

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Ciua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



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

BLOQUE I – DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



Índice de contenido

1. Introducción	3
2. Información sobre el Ámbito.....	4
2.1. Encuadre Municipal y Afecciones Sectoriales	4
2.1.1. Encuadre Municipal.....	4
2.1.2. Afecciones Sectoriales	5
2.2. Topografía. Características Físicas del Terreno	6
2.3. Estructura de la Propiedad	8
2.4. Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes	9
2.5. Estudio del Patrimonio Histórico Cultural	11
3. Análisis del Planeamiento Vigente	12
3.1. Determinaciones del Plan General para el Sector	12
3.2. Determinaciones de Ordenación Detallada Vigentes	19
3.3. Delimitación del Sector.....	22
4. Estudios Complementarios	23
4.1. Estudios necesarios para la conexión, ampliación y refuerzo de las Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos	23
4.2. Verificación técnica de los Órganos Competentes para garantizar los Servicios Urbanos.....	23
4.3. Estudios relativos a las Infraestructuras de la Red de Saneamiento	23
4.4. Análisis de Movilidad y Transporte Sostenible.....	24
4.4.1. Estudio de Tráfico	24
4.4.2. Conexión y Autonomía del Sistema de Transporte Público.....	24
4.5. Plan de Alarma y Seguridad Civil en supuestos Catastróficos.....	24

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



1. Introducción

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

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

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

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

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

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

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

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

Así, al haber transcurrido un periodo de tiempo tan prolongado, la situación urbanística y las necesidades tanto del propio ámbito y del municipio de San Fernando de Henares como de las actividades y agentes económicos objetivo de la actuación han cambiado sustancialmente. Consecuentemente, ciertos aspectos de la ordenación detallada definida en el Plan Parcial han devenido obsoletas, de manera que, a los efectos de poder cumplir los objetivos del sector, estos deben ser actualizados.

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

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



2. Información sobre el Ámbito

2.1. *Encuadre Municipal y Afecciones Sectoriales*

2.1.1. *Encuadre Municipal*

El ámbito objeto de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares es el propio Sector de Suelo Urbanizable SUP-TO.1 de este municipio. Se trata de un ámbito urbanístico discontinuo (dividido en tres áreas) ubicado en el extremo occidental del término municipal de San Fernando de Henares, al norte de núcleo de población principal y en la zona de encuentro entre la Autovía A-2 (que lo atraviesa), la M-21 (que lo atraviesa), la M-50, el Puente de San Fernando y el cauce del río Jarama.

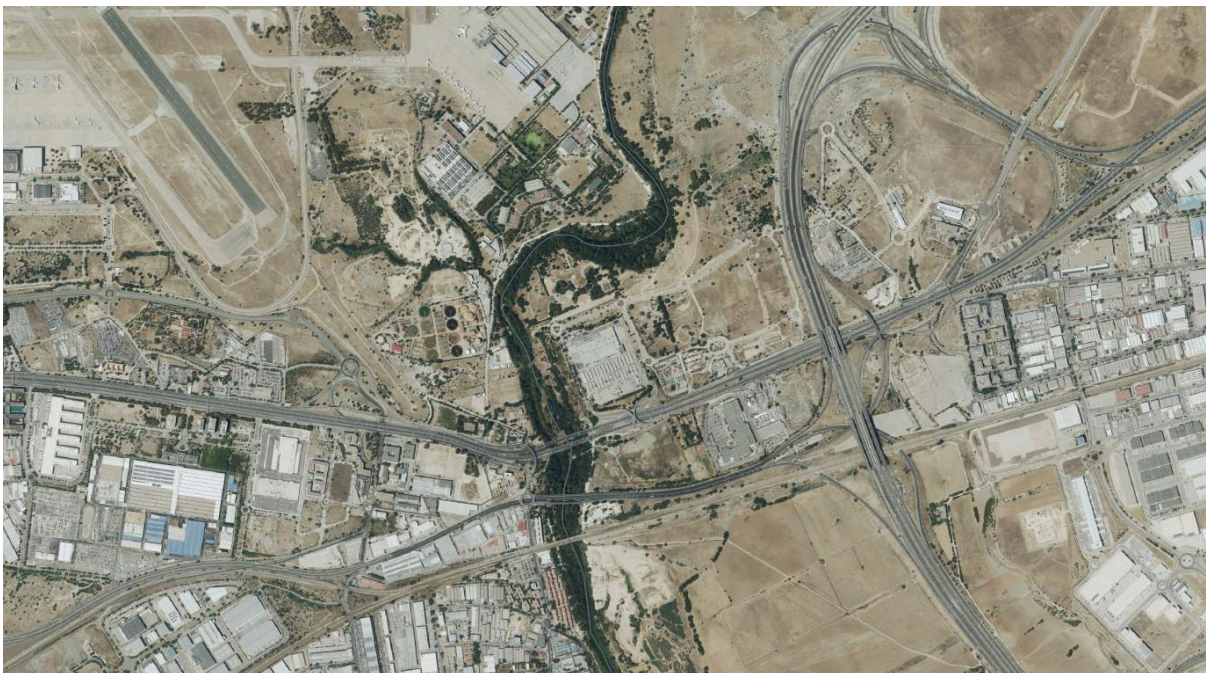


Situación del sector SUP-TO.1 en el área metropolitana de Madrid

Con esto, resulta evidente que la relevancia estratégica de la ubicación de este sector, en contacto directo con estas vías de circulación de trascendencia estatal y con una especial trascendencia metropolitana (al estar en el eje de conexión del centro de Madrid con Torrejón de Ardoz) e, incluso, internacional (a raíz de su proximidad al Aeropuerto de Madrid-Barajas). De esta manera, se enclava como un desarrollo con un potencial neurálgico sobre el tejido productivo de la zona oriental de la periferia madrileña, que constituye una de las principales aglomeraciones de actividades económicas a nivel territorial.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



Implantación del sector SUP-T0.1 en su entorno próximo

Así, el entorno del ámbito presenta, un carácter periurbano y fuertemente antropizado, con un claro protagonismo de estas infraestructuras de primer orden y el tejido industrial y terciario preexistente. Esta condición queda reforzada tanto por la preexistencia en su interior (y aún más en su entorno) de actividades productivas e infraestructuras territoriales como por el hecho de encontrarse parcialmente urbanizado, con algunos viarios incluso en avanzado estado de ejecución. No obstante lo anterior, también pueden encontrarse algunas áreas de valor natural y ambiental, como la ribera del río Jarama (planteado como corredor verde y considerado como Lugar de Interés Comunitario) y el Parque Natural del Sureste (que si bien no está dentro del ámbito, es colindante al sur), que permiten la introducción del medio rural en un entorno, por lo demás, intensamente antropizado.

2.1.2. Afecciones Sectoriales

A raíz de la situación de este ámbito urbanístico, este se encuentra dentro del área de diversas afecciones sectoriales. No obstante, teniendo en cuenta el muy restringido alcance de la propuesta planteada (que tan solo afecta a tres artículos de su normativa urbanística), estas afecciones sectoriales no resultan concurrentes con el objeto presente instrumento, de forma que no tiene implicación alguna en relación con las mismas.

En cualquier caso, a continuación, se enumeran estas afecciones normativas y sectoriales a modo informativo, pues el detalle de las mismas y la justificación de la no afección sobre la propuesta se desarrollan en la Memoria de Ordenación del presente instrumento:

- Afección Hidrológica derivada del cauce del río Jarama.
- Afección Ferroviaria derivada del paso de la vía férrea de la línea Madrid – Barcelona.
- Afección de Carreteras derivada del paso de las vías A-2, M-50, M-21 y M-45.
- Afección de la Red de Distribución de Gas, derivada del paso de un gasoducto de ENAGAS.
- Afección de la Red de Distribución Eléctrica, derivada del paso de diversos elementos de esta instalación.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



- Servidumbres Aeronáuticas derivadas del Aeropuerto de Madrid-Barajas.
- Servidumbres Aeronáuticas derivadas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz.
- Afecciones Ambientales derivadas del LIC de la ribera del río Jarama.
- Afección de Ruido.
- Ley General de Telecomunicaciones.
- Normativa de Accesibilidad.
- Normativa en materia de igualdad de género.
- Normativa de protección de la infancia, adolescencia y familias.

2.2. Topografía. Características Físicas del Terreno

El Sector SUP-TO.1 se encuentra en la llanura de la orilla izquierda del río Jarama, en un terreno con una topografía eminentemente llana, sin elementos orográficos o accidentes naturales destacables en cuanto a su morfología. No obstante, cabe destacar que la superficie del ámbito situada al sur de la A-2 fue utilizada en su momento como zona de acopio de tierras procedentes de la ejecución de la autovía, inicialmente de manera provisional, pero acabando por tomar un carácter permanente. Así, estas tierras fueron extendidas y compactadas, lo que terminó por elevar artificialmente la cota del terreno de esta zona.

Actualmente se encuentra ocupado mayoritariamente por terrenos baldíos, sin cultivar y con escasa masa vegetal, aunque presenta una cierta diseminación de vegetación arbórea y arbustiva de forma más o menos generalizada además de algunas acumulaciones en áreas concretas, como la ribera del río Jarama o el entorno de algunas de las construcciones preexistentes.



Vistas aéreas desde el Sur del sector SUP-TO.1 y su entorno

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



Vistas aéreas desde el Norte del sector SUP-T0.1 y su entorno

De acuerdo con el planeamiento vigente, desde el punto de vista geológico, el emplazamiento se sitúa sobre la llanura aluvial del río Jarama (materiales cuaternarios) que, a su vez, se encuentra sobre unidades del terciario de arcillas verdosas, marrones y grises, con yesos tableados y nodulares debajo. La llanura aluvial se caracteriza, generalmente, por la presencia de gravas, cantos, arenas, limos y arcillas, constituyendo acuíferos detríticos con una muy alta porosidad intersticial.

En cualquier caso, actualmente el terreno de este ámbito se encuentra absolutamente antropizado, tanto por las diferentes actividades económicas e, incluso, residenciales que han existido o existen sobre su superficie (como se detallará en el apartado correspondiente más adelante), como por las primeras fases de las obras de urbanización, que ya dieron inicio a su ejecución. Así, en la ortofotografía adjunta anteriormente se aprecia como, claramente, el territorio ha comenzado su proceso físico de urbanización, con muchas de sus calles ya en fase de ejecución, de manera que puede observarse el desarrollo de buena parte de la red viaria.



Vista aérea panorámica del ámbito

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
 CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d

**2.3. Estructura de la Propiedad**

En la tabla siguiente se detalla la Estructura de la Propiedad del ámbito, conforme a los datos de la cartografía catastral y la documentación facilitada por la propiedad, haciéndose referencia a la numeración de las parcelas identificada en la planimetría de información del presente documento:

Referencia Catastral	Propiedad	Superficie Incluida (m ² s)
1	5585107VK5758N0001UF Clara [REDACTED] (25'00%) Jaime [REDACTED] (12'50%) Íñigo [REDACTED] (12'50%) Enrique [REDACTED] (6'60%) Herederos de [REDACTED] (16'90%) Ángel [REDACTED] (7'60%) Felipe [REDACTED] (12'30%) Almudena [REDACTED] (6'60%)	44.902,97
2	5585108VK5758N0001HF INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	15.892,42
3	5585109VK5758N0001WF INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	25.648,83
4	5585127VK5758N0001KF INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	3.798,90
5	5483201VK5758S0001QX Desconocido	527,64
6	5585110VK5758N0001UF AMBOSORES, S.L.	19.977,71
7	5483204VK5758S0001TX Desconocido	62.062,33
8	5483202VK5758S0001PX Desconocido	18.875,83
9	5483203VK5758S0001LX Junta de Compensación UE-1 SUP-TO.1 (74'31%) Hermanos [REDACTED] (24'55%) INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U. (1'14%)	12.219,13
10	5585140VK5758N0001SF INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	52.412,74
11	5380804VK5758S0001XX INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	16.296,69
12	5380803VK5758S0001DX INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	7.044,44
13	5380801VK5758S0001KX INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	17.874,07
14	5681909VK5758S0001YX IKEA IBÉRICA, S.A.U.	31.554,75
15	5681910VK5758S0001AX FAUSTO SÁNCHEZ DE PINILLOS, C.B.	2.141,01
16	5681901VK5758S0001EX LUIS RASO, S.L.	5.028,94
17	5380802VK5758S0001RX Conjunto inmobiliario de las parcelas P-4-A, P-4-B, P-4-C, P-4-D, P-5, P-6-A, P-6-B, P-6-C, P-6-D, P-6-F, P-6-G, P-10-A, P-10-B, P-10-C, P-11, P-14	22.109,45
18	5681908VK5758S0001BX Conjunto inmobiliario de las parcelas P-4-A, P-4-B, P-4-C, P-4-D, P-5, P-6-A, P-6-B, P-6-C, P-6-D, P-6-F, P-6-G, P-10-A, P-10-B, P-10-C, P-11, P-14	44.383,68
19	5681902VK5758S0001SX CAN PO CANALS, S.L.	11.674,08
20	5681903VK5758S0001ZX ALISACA, S.A. SACANA, S.A.	4.492,48
21	5681904VK5758S0001LUX SURISTER DEL ARROYO, S.L.	5.313,06
22	5681905VK5758S0001HX Ayuntamiento de San Fernando de Henares	8.310,53
23	5681907VK5758S0001AX INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U.	1.544,53
24	5681906VK5758S0001WX Ayuntamiento de San Fernando de Henares	2.070,94
25	5585119VK5758S0001LX Julio [REDACTED] otros	15.471,97
26	5478301VK5757N0001KB Herederos de Manuel [REDACTED]	2.431,57
27	5478302VK5757N0001RB Antonio [REDACTED] y otros	1.578,86
28	5478303VK5757N0001DB Ayuntamiento de San Fernando de Henares	3.150,39
29	5585138VK5758S0001ZX REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLÍFEROS, S.A.	6.921,22
30	5779404VK5757N0001UB Ayuntamiento de San Fernando de Henares	2.620,29
31	5779403VK5757N0001ZB Conjunto inmobiliario de las parcelas P-4-A, P-4-B, P-4-C, P-4-D, P-5, P-6-A, P-6-B, P-6-C, P-6-D, P-6-F, P-6-G, P-10-A, P-10-B, P-10-C, P-11, P-14	8.488,88

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
 CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



Referencia Catastral	Propiedad	Superficie Incluida (m ² s)
32 5779405VK5757N0001HB	Desconocido	2.458,38
33 5779402VK5757N0001SB	Desconocido	2.716,53
34 5779401VK5757N0001EB	Herederos de Manuel [REDACTED], Ángel [REDACTED], Manuel [REDACTED] y Gloria [REDACTED].	7.888,06
35 5881601VK5758S0001ZX	Desconocido	5.384,29
36 5575609VK5757N0001PB	COARRE, S.L.	14.181,99
37 5575602VK5757N0001HB	CAMINO REAL SUR, S.L.	46.456,56
38 5575603VK5757N0001WB	CAMINO REAL SUR, S.L.	29.824,53
39 5575604VK5757N0001AB	María del Carmen [REDACTED] y Ángel [REDACTED] (91'53%) ESTUDIOS Y PROMOCIONES ALTAMIRA, S.L. (8'47%)	27.920,84
40 5575608VK5757N0001QB	COARRE, S.L.	11.015,22
41 5575607VK5757N0001GB	CAMINO REAL SUR, S.L.	6.737,65
42 5585101VK5769N0001XS	Desconocido	3,11
43 28130A002090030000YP	Desconocido	469,56
44 28900M010090110000GG	Desconocido	1.243,17
45 5181101VK5758S0001AX	Desconocido	81,65
46 5572401VK5757S0001UT	Desconocido	4.224,18
Varios, Caminos y No Identificados		90.973,95
TOTAL		728.400,00

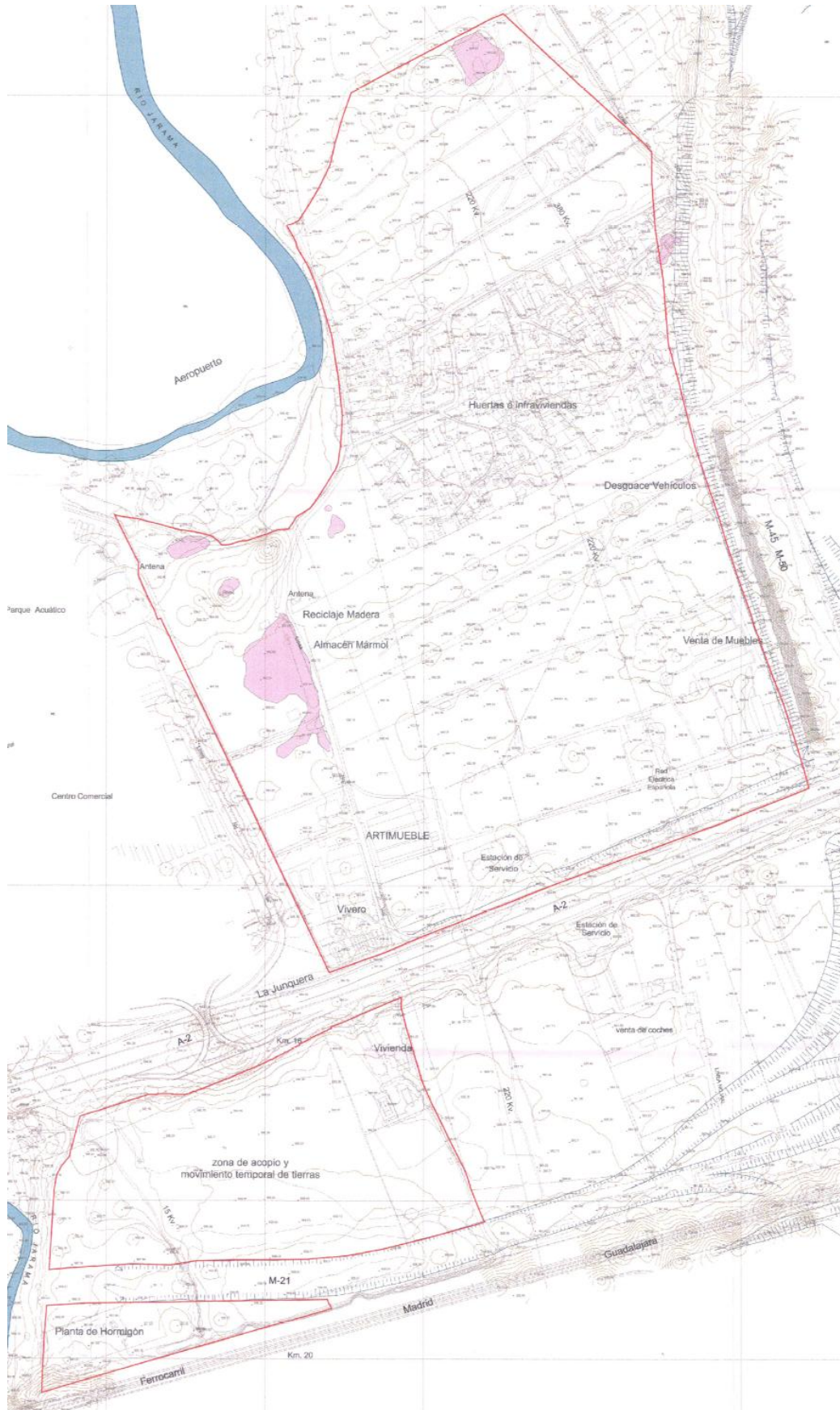
2.4. Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes

Como se ha indicado anteriormente, el sector SUP-TO.1 se encuentra plenamente antropizado, con superficies destinadas a actividades económicas y residenciales (tanto aún en funcionamiento como desmanteladas), principalmente vinculadas con los ejes de comunicación viaria y conformando un tejido informal de carácter periurbano. Entre estos cabe destacar los siguientes:

- Diversas edificaciones y superficies destinadas a almacenaje y acopio de material, productos y diversos elementos.
- Tienda de muebles que, si bien estuvo abierta al público al inicio del desarrollo, actualmente ha sido desmantelada.
- Estación de servicio con cafetería en activo, con acceso desde la vía de servicio de la A-2.
- Planta de tratamiento de fabricación de hormigones, en área más al sur del ámbito.
- Antiguas graveras y áreas destinadas al movimiento y acopio de tierras.
- Asentamiento irregular ya desmantelado, antiguamente conformado por un tejido mixto de infraviviendas, huertas y espacios de acopio y almacenamiento.
- Instalación de chatarra y desguace de vehículos, ya desmantelado.
- Vivero de importante extensión abierto al público, con acceso desde la vía de servicio de la A-2.
- Diversas redes e instalaciones de suministro, destacando las ubicadas en las proximidades de la autovía A-2, de Red Eléctrica Española.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



Estos usos han coexistido y funcionado históricamente de forma más o menos informal (según el caso), de espaldas a la realidad de la normativa y el planeamiento urbanísticos, en un entorno periurbano con un considerable nivel de degradación. Así esta zona se conformó como un ámbito territorial desordenado, con un paisaje sin ningún tipo de atractivo y que aglutina una serie de usos difícilmente adaptable a la trama ya urbanizada.

Con esto, y como indica el propio instrumento vigente, el Plan Parcial incluía entre sus objetivos la regularización e integración de estos usos en la nueva propuesta de ordenación.

En cualquier caso, cabe destacar que, considerando el escaso alcance de la propuesta de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, sus implicaciones sobre estos usos preexistentes resultan, en la práctica, nulas.

2.5. Estudio del Patrimonio Histórico Cultural

Tal y como se indica en la propia Memoria del Plan Parcial vigente, tras el análisis detallado del terreno no se ha identificado ningún bien que deba resultar objeto de protección desde el punto de vista del Patrimonio Histórico-Cultural. En la misma línea, el informe emitido el 10 de noviembre de 2005 por la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid en relación a la tramitación del Plan Parcial del sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares indica, literalmente, que:

- *“En el ámbito ordenado por el Plan Parcial no hay elementos o edificaciones declarados Bien de Interés Cultural, o con expediente incoado a tal fin en cualquiera de sus categorías”.*
- *“Tampoco hay inmuebles incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid o con expediente incoado a tal fin”.*

No obstante, este informe también indica que, dado que el planeamiento urbanístico debe contribuir a dar cumplimiento al objetivo genérico de enriquecimiento, salvaguarda y tutela del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá tomarse una serie de medidas cautelares (detalladas en el propio informe). No obstante, y sin perjuicio de la afección que pudiera haber tenido sobre la tramitación del propio Plan Parcial vigente o sobre otros aspectos del desarrollo del sector, ninguno de estos tiene aplicación sobre el alcance (muy limitado) del presente instrumento.

Asimismo, durante la tramitación del Plan Parcial vigente se realizó un informe sobre posibles restos arqueológicos, que concluyó que no existía ninguno en las catas realizadas (sin perjuicio de que, de forma previa a la ejecución de la urbanización, deba realizarse otro sobre zonas que no fueron accesibles en su momento).

En cualquier caso, cabe destacar que, considerando el escaso alcance de la propuesta de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, las implicaciones que pudiera tener sobre el patrimonio Histórico-Cultural que pudiera existir en el ámbito resultarían, en la práctica, nulas.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



3. Análisis del Planeamiento Vigente

3.1. Determinaciones del Plan General para el Sector

El instrumento de planeamiento general vigente en el ámbito es el Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, con su última revisión aprobada definitivamente el 27 de septiembre de 2002, BOCM número 236 de 4 de octubre.

Este documento delimita y clasifica el Sector de Suelo Urbanizable SUP-TO.1, definiendo sus condiciones particulares de desarrollo en su ficha correspondiente y en el artículo 34 de la Normativa Urbanística del Plan General que, a modo informativo, se adjuntan en las páginas siguientes.

Así, el PGOU concibe este ámbito como una actuación urbanística configurada para la implantación de usos terciarios de cierto nivel de calidad y capaz de crear una zona de atracción singular entre la zona aeroportuaria, el Corredor del Henares y la M-50. Así, se ordenará para la instalación preferente de actividades comerciales, de servicios, empresariales y de ocio, procurando crear un entorno atractivo que contribuya a mejorar la actual degradación del paisaje circundante y la recuperación de la ribera del río Jarama.

A este respecto, cabe destacar que, el objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial SUP-TO.1 es la dinamización de la actividad económica del municipio, impulsando el desarrollo urbanístico del sector de forma coherente con las necesidades actuales. Con esta finalidad se modifica de forma acotada la normativa del Plan Parcial para ampliar el concepto tradicional de las actividades a sus equivalentes tecnológicos o similares, y para flexibilizar los usos permitidos por el planeamiento, adecuándolos, a la demanda de las actividades y agentes económicos contemporáneos, garantizando el modelo que prevé el Plan General —sin introducir nuevos usos—. El alcance de la Modificación del Plan Parcial afecta a tres artículos de su Normativa: de manera parcial, artículos 36 y 102, y al artículo 103.

De esta manera, se entiende que, en todo caso, al promover una mejor implantación y atracción de usos económicos hacia el desarrollo, la propuesta planteada está absolutamente alineada con el objetivo principal que el PGOU plantea para este sector, que no es otro que el de formalizarlo como un foco de atracción para estas actividades.

Asimismo, tanto la Ficha como la Normativa Urbanística del PGOU definen una serie de determinaciones adicionales para la ordenación del Sector SUP-TO.1 (con mayor o menor nivel de detalle, según el caso), si bien, teniendo en cuenta el limitado alcance de la propuesta del presente instrumento, no tienen afección ni resultan incompatibles, de manera alguna, con la misma.

DILIGENCIA SECRETARIA

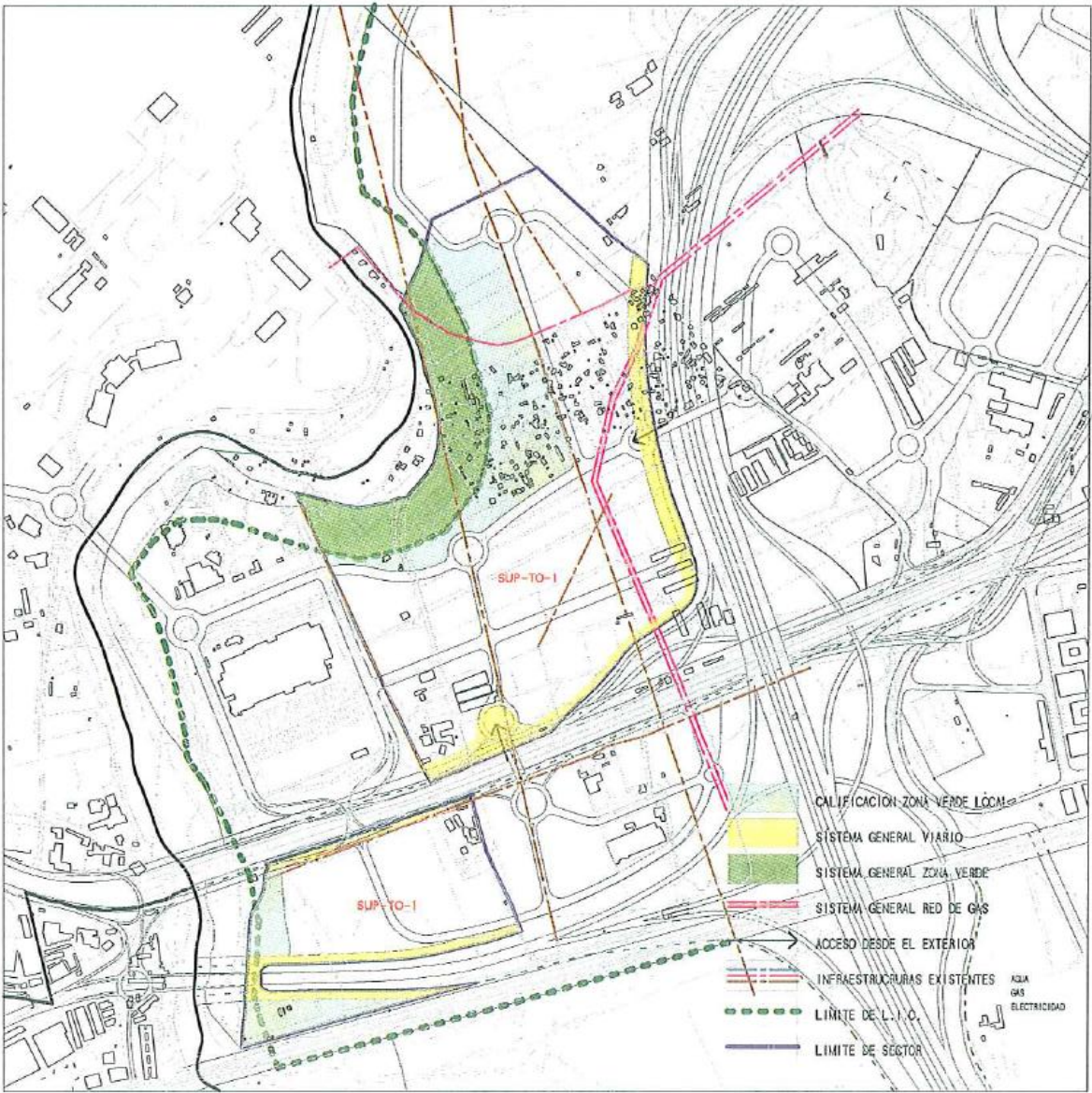
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO *Jey* **SUP-TO-1**

SITUACION:.....	EN LOS MARGENES DE LA N-11 JUNTO AL PUENTE DE SAN FERNANDO
DELIMITACION:.....	SEGUN PLANO ADJUNTO
SUPERFICIE TOTAL	688.175 m ²
SUPERFICIE S.G. EXTERIORES ADSCRITOS:.....	0 m ²
SUPERFICIE G.G. INTERIORES EXISTENTES:.....	0 m ²
SUPERFICIE S.G. INTERIORES DE NUEVA CREACION:.....	132.700 m ²
SUPERFICIE BRUTA A EFECTOS DE CALCULO DE APROVECHAMIENTO: ...	688.175 m ²
SUPERFICIE NETA:.....	555.475 m ²

APROVECHAMIENTO TIPO:.....	0,45 m ² /m ² DE USO CARACTERISTICO INDUSTRIAL
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION:.....	185 ‰
CESION OBLIGATORIA AYUNTAMIENTO:.....	110 ‰
CESION POR PROGRAMACION SEGUN PROPUESTA:.....	15 ‰



DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SUP-TO-1

Objeto

El Sector SUP-TO.1 conocido inicialmente como Puente de San Fernando se configura como una actuación para la implantación de usos terciarios de un cierto nivel de calidad, creando una zona de atracción singular entre la zona aeroportuaria, el Corredor del Henares y la M-45/M-50. Se ordenará para la instalación preferente de actividades comerciales, de servicios, empresariales y de ocio, procurando crear un entorno atractivo que contribuya a mejorar la actual degradación del paisaje circundante y la recuperación de la ribera del río Jarama.

Desarrollo y Gestión

PROGRAMACIÓN: 1^o Cuatrienio.
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial.
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación, pudiendo delimitarse una o varias Unidades de Ejecución siempre que se garantice la dotación de los sistemas e infraestructuras del Sector.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
26.09.02
Madrid, 27.09.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
RESOLUCIÓN 18/4/89, E.6.0.1.15/89

Plazos de Ejecución

- Presentación del Plan Parcial: 12 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan General. Este documento será presentado por propietario del 60% de la superficie bruta del Sector conforme al compromiso que incluye la solicitud de programación. Caso de incumplimiento de los propietarios minoritarios instarán al Ayuntamiento al desarrollo del Sector por ejecución forzosa.

El Ayuntamiento iniciará el expediente en el plazo de tres meses o prorrogará el plazo de presentación del Plan Parcial atendiendo a las circunstancias que motivan el retraso de los propietarios a la ejecución del Sector. La ampliación citada afectará a los plazos fijados con referencia a la Aprobación Definitiva del Plan General.

- Redacción de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación: 3 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Presentación del Proyecto de Compensación: 6 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: 6 meses desde la inscripción en el Registro del Proyecto de Compensación.

Condiciones de Diseño

1. Coordinar el diseño urbanístico con el de las actuales instalaciones de Carrefour, con el antiguo Sector 6 y con las Unidades de Actuación en Suelo Urbano colindantes.
2. El diseño interior del Sector y la distribución de usos que recoge la Ficha del Plan General son indicativos de forma que el Plan Parcial podrá modificarlo justificando que en todo caso se respeta el modelo territorial general. El Plan Parcial propondrá las posibles modificaciones de las cotas actuales para elevar las áreas urbanizables.
3. Se recomienda que las zonas verdes y deportivas se ubiquen preferentemente en zonas colindantes con el Sistema General de protección del cauce del Jarama.
4. Con carácter general el desarrollo urbanístico deberá respetar los criterios ambientales más adecuados y en concreto los contemplados en el Estudio de Medio Físico, Alteraciones y Adecuación Medioambiental aportado al Avance de la Revisión del Plan General, así como los complementarios que pudieran ser necesarios en su caso.
5. Deberán cumplir las condiciones generales que se fijan en la Norma Particular N-SUP-TO.1 en la que se reflejan las determinaciones de uso y aprovechamiento.
6. Integrar vivero existente en la ordenación del Sector.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



Condiciones específicas de Urbanización

LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

P.O. Resolución de 20/09/2025, I.D. 5/5705

1. Este Sector gestionará de la Dirección General de Carreteras del Estado la autorización de ejecución y localización exacta del nuevo paso elevado sobre la N-II, que podrá ser ejecutado por el Sector sin perjuicio de que su participación en los costes del mismo se sitúa en el 49,82%, porcentaje que le corresponde en proporción a su superficie en relación con la UE-17 y el SUPRO.2.
2. El Plan General regulará la ejecución del nuevo puente sobre el río Jarama al Norte de la N-II para compatibilizar con el viario previsto en el término municipal de Madrid como Sistema General Municipal pero de forma que pueda ser ejecutado por este Sector, sin perjuicio de su repercusión económica sobre los Sectores 4, 5 y 6 a quienes corresponde el abono de su coste.
3. El Plan General garantizará que se realice al menos un paso bajo la M-45 en construcción para conectar este Sector con los Sectores situados al Este; este paso debe tener características suficientes para el paso fluido de vehículos y personas.
4. Las infraestructuras subterráneas existentes podrán desviarse previo acuerdo con las compañías suministradoras.
5. Las infraestructuras aéreas deberán subterranizarse obligatoriamente para potencias iguales o inferiores a 45 Kv., el resto podrán subterranizarse o prever los pasillos exigidos por la legislación vigente y las compañías suministradoras.
6. El Sistema General y la zona verde que conforman la zona de protección del río Jarama serán tratados para regenerarlos como parque de ribera de uso público y según los criterios ambientales más correctos, excluyendo la ubicación de usos o instalaciones urbanas. Estas zonas deberán tener una anchura total de 100 a 150 metros desde el cauce del río, en ellas no se modificarán las actuales cotas naturales del terreno salvo autorizaciones expresas de la Administración Ambiental.
7. El Plan General hará las reservas y previsiones para la construcción de vías de servicio en ambas márgenes de la N-II. Este Sector se limitará a facilitar la cesión del suelo que le corresponda si bien su construcción deberá hacerse por la Administración.
8. 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.

Otras Condiciones

El Estudio de Evaluación Ambiental deberá tener en cuenta a los efectos de la calidad del medio ambiente urbano resultante, la fuerte congestión de tráfico que la localización a lo largo de las autopistas nacionales de usos de carácter supramunicipal (terciarios e industrias en su mayoría) provoca en el Sistema General de Comunicaciones de la Comunidad

A los efectos previstos en el Decreto 78/99 por el que se regula el Régimen contra la Contaminación Acústica, el Plan Parcial deberá establecer las áreas de sensibilidad acústica. Se deben garantizar los niveles mínimos en ambiente exterior fijados por el citado Decreto

En los suelos situados dentro de la envolvente l_{eq} día 65 dB(A) y l_{eq} noche 55 dB(A) no podrán localizarse más usos que los autorizados en el área de sensibilidad III. En cualquier caso, deberá adecuarse el uso con la evaluación de la huella de ruido y se deberá recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil a los efectos de aprobación del Plan Parcial.

El sector está afectado por el LIC por lo que el plan parcial deberá prever las medidas necesarias para su conservación y restauración.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



Art. 34. NORMA URBANÍSTICA SUP-TO.1

Art. 34.1. Definición

Regula la redacción del Plan Parcial que desarrolla el Suelo Urbanizable Programado terciario comercial y de ocio. Sector 7.

LA JEFE DEL SERVICIO DE ASISTENCIA ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO P.O. Resolución 184/89. B.O.C.M. 5/5/89

Art. 34.2. Determinaciones de Aprovechamiento

Art. 34.2.1. Altura máxima.

La altura máxima será de seis plantas, 19 m. El Plan Parcial podrá definir algún hito de mayor altura de forma justificada.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

28 MAYO 2002

INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

Art. 34.2.2. Aprovechamiento tipo.

El Aprovechamiento tipo será de 0,45 m²/m² de uso característico industrial equivalente a 0,375 m²/m² de uso característico terciario comercial y de ocio.

0,375 x 1,2 = 0,45

Dentro del aprovechamiento anterior no se encuentra incluido el correspondiente 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 son íntegramente de cesión al Ayuntamiento.

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

Terciario Comercial, Ocio y Hostelero	1
Terciario de Oficinas y Hotelero	0,9
Estación de Servicio	2,5
Industrial	0,8
Almacenes	0,8
Dotacional Privado	0,9.

Art. 34.2.3. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de parcela será el 60%.

Art. 34.2.4. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 2.000 m². El Plan Parcial podrá definir parcelas de menor superficie sobre un porcentaje del total resultante no superior al 10%.

Diligencia para hacer constar que se ha prestado el servicio de asistencia administrativa y desarrollo normativo de la presente norma urbanística provisionalmente aprobada por la Junta de Gobierno Local, celebrada por la Concejalía de Urbanismo, de fecha 24/05/02.

EL SECRETARIO

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



Art. 34.2.5. Parcela máxima.

No se establece parcela máxima.

Madrid 10-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
P.O. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89

Art. 34.2.6. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación pudiendo 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. 34.3. 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 condiciones generales de uso.

Uso global

Terciario.

Uso predominante

- Terciario comercial (excepto C-4. Alimentación, salvo en sustitución de los existentes en el entorno) y de ocio, hotelero, hostelero, espectáculos.
- Terciario de Oficinas.
- Espacios libres.

Usos compatibles en edificio exclusivo (con un máximo del 50% de aprovechamiento del Sector)

- Estaciones de servicio.
- Industrial (excepto I-5).
- Almacenes.
- Dotacional (excepto los indicados en la relación siguiente).

Usos prohibidos

- Asistencial.
- Docente (excepto guarderías temporales y centros de investigación).
- Religioso con residencia.
- Sanitario (en categorías S-1 y S-2).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE AYUNTAMIENTOS, CIUDADES, BARRIOS, ZONAS RURALES, SERVICIOS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

28 JUN 2002

SECRETARIA

Diligencia de la Secretaria para el presente documento, expedido provisionalmente en la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno de...

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



- Servicios administrativos (instalaciones militares y servicios de abastecimiento y mataderos).
- Almacenes (excepto AL-1 y AL-2.1).
- Industria (I-5).
- Estaciones de autobuses.
- Transporte de mercancías.
- Residencial (excepto para vigilancia 1 cada 10.000 m² de instalación)
- Comercial (C-4. Alimentación).



En cualquier caso deberán adecuarse los usos compatibilizándolos con la evolución de las huellas de ruido y se deberá recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil a los efectos de la aprobación del Plan Parcial.

Art. 34.4. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con la tasa por m² de parcela que se determina en el convenio con el Canal de Isabel II.

Art. 34.5. Otras condiciones

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere. En cualquier caso el saneamiento será separativo.

Deberá de respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma N-RV y las Leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

Deberá realizarse el aislamiento en edificaciones necesario para cumplir el Decreto 78/1999 de 27 de Mayo de la CAM que fija los límites de ruido admisibles en el interior de la edificación para cada tipo de uso, así como, en su caso, la instalación de pantallas acústicas.

Deberán respetarse los límites derivados, las servidumbres físicas y radioeléctricas del Aeropuerto de Barajas.

Deberán cumplirse las determinaciones específicas incluidas en la ficha del Sector.

Deberá aportar a la Confederación Hidrográfica del Tajo un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



3.2. Determinaciones de Ordenación Detallada Vigentes

Las determinaciones de ordenación detallada vigentes en el ámbito son las definidas en el propio Plan Parcial del Sector SUP-TO.1, aprobado definitivamente el 11 de mayo de 2006, BOCM número 286 de 1 de diciembre, que es el instrumento modificado por el presente documento.

Así, este Plan Parcial estableció, a partir de las determinaciones del PGOU y las afecciones sectoriales que en el mismo se detallan, una ordenación con las siguientes premisas:

- Formalización de un foco de atracción económica en un punto estratégico del Corredor del Henares.
- Ordenar un área urbana con un buen nivel de calidad general, buscando evitar la aparición de problemas urbanos a medio o largo plazo.
- Mejora del degradado paisaje del ámbito y, especialmente, de la ribera del río Jarama.

Materialización de una urbanización que dé solución a los principales problemas de accesos y estacionamiento masivo para vehículos.

Así, a continuación, se adjuntan los principales parámetros urbanísticos y planos que definen y caracterizan la ordenación detallada vigente, planteada en el mencionado Plan Parcial:

ZONA	LUCRATIVO					SS GG VERDE Y VIARIO					EQPTO. SS INTERIORES					EE. LIBRES SS INTERIORES					ZONA			
	Has.	A. Mov.	% Oc.	n° Plantas	M2/M2	M2 C	Has.	A. Mov.	% Oc.	M2/M2	M2 C	Has.	A. Mov.	% Oc.	M2/M2	M2 C	Has.	A. Mov.	% Oc.	M2/M2		M2 C		
1	0,83		0,40	3	1,2	9918																	1	
2																								2
3																								3
4	5,99		0,40	4	1,6	95802	8,29																4	
5																								5
6	2,27		0,40	4	1,6	35373						2,77												6
7	4,81		0,40	1	0,4	18453																		7
8	4,90		0,40	1	0,4	19519																		8
9	3,61		0,40	1	0,4	14438																		9
10	3,05		0,40	1	0,4	12195																		10
11	4,48		0,40	1	0,4	17862																		11
12	2,68		0,39	4	1,54	40815																		12
13																								13
14																								14
15																								15
SG-A							4,76																	SG-A
SG-B							0,87																	SG-B
SG-C							1,42																	SG-C
SG-D							1,83																	SG-D
TOT	32,4					265674	17,2					4,5												TOT

S/ ANALISIS
 SUPERFICIE TOTAL (BRUTA) DEL SECTOR: 70,82 Has. (Excluido SSGG Captado)
 SUPERFICIE TOTAL (NETA) DE ZONAS: 65,77 Has.
 SUPERFICIE DEL VIARIO LOCAL: 5,1 Has.
 SUPERFICIE SS GG INTER. PREVISTOS: 17,2 Has.
 M2CONST. TOTALES (LUCRATIVOS): 265.674 m2
 INDICE BRUTO DEL SECTOR: 0,375 m2cim2s

Suelo para servicios de interés público y social: 6,33 % de la superficie ordenada (min: 6% en sit. 2°)
 Suelo para espacios libres: 16,51 % de la superficie ordenada (min: 10%)

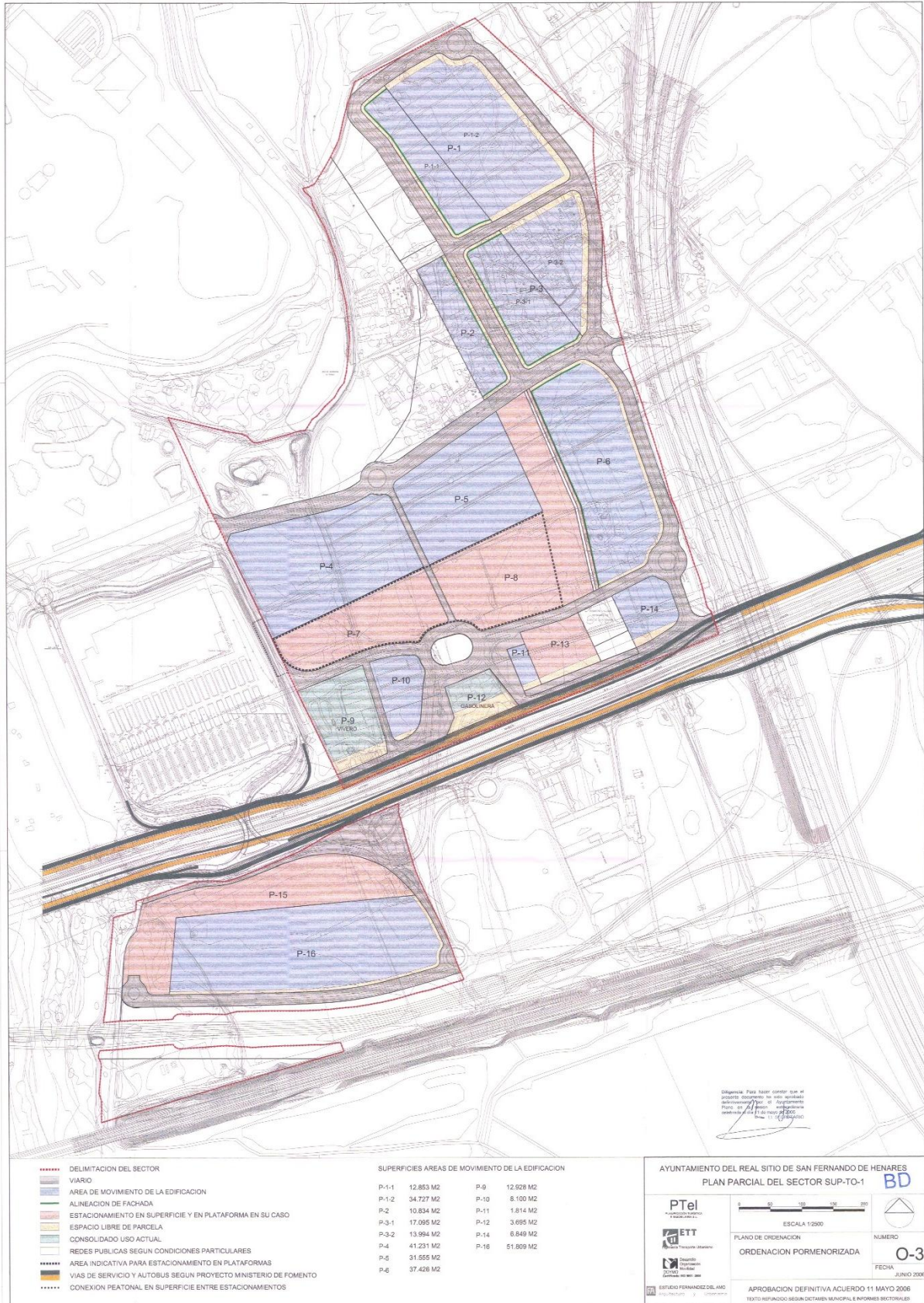
ESTUDIO DE UNA PARCELA TIPO, 3 PLANTAS, OCUPACIÓN 31 %:
 Superficie: 30000 m2 netos
 M2 edificables: 30000 x 1,2 = 36000 m2 constr. Totales
 Ocupación: 0,40 % = 12000 m2 constr. Planta
 N° de plantas: 3,00 Plantas

ESTUDIO DE UNA PARCELA TIPO, 1 PLANTA, OCUPACIÓN 40 %:
 Superficie: 30000 m2 netos
 M2 edificables: 30000 x 1,6 = 48000 m2 constr. Totales
 Ocupación: 0,40 % = 12000 m2 constr. Planta
 N° de plantas: 4,00 Plantas

NOTA: Este análisis no tiene en cuenta el viario interior suplementario que sería necesario para fraccionar las parcelas. Haría variar ligeramente las superficies lucrativas.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



Diligencia. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares en sesión ordinaria celebrada el día 11 de mayo de 2006.

<ul style="list-style-type: none"> DELIMITACION DEL SECTOR VIAS DE SERVICIO Y AUTOBUS SEGUN PROYECTO MINISTERIO DE FOMENTO 	<ul style="list-style-type: none"> Z-1-1 TERCARIO GRADO 1 Z-1-2 TERCARIO GRADO 2 Z-2 INDUSTRIAL Z-3-V CONSOLIDADO VIVERO Z-3-G CONSOLIDADO GASOLINERA AP ESTACIONAMIENTOS DE USO COMUN 	<ul style="list-style-type: none"> D DOTACIONAL I INFRAESTRUCTURA RV RED VIARIA Y ESPACIOS ANEJOS ZV-1 ESPACIOS LIBRES ZV-2 ZONAS VERDES ZV-3 PARQUE DE RIBERA P-1 AMBITOS DE ORDENACION
--	--	---

AYUNTAMIENTO DEL REAL SITIO DE SAN FERNANDO DE HENARES
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-TO-1 **BD**

PTel
 ETT
 Estudio de Tránsito y Transporte Urbano
 Estudio de Tránsito y Transporte Urbano

ESTUDIO FERNANDEZ DELAHO
 Urbanismo y Ordenación

ESCALA 1:2500

PLANO DE ORDENACION
USOS PORMENORIZADOS

NUMERO
O-4

FECHA
 JUNIO 2006

APROBACION DEFINITIVA ACUERDO 11 MAYO 2006
 TEXTO REFUNDIDO SEGUN DICTAMEN MUNICIPAL E INFORMES SECTORIALES

DILIGENCIA SECRETARIA

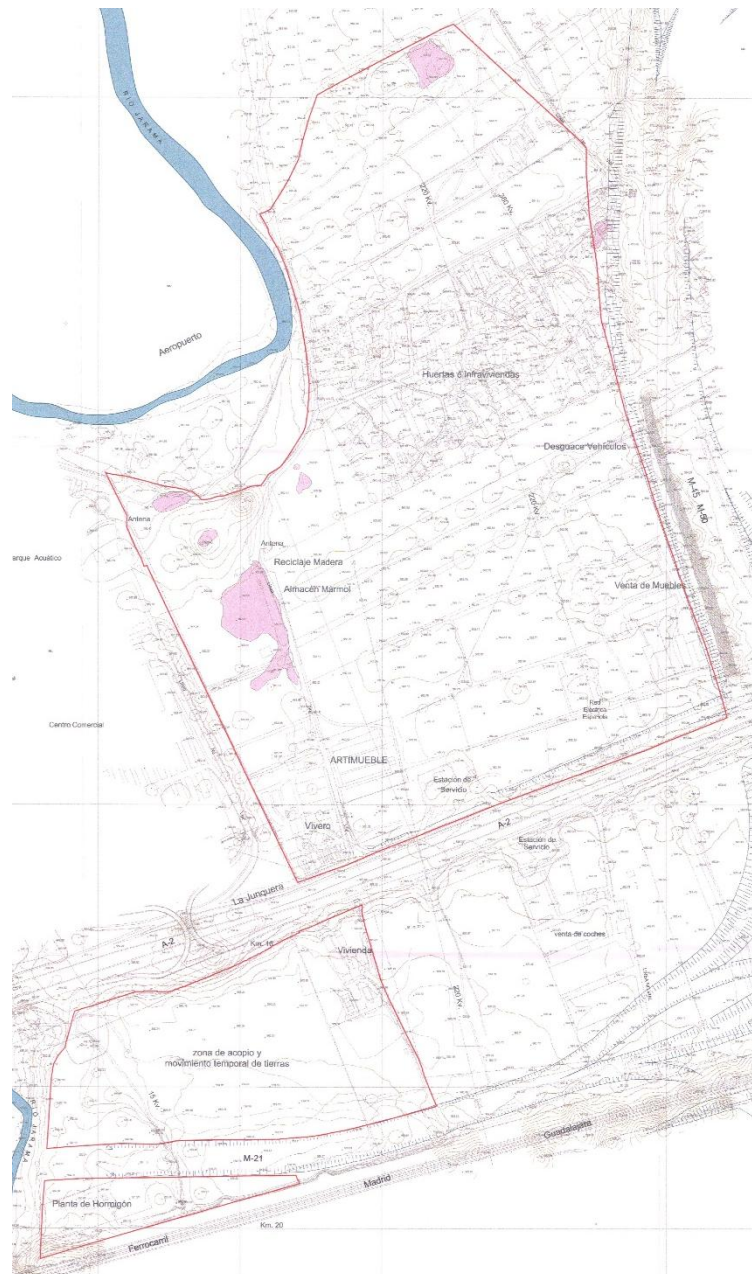
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



En cualquier caso, cabe destacar el escaso alcance que la propuesta de modificación de tres artículos normativos (artículo 36 y artículo 102 de manera parcial, y artículo 103) del presente instrumento tiene sobre este Plan Parcial vigente, se entiende como una modificación puntual y menor del mismo, que no afecta ni a sus parámetros básicos ni a su estructura o principios de ordenación (de hecho, ni siquiera implica cambio alguno en las zonas de ordenación definida u otras determinaciones de carácter espacial).

3.3. Delimitación del Sector

La presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares no tiene afección ni propone cambio alguno sobre la delimitación del sector, por lo que resulta de aplicación la definida en el Plan Parcial vigente, con una superficie total de 728.400 m²s:



DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



4. Estudios Complementarios

4.1. *Estudios necesarios para la conexión, ampliación y refuerzo de las Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos*

Considerando el muy restringido alcance de la propuesta de ordenación de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, que se limita a modificar parcialmente los artículos 36, 102 y el artículo 103 de la normativa urbanística del Plan Parcial vigente, al objeto de flexibilizar la implantación de usos prevista, se entiende que este instrumento no tiene implicación alguna sobre la conexión, ampliación y refuerzo de las infraestructuras, equipamientos o servicios públicos, de manera que no procede la necesidad de ningún estudio al respecto.

Todo esto sin perjuicio de lo que el Ayuntamiento de San Fernando de Henares o cualquier otra Administración Pública competente considere al respecto.

4.2. *Verificación técnica de los Órganos Competentes para garantizar los Servicios Urbanos*

Considerando el muy restringido alcance de la propuesta de ordenación de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, que se limita a modificar parcialmente los artículos 36, 102 y el artículo 103 de la normativa urbanística del Plan Parcial vigente, al objeto de flexibilizar la implantación de usos prevista, se entiende que este instrumento no tiene implicación alguna sobre los servicios urbanos preexistentes o previstos en el ámbito, de manera que no procede la necesidad de ningún estudio al respecto.

Todo esto sin perjuicio de lo que el Ayuntamiento de San Fernando de Henares o cualquier otra Administración Pública competente considere al respecto.

4.3. *Estudios relativos a las Infraestructuras de la Red de Saneamiento*

Considerando el muy restringido alcance de la propuesta de ordenación de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, que se limita a modificar parcialmente los artículos 36, 102 y el artículo 103 de la normativa urbanística del Plan Parcial vigente, al objeto de flexibilizar la implantación de usos prevista, se entiende que este instrumento no tiene implicación alguna sobre la red de saneamiento preexistente o prevista en el ámbito, de manera que no procede la necesidad de ningún estudio al respecto.

Todo esto sin perjuicio de lo que el Ayuntamiento de San Fernando de Henares o cualquier otra Administración Pública competente considere al respecto.

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



4.4. Análisis de Movilidad y Transporte Sostenible

4.4.1. Estudio de Tráfico

Considerando el muy restringido alcance de la propuesta de ordenación de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, que se limita a modificar parcialmente los artículos 36, 102 y el artículo 103 de la normativa urbanística del Plan Parcial vigente, al objeto de flexibilizar la implantación de usos prevista, se entiende que este instrumento no tiene implicación alguna sobre el tráfico o la movilidad previsibles en el ámbito, de manera que no procede la necesidad de ningún estudio al respecto.

Todo esto sin perjuicio de lo que el Ayuntamiento de San Fernando de Henares o cualquier otra Administración Pública competente considere al respecto.

4.4.2. Conexión y Autonomía del Sistema de Transporte Público

Considerando el muy restringido alcance de la propuesta de ordenación de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, que se limita a modificar parcialmente los artículos 36, 102 y el artículo 103 de la normativa urbanística del Plan Parcial vigente, al objeto de flexibilizar la implantación de usos prevista, se entiende que este instrumento no tiene implicación alguna sobre el servicio de transporte público en el ámbito, de manera que no procede la necesidad de ningún estudio al respecto.

Todo esto sin perjuicio de lo que el Ayuntamiento de San Fernando de Henares o cualquier otra Administración Pública competente considere al respecto.

4.5. Plan de Alarma y Seguridad Civil en supuestos Catastróficos

Considerando el muy restringido alcance de la propuesta de ordenación de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, que se limita a modificar parcialmente los artículos 36, 102 y el artículo 103 de la normativa urbanística del Plan Parcial vigente, al objeto de flexibilizar la implantación de usos prevista, se entiende que este instrumento no tiene ninguna implicación previsiblemente relevante sobre las condiciones de Alarma o Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, de manera que no procede el establecimiento de ningún Plan en este sentido.

Todo esto sin perjuicio de lo que el Ayuntamiento de San Fernando de Henares o cualquier otra Administración Pública competente considere al respecto.

En Madrid a 21 de julio de 2025,

Fdo: Joaquín Sobrino Martín
Arquitecto

Fdo: Félix Álvarez Álvarez
Arquitecto

Fdo.: Cristina Martín Gordo
Arquitecta

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



MODIFICACIÓN N° 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-TO.1 DE SAN FERNANDO DE HENARES EN LOS ARTÍCULOS 36, 102 Y 103 DE SU NORMATIVA URBANÍSTICA Y EN LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS P-4 Y P-5.

BLOQUE I – DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 2 – PLANOS DE INFORMACIÓN

DILIGENCIA SECRETARIA

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 Situación y Emplazamiento 1:10.000
- I-2 Levantamiento Topográfico 1:2.000
- I-3 Estructura de la Propiedad 1:2.000
- I-4 Infraestructuras y Servicios Urbanos Preexistentes 1:2.000
- I-5 Edificación, Usos y Vegetación Existente 1:2.000
- I-6 Redes Públicas Existentes 1:2.000
- I-7-1 Planeamiento Vigente: PGOU 1:2.000
- I-7-2 Planeamiento Vigente: Plan Parcial 1:2.000



Situación del Sector SUP-TO.1 en su entorno más próximo



Emplazamiento del Sector SUP-TO.1

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

Situación y Emplazamiento

ESCALA 1:10000

julio de 2025

1-1



Cristina Martín, Félix Álvarez y Joaquín Sobrigo



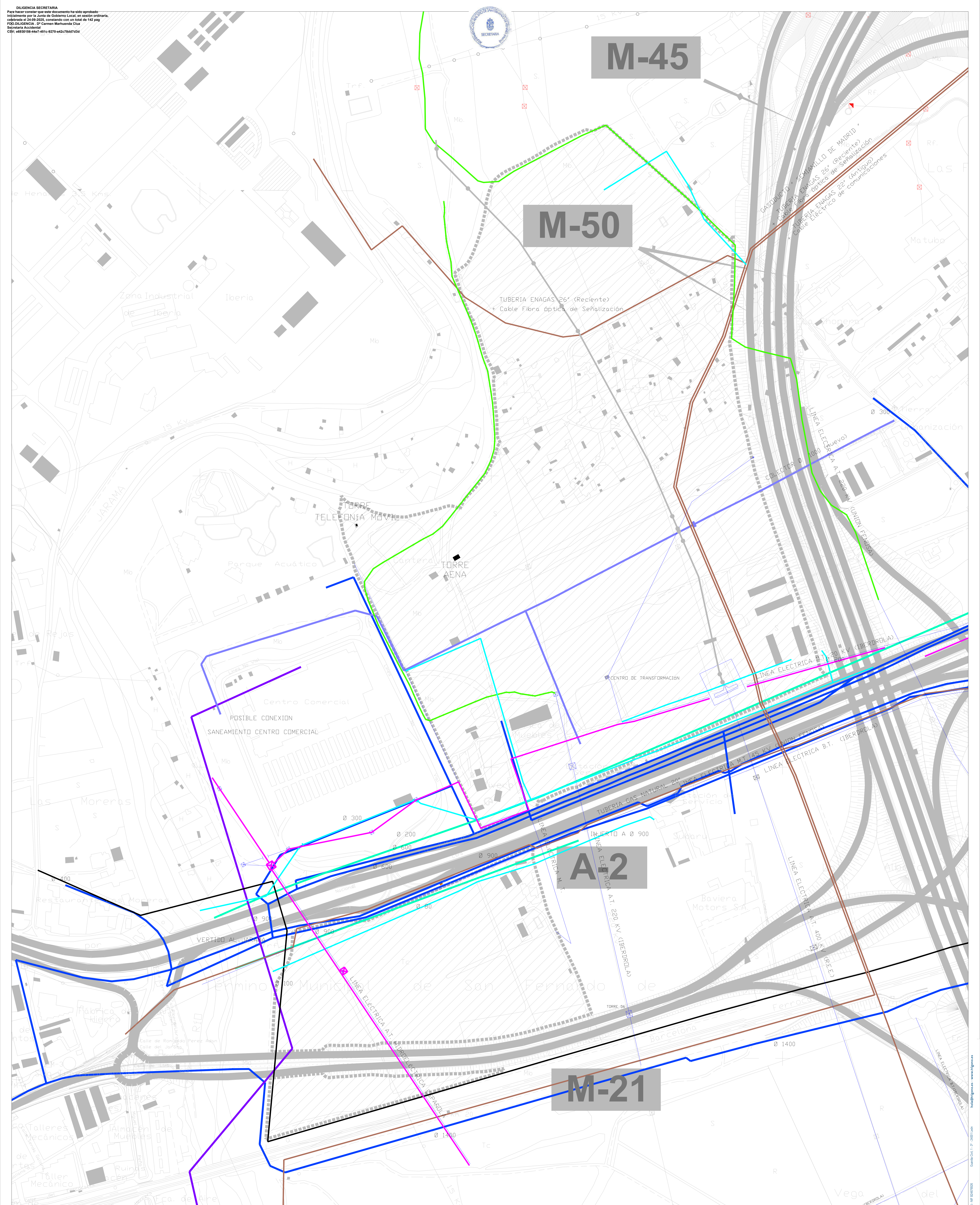
Delimitación Sector SUP-TQ.1

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

Levantamiento Topográfico
ESCALA 1:2000
julio de 2025

trígono
Cristina Martín, Félix Álvarez y Joaquín Sobrino





***** DELIMITACION DEL SECTOR

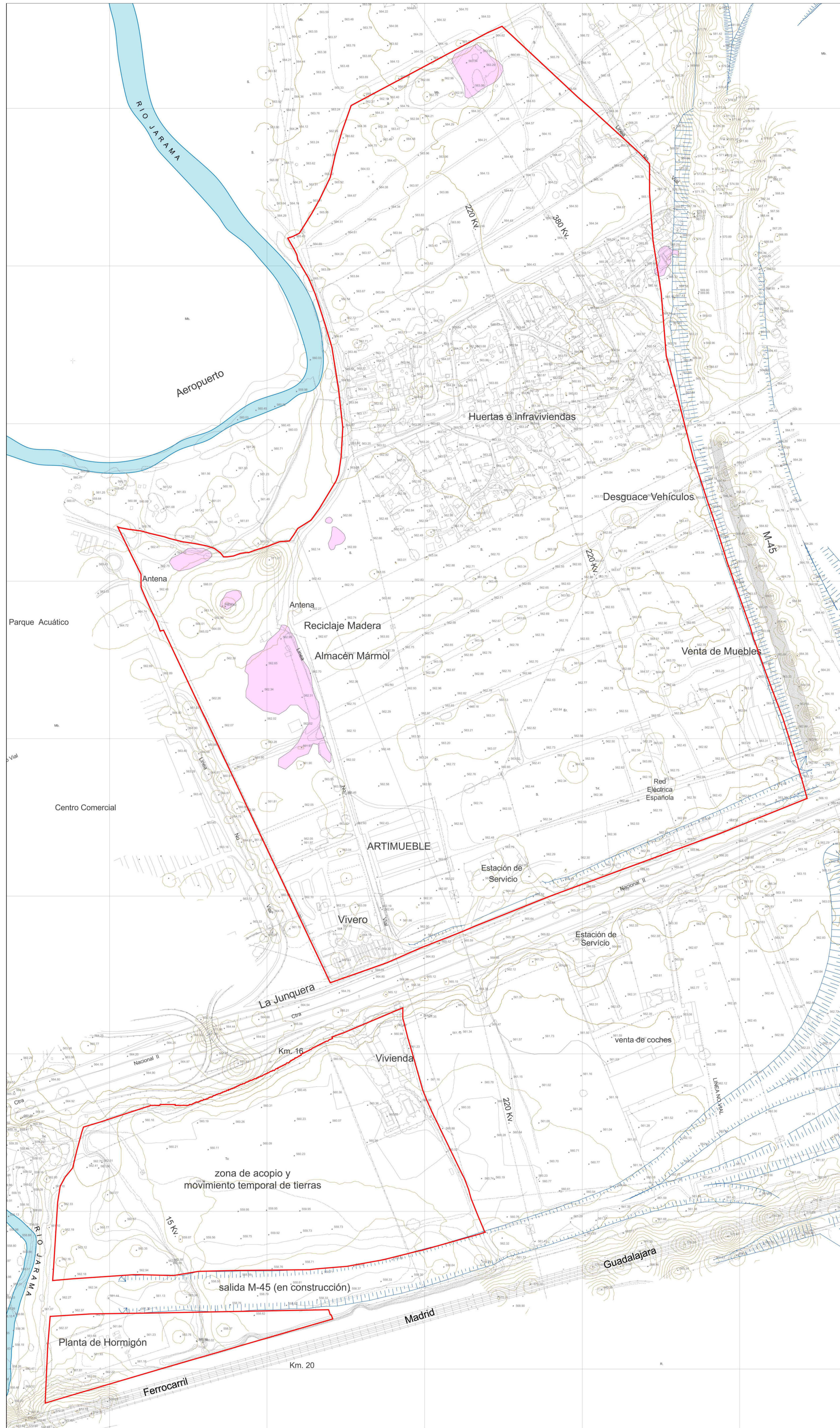
ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO
 ■ ABASTECIMIENTO DE AGUA
 ■ RED SANEAMIENTO PLUVIALES
 ■ RED DE SANEAMIENTO FECALES

RED DE GAS Y COMBUSTIBLES
 ■ OLEODUCTO
 ■ GASODUCTO

RED ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES
 ■ RED ELÉCTRICA AEREA
 ■ RED ELÉCTRICA ENTERRADA
 ■ RED DE FIBRA
 ■ RED DE TELEFONIA

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

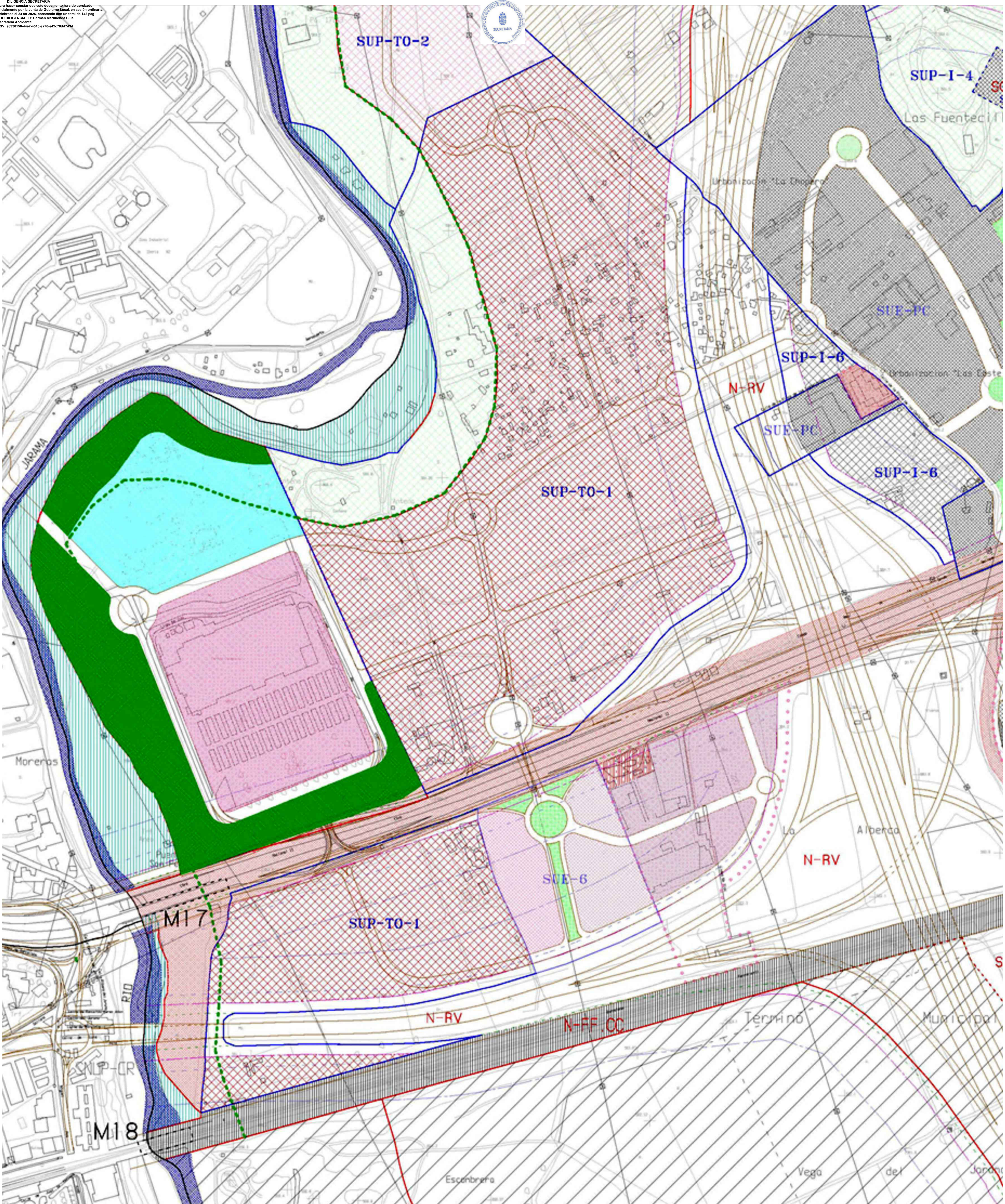
Infraestructuras y Servicios Urbanos Preesistentes
 ESCALA 1:2000 julio de 2025



- DELIMITACION DEL SECTOR
- VERTIDOS DE ESCOMBROS INCONTROLADOS
- Estacion de Servicio ACTIVIDADES EXISTENTES



<p>RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS</p> <p>R-4 77.133 M2</p>	<p>AMBITOS DE REDES PUBLICAS RED GENERAL DE EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS</p> <p>R-5 18.916 M2</p>	<p>RED LOCAL DE ZONAS VERDES</p> <p>R-3 14.760 M2</p> <p>R-11 5.364 M2</p> <p>R-18 4.833 M2</p> <p>R-22 17.520 M2</p>	<p>..... DELIMITACION DEL SECTOR</p>
<p>RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS</p> <p>R-2 96.433 M2</p> <p>R-10* 1.517 M2</p> <p>R-13 2.484 M2</p> <p>R-15 3.633 M2</p> <p>R-17 2.166 M2</p> <p>R-19 25.462 M2</p>	<p>RED LOCAL DE EQUIPAMENTOS</p> <p>R-6 3.713 M2</p> <p>R-9 2.095 M2</p> <p>R-12 1.427 M2</p> <p>R-14 5.222 M2</p> <p>R-16 1.670 M2</p> <p>R-19 25.462 M2</p>	<p>RED GENERAL DE ZONAS VERDES</p> <p>R-1 607 M2</p> <p>R-7 10.280 M2</p> <p>R-8 2.092 M2</p> <p>R-20 7.068 M2</p> <p>R-21 7.333 M2</p>	
<p>URBANIZACION POR EL SECTOR</p> <p>R-23</p>	<p>OBRA INTERSECTORIAL</p> <p>R-24</p>	<p>OBRA INTERSECTORIAL</p> <p>R-25</p>	



SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN		SUELO URBANIZABLE PREVISTO		SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO		CATALOGO																																																																																											
20-01 - RESIDENCIAL EN EL CENALZO HISTÓRICO	20-02 - RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA CON PATIO TOTAL O PARCIALMENTE LIBRE	20-03 - RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA CON PATIO EDIFICADO	20-04 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN ÁREAS CONDOMINIOS	20-05 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	20-06 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN ZONAS DE REMODELACIÓN CON REALIZO	20-07 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN DE USO INDUSTRIAL, A RESIDENCIAL	20-08 - RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA CON PATIO TOTAL O PARCIALMENTE LIBRE	20-09 - RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA CON PATIO EDIFICADO	20-10 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN ÁREAS CONDOMINIOS	20-11 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	20-12 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN ZONAS DE REMODELACIÓN CON REALIZO	20-13 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN DE USO INDUSTRIAL, A RESIDENCIAL	20-14 - INDUSTRIAL EN CASOS EN EL ANTIQO SECTOR 5	20-15 - INDUSTRIAL EN EL ANTIQO SECTOR 5	20-16 - INDUSTRIAL EN EL ANTIQO SECTOR 6	20-17 - TERCARIO INDUSTRIAL EN EL ANTIQO SECTOR 6	20-18 - INDUSTRIAL EN EL ANTIQO SECTOR DE LAS CASTELLANAS	20-19 - ZONA DESTACADA	20-20 - ZONA VERDE	20-21 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-22 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-23 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-24 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-25 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-26 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-27 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-28 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-29 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-30 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-31 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-32 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-33 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-34 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-35 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-36 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-37 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-38 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-39 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-40 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-41 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-42 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-43 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-44 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-45 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-46 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-47 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-48 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-49 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-50 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-51 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-52 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-53 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-54 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-55 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-56 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-57 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-58 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-59 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-60 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-61 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-62 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-63 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-64 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-65 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-66 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-67 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-68 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-69 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-70 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-71 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-72 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-73 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-74 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-75 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-76 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-77 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-78 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-79 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-80 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-81 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-82 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-83 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-84 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-85 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-86 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-87 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-88 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-89 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-90 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-91 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-92 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-93 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-94 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-95 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-96 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-97 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-98 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-99 - SISTEMA GENERAL VERDE	20-100 - SISTEMA GENERAL VERDE



- | | | |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| DELIMITACION DEL SECTOR | Z-1-1 TERCARIO GRADO 1 | D DOTACIONAL |
| VIAS DE SERVICIO Y AUTOBUS
SEGUN PROYECTO MINISTERIO DE FOMENTO | Z-1-2 TERCARIO GRADO 2 | I INFRAESTRUCTURA |
| | Z-2 INDUSTRIAL | RV RED VIARIA Y ESPACIOS ANEJOS |
| | Z-3-V CONSOLIDADO VIVERO | ZV-1 ESPACIOS LIBRES |
| | Z-3-G CONSOLIDADO GASOLINERA | ZV-2 ZONAS VERDES |
| | AP ESTACIONAMIENTOS DE USO COMUN | ZV-3 PARQUE DE RIBERA |
| | | P-1 AMBITOS DE ORDENACION |