las cuales 18 son parcelas demaniales de redes públicas y 24 son parcelas lucrativas. De las 24 lucrativas, 3 son patrimoniales del Ayuntamiento de San Fernando o la Comunidad de Madrid, adquiridas por cesión gratuita y libres de cargas, y 21 son propiedad de los miembros de la Junta de Compensación. La actual estructura de la propiedad en el SUP-I5, así definida, se representa, sobre la estructura parcelaria descrita en el apartado anterior, en el plano P02, que forma parte de la documentación gráfica de la presente modificación.

La estructura de fincas que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad de San Fernando de Henares no se corresponde con la estructura parcelaria que consta en la cartografía catastral, puesto que la reparcelación ejecutada en 2015 no fue comunicada a Catastro y, por lo tanto, en su base de datos aún permanecen recogidas las antiguas parcelas rústicas. Esta circunstancia está en vías de ser subsanada mediante comunicación catastral por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares, según lo previsto en el artículo 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Así pues, el siguiente cuadro refleja las superficies y los aprovechamientos urbanísticos que actualmente corresponden a las diferentes fincas, de acuerdo con su inscripción registral, sin perjuicio de que se trate de datos que deberán consignarse definitivamente en el futuro proyecto de reparcelación, según el artículo 103 Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUP-15, EL RAYO, DE SAN FERNANDO DE HENARES (MADRID)
 PARA LA ALTERACIÓN DE SU ORDENACIÓN Y SU NORMATIVA URBANÍSTICAS

Volumen 1. Memoria de información

Diciembre de 2024

Identificación y localización personal				Identificación y caracterización parcelaria			
Titular	Domicilio de la titular	Optante	Domicilio de la optante	Código de parcela según el PPSUPIS	Número de finca registral	Superficie (m ² s)	Aprovech. urbanístico asignado (m ² ch)
Prologis Spain XXXIX, SL	Plaça d'Europa, 9-11, 12º; 08908, L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona)			IL 1-R1	32056	104.228,01	54.031,80
Cristina Milagros Burgos Vega (52,132000 %)	Calle Enmedio, 8, 1º dcha.; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid) Madrid			IL 1-R2	32057	12.700,15	3.432,26
Inmobiliaria Burvegan, S.L. (47,868000 %)	Calle Soledad, 1, 1º A; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)						
Quintana del Jarama, SA	Calle de Ferraz, 66, 1º D; 28008, Madrid			M 1-R1	32058	10.000,06	6.900,04
Carlos Joaquín Fernández Calle (16,338900 %)	Calle Primera, 5; 28860, urbanización La Paleta, Paracuellos de Jarama (Madrid)	Prologis Spain LXVIII, SL		M 1-R2	32059	10.000,10	6.900,07
Encarnación Fernández Calle (16,338900 %)	Calle Libertad, 21; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)						
Alfonso Álvaro Retana Fernández (1/4 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle de Edgar Neville (antigua calle del General Moscardó), 33, 4º B; 28020, Madrid						
Francisca Soledad Retana Fernández (1/4 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle de Mahonia, 3, portal E, ático 1; 28043, Madrid						
José María Retana Fernández (1/4 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle 24-A, edificio Quetzal 2, ap. 91; 29670, Guadalmina Alta, Marbella (Málaga)						
Álvaro Retana Fernández (1/8 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle de San Restituto, 18, 4º 4; 28039, Madrid						
Bárbara Retana Fernández (1/8 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle de Bremen, 13, 2º dcha.; 28028, Madrid						
Belén Encarnación Fernández Santero (5,446333 %)	Calle de la Comunidad Canaria, 7, esc. 2, 2º D; 28660, Boadilla del Monte (Madrid)						
María del Carmen Fernández Santero (5,446334 %)	Calle de Jorge Juan, 72, 6º dcha.; 28009, Madrid						
Soledad Fernández Santero (5,446333 %)	Calle Micenas, 83; 28232, Las Rozas Madrid (Madrid)						
Carlos Morón Bertrán de Lis (1/2 en proindiviso del 16,3389 %)	Calle Juan de Valdés, 20; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)						
Fernando Morón Bertrán de Lis (1/2 en proindiviso del 16,3389 %)	Calle Juan de Valdés, 14, bajo; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)						
Boreal 21, SL	Calle de José Ortega y Gasset, 56, 1º izda.; 28006, Madrid	Prologis Spain LXVIII, SL		M 1-R3	32060	10.000,02	6.900,01
Cristina Milagros Burgos Vega	Calle Enmedio, 8, 1º dcha.; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)	Prologis Spain LXVIII, SL		M 2	32061	14.025,89	9.677,86
Cristina Milagros Burgos Vega	Calle Enmedio, 8, 1º dcha.; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)	Prologis Spain LXVIII, SL		IM 1	32062	2.666,63	1.759,98
Cristina Milagros Burgos Vega	Calle Enmedio, 8, 1º dcha.; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)	Prologis Spain LXVIII, SL		IM 2	32063	2.004,06	1.322,68
Quintana del Jarama, S.A.	Calle de Ferraz, 66, 1º D; 28008, Madrid			IE 1-R1	32064	8.601,68	7.989,24
Inmobiliaria Burvegan, SL	Calle Soledad, 1, 1º A; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)			IE 1-R2	32065	2.397,94	2.227,21
María Luisa del Hoyo Salcedo	Plaza Mayor, 2, 1º; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)			IE 1-R3	32066	2.661,00	2.471,54
Boreal 21, SL	Calle de José Ortega y Gasset, 56, 1º izda.; 28006, Madrid	Prologis Spain LXVIII, SL		SP 1-R1	32067	6.463,36	4.265,82
Carlos Joaquín Fernández Calle (16,338900 %)	Calle Primera, 5; 28860, urbanización La Paleta, Paracuellos de Jarama (Madrid)	Prologis Spain LXVIII, SL		SP 1-R2	32068	2.216,88	1.463,14
Encarnación Fernández Calle (16,338900 %)	Calle Libertad, 21; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)						
Alfonso Álvaro Retana Fernández (1/4 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle de Edgar Neville (antigua calle del General Moscardó), 33, 4º B; 28020, Madrid						
Francisca Soledad Retana Fernández (1/4 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle de Mahonia, 3, portal E, ático 1; 28043, Madrid						

Identificación y localización personal				Identificación y caracterización parcelaria			
Titular	Domicilio de la titular	Optante	Domicilio de la optante	Código de parcela según el PPSUPIS	Número de finca registral	Superficie (m ² s)	Aprovech. urbanístico asignado (m ² ch)
José María Retana Fernández (1/4 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle 24-A, edificio Quetzal 2, ap. 91; 29670, Guadalmina Alta, Marbella (Málaga)						
Álvaro Retana Fernández (1/8 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle de San Restituto, 18, 4º 4; 28039, Madrid						
Bárbara Retana Fernández (1/8 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle de Bremen, 13, 2º dcha.; 28028, Madrid						
Belén Encarnación Fernández Santero (5,446333 %)	Calle de la Comunidad Canaria, 7, esc. 2, 2º D; 28660, Boadilla del Monte (Madrid)						
María del Carmen Fernández Santero (5,446334 %)	Calle de Jorge Juan, 72, 6º dcha.; 28009, Madrid						
Soledad Fernández Santero (5,446333 %)	Calle Micenas, 83; 28232, Las Rozas Madrid (Madrid)						
Carlos Morón Bertrán de Lis (1/2 en proindiviso del 16,338900 %)	Calle Juan de Valdés, 20; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)						
Fernando Morón Bertrán de Lis (1/2 en proindiviso del 16,338900 %)	Calle Juan de Valdés, 14, bajo; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)						
Quintana del Jarama, SA	Calle de Ferraz, 66, 1º D; 28008, Madrid			SP 1-R3	32069	1.424,14	939,93
María Luisa del Hoyo Salcedo	Plaza Mayor, 2, 1º; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)			SP 2-R1	32070	4.208,90	2.777,87
Carlos Joaquín Fernández Calle (16,338900 %)	Calle Primera, 5; 28860, urbanización La Paleta, Paracuellos de Jarama (Madrid)	Prologis Spain LXXVIII, SL		SP 2-R2	32071	2.302,05	1.519,35
Encarnación Fernández Calle (16,338900 %)	Calle Libertad, 21; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)						
Alfonso Álvaro Retana Fernández (1/4 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle de Edgar Neville (antigua calle del General Moscardó), 33, 4º B; 28020, Madrid						
Francisca Soledad Retana Fernández (1/4 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle de Mahonia, 3, portal E, ático 1; 28043, Madrid						
José María Retana Fernández (1/4 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle 24-A, edificio Quetzal 2, ap. 91; 29670, Guadalmina Alta, Marbella (Málaga)						
Álvaro Retana Fernández (1/8 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle de San Restituto, 18, 4º 4; 28039, Madrid						
Bárbara Retana Fernández (1/8 en proindiviso del 34,644400 %)	Calle de Bremen, 13, 2º dcha.; 28028, Madrid						
Belén Encarnación Fernández Santero (5,446333 %)	Calle de la Comunidad Canaria, 7, esc. 2, 2º D; 28660, Boadilla del Monte (Madrid)						
María del Carmen Fernández Santero (5,446334 %)	Calle de Jorge Juan, 72, 6º dcha.; 28009, Madrid						
Soledad Fernández Santero (5,446333 %)	Calle Micenas, 83; 28232, Las Rozas Madrid (Madrid)						
Carlos Morón Bertrán de Lis (1/2 en proindiviso del 16,338900 %)	Calle Juan de Valdés, 20; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)						
Fernando Morón Bertrán de Lis (1/2 en proindiviso del 16,338900 %)	Calle Juan de Valdés, 14, bajo; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)						
Inmobiliaria Burvegan, SL	Calle Soledad, 1, 1º A; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)	Prologis Spain LXXVIII, SL		SP 2-R3	32072	2.321,92	1.532,47
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			SP 2-R4	32073	1.341,55	885,42
Cristina Milagros Burgos Vega	Calle Enmedio, 8, 1º dcha.; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)	Prologis Spain LXXVIII, SL		SP 3	32074	10.134,24	6.688,60
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			CS 1-R1	32075	21.018,93	23.464,69
Comunidad de Madrid (Dirección General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)	Calle de Alcalá, 16, 5º; 28014, Madrid			CS 1-R2	32076	2.151,13	2.401,44
Quintana del Jarama, SA	Calle de Ferraz, 66, 1º D; 28008, Madrid			CS 2	32077	3.498,38	629,71
Quintana del Jarama, SA	Calle de Ferraz, 66, 1º D; 28008, Madrid			ES 1	32078	2.430,57	607,64

Identificación y localización personal				Identificación y caracterización parcelaria			
Titular	Domicilio de la titular	Optante	Domicilio de la optante	Código de parcela según el PPSUP15	Número de finca registral	Superficie (m ² s)	Aprovech. urbanístico asignado (m ² ch)
Cristina Milagros Burgos Vega	Calle Enmedio, 8, 1ª dcha; 28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)			DP 1	32079	546,05	95,96
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			AI 1	32080	18.775,16	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			AI 2	32081	905,61	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			AI 3	32082	6.635,19	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			LC 1	32083	20.691,37	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			LC 2	32084	3.658,98	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			AV 1	32085	23.802,37	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			AV 2	32086	1.134,11	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			AV 3	32087	6.058,71	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			AV 4	32088	1.134,11	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			AV 5	32089	836,72	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			LV 1	32090	11.593,21	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			LV2	32091	457,39	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			LV 3	32092	1.346,14	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			LV 4	32093	10.776,76	
Ayuntamiento de San Fernando	Plaza de España, s/n; 28830, San Fernando de Henares (Madrid)			LV 5	32094	276,85	
Comunidad de Madrid (Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)	Calle de Orense, 60; 28020, Madrid			C 1	32095	7.554,59	
Comunidad de Madrid (Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)	Calle de Orense, 60; 28020, Madrid			C 2	32096	443,40	
Comunidad de Madrid (Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)	Calle de Orense, 60; 28020, Madrid			C 3	32097	6.627,30	

Tabla 1: estructura de la propiedad

8.6. Caracterización de los usos, edificaciones e infraestructuras existentes

8.6.1. Descripción de los usos existentes

El uso único y tradicional de los terrenos del SUP-15 ha sido la agricultura, dadas las características favorables del suelo bien y su proximidad a los ríos de Jarama y Henares, que dotan al sector de buenas condiciones para el cultivo.

A partir de los años 70, el municipio de San Fernando de Henares ha sufrido un fuerte incremento de la actividad industrial, puesto de manifiesto en el crecimiento del tejido industrial, que a lo largo de este período ha ido colmatando las zonas próximas al trazado de la actual autovía A-2, carretera que hasta los últimos años separaba el uso industrial, al sur, de la actividad agrícola, al norte.

En ese mismo periodo, al noroeste del sector se desarrolló la implantación de la urbanización residencial Los Berrocales del Jarama, así como de su carretera de acceso, que divide el sector en dos áreas discontinuas, tal y como anteriormente se ha descrito. Además, al comienzo de la década de los años 90 se instala en el borde este del sector el centro de transporte de Enagás.

Finalmente, a partir del año 2006, el uso agrícola fue abandonado por completo en los terrenos del sector, encontrándose desde esta fecha hasta la actualidad sin vestigios de ningún tipo de actividad.

8.6.2. Descripción de las edificaciones existentes

El interior del SUP-15 ha albergado apenas una edificación, situada al noroeste, que quedó cartografiada en el levantamiento topográfico del sector. Se trataba de una antigua y pequeña construcción, ya desaparecida, con una superficie de aproximadamente 74 m², destinada al almacenaje de instrumentos de labranza y desprovista de cualquier valor arquitectónico.

8.6.3. Identificación de las infraestructuras existentes

En el SUP-15 se encuentran actualmente las siguientes infraestructuras: una línea de energía eléctrica de 20 kV, tres tuberías de abastecimiento o captación de agua, varios gasoductos y un pozo.

En concreto, el pozo, de reciente construcción, está ubicado próximo a la glorieta de intersección entre la carretera M-115 y la carretera de acceso a la urbanización Los Berrocales del Jarama y se encuentra cerrado, desconociéndose el uso al que está destinado.

El resto de infraestructuras son descritas con mayor pormenorización en el siguiente apartado, considerando las afecciones sectoriales que se derivan de su presencia en el sector.

8.7. Marco de afecciones sectoriales

8.7.1. Consideración de afecciones sectoriales en materia de carreteras

El SUP-15 está afectado por la existencia de las diversas carreteras que lo rodean y cuyas legislaciones sectoriales estatal o autonómica son de aplicación dependiendo del caso. Se trata de las carreteras M-115, vía secundaria de titularidad autonómica; el ramal de enlace entre la autovía A-2 y la autopista M-50, vía de titularidad estatal; la autopista M-50, vía de titularidad estatal; y la autovía A-2, vía de titularidad estatal.

La Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras en sus artículos del 28 al 33 establece, en primer lugar, para las autovías y autopistas, la delimitación de una zona de dominio público de 8 metros de ancho, de una zona de servidumbre de 25 metros de ancho y de una zona de afección de 100 metros de ancho, siempre medido desde la arista de explanación, así como la localización de la línea límite de edificación a una distancia de 50 metros medida desde la arista exterior de la calzada o "línea blanca"; y, en segundo lugar, para las carreteras convencionales y multicarril, la delimitación de una zona de dominio público de 3 metros de ancho, de una zona de servidumbre de 8 metros de ancho y de una zona de afección de 50 metros de ancho, siempre medido desde la arista de explanación. De acuerdo con la citada ley, los ramales de enlace tendrán la consideración de carretera convencional, salvo en lo relativo a la línea límite de la edificación, para lo que se equiparan a las autovías y autopistas.

La Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de Madrid en sus artículos 30 y 31 establece, en primer lugar, para las autovías y autopistas, la delimitación de una zona de dominio público de 8 metros de ancho y de una zona de protección de 50 metros de ancho, medido siempre desde la arista de explanación; en segundo lugar, para las carreteras integradas en la red principal autonómica, la delimitación de una zona de dominio público de 3 metros de ancho y de una zona de protección de 25 metros de ancho, medido siempre desde la arista de explanación; y, en tercer lugar, para el resto de carreteras (que comprenden la red secundaria y la red local autonómicas), la delimitación de un dominio público de 3 metros de ancho y de una zona de protección de 15 metros de ancho, medido siempre desde la arista de explanación.

En concreto, la autopista M-50 tiene asociadas una zona de dominio público de 8 metros de ancho, una zona de servidumbre de 25 metros de ancho y una zona de afección de 100 metros de ancho, medido siempre desde la arista de explanación de la carretera, además de una línea límite de edificación a una distancia de 50 metros, medida desde la arista exterior de la calzada o "línea blanca" de la carretera.

La carretera M-115, perteneciente a la red secundaria de la Comunidad de Madrid, tiene asociadas una zona de dominio público de 3 metros de ancho y una zona de protección de 15 metros de ancho, medido siempre desde su arista de explanación de la carretera.

El ramal de enlace entre la autovía A-2 y la autopista M-50 tiene asociadas una zona de dominio público de 3 metros de ancho, una zona de servidumbre de 8 metros de ancho y una zona de afección de 50 metros de ancho, medido siempre desde la arista de explanación de la carretera, además de una línea límite de edificación a una distancia de 50 metros, medida desde la arista exterior de la calzada o "línea blanca" de la carretera.

El camino de las Laderas, carretera de acceso a la urbanización Los Berrocales del Jarama que divide el sector en dos áreas discontinuas, es un vial municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo de delimitación de competencias entre Ministerio de Fomento, Ayuntamiento de San Fernando de Henares y Autopista del Henares, S.A., concesionaria del Estado, suscrito el 8 de julio de 2014. Por lo tanto, no conlleva afecciones sectoriales en materia de carreteras sobre el SUP-15.

8.7.2. Consideración de afecciones sectoriales en materia gasística

El SUP-15 está afectado por la existencia de varias tuberías de conducción de gas que lo atraviesan, bien pertenecientes a Nedgia (antigua Gas Natural), bien pertenecientes a Enagás. Las canalizaciones transcurren por el sector soterradas y en dirección este-oeste, dividiéndolo en dos partes.

Por el área sur del SUP-15 discurre un gasoducto de Enagás y, de manera sensiblemente paralela, un haz de canalizaciones sensiblemente paralelo compuesto por otro gasoducto de Enagás y dos gasoductos de Nedgia. La distancia entre los gasoductos aumenta en las inmediaciones del centro de transporte de Enagás.

Por el área norte del SUP-15 discurre un gasoducto de Enagás, procedente del haz de canalizaciones anteriormente referido.

Los gasoductos de Enagás, correspondientes a la Ampliación del Semianillo de Madrid Ø16" y a la Ampliación del Semianillo de Madrid Ø26", tienen asociadas sendas zonas de servidumbre de 2 m de ancho y sendas líneas límite de edificación de 10 m de ancho, siempre medidos a ambos lados del eje de cada conducción.

Los gasoductos de Nedgia, correspondientes a dos líneas de alta presión, deberán resultar enclavados en suelo de dominio público y a una distancia de 1,50 m, medida desde el eje de la conducción, de cualquier otra infraestructura de servicios o de cualquier parcela de dominio privado, tal y como señala el informe de conformidad técnica emitido por Gas Natural Distribución el 9 de junio de 2008.

8.7.3. Consideraciones sectoriales en materia de energía eléctrica

El SUP-15 está afectado por la existencia de una línea de distribución de energía eléctrica de 20 kV que lo atraviesa sustentada por torres metálicas. La línea transcurre por el sector aérea, sustentada por torres metálicas, y en dirección suroeste-noreste, saliendo del ámbito al noroeste y volviendo a adentrarse nuevamente en el mismo al noreste, e interrumpiéndose, tras cruzar la carretera de Los Berrocales del Jarama, en el centro de transformación correspondiente al centro de transporte de Enagás.

Esta línea deberá ser desmontada y retranqueada o canalizada en las obras de urbanización del sector, de acuerdo con la ordenación que se proponga.

8.7.4. Consideración de afecciones sectoriales en materia de aguas

El SUP-15 está afectado por la existencia de una tubería de abastecimiento de agua de Ø150 mm de diámetro que conecta con la urbanización Los Berrocales del Jarama, de una tubería de captación de aguas que pertenece a la Base Aérea de Torrejón y de una tubería de abastecimiento de agua de Ø300 mm que conecta con el centro de transporte de Enagás.

La conducción para el abastecimiento de agua a la urbanización Los Berrocales del Jarama transcurre soterrada por la zona oeste del sector, atravesándolo de norte a sur. Esta arteria deberá ser retranqueada en las obras de urbanización del sector, de acuerdo con la ordenación que se proponga.

La conducción perteneciente a la Base Aérea de Torrejón, de acuerdo con el escrito del Canal de Isabel II Gestión del 21 de abril de 2017, no se encuentra en servicio actualmente. Por tanto, la afección vinculada a esta arteria puede descartarse.

La conducción para el abastecimiento de agua del centro de transporte de Enagás transcurre soterrada de forma paralela a la carretera M-115, penetrando puntualmente en la zona suroeste del sector a través de la parcela correspondiente a la red supramunicipal destinada a la zona de influencia de carreteras. Esta arteria deberá respetarse, garantizando su compatibilidad con la ordenación del sector mediante la inclusión del uso correspondiente como uso compatible en las zonas de calificación pormenorizada en que discurra, de acuerdo con la ordenación que se proponga, y resolviendo técnicamente los cruces o paralelismos que pudieran producirse con cualquier otra infraestructura de servicios.

8.7.5. Consideración de afecciones sectoriales en materia aeronáutica

8.7.5.1. Análisis de afecciones derivadas de la operativa del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas

El SUP-15 está afectado por la existencia del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, localizado próximo al sector por el noroeste, en tanto que el sector se encuentra totalmente incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas de operación de las aeronaves y parcialmente incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas de aeródromo y radioeléctricas de dicho aeropuerto. Dichas servidumbres vienen determinadas por el Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Bajas establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero, publicado en el BOE nº 164, de 8 de julio de 2009, que deroga el anterior Real Decreto 1747/1998, de 31 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Madrid-Barajas.

En el ámbito del SUP-15 las servidumbres más restrictivas vinculadas al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas son las servidumbres radioeléctricas. En las zonas más desfavorables del SUP-15 la propia cota del terreno vulnera dichas servidumbres radioeléctricas: es el caso del extremo noroccidental del sector, en el que la cota del terreno (611 msnm) se sitúa por encima de la altura máxima admisible de acuerdo con el volumen servidumbre radioeléctrica (605 msnm), tal y como se puede observar en el plano P19.3.

Hay que tener en cuenta, sin embargo, que tanto el PGOU de San Fernando de Henares como el vigente PPSUPI5 fueron aprobados definitivamente con anterioridad a la publicación del Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, y de la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero, que alteraron la disposición de las servidumbres del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, de modo que el SUP-15 resultó afectado por ellas con posterioridad a su ordenación urbanística.

Para resolver esta paradoja, la Dirección General de Aviación Civil indicó que, a fin de conciliar el desarrollo previsto por el planeamiento urbanístico con las necesidades del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, debía quedar acreditado que la posible vulneración de las servidumbres aeronáuticas (en particular, las relativas a las radioayudas a la navegación aérea) no comprometía la seguridad aeronáutica ni quedaba afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves. La Junta de Compensación del SUP-15 elaboró entonces un proyecto de implantación volumétrica del sector que, concretando los volúmenes edificables más allá del grado de definición establecido por el plan parcial, pudiera ser analizado con mayor precisión para comprobar la afección real a la seguridad y la operatividad del aeropuerto. Ese estudio recibió informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil el 30 de julio de 2010.

El visto bueno de la Dirección General de Aviación Civil no obsta para que, encontrándose el sector afectado por las servidumbres aeronáuticas legales del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, en todo caso se requiriera informe favorable de la autoridad aeronáutica para la autorización de los proyectos de edificación o de ejecución de cualquier construcción o instalación, incluida la de los medios auxiliares tales como grúas de construcción y similares.

La alteración de la ordenación urbanística del sector propuesta por la presente modificación de plan parcial requiere de un nuevo estudio de afecciones aeronáuticas que lo acompañará en su tramitación, de manera que pueda obtenerse un nuevo informe favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

8.7.5.2. Análisis de afecciones derivadas de la operativa de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz

El SUP-15 está afectado por la existencia de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, localizado próximo al sector por el noreste.

En concreto, recaen sobre el sector las servidumbres aeronáuticas de dicha base aérea de Torrejón de Ardoz, aprobadas mediante el Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Madrid, publicado en el nº 98 del BOE, de 24 de abril de 2019 y con el que se derogó el anterior Real Decreto 1536/2007, de 10 de noviembre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), sus instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y de la operación de aeronaves.

El sector se encuentra totalmente incluido tanto en las zonas de servidumbres aeronáuticas operativas 1 y operativas 2 como en la zona de servidumbres radioeléctricas, y parcialmente incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas de aeródromo, de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, como se representa, sobre la estructura parcelaria propuesta por esta modificación de plan parcial, en el plano P20, que forma parte de su documentación gráfica.

La servidumbre más restrictiva vinculada a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz es la servidumbre radioeléctrica. En el punto más desfavorable para el SUP-15, situado en su área norte, el terreno alcanza una cota de 599,00 msnm, al tiempo que la cota máxima autorizable bajo el volumen de servidumbres alcanza los 657,30 msnm, tal y como está representado en el plano [correspondiente], que forma parte de la documentación gráfica de esta modificación de plan parcial.

La no vulneración de las restricciones establecidas según estas zonas de servidumbre aeronáutica no obsta para que se deban llevar a cabo las correspondientes solicitudes de autorización antes del inicio de las obras de urbanización y / o edificación, tal como se dispone en el punto 2 del artículo 13 del vigente real decreto: “De acuerdo con lo establecido en el artículo 30.1 del Decreto 584/1972, las Administraciones Públicas no podrán autorizar, ni expresa ni implícitamente o mediante consideración favorable de una comunicación previa o declaración responsable, ninguna construcción, instalación o plantación ubicada en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que pueda constituir obstáculo con arreglo a lo previsto en el mencionado Decreto, sin el previo acuerdo favorable de la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias”. Del mismo modo, el punto 3 de dicho artículo 13 establece que “la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades” y, por lo tanto, las autoridades competentes podrán prohibir, limitar o condicionar actividades en los terrenos sobre los que se sitúe el mencionado volumen de servidumbres.

8.7.6. Consideración de afecciones sectoriales en materia aeronáutica acústica

El SUP-15 está afectado también en materia acústica por la existencia del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, localizado próximo al sector por el noroeste.

En concreto, recaen sobre el sector las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, aprobadas mediante el Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, aprobadas por la Orden FOM/231/2011, de 13 de enero, publicado en el nº 174 del BOE, de 21 de julio de 2011.

El alcance de esta afección se deduce del análisis conjunto de las curvas isófonas que aparecen en los planos de servidumbres acústicas nº 1, nº 2 y nº 3 de la citada Orden FOM/231/2011, de 13 de enero, y los objetivos de calidad acústica que establece el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Así pues, si bien la mayor parte del sector queda fuera de las envolventes isófonas para $L_d \geq 55$ dB(A), $L_e \geq 55$ dB(A) y $L_n \geq 50$ dB(A), habría alguna zona al suroeste del sector que quedaría dentro de las envolventes isófonas para $L_d = 55$ dB(A) y $L_d = 60$ dB(A) (en periodo diurno), $L_e = 55$ dB(A) y $L_e = 60$ dB(A) (en periodo vespertino) y $L_n = 50$ dB(A) y $L_n = 55$ dB(A) (en periodo nocturno).

Teniendo en cuenta los valores de aplicación de la tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y considerando, al tratarse de un nuevo desarrollo urbanístico, una disminución de 5 dB para los distintos tipos de áreas acústicas en función de los usos predominantes, dado que se trata de un sector con predominio de suelo de uso industrial, los valores máximos admisibles de presión sonora serán de 70 dB(A) en periodos diurno y vespertino (L_d y L_e) y 60 dB(A) en periodo nocturno (L_n).

Por lo tanto, toda vez que niveles de presión sonora debida al tráfico aéreo se sitúan por debajo de los niveles máximos según los objetivos de calidad acústica, *a priori* es compatible la afección sectorial en materia aeronáutica acústica con las determinaciones establecidas por el citado Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

8.8. Marco de observaciones sectoriales

8.8.1. Síntesis de observaciones sectoriales en materia geológico-geotécnica

El estudio geológico-geotécnico elaborado para acompañar esta modificación de plan parcial certifica que, como ya se ha mencionado anteriormente, los terrenos del SUP-15 se encuentran asentados en la fosa del Tajo y, más específicamente, en la cuenca sedimentaria de Madrid, de modo que litológicamente se trata de suelos constituidos por arcillas verdes, grises, margas calcáreas, sílex y sepiolita. Estas formaciones emergen de forma puntual, ya que la región del sector se encuentra cubierta por un importante paquete de sedimentos asociados a la dinámica aluvial del río Jarama.

En cuanto a los aspectos hidrogeológicos, el sector se localiza en la masa de agua subterránea (MASb) 031.006 Guadalajara, ubicada entre las provincias de Madrid y Guadalajara y compuesta por una superficie de 1.873,19 km², de los cuales el 91,20 % se caracteriza por tratarse de superficies detríticas de permeabilidad media, alta y muy alta.

El informe geológico-geotécnico elaborado para acompañar esta modificación de plan parcial ha identificado algunos tipos de riesgos geológicos que pueden incidir en el sector. En concreto, se detalla la existencia de riesgo por expansividad, dado que se ha detectado suelo de carácter altamente expansivo; y riesgo por exposición al radón, dado que el municipio de San Fernando de Henares se encuentra en la zona de riesgo I, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, debiendo adoptarse, por tanto, las medidas necesarias establecidas por dicho real decreto.

En cuanto a la situación sísmica, como toda la Comunidad de Madrid, el sector se encuentra situado en una zona de bajo riesgo.

Por otra parte, además de estudiar las características geológicas del suelo y determinar la existencia de algún tipo de riesgo geológico-geotécnico que puedan incidir sobre la futura urbanización del sector, el estudio realizado ha analizado, a través de una serie de sondeos *in situ* y ensayos en laboratorio, y establecido algunas recomendaciones de interés constructivo para la ejecución de dicha urbanización.

En cuanto a la capacidad portante de la explanada natural, el estudio considera que los suelos del sector sobre los que apoyar el firme están constituidos por arcillas con arena y que son suelos marginales e inadecuados que necesitarán una serie de mejoras para lograr una explanada de categoría E-1. Para ello, se plantea dos soluciones: mejora por estabilización con cal o mejora por sustitución.

La mejora por estabilización con cal se basa en la idea de que la cal ayuda a que el suelo pierda plasticidad y ductilidad, provocando el aumento de su resistencia y rigidez. Para ejecutarla, se propone retirar la capa vegetal antes de la estabilización, reservándose para las zonas verdes, y se recomienda "la ejecución de dos capas estabilizadas. No obstante, se puede acometer una sola capa estabilizada si se plantea un firme que garantice un espesor mejorado del orden de 1.00 m sobre el suelo inadecuado o marginal". Además, para la ejecución de los viales "se recomienda un firme rígido, dada su mayor durabilidad (que supera, supuesta una buena ejecución de obra, en más del doble a la de los pavimentos flexibles), y unas menores necesidades de conservación y mejor comportamiento frente a los derrames de aceites y carburantes".

La mejora por sustitución requeriría la aportación de una capa de suelo adecuado con una espesura de 50 cm. Este tipo de suelo, que se caracteriza por tener una capacidad portante bastante incrementada, se halla fácilmente en la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la disposición y ejecución de zanjas destinadas a las redes de servicios urbanos, se señala la necesidad de limitar a una profundidad de 1,30 m la ejecución de taludes verticalizados, recomendándose la entibación mediante cajones de blindaje para alcanzar mayor profundidad.

En cuanto a la proyección del tanque de tormentas o balsa de laminación, el estudio revela una compacidad densa, no habiéndose detectado niveles de gravas cementadas y no siendo necesario, por tanto, el empleo de medios especiales para su movilización.

Se propone que los pozos drenantes estén empotados donde tanto las gravas como las arenas alcancen un nivel de permeabilidad del orden de $2,0 \cdot 10^{-3}$ cm/s, permitiendo la filtración del agua.

En todo caso, las características geotécnicas del terreno proporcionan condiciones favorables para el apoyo directo de la estructura del tanque de tormentas o balsa de laminación, siguiendo las directrices especificadas en el estudio.

Ha de tenerse en cuenta, en todo caso, que el comportamiento hidrogeológico del ámbito está condicionado por la composición de terrazas medias y bajas conectadas hidráulicamente con el río Jarama, principal eje drenante de la zona receptora de la mayor parte de la descarga prevista en el sector.

8.8.2. Síntesis de observaciones sectoriales en materia botánica

El informe botánico de la flora de interés elaborado para acompañar esta modificación de plan parcial tiene la finalidad de realizar un inventario florístico del sector y de sus zonas colindantes, de modo que se evidencie la existencia, en su caso, de especies de flora amenazadas o singulares y de especies alóctonas consideradas invasoras. Adicionalmente, se ha creado un listado de los hábitats identificados, excluyendo los hábitats antrópicos artificiales en uso activo.

El ámbito de estudio no se encuentra dentro de ninguna zona de protección o espacio declarado de interés natural. Sí se ha detectado la presencia de 8 hábitats de la Lista Patrón de los Hábitats Terrestres de España (LPHTe), uno de ellos reconocido como hábitat de interés comunitario (HIC): Matorrales termomediterráneos y preestépicos.

El ámbito tiene una amplia variabilidad fenológica, casi íntegramente vinculada a las épocas estacionales y al periodo de lluvias, de gran irregularidad cada año. Tal y como se ha descrito anteriormente, el paisaje de los terrenos está caracterizado, en general, por la presencia de pastizales anuales propios de zonas antiguamente removidas y aplanadas, ricos y biodiversos, y, aunque en algunas zonas se puede encontrar restos de antiguos vertidos de escombros, el terreno mantiene un buen aspecto de naturalidad y ausencia de basuras.

Concretamente, en el estudio se “recomienda, no obstante, en lo posible integrar algo de vegetación ruderal remanente en taludes marginales o de zonas verdes que contemple el Plan Parcial limitando los desbroces y evitando el uso de herbicidas, con sus cambios estacionales”. Junto a eso, en las zonas verdes se aconseja el desarrollo de jardinería mediterránea, buscando la preservación de las zonas con vegetación ruderal o de descampado, que necesita menos frecuencia de riego y supone un gran ahorro en el mantenimiento.

8.8.3. Síntesis de observaciones sectoriales en materia de arbolado

El inventario de arbolado elaborado para acompañar esta modificación de plan parcial realiza sus consideraciones basándose en lo dispuesto por el Decreto 18/1992, de 26 de marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares y por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Así pues, se ha llevado a cabo la elaboración de un riguroso análisis de las características de cada ejemplar con el objetivo de clasificar los tipos de unidades arbóreas, determinar sus características dendrométricas y valorar su estado fitosanitario.

La masa de cubierta de vegetación arbórea es limitada, detectándose en el interior del sector un total de 37 ejemplares arbóreos, la mayor parte de los cuales se encuentran próximos a los vallados delimitadores del centro de transporte de Enagás.

Según el informe, “el arbolado que se localiza en el interior del ámbito está representado por ejemplares aislados de *Prunus dulcis* y minoritariamente *Ulmus pumila*. Los primeros se encuentran en un estado muy desfavorable con afección fúngica muy severa y algunos con graves daños estructurales”. En la zona con mayor volumen de árboles se encuentra mayoritariamente la especie *Ulmus pumila*.

Así pues, en conclusión, el inventario revela que no existe ningún ejemplar arbóreo de especial relevancia y que gran parte de los ejemplares existentes están afectados por daños estructurales, lo que eleva el riesgo o imposibilita la opción de trasplantarlos.

8.8.4. Síntesis de observaciones sectoriales en materia hidrológica

El estudio hidrológico de afección por cauces externos y cálculo de escorrentía interna elaborado para acompañar esta modificación de plan parcial tiene como objetivo el entendimiento del entorno hidrológico y su incidencia e impacto dentro del SUP-I5. En concreto, revisa las condiciones topográficas del entorno y los sistemas de drenaje, calcula los caudales de avenida y los hidrogramas-volumenes totales para cada uno de los períodos de retorno habituales y detecta las posibles afecciones producidas por el río Jarama en el sector, calculando la escorrentía interna.

El sector se encuentra en la cuenca del río Jarama y muy próximo a la cuenca del río Henares. Dada su formación geológica, de características arenosa, arcósicas y de conglomerados, ejerce una buena capacidad de absorción que, junto a la baja pendiente característica de su relieve, hace que la velocidad del flujo de la cuenca sea pequeña, aumentándose así el tiempo de concentración.

El SUP-I5 no se encuentra afectado por ningún cauce o cuenca de inventario: los existentes se encuentran lejos y no inciden en el ámbito, principalmente tras las obras de construcción de la autopista M-50, mediante las cuales fue desviada la escorrentía natural de la cuenca sin cauce definido que se encuentra entre las urbanizaciones Los Berrocales del Jarama y Miramadrid. La escorrentía superficial del SUP-I5 es conducida hacia el SUP-I4 a través de una obra de paso bajo la carretera M-115 próxima a su intersección con la carretera de acceso a la urbanización Los Berrocales del Jarama, atravesándolo de norte a sur hasta alcanzar el paso habilitado bajo la autovía A-2.

En cuanto a las afecciones provocadas por el río Jarama, se ha llevado a cabo un análisis foronómico y del modelo hidrometeorológico, obteniendo los datos y cifras de caudales de escorrentía para los diferentes periodos de retorno. Junto a ello, se ha contrastado y validado los datos topográficos y altimétricos del cauce y de su llanura de inundación provenientes del mapa de peligrosidad de las áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI) del río Jarama. Se ha detectado que “el cauce deslindado más cercano es el Río Jarama, cuyo límite de la llanura de inundación de 500 años se halla a más de 900 m del límite del sector, y con una diferencia altimétrica de más de 27 m”. comprobándose que, tanto por distancia como por cota, la afección por inundación provocada por el río Jarama sobre el SUP-I5 es inexistente.

8.8.5. Síntesis de observaciones sectoriales en materia de calidad de los suelos

El estudio de caracterización de la calidad de los suelos elaborado en dos fases para acompañar esta modificación de plan parcial realiza un estudio histórico y del medio físico del SUP-I5 y explora cualquier tipo de contaminación en el suelo derivada de las actividades anteriores con el fin de establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional y determinar la viabilidad de implantar los usos previstos.

Se ha redactado este estudio bajo la exigencia de lo dispuesto en el *artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo*, de Residuos de la Comunidad de Madrid, según la documentación de los planes urbanísticos deberá incluir, para su tramitación, un informe de caracterización de la calidad del suelo a desarrollar.

El estudio geológico-geotécnico citado anteriormente aborda una serie de cuestiones que son incorporadas como punto de partida para la elaboración del estudio de caracterización de la calidad de los suelos.

En cuanto a la presencia de agua en el sector, no se ha identificado ningún curso en su interior, mientras que se ha detectado el nivel freático del ámbito a diez metros de profundidad y se ha encontrado un pozo de reciente construcción en las proximidades de la glorieta de intersección entre la carretera M-115 y la carretera de acceso a la urbanización Los Berrocales del Jarama.

En cuanto a la implantación de usos hasta el momento, se concluye que el uso único del terreno ha sido la agricultura, abandonado por completo desde 2006 y hasta la actualidad. Sí se ha comprobado, no obstante, la existencia de acumulaciones de suelos movilizados, concretamente al noroeste del sector, próxima al ramal de enlace entre la autovía A-2 y la autopista M-50.

Así pues, por un lado, aunque en su primera fase el estudio considera que el sector del SUP-I5 no presenta indicios ni de afección y ni existencia de ningún foco de contaminación del suelo, en la segunda fase del estudio se muestrea el terreno para concretar la existencia y la concentración de contaminantes existentes y poder establecer, en su caso, el blanco ambiental.

Las muestras fueron retiradas *in situ* mediante calicatas por medios mecánicos y tomas superficiales y analizadas en laboratorio, de modo que “la comparación de los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), con los

resultados de la analítica realizada permite concluir que todas las muestras resultan conformes para los usos previstos. Y por tanto no existen indicios de contaminación en el suelo del emplazamiento". Asimismo, no habiéndose detectado actividades contaminantes ni signos de contaminación y localizándose bastante profundo el nivel freático, no ha sido necesario tomar muestras de agua subterránea para su análisis.

Por otro lado, dada la existencia de acumulaciones de suelos movilizados y restos de inertes, cuyo origen, vinculado a la ejecución de las obras de los viales que bordean el sector, se puede remontar al año 2002, en la segunda fase del estudio también se realiza un análisis visual más exhaustivo, tratándose de acumulaciones con características heterogéneas, compuestas por restos de materiales como ladrillos, hormigón y otros restos cerámicos junto con tierra de la zona. Por lo tanto, se ha realizado una toma de muestras de dos puntos, pudiéndose concluir que "estas acumulaciones de residuos no son susceptibles de generar contaminación en los suelos" y que, por lo tanto, "en el momento de su retirada podrán ser admitidos en vertedero de residuos inertes, de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular".

8.8.6. Síntesis de observaciones sectoriales en materia aeronáutica

A encargo de Prologis, grupo empresarial que es mayoritario en la Junta de Compensación del SUP-15, se llevó a cabo el estudio **Análisis de las posibles afecciones al aeropuerto Adolfo Suárez Madrid Barajas en cuanto a servidumbres y afecciones radioeléctricas de las nuevas edificaciones proyectadas en el SUP15 de San Fernando de Henares**, emitido, en su versión inicial, el 31 de diciembre de 2022.

El objeto de ese estudio es analizar la interferencia de una propuesta de implantación de nuevas edificaciones, en base a un primer borrador de esta modificación de plan parcial, con las servidumbres aeroportuarias derivadas de la operativa del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, valorando la vulneración de las superficies limitadoras de obstáculos y las superficies radioeléctricas de los sistemas de ayuda a la navegación, al igual que la posible incidencia en los procedimientos de vuelo.

En lo que respecta a las servidumbres de aeródromo, se realizó un análisis técnico con la finalidad de valorar la afectación de dicha servidumbre sobre la propuesta de volúmenes edificables presentada en 2022 por el grupo empresarial que encargó el estudio.

Las servidumbres que fueron tenidas en cuenta en el estudio citado, tal y como se ha mencionado en los apartados precedentes 7.7. *Modificación de las servidumbres aeronáuticas y proyecto de implantación volumétrica* y 8.7.6. *Consideración de afecciones sectoriales en materia aeronáutica* vienen determinadas por el Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Bajaras establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero, publicado en el nº 164 del BOE, de 8 de julio de 2009, que deroga el anterior Real Decreto 1747/1998, de 31 de julio (RCL 1998, 2182), por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Madrid/Barajas.

Así pues, el estudio comprueba que el desarrollo urbanístico propuesto, teniendo en cuenta la implantación volumétrica prevista entonces para el SUP-15, no generaba ninguna incidencia sobre la seguridad aérea y tampoco afectaba a la regularidad de las operaciones de aeronaves vinculadas con el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

8.8.6.1. Sinopsis pormenorizada de la afectación radioeléctrica

El encargo precedente de Prologis se completó con un nuevo encargo, a partir del cual se llevó a cabo el **Estudio de afectación radioeléctrica de los nuevos edificios PROLOGIS (implantación volumétrica SUP1 5) sobre los sistemas de radionavegación aérea del aeropuerto Adolfo Suárez de Madrid- Barajas**, emitido, una vez revisado, el 6 de junio de 2023.

En este estudio adicional se desarrolla con más profundidad el análisis de las servidumbres de los sistemas de radionavegación, las servidumbres aeronáuticas de carácter más restrictivo de cuantas afectan al SUP-15.

El objeto del estudio es analizar la posible afectación radioeléctrica sobre los sistemas de radionavegación aérea del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, teniendo en cuenta propuesta de implantación de nuevas edificaciones, en base a un primer borrador de esta modificación de plan parcial, y si, fuera necesario, proponer alguna modificación o solución constructiva que evite tal probabilidad de vulneración de las restricciones establecidas.

En este sentido, la configuración, la implantación, la forma y el acabado de las edificaciones propuestas, debido a diversos efectos radioeléctricos de dispersión, reflexión y refracción, pueden interferir con el sistema de navegación de señales, tanto de las aeronaves como de los dispositivos en tierra. Como criterio de evaluación, en este estudio se ha utilizado los estándares descritos en el anexo 10 al Convenio sobre Aviación Civil Internacional de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI o ICAO), así como en las recomendaciones y estudios de la Unión Internacional de Telecomunicaciones (UIT o ITU).

Aunque el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas dispone de cuatro pistas paralelas lado a lado 18L/36R y 18R/36L, en el lado norte, y 14L/32R y 14R/32L, en el lado sur, el estudio se detiene en el análisis vinculado a las pistas del lado sur, sobre cuyas operaciones puede ejercer un impacto directo el objeto de estudio, más precisamente durante el movimiento de aterrizaje, por ser esta operación la que implica en el uso de las radioayudas.

Los terrenos del SUP-15 se encuentran situados a aproximadamente 1.280 m al sureste de los límites del aeropuerto, en el punto de cruce de su pista más cercana (14L/32R, del lado sur), y a una altitud entre 597 msl y 610 msl. La configuración del terreno localizado entre el aeropuerto y el sector es un elemento clave para la comprensión del análisis, ya que la ordenación contemplada permite que la edificación alcanzara una altura máxima de 622 msl, incrementable hasta 624 msl incluyendo las instalaciones que se dispusieran en cubierta, y, por ende, su coronación sería sutilmente más alta que el perfil del suelo interpuesto, que alcanza una cota máxima de entre 620 y 621 msl entre las instalaciones de radionavegación del aeropuerto y las futuras edificaciones, que, por tanto, resultarían radioeléctricamente apantallados solo de forma parcial por el terreno.

Para la comprensión del escenario radioeléctrico se ha estudiado cada uno de los sistemas de radionavegación y vigilancia por separado: ILS 32R (localizador —LOC—, senda de planeo —GP— y medidor de distancia —DME—), ILS 32L (localizador —LOC—, senda de planeo —GP— y medidor de distancia —DME—) y DVOR/DME (BRA).

Toda vez que en los sistemas de radionavegación y vigilancia predomina la frecuencia de emisión de onda directa, tanto la situación relativa de los emisores y los receptores como la proximidad de las edificaciones consideradas hacen que el resultado del análisis sea una mezcla entre diversos fenómenos de física y óptica (como reflexión, multitrayectoria, difracción, absorción, sombra o apantallamiento, entre otros), predominando unos sobre otros dependiendo de la geometría de los trayectos y de la composición y forma de los obstáculos o edificaciones. De este modo, el estudio se basa en un complejo modelo matemático de propagación de las señales radioeléctricas y de ayuda, en lo cual se añade otros modelos matemáticos a fin de estudiar la reflexión de señal que influyen en las trayectorias de propagación.

Así pues, la evaluación de la afectación sobre las radioayudas, a través de las simulaciones realizadas, no muestra alteraciones relevantes que puedan incidir en los sistemas analizados.

No obstante, la configuración propuesta para la edificación situada en el extremo oeste del sector incluía un chaflán bidireccional en el encuentro entre las fachadas noroeste y suroeste a consecuencia de cuya coronación sí se detecta la posibilidad de encuentro entre las señales directa y reflejada en el sistema DME. De tal modo que el estudio no recomienda una fachada achaflanada compuesta ni orientada a 26,63 ° respecto a la orientación norte, estipulando como mejora posible la inclusión de un chaflán de una sola cara cuya orientación estuviera limitada hasta 16,09 ° respecto a la orientación norte.

Complementariamente, el informe aun prevé algunas medidas adicionales a fin de disminuir esa posible afectación como “sustituir el material metálico del coronamiento por otro no conductor eléctrico, o incluso siendo conductor, pero de acabado no liso, (rugoso o biselado p.ej.), o reducir las dimensiones rebajarían la concentración y eficacia de la reflexión.

Se recomienda también que las superficies metálicas mayores y más regulares de la maquinaria que pueda instalarse en las cubiertas se orienten preferentemente paralelas a las fachadas Oeste de mayor longitud (aprox. 159° del N)”, de modo que ningún objeto debería sobresalir de la altura máxima de coronación de fachada, concluyendo que, una vez aplicadas las recomendaciones establecidas, la propuesta de implantación volumétrica no produciría alteraciones relevantes en el sistema del DME 32R.

La combinación de tan considerable número de variables, tales como el tipo, la categoría y la situación de las radioayudas; las condiciones de sus dispositivos y antenas; el relieve; o la situación y los materiales de las edificaciones conlleva una complejidad que puede requerir un estudio pormenorizado en ciertos casos particulares. Se debe entender, por consiguiente, que “que las interferencias multitrayecto en sistemas de Radionavegación, no representan solamente una mera degradación en un canal de comunicación, si no que pueden suponer la entrega de información errónea de situación de la aeronave, en un área como la aproximación y el aterrizaje, en que ésta resulta crítica”.

Pese a todo, el estudio incluye, por último, algunas consideraciones genéricas para el diseño de las edificaciones próximas a las zonas aeroportuarias, cuando su implantación pueda incidir en algún grado en la operativa vinculada al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas:

- “No sobrepasar las alturas máximas establecidas en la normativa de Servidumbres Aeronáuticas Radioeléctricas del Aeropuerto.
- Evitar en lo posible las superficies lisas y metálicas (o de Fibra de Carbono) en las superficies que tengan línea de vista con los emisores, independientemente de si presentan exposición directa o se sitúan dentro de una estructura o panel”.

9. Marco normativo

9.1. Marco normativo estatal en el que se inscribe la modificación

El marco normativo estatal de carácter urbanístico en el que se inscribe esta modificación de plan parcial está constituido por el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU/15), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

9.2. Marco normativo autonómico en el que se inscribe la modificación

El marco normativo autonómico de carácter urbanístico en el que se inscribe esta modificación del PPSUP15 está constituido por la ya citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM/01).

Concretamente, por una parte, el artículo 67 de la LSCM/01 establece, en su punto 1, que “cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación”; en su punto 2, que “toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que desafecte el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita, deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida”; y, en su punto 3, que “todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación”, que “toda alteración de la ordenación urbanística deberá, obligatoriamente, incluir la documentación técnica vigente y la modificada, con las oportunas diligencias y/o certificados de aprobación definitiva correspondientes” y que “la documentación referida en este apartado deberá formar parte del expediente desde la aprobación inicial”.

Y, por otra parte, el artículo 69 establece, en su punto 2, que “los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo” y que, “cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres obtenidos, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares en relación con el área homogénea, en el caso de las redes locales, o con el conjunto de término municipal, en el caso de las redes generales y supramunicipales, con el fin de mantener el adecuado estándar de calidad de vida urbana”.

9.3. Marco normativo municipal en que se inscribe la modificación

El marco normativo municipal de carácter urbanístico en el que se inscribe esta modificación del Plan Parcial del SUP-15 está constituido por el **Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares** y por la **Asignación de redes supramunicipales y generales a los sectores de suelo urbanizable programado, primer cuatrienio, Área de Reparto nº 12 del Plan General de San Fernando de Henares**, cuyas determinaciones para el sector se describen a continuación.

9.3.1. **Consideración del Plan General de Ordenación Urbana**

La **Revisión del PGOU de San Fernando de Henares** fue aprobada definitivamente mediante acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 6 de junio y de 26 de septiembre de 2002, publicados mediante resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 27 de septiembre de 2002, en el nº 236 del BOCM, de 4 de octubre de 2002, siendo publicado el texto íntegro de la normativa urbanística del PGOU en el nº 257 del BOCM, de 29 de octubre de 2002.

Mediante el PGOU los terrenos del SUP-15 fueron clasificados como suelo urbanizable programado de uso industrial e incluidos en el área de reparto nº 12, correspondiente al suelo urbanizable programado del primer cuatrienio.

Las principales determinaciones del PGOU para el desarrollo del SUP-15 están reflejadas en sus tomos III: *Normas Urbanísticas Particulares* y IV: *Gestión*, en el que se incluye la ficha de características del SUP-15.

Como cuestión previa, si bien el PGOU asigna al SUP-I5 una superficie notablemente superior a la considerada en el vigente PPSUPI5, en el punto 1 del artículo 7 del tomo IV se establece que la fijación de las superficies correspondientes a los diversos sectores colindantes con las vías supramunicipales y sus conexiones tendría lugar “una vez ejecutada la vía”, teniendo en cuenta que “a estos efectos debe entenderse que el límite que separa al ámbito correspondiente de la vía es la línea de expropiación que, lógicamente, debe alcanzar hasta la línea exterior de la zona de dominio público”. El conocimiento de las líneas delimitadoras de la carretera de acceso a la urbanización Los Berrocales del Jarama y, tras su ejecución, de la autopista M-50 y del ramal de enlace entre la autovía A-2 y la propia autopista M-50 permitió cuantificar la superficie del SUP-I5, según el levantamiento topográfico realizado para el plan parcial vigente, en 361.951,61 m²s, de los que 360.745,93 m² conformarían la superficie generadora de aprovechamiento y 1.205,68 m²s corresponderían a la medición de los caminos públicos preexistentes.

9.3.1.1. Determinaciones de la norma urbanística particular para el SUP-I

El capítulo IV del tomo III: *Normas Urbanísticas Particulares* del PGOU incluye las “normas urbanísticas de suelo urbanizable sectorizado” en su capítulo IV, estableciendo en el artículo 33. *Norma urbanística SUP-I* la regulación de “la redacción de los Planes Parciales que desarrollan los sectores de Suelo Urbanizable Programado Industrial (Sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 6)”, que se transcribe a continuación:

“Art. 33.2. Determinaciones de Aprovechamiento

Art. 33.2.1 Altura máxima.

La altura máxima será:

- En uso industrial, almacenes, comercial C-6, estación de mercancías: diecisiete metros.
- En uso terciario-industrial y oficinas: cuatro plantas, diecisiete metros.
- En uso industria escaparate C-7: tres plantas, catorce metros.
- En uso estación de servicio: dos plantas, diez metros.
- En uso dotacional: cuatro plantas, trece metros.

El Plan Parcial podrá definir algún edificio de mayor altura como hito significativo en los centros de servicio del polígono.

Art. 33.2.2. Aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo será 0,45 m²/m² de uso característico industrial, aplicado a la superficie del Sector incluidos Sistemas Generales de nueva creación. Los Sistemas Generales existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan General no generan aprovechamiento.

Dentro del aprovechamiento anterior no se encuentran incluidos los correspondientes a los servicios de interés público y social (los previstos en el Reglamento de Planeamiento excepto el Comercial) y el correspondiente a las zonas verdes públicas que serán en su totalidad de cesión al Ayuntamiento de San Fernando.

A efectos de distribución del aprovechamiento entre los diferentes usos, los coeficientes de homogeneización serán los siguientes:

Industria media (≤ 10.000 m ²), almacenes tamaño medio (≤ 10.000 m ²), terciario industrial	1
Terciario de oficinas, hotelero	1
Industria escaparate, comercio mayorista, centrales de distribución	1,2
Hostelero	1,5
Estaciones de servicio	2,5
Dotacional privado	0,7
Gran industria y gran almacén	0,8

Art. 33.2.3. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 60% en uso industrial, en el resto de los usos será fijada por el Plan Parcial.

Art. 33.2.4 Parcela mínima

La parcela mínima será de 2.000 m² para uso industrial, en el resto de los usos será fijada por el Plan Parcial.

[...]

Art. 33.2.6. Sistema de Actuación.

El sistema de actuación será el de Compensación, pudiéndose delimitar una o varias unidades de actuación.

La Junta de Compensación se transformará en entidad colaboradora para la conservación de la urbanización del Sector, una vez recepcionadas las obras de urbanización.

Art. 33.3. Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

Uso global

Productivo.

Uso predominante

Industrial, almacenes y terciario industrial.

Usos compatibles en edificio exclusivo

- Industria escaparate (C-7).
- Terciario de oficinas (O-3).
- Comercio mayorista (C-6).
- Estaciones de servicio.
- Estaciones de mercancías.
- Dotacional (en las categorías no prohibidas).

El conjunto de los usos compatibles compartidos y en edificio exclusivo no podrá superar el 50% del aprovechamiento lucrativo del Sector.

Los centros de servicios no podrán superar el 15% de la superficie lucrativa del Sector.

Usos prohibidos

- Asistencial.
- Docente (excepto actividades relacionadas con la industria —formación profesional, centros de investigación—).
- Religioso.
- Sanitario (excepto S-4 y S-6 en el centro de servicios).
- Residencial (excepto para vigilancia de las instalaciones, una vivienda por cada 20.000 m² construidos).
- Comercial (excepto C-6 y C-7). En centro de servicios y bajos de oficinas se autoriza el C-1.
- Espectáculos.
- Hotelero (excepto en el centro de servicios).
- Hostelero (excepto en el centro de servicios, en los bajos de edificios de oficinas y en otras localizaciones en proporción de un establecimiento por cada 40.000 m² de parcela neta).

NOTA.- Los centros de servicios deben, como indica su nombre, estar al servicio del polígono industrial y el uso comercial (C-1) admisible debe circunscribirse a la demanda procedente del mismo no excediendo del 20% de la superficie construible en el centro.

Art. 33.4. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con la tasa que se establezca en el convenio del Ayuntamiento con el Canal de Isabel II.

Deberán urbanizarse los Sistemas Generales interiores al servicio del Sector, y ajardinarse los Sistemas Generales de protección interiores al Sector.

Art. 33.5. Otras condiciones

En su desarrollo urbanístico deberán someterse a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento y la capacidad de las instalaciones de depuración para todos los efluentes generados. En cualquier caso la red de saneamiento será separativa.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras según dispone la norma N-RV del Plan General y las Leyes de carreteras Estatal y Regional.

Deberán realizarse los aislamientos en edificación y en su caso pantallas acústicas que sean necesarios para cumplir lo dispuesto en el Decreto 78/1999 de 27 de Mayo de la CAM, que fija el límite de ruido admisible en el interior de la edificación para los diferentes usos.

Deberán cumplirse las condiciones específicas indicadas en la ficha correspondiente.

Con consulta previa a la ejecución de la dotación prevista en los Sistemas Generales del SUP-I y SUP-12 deberá recabarse el preceptivo informe de la Dirección General de Aviación Civil”.

9.3.1.2. Determinaciones de la norma urbanística general

Las condiciones de la norma urbanística particular para el SUP-I se han establecido teniendo en cuenta la determinación del uso productivo como uso global de los sectores referidos, entre los que se encuentra el propio SUP-15.

Así pues, debe considerarse que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo X.7.1 del título X. *Condiciones generales* de uso del tomo II: *Normas Urbanísticas Generales* del PGOU, “se define como uso global productivo el correspondiente a los espacios, e instalaciones destinados al conjunto de actividades que se ejecuten para el almacenamiento, obtención, transformación de primeras materias así como su preparación para posteriores transformaciones, montaje, envasado, transporte y distribución”.

9.3.1.3. Determinaciones de gestión

Área de reparto

El tomo IV: *Gestión* del PGOU recoge en su artículo 3.2 una clasificación de los tipos de áreas de reparto, de modo que aquella en que se integra el SUP-15 conforma un área de tipo A, en la “que el aprovechamiento tipo se expresa en m^2/m^2 de un uso característico específico”, tratándose “de áreas en las que no se ha consolidado la ordenación y el índice se aplica sobre la parcela inicial”.

Concretamente, el SUP-15 forma parte del área de reparto nº 12, de acuerdo con lo dispuesto en el plano AR-4. *Áreas de reparto / Gestión*, que forma parte del referido tomo IV del PGOU, de modo que, como “todos los sectores de Suelo Urbanizable Programado del 1^{er} cuatrienio”, tiene “el mismo aprovechamiento tipo de 0,45 m^2/m^2 de uso industrial de industria media, que es el uso característico del Área de Reparto” citada, tal y como se establece en el apartado 3.5.2 de dicho tomo IV.

Caracterización del sector

El tomo IV: *Gestión* del PGOU incluye la ficha de características del SUP-15, mediante la cual el PGOU establece una delimitación, reflejada en plano, según la cual la superficie bruta del sector considerada para el cálculo de su aprovechamiento asignado es de 414.824 m^2 , incluyendo una superficie de 63.883 m^2 destinada a sistemas generales de nueva creación.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SUP-1-5

SITUACION:	AL NORTE DE LA M-115 Y AL SUR DE LA M-50
DELIMITACION:	SEGUN PLANO ADJUNTO
SUPERFICIE TOTAL:	414.842 m ²
SUPERFICIE S.G. EXTERIORES ADMITIDAS:	0 m ²
SUPERFICIE S.G. INTERIORES EXISTENTES:	0 m ²
SUPERFICIE S.G. INTERIORES DE NUEVA CREACION:	80.880 m ²
SUPERFICIE BRUTA A EFECTOS DE CALCULO DE APROVECHAMIENTO:	414.824 m ²
SUPERFICIE META:	350.841 m ²

APROVECHAMIENTO TIPO:	0,45 m ² /m ² DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL
APROVECHAMIENTO SUCEPTIBLE DE APROPIACION:	(85 %)
CESION OBLIGATORIA AYUNTAMIENTO:	(10 %)
CESION POR PROGRAMACION SEGUN PROMUEVA:	(5 %)

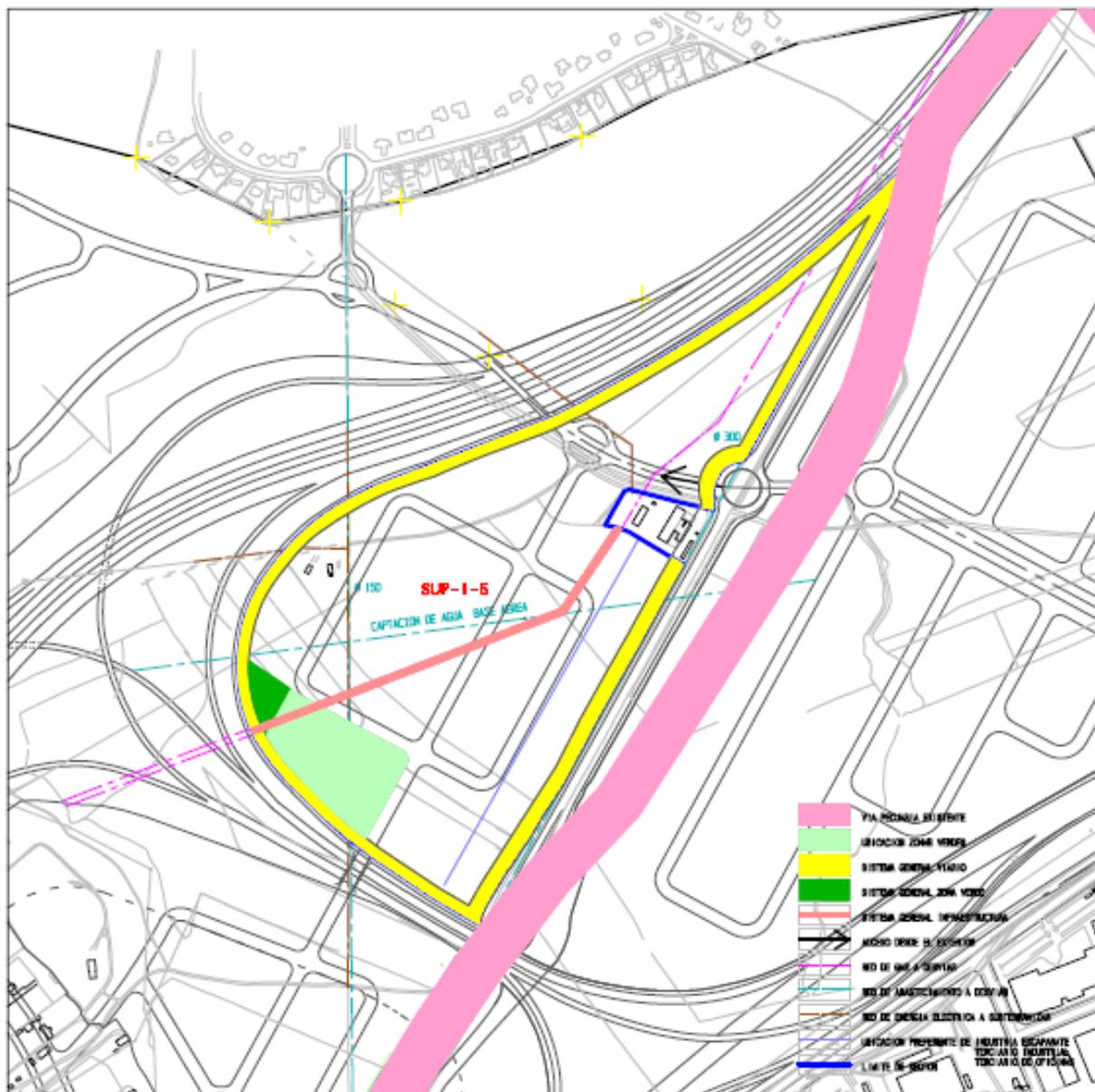


Figura 1: ficha de características del SUP-15, del PGOU

En cuanto a su objeto, en la ficha de características del SUP-I5 se señala que “este Sector es igual que todos los colindantes con la M-115”, planteándose “como un área destinada básicamente a industria logística y del transporte con un frente de industria escaparate a la M-115”.

En cuanto al desarrollo y la gestión, el SUP-I5 se programa para el 1^{er} cuatrienio, mediante un plan parcial y con el sistema de actuación de compensación, “pudiendo delimitarse una o varias Unidades de Ejecución”.

En cuanto a las condiciones de diseño, el SUP-I5 se “deberá conectar con la M-115 en el punto señalado en la ficha”, es decir, a través del camino de las Laderas o carretera de Los Berrocales del Jarama, debiendo, por lo demás, “cumplirse las condiciones generales que se fijan en la Norma Particular N-SUP-I en a que se reflejan las determinaciones de uso y aprovechamiento”.

En cuanto a las condiciones específicas de urbanización, en el SUP-I5 “deberán subterranizarse las líneas de media tensión que atraviesen el Sector y desviar las tuberías de saneamiento y abastecimiento que lo atraviesan si no coinciden con el viario propuesto”, “se imputan al desarrollo del Sector como infraestructuras exteriores, el puente sobre bajo el lazo de la M-45/N-II y el de conexión con la vía sur del Aeropuerto abonando el 26,355%, parte proporcional que le corresponde en función de su superficie respecto al total de los Sectores 4, 5 y 6”, se podrá desviar o mantener “en su actual trazado con la reserva de suelo” correspondiente “el gasoducto que atraviesa el Sector” y “los promotores estarán obligados a participar en la ejecución de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración con la repercusión que se establezca para cada actuación en la Addenda del Convenio de Gestión a suscribir entre el Ayuntamiento de San Fernando de Henares y el Canal de Isabel II”.

Por último, en cuanto a otras condiciones, “el Sector se someterá al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental”, debiendo tener en cuenta el estudio de impacto ambiental, “a los efectos de la calidad del medio ambiente urbano resultante, la fuerte congestión de tráfico que la localización a lo largo de las autovías nacionales de usos de carácter supramunicipal (terciarios e industrias en su mayoría) provoca en el Sistema General de Comunicaciones de la Comunidad”, así como las “áreas de sensibilidad acústica”, debiéndose “garantizar los niveles mínimos en ambiente exterior fijados” por la normativa sectorial aplicable.

9.3.2. Consideración del expediente de asignación de redes

La entrada en vigor de la ya citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, conllevó la elaboración por parte del Ayuntamiento de San Fernando de Henares de la **Asignación de redes supramunicipales y generales a los sectores de suelo urbanizable programado, primer cuatrienio, Área de Reparto nº 12 del Plan General de San Fernando de Henares**, aprobada definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 2 de diciembre de 2014.

Sin que fuera necesario revisar el PGOU, mediante el instrumento citado se adaptó la previsión de cesión destinada a redes públicas que contemplaba el propio PGOU para los sectores urbanizables, toda vez que la aplicación de los estándares establecidos en los artículos 36 y 91 de la LSCM/01 requería un incremento de su cuantía.

De este modo, el expediente de asignación de redes tuvo en cuenta que, si bien, según lo dispuesto en la LSCM/01, debía aumentarse la previsión de superficies destinadas a sistemas generales y sistemas supramunicipales, la ley también contemplaba la posibilidad de sustituir la correspondiente cesión de suelo por su equivalente en metálico.

Asimismo, si bien cada sector debía cumplir con su cuantía total de cesión correspondiente al conjunto de los tres niveles, se admitió que la cesión prevista se adscribiera en sus diferentes parcelas sin respetar la cuantía concreta que correspondería a cada uno de esos niveles según la previsión legal, de modo que primase la calificación propuesta anteriormente por el PGOU y la coherencia de su estructura territorial prevista inicialmente. No obstante, la LSCM/01 incluía la superficie destinada a viarios dentro de la red local de equipamientos.

En este sentido, el expediente de asignación de redes propuso que se considerasen como red supramunicipal ciertos sistemas generales establecidos por el propio PGOU y que se considerasen como red general tanto los sistemas generales como los sistemas locales que, calificados como tales por el PGOU, supusieran elementos estructurantes del territorio.

En cuanto a la red supramunicipal de viviendas de integración social, en el SUP-I5 la cesión de suelo correspondiente debía sustituirse en su totalidad por su equivalente en metálico, toda vez que la implantación de su uso es incompatible con las características del sector.

En todo caso, de acuerdo con lo establecido por el expediente de asignación de redes, “mientras que las redes supramunicipales tienen carácter definitivo y deben ser respetadas estrictamente por los Planes Parciales, las redes generales pueden ser ajustadas y redefinidas en la delimitación de la unidad de ejecución siempre cumpliendo la superficie total de cada tipo establecida en este documento, bien en suelo bien en dinero, pues es la única garantía del cumplimiento pormenorizado de los estándares en el conjunto del área de reparto”.

9.3.2.1. Determinaciones cuantitativas preliminares para la cesión de redes públicas

La Asignación de redes supramunicipales y generales a los sectores de suelo urbanizable programado, primer cuatrienio, Área de Reparto nº 12 del Plan General de San Fernando de Henares referenciaba, en primer lugar, la cuantía de las redes públicas según la LSCM/01, en su versión vigente entonces, de modo que “los estándares fijados por la Ley 9/01 son los siguientes con referencia a 100 m² construidos reales:

- Redes Supramunicipales.- 20 m², de los que:
 20/3 se destinan a vivienda de integración social
 40/3 se destinan al resto de redes: infraestructuras, equipamientos y servicios.
- Redes Generales.- 30 m² para equipamientos y servicios
 20 m² para espacios libres y zonas verdes
 20 m² para infraestructuras.
- Redes Locales.- 15 m² para espacios libres y zonas verdes
 15 m² para equipamientos y servicios”.

De acuerdo con esos estándares, las cuantías de cesión para redes públicas en el SUP-15 debían ser las indicadas en la siguiente tabla, distribuidas según su nivel jerárquico:

Sector	Superficie de cesión para red supramunicipal [m ² s]		Superficie de cesión para red general [m ² s]			Superficie de cesión para red local [m ² s]	
	De viviendas de integración social	De infr., equip. y servicios	De equipamientos y servicios	De espacios libres y zonas verdes	De infraestructuras	De espacios libres y zonas verdes	De equipamientos y servicios
SUP-15	10.778,090	21.556,170	48.501,390	32.334,260	32.334,260	24.250,695	24.250,695
					145.504,17		48.501,39

Tabla 2: cuantificación de la cesión para redes públicas en el SUP-15 requerida según el expediente de asignación de redes

Sin embargo, “estas asignaciones, en lo que se refiere a redes supramunicipales y generales tienen carácter teórico puesto que, tal como se ha dicho anteriormente en cada sector, debe cederse la cuantía total y no la pormenorizada, cosa que no ocurre con las redes locales”. No obstante, para garantizar la viabilidad de la ordenación y asegurar el modelo territorial propuesto, se establece que todos los sectores deban contribuir de manera conjunta para la consecución de la cesión total cuantificada.

De esta manera, el expediente de asignación de redes calcula también la cesión destinada a sistemas generales prevista por el PGOU, de modo que la siguiente tabla relaciona las cuantías previstas por el PGOU con los niveles previstos por la LSCM/01, teniendo en cuenta tanto la medición original como la medición real de la superficie del sector:

Sector	Medición de la superficie del sector	Superficie de cesión para sistemas generales, funcionalmente para red supramunicipal autonómica [m ² s]	Superficie de cesión para sistemas generales, funcionalmente para red general o supramunicipal no autonómica [m ² s]
SUP-15	Original	14.700,00	49.183,00
			63.883,00
SUP-15	Real	14.625,29	32.966,02
			47.591,31

Tabla 3: cuantificación de la cesión para redes públicas en el SUP-15 prevista según el PGOU y relación con los niveles según la LSCM/01

Así pues, de acuerdo con lo dispuesto en el expediente de asignación de redes, “estos Sistemas Generales, deben ser asignados a los diferentes tipos de redes previstos en la Ley y ser completados con las que se identifican como redes generales en este documento y con aquellas que se sustituyen por su equivalente en metálico”.

Con ese criterio, el expediente de asignación de redes distribuía pormenorizadamente por sectores las superficies de cesión para redes supramunicipal y general “de acuerdo con los requerimientos del modelo territorial”, resultando la asignación pormenorizada para el SUP-15 que se detalla en la siguiente tabla:

Sector	Superficie de cesión para red supramunicipal [m ² s]		Superficie de cesión para red general [m ² s]				
	De viviendas de integración social	De infr., equip. y servicios	De equipamientos y servicios		De espacios libres y zonas verdes		De infraestructuras
			Adscritos	Interiores	Adscritos	Interiores	
SUP-I5	0,00	14.625,29	0,00	0,00	0,00	32.966,02	
			0,00		32.966,02		26.315,96
		14.625,29					59.281,98
							73.907,27

Tabla 4: cuantificación de la cesión para redes públicas en el SUP-I5 asignada según el expediente de asignación de redes

Por último, el expediente de asignación de redes calcula el déficit de cesión para redes supramunicipal y general tras la asignación pormenorizada para los diferentes sectores, teniendo en cuenta que la cuantía de cesión prevista en el conjunto del área de reparto debía alcanzar el estándar exigido por la LSCM/01.

Así pues, una vez cuantificada en 572.824,47 m² la superficie del déficit de cesión en el conjunto del área de reparto nº 12, que debe ser sustituida por su equivalente en metálico, en el expediente de asignación de redes se calcula el déficit de cesión correspondiente al SUP-I5, descrito en la siguiente tabla:

Sector	Superficie de déficit de cesión para red supramunicipal [m ² s]		Superficie de déficit de cesión para general [m ² s]
	De viviendas de integración social	De infr., equip. y servicios	
SUP-I5	10.778,09	0,00	
		10.778,09	60.818,82
			71.596,90

Tabla 5: cálculo del déficit de cesión para redes públicas en el SUP-I5 según el expediente de asignación de redes

La superficie de déficit de cesión para redes correspondiente al SUP-I5 calculada, de 71.596,90 m²s, equivale, como no podía ser de otro modo, a la diferencia entre la superficie de cesión requerida para redes supramunicipales y generales según se cuantifica para el SUP-I5 en la tabla nº 3, de 145.504,17 m²s, y la superficie de cesión asignada para redes supramunicipales y generales según se cuantifica para el SUP-I5 en la tabla nº 4, de 73.907,27 m²s.

Como resultado de lo anterior, en lo referente al SUP-I5 la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de San Fernando de Henares resultarían beneficiarios de la sustitución por su equivalente en metálico de sendas cesiones de suelo de 10.778,09 m²s y de 60.818,82 m²s, respectivamente.

9.3.3. Consideraciones del plan parcial vigente

El vigente PPSUP15 fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 11 de mayo de 2005, publicado en el nº 142 del Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM), de 16 de junio de 2006, y su tramitación fue culminada mediante la publicación de la normativa urbanística de su texto refundido en el nº 249 del BCOM, de 19 de octubre de 2007.

Como se ha descrito anteriormente, la medición digital a partir del levantamiento topográfico realizado al efecto arroja una superficie del sector de 361.951,61 m², de la que la que 360.745,93 m² constituyen la superficie objeto de aprovechamiento, mientras que los 1.205,68 m² restantes corresponden al camino público existente. Así pues, aplicando el aprovechamiento tipo del PGOU, de 0,45 m²/m², la edificabilidad máxima del SUP-I5 es de 162.335,67 m²c.

9.3.3.1. Determinaciones cuantitativas definitivas para la cesión de redes públicas

A partir de la edificabilidad máxima calculada y teniendo en cuenta tanto las previsiones del PGOU como las exigencias de la LSCM/01, articuladas conjuntamente mediante el expediente de asignación de redes cuyas determinaciones cuantitativas para la cesión de redes públicas se han descrito anteriormente, el plan parcial vigente desarrolló la previsión de cesión de redes públicas que se detalla en la siguiente tabla:

Sector	Superficie de cesión para red supramunicipal [m ² s]		Superficie de cesión para red general [m ² s]			Superficie de cesión para red local [m ² s]	
	De viviendas de integración social	De infr., equip. y servicios	De equipamientos y servicios	De espacios libres y zonas verdes	De infraestructuras	De espacios libres y zonas verdes	De equipamientos y servicios
SUP-I5	10.822,38	21.644,75	48.700,70	32.467,13	32.467,13	24.350,35	24.350,35
					146.102,09		48.700,70

Tabla 6: cuantificación de la cesión para redes públicas en el SUP-I5 requerida según el plan parcial vigente

Toda vez que la ordenación establecida por el plan parcial vigente respeta la cuantía de cesión para red general prevista por el PGOU, de 59.281,88 m²s, así como la cuantía de cesión para red local resultante de la cuantificación de la tabla nº 6, de 48.700,70 m²s, a partir de la anterior cuantificación en un total de 73.907,27 m²s de la cesión para redes públicas en el SUP-15 asignada según el expediente de asignación de redes, se cuantifica el déficit de cesión para redes que debe compensarse mediante la sustitución por su equivalente en metálico en un total de 72.194,82 m²s.

Como resultado de esta recuantificación, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de San Fernando de Henares resultan beneficiarios de la sustitución por su equivalente en metálico de sendas cesiones de suelo de 10.822,38 m²s y de 61.373,44 m²s, respectivamente.

9.4. Marco normativo relativo a la no discriminación

El marco normativo relativo a la no discriminación por discapacidad, edad, género, identidad sexual, expresión sexual u orientación sexual lo constituyen las siguientes normativas, clasificadas a continuación según su rango territorial:

- **Ámbito de aplicación internacional o europeo:**
 - Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París
 - Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza y cuya versión revisada fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
 - Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 18 de diciembre de 1979 y ratificada por España el 16 de diciembre de 1983
 - Carta Europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2005-2006), elaborada y promovida por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa y sus asociados
 - Convenio del Consejo de Europa sobre Prevención y Lucha contra la Violencia contra las mujeres y la violencia doméstica, de 11 de mayo de 2011, ratificado por España el 6 de junio de 2014
 - Principios de Yogyakarta, principios sobre la aplicación de la legislación internacional de derechos humanos en relación con la orientación sexual y la identidad de género
 - Resolución 2048 (2015) de la Asamblea Parlamentaria del Consejo de Europa, aprobada el 22 de abril de 2015 (15ª sesión)
 - Declaración de los Derechos del Niño, de 1959
 - Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño, adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989, con entrada en vigor el 2 de septiembre de 1990 y ratificación por España el 30 de noviembre de 1990, y vigente desde el 5 de enero de 1991
 - Carta Europea de los Derechos del Niño. Resolución A3-07172/92 (Diario Oficial de las Comunidades Europeas, 8 de julio de 1992)
 - Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996 y ratificado el 11 de noviembre de 2014
 - Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad, de Naciones Unidas, de 13 de diciembre de 2006, ratificada por España el 23 de noviembre de 2007

- Ámbito de aplicación estatal:
 - Constitución Española de 1978
 - 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
 - Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno
 - Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres
 - Ley Orgánica 10/2022, de 6 de septiembre, de garantía integral de la libertad sexual
 - Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación
 - Ley 4/2023, de 28 de febrero, para la igualdad real y efectiva de las personas trans y para la garantía de los derechos de las personas LGTBI
 - Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor
 - Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas
 - II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013
 - Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia
 - Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia
 - Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia
 - Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones
 - Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad
 - Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad
 - Real Decreto 1276/2011, de 16 de septiembre, de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad
 - Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social
 - Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR), prácticamente derogada por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre
 - 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 utilización de los espacios públicos urbanizados
 - Ley 6/2022, de 31 de marzo, de modificación del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, para establecer y regular la accesibilidad cognitiva y sus condiciones de exigencia y aplicación

- Ámbito de aplicación autonómica:
 - Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid
 - Informe, de 16 de octubre de 2017, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio relativo a la necesidad de obtener nuevos informes en los expedientes de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento, derivados de la nueva legislación estatal y de la Comunidad de Madrid
 - Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio a los ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo
 - Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid
 - Decreto 197/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia
 - Ley 3/2018, de 22 de junio, de modificación de la ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid
 - Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres 2018-2021, de la Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia de la Comunidad de Madrid
 - Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid
 - Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid
 - Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid
 - Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas
 - Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas
 - Decreto 71/1999, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas
 - Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas
 - Orden de 7 de febrero de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y vivienda, por la que se establecen los parámetros exigibles a los ascensores en las edificaciones, para que reúnan la condición de accesibles, en el ámbito de la Comunidad de Madrid
 - Orden de 20 de enero de 2020, de la Consejería de Vivienda y Administración Local, por la que se modifica la Norma Técnica 2 aprobada por el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, que regula el Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas