

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 II – DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
VOLUMEN 1 – EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

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.	Objetivos de la Planificación	4
3.	Alcance y contenido del Plan propuesto y de sus Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables	4
3.1.	Artículo 36	4
3.2.	Artículo 102	5
3.3.	Artículo 103	7
3.4.	Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-4	8
3.5.	Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-5	12
3.6.	Alternativas Valoradas.....	15
4.	Desarrollo previsible del Plan o Programa	15
5.	Caracterización de la situación del Medio Ambiente antes del desarrollo del Plan o Programa en el ámbito territorial afectado.....	16
5.1.	Enquadre Territorial	16
5.2.	Medio Abiótico.....	17
5.3.	Medio Biótico.....	25
5.4.	Medio Antrópico	28
6.	Efectos Ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación	30
7.	Efectos previsibles sobre los Planes Sectoriales y Territoriales concurrentes	30
7.1.	Afección Hidrológica.....	30
7.2.	Afección Ferroviaria	32
7.3.	Afección de Carreteras	33
7.4.	Afección de la Red de Distribución de Gas.....	34
7.5.	Afección de la Red de Distribución de Energía Eléctrica.....	35
7.6.	Servidumbres Aeronáuticas: Aeropuerto de Madrid-Barajas	37
7.7.	Servidumbres Aeronáuticas: Base aérea de Torrejón de Ardoz	39
7.8.	Afecciones Ambientales.....	40
7.9.	Afección de Ruido	41
7.10.	Ley General de Telecomunicaciones.....	41
7.11.	Normativa de Accesibilidad	41
7.12.	Impacto por razón de Género.....	42
7.13.	Impacto en la infancia, adolescencia y familia	42
7.14.	Ley 7/2021, de mayo de Cambio Climático y Transición Energética.....	43
8.	Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.....	44
9.	Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.....	45
9.1.	Alternativa 0: No modificación del Plan Parcial	45
9.2.	Alternativa 1: Modificación completa de las determinaciones de ordenación detallada	45
9.3.	Alternativa 2: Actualización de ciertos aspectos puntuales de la Normativa Urbanística	46
10.	Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier Efecto Negativo relevante en el Medio Ambiente de la aplicación del Plan o Programa, tomando en consideración el cambio climático.....	46
11.	Descripción de las medidas previstas para el Seguimiento Ambiental del Plan.....	46

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 **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** 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. Objetivos de la Planificación

La Modificación del Plan Parcial del sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares tiene como único objeto 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 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 los usos permitidos por el planeamiento, adecuándolos, 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, artículos 36 y 102, y al artículo 103.

Así, se pretende adaptar la ordenación detallada del ámbito a las necesidades actuales del territorio y la naturaleza de las nuevas actividades económicas que demandan suelo en el mismo.

3. Alcance y contenido del Plan propuesto y de sus Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables

A los efectos de dar respuesta a los objetivos planteados por la presente Modificación del Plan Parcial del sector SUP-TO.1 para el ámbito, la actuación propuesta se limita a la modificación de tres de los artículos de su Normativa Urbanística: parcialmente artículo 36 y el artículo 102 y el artículo 103 de la forma que se desarrolla y señala en los apartados siguientes:

3.1. Artículo 36

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

La única modificación que se plantea para el 36.1 es la matización de su definición a los efectos de incluir expresamente que el almacenamiento comprende tanto el almacenamiento físico, como el digital, informático y/o electrónico. A este respecto, cabe destacar que, en el momento de redacción del Plan Parcial (2006) las actividades económicas a las que se refiere este aspecto de la modificación no se encontraban tan extendidas, por lo que se entiende que es la razón por la cual no se planteó su inclusión expresa. En cualquier caso, y si bien podría considerarse que estas actividades estarían implícitas en la definición vigente, dado su auge e importancia actual en el sector económico, se considera conveniente matizar expresamente este extremo a los efectos de evitar futuros problemas de interpretación de la norma.

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

Con esto, a continuación se adjunta una comparativa en la que pueden apreciarse los cambios introducidos en este artículo (señalando los cambios en turquesa y negrita):

Normativa Vigente	Normativa Modificada
Artículo 36. Almacenes. 1. Definición. Actividades relacionadas con la guarda, conservación y acopio de materias, productos transformados, bienes muebles en general o similares.	Artículo 36. Almacenes. 1. Definición. Actividades relacionadas con la guarda, conservación y acopio de materias, productos transformados, bienes muebles en general o similares.

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



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

2. Clasificación.

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

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

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

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

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

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

Estas actividades comprenden el almacenamiento físico, digital, informático y/o electrónico, tales como, con carácter enunciativo y no limitativo, Centros de Procesamiento de Datos.

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

2. Clasificación.

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

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

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

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

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

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

3.2. Artículo 102

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

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

Con esto, a continuación se adjunta una comparativa en la que pueden apreciarse los cambios introducidos en este artículo (señalando los cambios en turquesa y negrita):

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



Normativa Vigente

Artículo 102. Determinaciones sobre los usos autorizados.

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

- a) Grado 1 ó Z-1-1 en Plano 0-4

Usos predominantes.

Se autorizan los usos pormenorizados siguientes:

- Comercial
- Espectáculos y salas de reunión
- Hotelero
- Recreativo y hostelero
- Oficinas

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

Usos compatibles.

Dotacional y servicios privados en todos los usos pormenorizados autorizados.

Almacenaje **vinculado a un uso predominante**

Usos complementarios.

Los necesarios para el desarrollo del uso predominante como:

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

- b) Grado 2 ó Z-1-2 en Plano 0-4

Usos predominantes.

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

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

Normativa Modificada

Artículo 102. Determinaciones sobre los usos autorizados.

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

- a) Grado 1 ó Z-1-1 en Plano 0-4

Usos predominantes.

Se autorizan los usos pormenorizados siguientes:

- Comercial
- Espectáculos y salas de reunión
- Hotelero
- Recreativo y hostelero
- Oficinas

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

Usos compatibles.

Dotacional y servicios privados en todos los usos pormenorizados autorizados.

Almacenaje **en los términos del artículo 36.**

Usos complementarios.

Los necesarios para el desarrollo del uso predominante como:

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

- b) Grado 2 ó Z-1-2 en Plano 0-4

Usos predominantes.

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

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

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



Usos compatibles.

Dotacional y servicios privados únicamente en los usos pormenorizados siguientes:

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

Almacenaje **vinculado a un uso predominante**

Usos complementarios.

De los necesarios para el desarrollo del uso predominante únicamente:

- Estacionamiento de vehículos
- Zonas verdes y espacios libres

Usos compatibles.

Dotacional y servicios privados únicamente en los usos pormenorizados siguientes:

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

Almacenaje **en los términos del artículo 36.**

Usos complementarios.

De los necesarios para el desarrollo del uso predominante únicamente:

- Estacionamiento de vehículos
- Zonas verdes y espacios libres

3.3. *Artículo 103*

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

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

Así, a la vez que se mantienen los objetivos de priorizar la implantación de usos terciarios de calidad se permite una mayor flexibilidad de las posibilidades de implantación de actividades económicas, muy restringidas por la ordenación vigente a la fecha. Con esto, a continuación se adjunta una comparativa en la que pueden apreciarse los cambios introducidos en este artículo (señalando los cambios en turquesa y negrita):

Normativa Vigente

Artículo 103. Uso comercial mínimo.

A fin de procurar la mayor implantación posible de usos comerciales, cada propiedad o finca registral aportada dentro de esta zona deberá, en la finca resultante equivalente, destinar al uso comercial un mínimo de la edificabilidad patrimonializable resultante para el total de cada finca, de acuerdo con las reglas siguientes:

Normativa Modificada

Artículo 103. Uso comercial mínimo.

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

Asimismo, a fin de procurar la implantación de usos comerciales, al menos el 15% de la edificabilidad del Sector

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



- a) Al menos el 40% de esa edificabilidad en el caso de las fincas registrales aportadas con una superficie de entre 6.000 y 20.000 m² y al menos el 50% de esa edificabilidad para las fincas registrales aportadas con superficie superior a 20.000 m².
- b) Que cuando la superficie de uso comercial que resulte de una finca aportada, aplicando este artículo, suponga una superficie de venta superior a 2.500 m² deberá solicitar licencia como gran establecimiento comercial individual o colectivo de acuerdo con la Ley de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid y ello con independencia de que se pueda aplicar la parcela mínima regulada en el artículo 109 siguiente.
- c) Las condiciones de los apartados a) y b) anteriores no serán aplicables cuando la edificabilidad se destine a una actividad comercial propia del titular de la finca aportada, ni tampoco sobre la edificabilidad que se materialice en las Zonas Industrial o Consolidada.
- d) Las condiciones de los apartados a) y b) serán igualmente aplicables sobre el total de la edificabilidad que corresponda al Ayuntamiento por cesión del aprovechamiento o como patrimonial en cada unidad de ejecución, en función de su correspondencia con las edificabilidades resultantes referidas en esos apartados.

reservada para usos terciarios deberá destinarse a uso comercial.

3.4. Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-4

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

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

Normativa Vigente	Normativa Modificada
Ficha del Ámbito P-4	Ficha del Ámbito P-4
1. SUPERFICIES	1. SUPERFICIES
Prevalcen las resultantes de los Planos de Ordenación y las definitivas del proyecto de reparcelación.	Prevalcen las resultantes de los Planos de Ordenación y las definitivas del proyecto de reparcelación.
Total 41.231 m ²	Total 41.231 m ²
Área de movimiento edificación 41.231 m ²	Área de movimiento edificación 41.231 m ²

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. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

2.1. Usos pormenorizados

Según Condiciones de Zona Terciaria en Grado 1

2.2. Condiciones de edificación y diseño

1. Altura máxima de seis plantas ó 19 metros. Sobre un 20% de la superficie del ámbito podrá alcanzarse una altura máxima de diez (10) plantas o 31 metros.
2. Dentro del sólido capaz previsto entre los límites del área de movimiento se diseñará un edificio o conjunto con características singulares y debidamente integrado, destinado mayoritariamente a uno o varios grandes establecimientos comerciales que deseablemente integren distintos formatos y enseñas como un gran centro o galería comercial. Todos sus laterales se tratarán como fachadas, con similar nivel de materiales y elementos constructivos, se cuidará especialmente la imagen visible desde la carretera A-2.
3. Desde la calle situada al Norte se realizarán los accesos para transporte de vehículos pesados y se organizará en esa parte del ámbito un espacio de muelles para carga y descarga adecuado al volumen del tránsito previsto, que deberá justificarse adecuadamente.
4. Dentro del ámbito se dispondrá un estacionamiento para vehículos en planta baja o inferior a ésta con una superficie total no inferior a 27.000 m², de titularidad privada pero de uso público para el conjunto del Parque Comercial, sin perjuicio del régimen de explotación y control que establezcan sus propietarios. Este estacionamiento

2. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

2.1. Usos pormenorizados

Según Condiciones de Zona Terciaria en Grado 1

2.2. Condiciones de edificación y diseño

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

1. Altura máxima de seis plantas ó 19 metros. Sobre un 20% de la superficie del ámbito podrá alcanzarse una altura máxima de diez (10) plantas o 31 metros.
2. Dentro del sólido capaz previsto entre los límites del área de movimiento se diseñará un edificio o conjunto con características singulares y debidamente integrado, destinado mayoritariamente a uno o varios grandes establecimientos comerciales que deseablemente integren distintos formatos y enseñas como un gran centro o galería comercial. Todos sus laterales se tratarán como fachadas, con similar nivel de materiales y elementos constructivos, se cuidará especialmente la imagen visible desde la carretera A-2.
3. Desde la calle situada al Norte se realizarán los accesos para transporte de vehículos pesados y se organizará en esa parte del ámbito un espacio de muelles para carga y descarga adecuado al volumen del tránsito previsto, que deberá justificarse adecuadamente.
4. Dentro del ámbito se dispondrá un estacionamiento para vehículos en planta baja o inferior a ésta con una superficie total no inferior a 27.000 m², de titularidad privada pero de uso público para el conjunto del Parque Comercial, sin perjuicio del régimen de explotación y control que establezcan sus propietarios. Este estacionamiento

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



- estará comunicado con el situado en superficie sobre el ámbito P-7 por al menos dos pasos para vehículos.
5. Para posibilitar ese estacionamiento la planta donde se sitúe, baja, sótano o semisótano, contará con los debidos accesos, escaleras y servicios para los accesos a plantas superiores.
 6. Para facilitar la comunicación peatonal y la integración urbana el edificio deberá completarse con una plataforma a nivel del acceso del público a su planta superior situada sobre su fachada Sur y que comunique con otra similar a situar en el ámbito P-5 cubriendo la calle que la separa de éste. Esta plataforma será parte de la destinada a estacionamiento de vehículos a construir sobre los ámbitos P-7 y P-8.
 7. Podrán integrarse tótem identitarios de la actividad comercial que se implante.
 8. El edificio podrá contar con distintos cuerpos con accesos propios, se procurará una mezcla adecuada de usos terciarios de todo tipo formando un gran conjunto de actividad que suponga un punto de centralidad en el Corredor del Henares.
 9. El conjunto deberá tener una especial calidad arquitectónica que le dote de un carácter singular y atractivo.
 10. La plataforma peatonal se prolongará hasta comunicar con las instalaciones comerciales y el estacionamiento situado junto a Carrefour, mediante la solución técnica más adecuada para la funcionalidad de los peatones.
 11. El edificio podrá contar con comunicaciones cubiertas tanto con el situado en el ámbito P-5 como con el edificio de Carrefour a situar sobre los viarios colindantes, mediante los debidos acuerdos entre los interesados.
 12. A partir del límite Norte del área de movimiento podrá crearse otra plataforma peatonal que cubra total o parcialmente la calle para conectar las plantas altas del edificio con la zona verde situada junto al río, con el fin de comunicar los itinerarios peatonales de la edificación con tales espacios al aire libre debidamente acondicionados.

- estará comunicado con el situado en superficie sobre el ámbito P-7 por al menos dos pasos para vehículos.
5. Para posibilitar ese estacionamiento la planta donde se sitúe, baja, sótano o semisótano, contará con los debidos accesos, escaleras y servicios para los accesos a plantas superiores.
 6. Para facilitar la comunicación peatonal y la integración urbana el edificio deberá completarse con una plataforma a nivel del acceso del público a su planta superior situada sobre su fachada Sur y que comunique con otra similar a situar en el ámbito P-5 cubriendo la calle que la separa de éste. Esta plataforma será parte de la destinada a estacionamiento de vehículos a construir sobre los ámbitos P-7 y P-8.
 7. Podrán integrarse tótem identitarios de la actividad comercial que se implante.
 8. El edificio podrá contar con distintos cuerpos con accesos propios, se procurará una mezcla adecuada de usos terciarios de todo tipo formando un gran conjunto de actividad que suponga un punto de centralidad en el Corredor del Henares.
 9. El conjunto deberá tener una especial calidad arquitectónica que le dote de un carácter singular y atractivo.
 10. La plataforma peatonal se prolongará hasta comunicar con las instalaciones comerciales y el estacionamiento situado junto a Carrefour, mediante la solución técnica más adecuada para la funcionalidad de los peatones.
 11. El edificio podrá contar con comunicaciones cubiertas tanto con el situado en el ámbito P-5 como con el edificio de Carrefour a situar sobre los viarios colindantes, mediante los debidos acuerdos entre los interesados.
 12. A partir del límite Norte del área de movimiento podrá crearse otra plataforma peatonal que cubra total o parcialmente la calle para conectar las plantas altas del edificio con la zona verde situada junto al río, con el fin de comunicar los itinerarios peatonales de la edificación con tales espacios al aire libre debidamente acondicionados.

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



13. Deberán cumplirse las alturas máximas derivadas del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas según se regulan en el artículo 81 y se reflejan en el plano I-10.

2.3. Condiciones de urbanización

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

2.4. Otras normas

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

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

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

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

13. Deberán cumplirse las alturas máximas derivadas del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas según se regulan en el artículo 81 y se reflejan en el plano I-10.

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

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

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

2.4. Otras normas

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

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

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

En caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-4 se actuará de forma directa mediante un proyecto constructivo del conjunto que

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



justifique el cumplimiento de todas las condiciones del Plan Parcial.

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

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

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

Normativa Vigente	Normativa Modificada
Ficha del Ámbito P-5	Ficha del Ámbito P-5
1. SUPERFICIES	1. SUPERFICIES
Prevalecen las resultantes de los Planos de Ordenación y las definitivas del proyecto de reparcelación.	Prevalecen las resultantes de los Planos de Ordenación y las definitivas del proyecto de reparcelación.
Total 31.555 m ²	Total 31.555 m ²
Área de movimiento edificación 31.555 m ²	Área de movimiento edificación 31.555 m ²
2. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN	2. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN
2.1. Usos pormenorizados	2.1. Usos pormenorizados
Según Condiciones de Zona Terciaria en Grado 1	Según Condiciones de Zona Terciaria en Grado 1
2.2. Condiciones de edificación y diseño	2.2. Condiciones de edificación y diseño
	Las presentes condiciones de edificación y diseño únicamente serán aplicables en caso de implantación del uso terciario comercial en la totalidad del ámbito P-5. En caso contrario, para la implantación de cualesquiera otros usos permitidos o terciario comercial no en su totalidad, serán de aplicación las condiciones generales de edificación previstas en el planeamiento vigente.
1. Altura máxima de seis plantas ó 19 metros. Sobre un 20% de la superficie del ámbito podrá alcanzarse una altura máxima de ocho (8) plantas o 25 metros.	1. Altura máxima de seis plantas ó 19 metros. Sobre un 20% de la superficie del ámbito podrá alcanzarse una altura máxima de ocho (8) plantas o 25 metros.
2. Dentro del sólido capaz previsto entre los límites del área de movimiento se diseñará un edificio o conjunto con características singulares y debidamente integrado, destinado mayoritariamente a uno o varios grandes establecimientos comerciales. Todos sus laterales se tratarán como	2. Dentro del sólido capaz previsto entre los límites del área de movimiento se diseñará un edificio o conjunto con características singulares y debidamente integrado, destinado mayoritariamente a uno o varios grandes establecimientos comerciales. Todos sus laterales se tratarán como

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



fachadas, con similar nivel de materiales y elementos constructivos, se cuidará especialmente la imagen visible desde la carretera A-2

3. Desde la calle situada al Norte se realizarán los accesos para transporte de vehículos pesados y se organizará en esa parte del ámbito un espacio de muelles para carga y descarga adecuado al volumen del tránsito previsto, que deberá justificarse adecuadamente.
4. Dentro del ámbito se dispondrá un estacionamiento para vehículos en planta baja o inferior a ésta con una superficie total mínima de 22.000 m², de titularidad privada pero de uso público para el conjunto del Parque Comercial, sin perjuicio del régimen de explotación y control que establezcan sus propietarios. Este estacionamiento estará comunicado con el situado en superficie sobre el ámbito P-8 por al menos un paso de doble dirección para vehículos en su lateral este y otro en su lateral sur.
5. La planta destinada a estacionamiento podrá albergar los accesos, escaleras y servicios necesarios para comunicarse con las plantas superiores.
6. Para facilitar la comunicación peatonal y la integración urbana el edificio deberá completarse con una plataforma a nivel del acceso del público a su planta superior situada sobre su fachada Sur y que comunique con la similar a situar en el ámbito P-4 cruzando sobre la calle que la separa de éste. Esta plataforma será parte de la destinada a estacionamiento de vehículos a construir sobre los ámbitos P-7 y P-8.
7. Podrán disponerse escaleras de acceso a la plataforma desde el ámbito P- 8 especialmente en sus extremos y frente a la gran rotonda de entrada; deberán diseñarse como un elemento compositivo del conjunto urbano resultante e integradas con las características de los accesos propios del edificio comercial.
8. Podrán integrarse tótem identitarios de la actividad comercial que se implante.

fachadas, con similar nivel de materiales y elementos constructivos, se cuidará especialmente la imagen visible desde la carretera A-2

3. Desde la calle situada al Norte se realizarán los accesos para transporte de vehículos pesados y se organizará en esa parte del ámbito un espacio de muelles para carga y descarga adecuado al volumen del tránsito previsto, que deberá justificarse adecuadamente.
4. Dentro del ámbito se dispondrá un estacionamiento para vehículos en planta baja o inferior a ésta con una superficie total mínima de 22.000 m², de titularidad privada pero de uso público para el conjunto del Parque Comercial, sin perjuicio del régimen de explotación y control que establezcan sus propietarios. Este estacionamiento estará comunicado con el situado en superficie sobre el ámbito P-8 por al menos un paso de doble dirección para vehículos en su lateral este y otro en su lateral sur.
5. La planta destinada a estacionamiento podrá albergar los accesos, escaleras y servicios necesarios para comunicarse con las plantas superiores.
6. Para facilitar la comunicación peatonal y la integración urbana el edificio deberá completarse con una plataforma a nivel del acceso del público a su planta superior situada sobre su fachada Sur y que comunique con la similar a situar en el ámbito P-4 cruzando sobre la calle que la separa de éste. Esta plataforma será parte de la destinada a estacionamiento de vehículos a construir sobre los ámbitos P-7 y P-8.
7. Podrán disponerse escaleras de acceso a la plataforma desde el ámbito P- 8 especialmente en sus extremos y frente a la gran rotonda de entrada; deberán diseñarse como un elemento compositivo del conjunto urbano resultante e integradas con las características de los accesos propios del edificio comercial.
8. Podrán integrarse tótem identitarios de la actividad comercial que se implante.

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



9. Deberán cumplirse las alturas máximas derivadas del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas según se regulan en el artículo 81 y se reflejan en el plano I-10.

2.3. Condiciones de urbanización

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

2.4. Otras normas

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

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

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

9. Deberán cumplirse las alturas máximas derivadas del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas según se regulan en el artículo 81 y se reflejan en el plano I-10.

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

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

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

2.4. Otras normas

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

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

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

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



3.6. Alternativas Valoradas

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

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

Así, en el apartado 9 “Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas” del presente documento se analiza y valora cada una de ellas y se justifica la elección de la alternativa seleccionada (Alternativa 2).

4. Desarrollo previsible del Plan o Programa

A la hora de valorar este extremo cabe destacar que la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares no define unas nuevas determinaciones de ordenación detallada ni establece unas condiciones de desarrollo sensiblemente diferentes a las preexistentes, sino que se limita a modificar mínimamente ciertas determinaciones del planeamiento ya vigente en el ámbito. Así, la propuesta se limita a plantear la actualización puntual de tres de los artículos de la Normativa Urbanística del Plan Parcial vigente a los efectos de renovar el concepto tradicional de las actividades a las nuevas tecnologías equivalentes y de flexibilizar la implantación de los usos previstos en el ámbito, de forma que puedan adecuarse, sin alterar el modelo urbano de usos terciarios previsto por el planeamiento general, a la demanda actual de suelo productivo por parte de las nuevas actividades y agentes económicos.

Adicionalmente, cabe destacar que el Sector SUP-TO.1 no solo cuenta con unas determinaciones de ordenación detallada previas ya vigentes, sino que su fase de gestión urbanística se ha iniciado y parte de sus obras de urbanización se encuentran en fase de ejecución.

De esta manera, no se puede deducir que la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares planteada pueda implicar ningún cambio significativo en el desarrollo previsible del ámbito en comparación con la situación preexistente en el mismo (con un sector ya en fase de desarrollo). Teniendo en cuenta el alcance de la propuesta, las implicaciones sobre el desarrollo previsible se entienden nulas, a efectos prácticos, limitándose a fomentar una mayor capacidad de atracción de actividades económicas a un sector que, en todo caso, ya se encuentra en desarrollo.

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



5. Caracterización de la situación del Medio Ambiente antes del desarrollo del Plan o Programa en el ámbito territorial afectado

5.1. Encuadre Territorial

El ámbito de la 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.

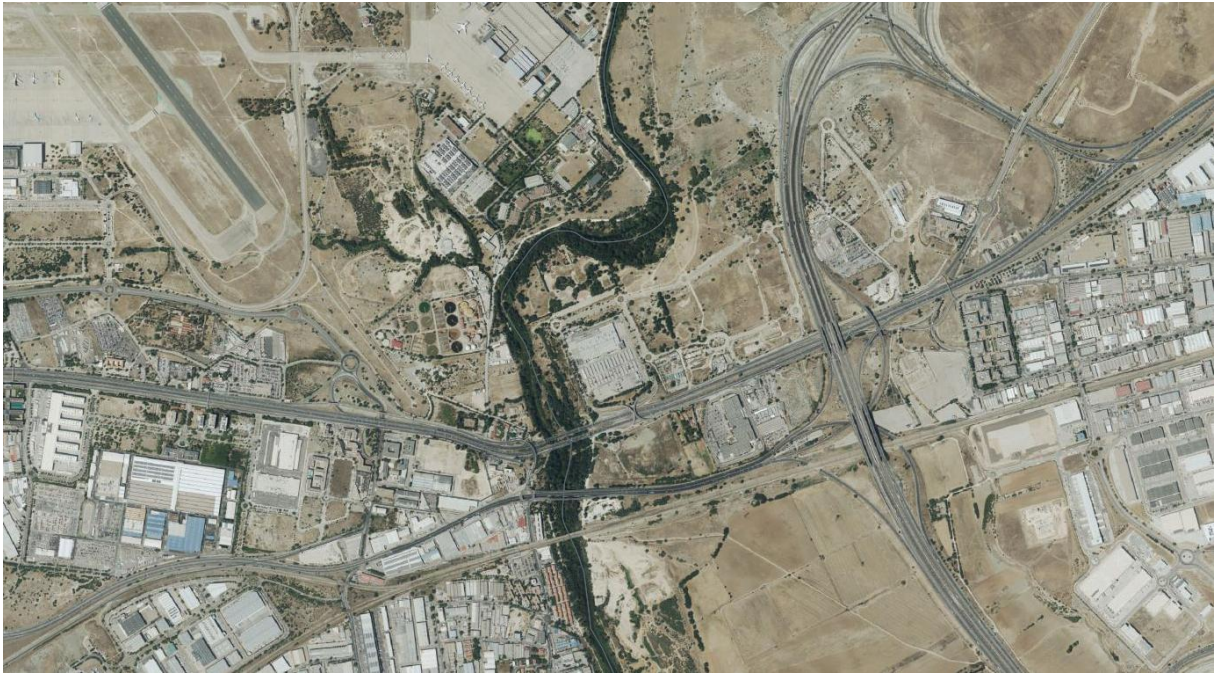


Situación del sector SUP-TO.1 en el área metropolitana de Madrid

Así, el sector se encuentra implantado en una ubicación con una relevancia estratégica de primer orden, en contacto con las mencionadas vías de circulación, con alcance estatal y una especial trascendencia metropolitana (pues no sólo se encuentra una de las autovías de circunvalación de Madrid, sino también el eje de conexión del centro metropolitano con Torrejón de Ardoz) e, incluso, internacional (especialmente a raíz de su proximidad al Aeropuerto de Madrid-Barajas). De esta manera, el sector se encuadra como un desarrollo con un marcado 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-TO.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.

En los apartados siguientes se desarrollarán en más detalle los aspectos más relevantes para la caracterización del medio preexistente en el ámbito de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares planteada.

5.2. Medio Abiótico

5.2.1. Topografía 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. De hecho, la cota sobre el nivel del mar de los terrenos del sector varía entre los 561 msnm y los 565 msnm, lo que, para una superficie de más de 70 hectáreas, resulta en una pendiente que podría considerarse nula a efectos prácticos.

En las imágenes adjuntas a continuación puede apreciarse la naturaleza topográficamente plana del terreno.

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 Sur del sector SUP-TO.1 y su entorno



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

5.2.2. Climatología

El municipio de San Fernando de Henares (y, por lo tanto, el Sector SUP-TO.1) presentan la climatología representativa del centro de la Península Ibérica y, más específicamente, de la zona más septentrional de su Submeseta Sur, con un clima Mediterráneo Continental caracterizado por unos inviernos moderadamente fríos (en torno al mes de enero) y unos veranos muy calurosos (especialmente en los meses de julio y agosto).

Esta situación climática puede cuantificarse tomando como referencia los datos de las Estaciones de Torrejón de Ardoz y de Madrid Aeropuerto (pues se encuentra situada, aproximadamente, entre ambas). Cabe destacar, igualmente, que presenta unas características climatológicas muy similares a la de la trama urbana de Madrid, aunque, por su situación

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



relativa, se encuentra menos afectada por la isla de calor de la capital (razón por la que se descarta, a estos efectos, la Estación de Madrid Retiro como ejemplo).

Con todo esto, y a modo informativo, a continuación se adjuntan las tablas de Valores Climatológicos Normales de las Estaciones de Torrejón de Ardoz y de Madrid Aeropuerto publicadas, a la fecha, por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET):

Valores climatológicos normales. Madrid Aeropuerto

Periodo: 1981-2010 - Altitud (m): 609
Latitud: 40° 28' 0" N - Longitud: 3° 33' 20" O - Posición: Ver localización

Exportar a csv

Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	5.5	10.7	0.2	29	74	5.2	0.7	0.0	4.1	16.2	7.9	144
Febrero	7.1	13.0	1.2	32	67	4.7	0.9	0.2	2.0	11.5	6.5	168
Marzo	10.2	17.0	3.5	22	58	3.5	0.3	0.4	0.6	4.7	7.8	224
Abril	12.2	18.7	5.7	38	56	6.4	0.1	1.2	0.3	0.9	5.0	226
Mayo	16.2	23.1	9.3	44	52	6.8	0.0	2.9	0.3	0.1	5.2	258
Junio	21.7	29.5	13.9	22	42	3.6	0.0	2.7	0.1	0.0	8.9	310
Julio	25.2	33.5	16.8	9	35	1.5	0.0	2.2	0.0	0.0	16.8	354
Agosto	24.7	32.8	16.5	10	37	1.5	0.0	1.5	0.0	0.0	13.5	329
Septiembre	20.5	27.9	13.1	24	48	2.9	0.0	1.7	0.4	0.0	8.0	258
Octubre	14.8	21.0	8.7	51	63	6.6	0.0	0.9	1.0	0.2	6.1	199
Noviembre	9.4	14.8	4.1	49	72	6.2	0.0	0.2	2.3	5.4	6.8	151
Diciembre	6.2	10.9	1.4	42	76	6.3	0.6	0.1	5.6	12.8	6.4	128
Año	14.5	21.1	7.9	371	57	55.1	2.6	14.0	16.8	51.8	98.3	-

Valores climatológicos normales. Torrejón de Ardoz

Periodo: 1981-2010 - Altitud (m): 607
Latitud: 40° 29' 19" N - Longitud: 3° 26' 37" O - Posición: Ver localización

Exportar a csv

Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	5.6	10.8	0.5	29	77	5.1	0.7	0.0	2.7	15.3	7.5	149
Febrero	7.3	13.1	1.4	31	70	4.6	0.8	0.2	1.5	10.5	6.3	163
Marzo	10.5	17.1	3.8	23	60	3.8	0.2	0.5	0.8	4.0	5.3	202
Abril	12.4	18.8	5.9	40	59	6.6	0.0	1.5	0.4	0.7	4.1	216
Mayo	16.4	23.2	9.6	48	55	7.0	0.0	3.8	0.4	0.0	3.9	268
Junio	21.9	29.6	14.1	19	44	3.1	0.0	2.9	0.0	0.0	9.6	320
Julio	25.2	33.3	17.1	13	38	1.6	0.0	2.1	0.0	0.0	16.1	359
Agosto	24.8	32.7	16.9	9	39	1.6	0.0	2.2	0.0	0.0	13.9	332
Septiembre	20.6	27.8	13.4	25	50	3.5	0.0	1.6	0.1	0.0	8.2	241
Octubre	15.0	21.0	9.0	50	65	6.6	0.0	1.0	0.8	0.0	6.3	189
Noviembre	9.6	14.8	4.3	49	74	6.2	0.0	0.1	2.0	4.0	6.0	149
Diciembre	6.4	11.0	1.7	42	79	6.5	0.5	0.0	4.5	11.5	6.8	124
Año	14.7	21.1	8.2	385	59	56.0	2.5	16.5	13.1	45.7	-	-

Leyenda

- T Temperatura media mensual/anual (°C)
- TM Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
- Tm Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
- R Precipitación mensual/anual media (mm)
- H Humedad relativa media (%)
- DR Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
- DN Número medio mensual/anual de días de nieve
- DT Número medio mensual/anual de días de tormenta
- DF Número medio mensual/anual de días de niebla
- DH Número medio mensual/anual de días de helada
- DD Número medio mensual/anual de días despejados
- I Número medio mensual/anual de horas de sol

DILIGENCIA SECRETARIA

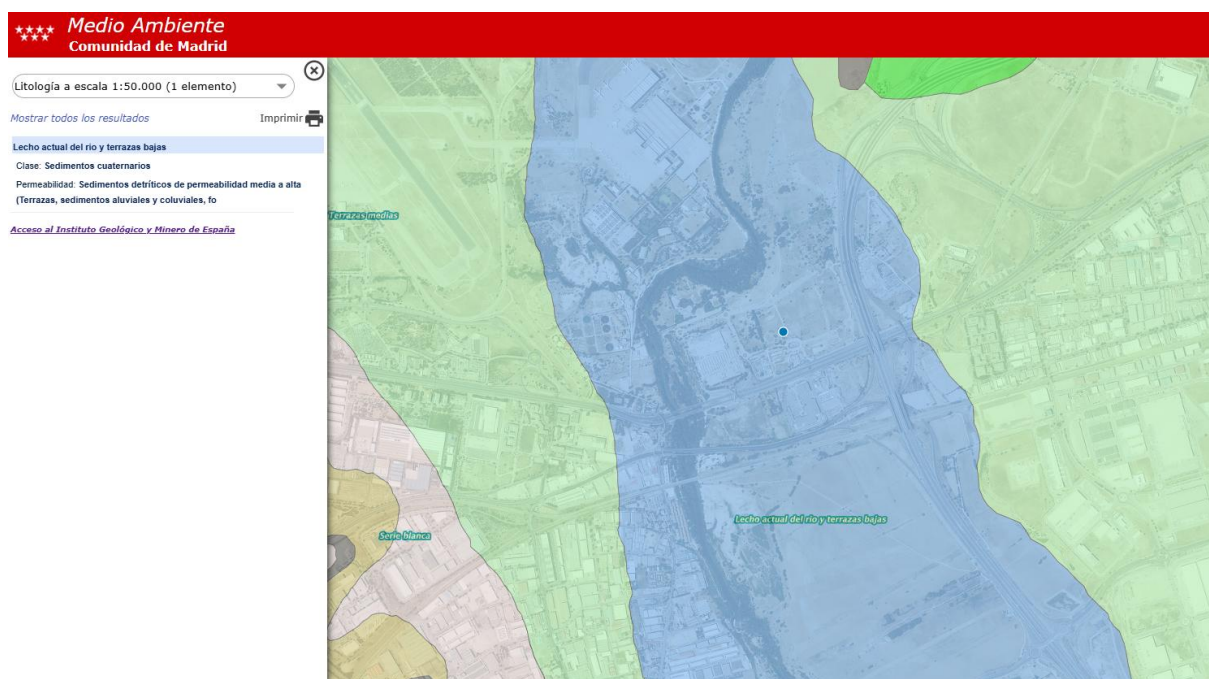
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



5.2.3. Caracterización del Suelo

De acuerdo con la información indicada en el propio Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, el ámbito está emplazado sobre la llanura aluvial del río Jarama (materiales cuaternarios), situada sobre unidades del terciario de arcillas verdosas, marrones y grises que, a su vez, se encuentran sobre yesos tableados y nodulares. Esta llanura aluvial se caracteriza por la presencia de gravas, cantos, arenas, limos y arcillas y por la constitución de acuíferos detríticos con permeabilidad por una porosidad intersticial muy alta.

En la misma línea, la cartografía litológica a escala 1:50.000 que puede consultarse en el Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid, caracteriza el suelo de este sector dentro de la clase de Sedimentos Cuaternarios, con unos sedimentos detríticos de permeabilidad de media a alta, tal y como puede apreciarse en el detalle adjunto a continuación:

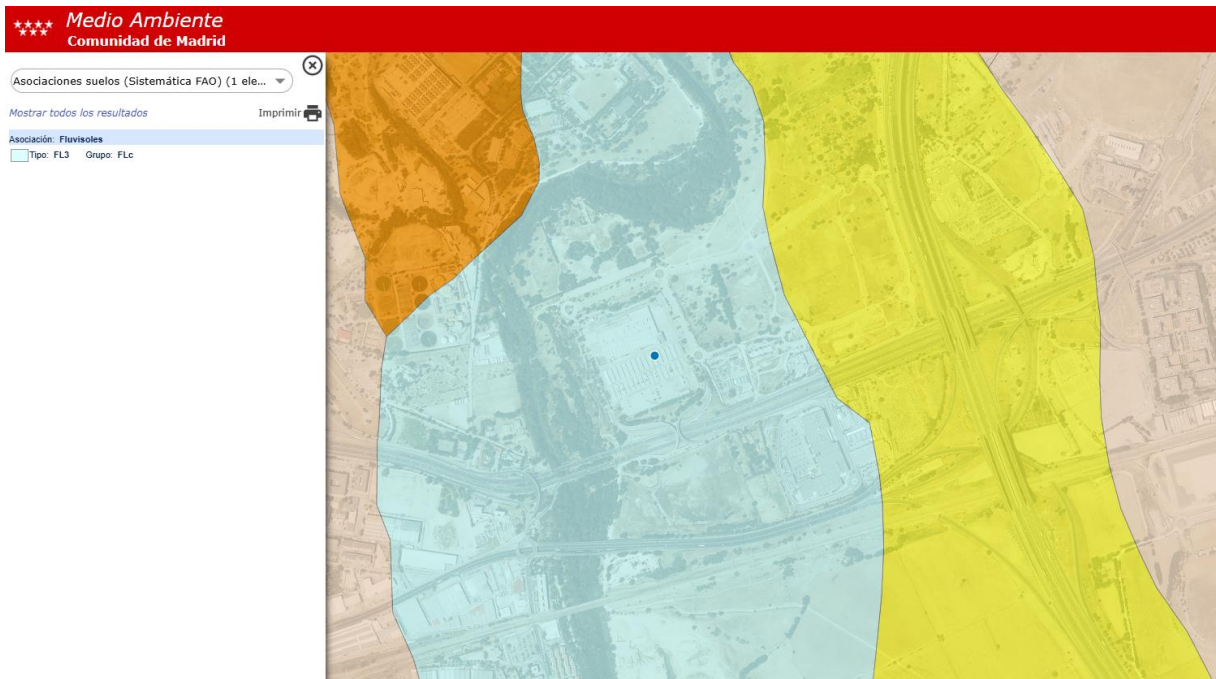


Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid – Litología a escala 1:50.000

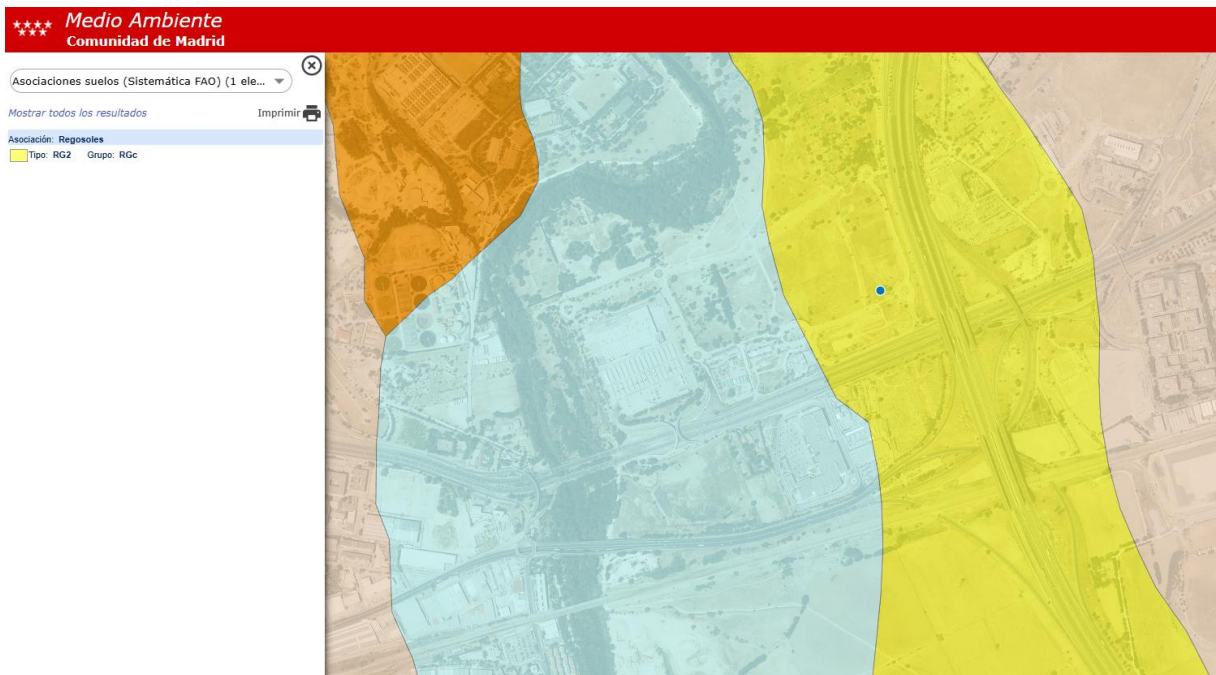
Por otro lado, desde el punto de vista edafológico (Sistemática FAO), el sector está dividido en dos áreas. La zona occidental esta asociada con Fluvisoles de tipo FL3 y grupo FLc, mientras que la zona oriental esta asociada con Regosoles de tipo RG2 y grupo RGc, tal y como puede apreciarse en la cartografía de Asociaciones de Suelos (Sistemática FAO) que puede consultarse en el Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid cuyo detalle, a modo informativo, se reproduce a continuación:

DILIGENCIA SECRETARIA

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



Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid – Asociaciones de Suelos (Sistemática FAO)

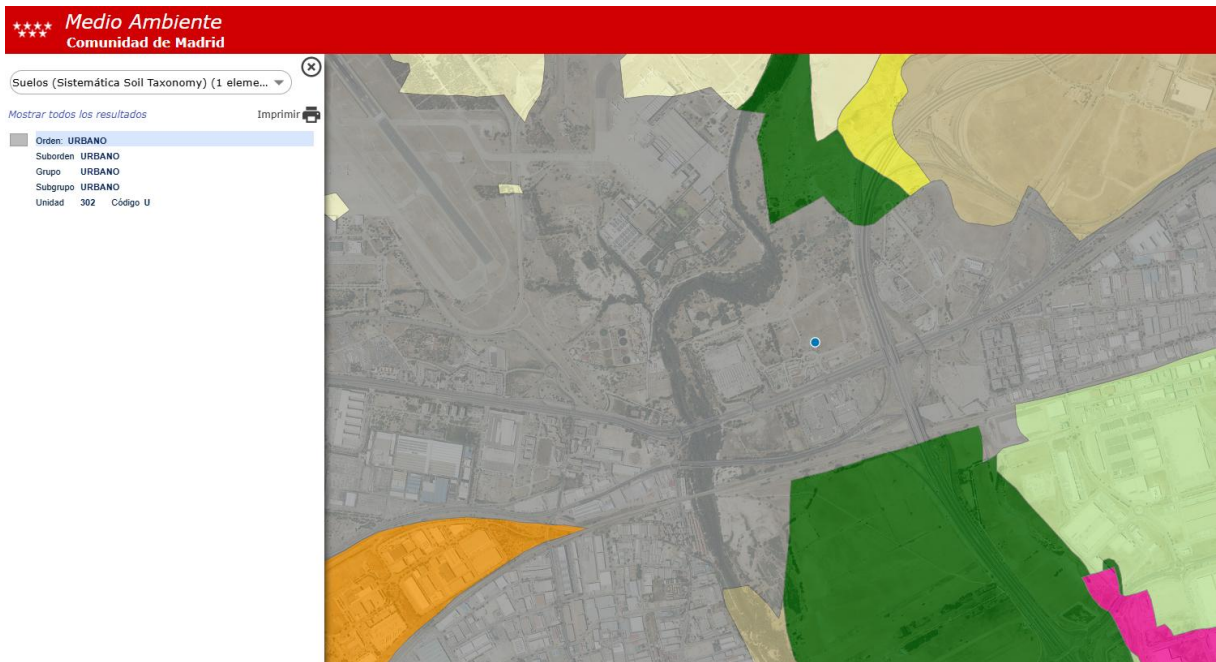


Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid – Asociaciones de Suelos (Sistemática FAO)

Por otro lado, en cuanto a la categorización de suelos mediante la Sistemática Soil Taxonomy, la totalidad de la superficie del Sector SUP-TO.1 se encuentra delimitada como Urbano, tal y como puede apreciarse en la cartografía de Suelos (Sistemática Soil Taxonomy) que puede consultarse en el Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid cuyo detalle, a modo informativo, se reproduce a continuación:

DILIGENCIA SECRETARIA

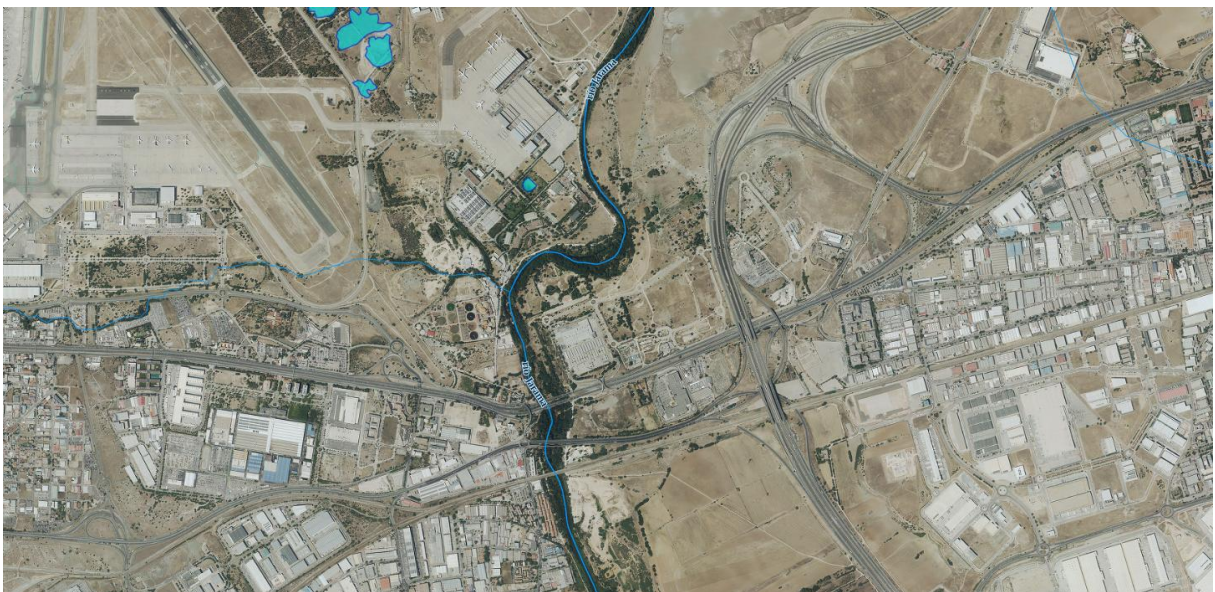
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid – Asociaciones de Suelos (Sistemática FAO)

5.2.4. Hidrología

Como puede apreciarse en el detalle de las cartografías de la Red Hidrográfica y de Embalses y Lagunas que pueden consultarse en el Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid cuyo detalle, a modo informativo, se reproduce a continuación, dentro del ámbito del sector no existe ningún cauce o masa de agua superficial, si bien en sus inmediaciones discurre el río Jarama:



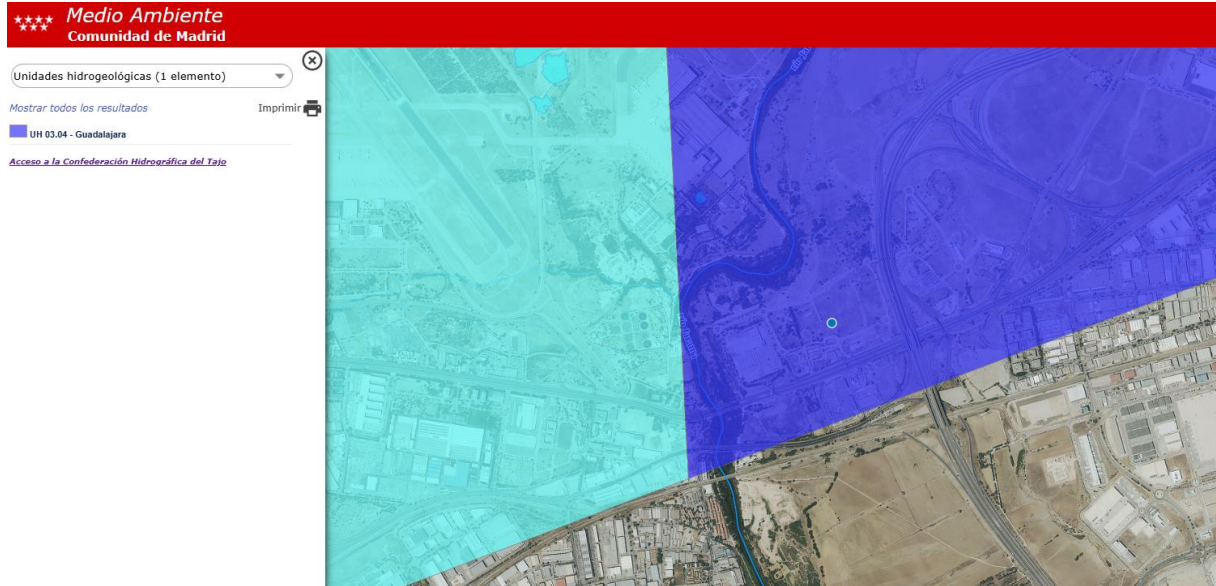
Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid – Cartografía de Red Hidrográfica y Embalses y Lagunas

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



Por otro lado, la práctica totalidad de la superficie de este ámbito se encuentra dentro de la Unidad Hidrogeológica UH 3.04 "Guadalajara", tal y como se puede apreciar en el detalle de esta cartografía que puede consultarse en el Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid cuyo detalle, a modo informativo, se reproduce a continuación

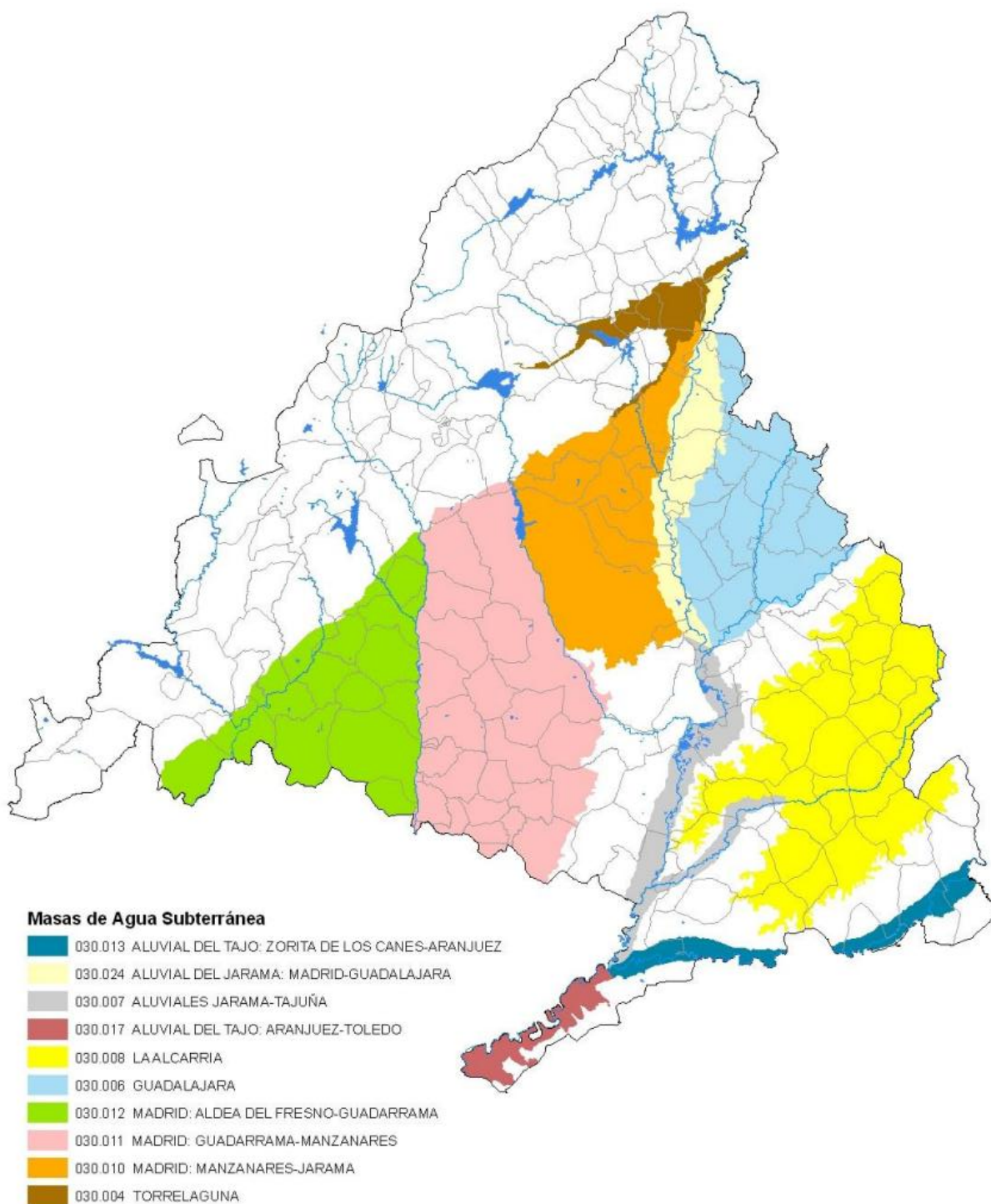


Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid – Cartografía de Unidades Hidrogeológicas

Finalmente, en cuanto a las masas de agua subterráneas, la superficie del Sector SUP-TO.1 se encuentra sobre la delimitación de la MASb Aluvial del Jarama: Guadalajara-Madrid (código ES030MSBT030.024), declarada como Acuífero Aluvial Cuaternario, tal y como puede apreciarse en la cartografía adjunta a continuación, definida en la Relación de Masas de Agua Subterránea de la Comunidad de Madrid emitida por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid:

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

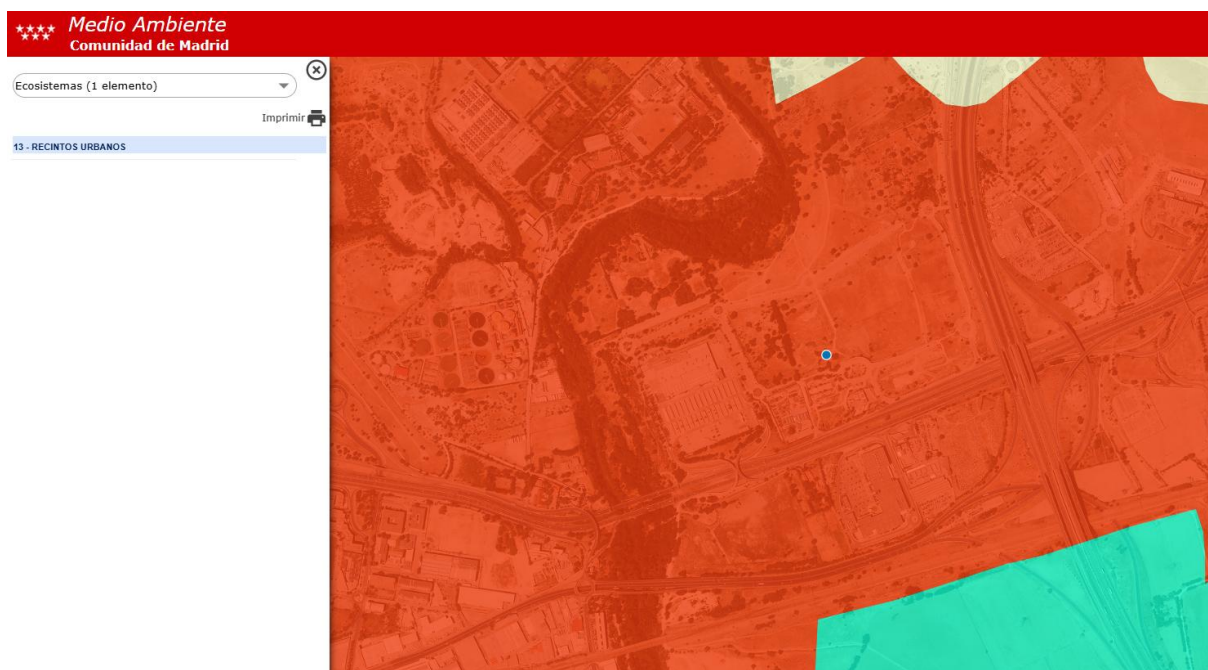
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 24-09-2025, constando con un total de 142 pag FDO.DILIGENCIA . D^a Carmen Marhuenda Clua Secretaria Accidental
CSV; e6930156-44e7-451c-9270-e42c78dd7d3d



5.3. Medio Biótico

La superficie del Sector SUP-TO.1 se encuentra ocupado mayoritariamente por terrenos baldíos, sin cultivar y con escasa masa vegetal, aunque sí que 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.

Este extremo queda especialmente evidenciado según lo señalado por la Cartografía de Ecosistemas que puede consultarse en el Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid, que caracteriza la totalidad de la superficie del ámbito como ecosistema de Recintos Urbanos:



Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid – Cartografía de Unidades Hidrogeológicas

De una manera similar, la cartografía de Vegetación y Usos que puede consultarse en el Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid divide la superficie del ámbito en las siguientes categorías (según colores):

- Infraestructura lineal (rojo).
- Zona urbanizada (beige).
- Pastizal y erial (verde pistacho).
- Cantera, gravera y vertedero (naranja).
- Vegetación de ribera arbóreo – arbustiva: 35% Populus Nigra, 30% Salix Alba y 25% Populus Alba (marrón oscuro).
- Cultivo de secano herbáceo (verde oscuro).
- Raso (marrón claro).

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



Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid – Cartografía de Vegetación y Usos

En cuanto a la fauna, la cartografía de Presencia de Fauna según Inventario Nacional de Biodiversidad, ubica la superficie del ámbito dentro de la Cuadrícula 30TVK57, tal y como puede apreciarse en el Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid:

Medio Ambiente
Comunidad de Madrid

Presencia de fauna (según Inventario Nacional...)

Imprimir

Cuadrícula 30TVK57
Número de citas 124

Macro mamíferos
Comadreja, Conejo, Erizo europeo, Garduña, Gineta, Liebre ibérica, Nutria paleártica, Tejón, Visón americano, Zorro

Micro mamíferos
Rata negra, Rata parda, Ratón casero, Topillo campesino, Topillo mediterráneo

Anfibios
Gallipato, Rana común, Sapillo moteado común, Sapo corredor, Sapo de espuelas

Reptiles
Culebra bastarda, Culebra de cogulla, Culebra de collar, Culebra de escalera, Culebra lisa meridional, Culebra viperina, Culebrilla ciega, Eslión tridáctilo, Galapago de Florida, Galapago leproso, Lagartija cenicienta, Lagartija ibérica

Peces
Barbo comizo, Barbo común, Bermejuela, Boga de río, Calandino, Carpa, Colmilleja, Gambusia, Pez gato negro, Pez rojo, Pez Sol

Aves
Aguilucho cenizo, Aguilucho lagunero occidental, Milano negro, Anade azulón, Anade friso, Avetorillo, Cogujada común, Pato cuchara, Garceta, Garcilla bueyera, Garza imperial, Martín

Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid – Presencia de Fauna (según Inventario Nacional de Biodiversidad)

Así, de acuerdo a esta documentación, en esta cuadrícula del mapa territorial existiría la presencia de una serie de especies animales, tal y como se detalla a continuación. No obstante, cabe destacar la amplísima superficie que abarca esta cuadrícula de 10 km de lado, un total de 100 km² (esto es, 10.000 ha), por lo que más que un listado de las especies efectivamente existentes y localizadas en el ámbito, debe entenderse como un inventario de las presentes en su entorno territorial:

- **Mamíferos de gran tamaño:** comadreja, conejo, erizo europeo, garduña, gineta, liebre ibérica, nutria paleártica, tejón, visón americano, zorro.

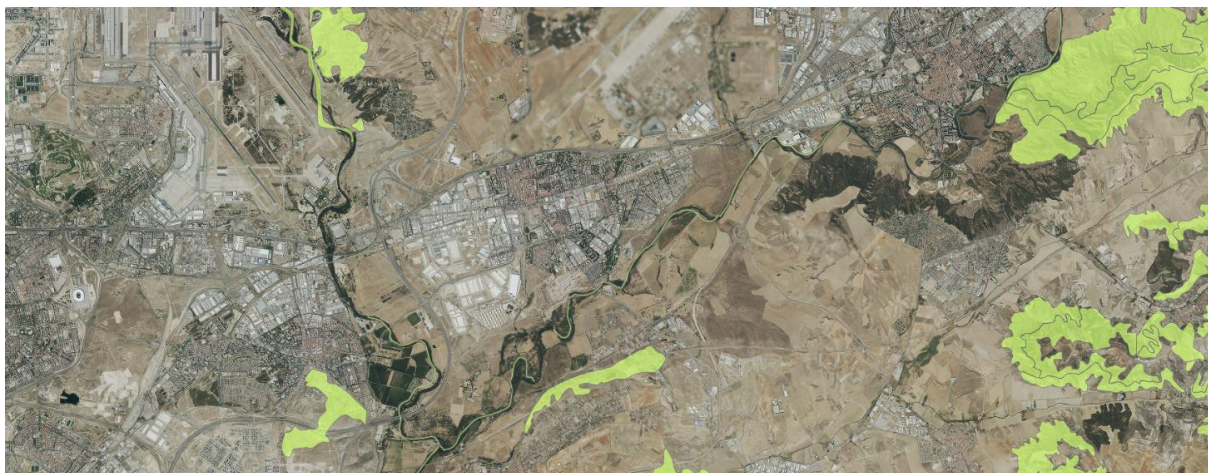
DILIGENCIA SECRETARIA

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



- **Mamíferos de pequeño tamaño:** rata negra, rata parda, ratón casero, topillo campesino, topillo mediterráneo.
- **Anfibios:** gallipato, rana común, sapillo moteado común, sapo corredor, sapo de espuelas.
- **Reptiles:** culebra bastarda, culebra de cogulla, culebra de collar, culebra de escalera, culebra lisa meridional, culebra viperina, culebrilla ciega, eslizón tridáctilo, galapago de florida, galapago leproso, lagartija cenicienta, lagartija ibérica.
- **Peces:** barbo comizo, barbo común, bermejuela, boga de río, calandino, carpa, colmilleja, gambusia, pez gato negro, pez rojo, pez sol.
- **Aves:** aguilucho cenizo, aguilucho lagunero occidental, milano negro, ánade azulón, ánade friso, avetorillo, cogujada común, pato cuchara, garceta, garcilla bueyera, garza imperial, martín pescador, martinete común, mito, porrón común, vencejo común, agateador común, chorlitejo chico, cigüeña blanca, paloma bravía/doméstica, paloma doméstica, paloma torcaz, paloma zurita, tórtola común, tórtola turca, bengalí rojo, carraca europea, cernícalo vulgar, críalo europeo, cuco común, grajilla, halcón peregrino, triguero, urraca, abejaruco, alcaudón, alcaudón real, avión común, avión zapador, golondrina común, jilguero, pardillo, verdecillo, verderón común, carbonero común, herrerillo común, lavandera blanca, oropéndola, sisón, calamón común, focha común, gallineta común, gorrión común, gorrión molinero, perdiz roja, pito real, torcecuello euroasiático, zampullín común, autillo europeo, búho chico, búho real, cárabo común, cigüeñuela común, cotorra de kramer, estornino negro, mochuelo europeo, pájaro moscón, rascón europeo, buitron, carricero común, carricero tordal, ruiseñor bastardo, zarcero común, curruca cabecinegra, curruca capirotada, abubilla, collalba rubia, lechuza común, mirlo común, ruiseñor común.

No obstante, cabe destacar que la superficie de este ámbito no resulta concurrente con ningún Hábitat de Interés Comunitario, conforme a lo incluido en el Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid:



Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid –Hábitats Naturales de Interés Comunitario

En cualquier caso, dada la propia naturaleza del ámbito, con un carácter periurbano, a medio camino entre un terreno de borde de infraestructuras, un terreno en proceso de urbanización y un terreno ocupado por un crisol de actividades de forma más o menos informal, su ecosistema natural no presenta, en modo alguno, ningún tipo de valor relevante o excepcional. De hecho, la situación real del terreno del sector SUP-TO.1 resulta manifiestamente degradada, resultando su transformación urbanística e integración en la trama urbana preexistente una condición necesaria para la mejora del medio ambiente de su entorno 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

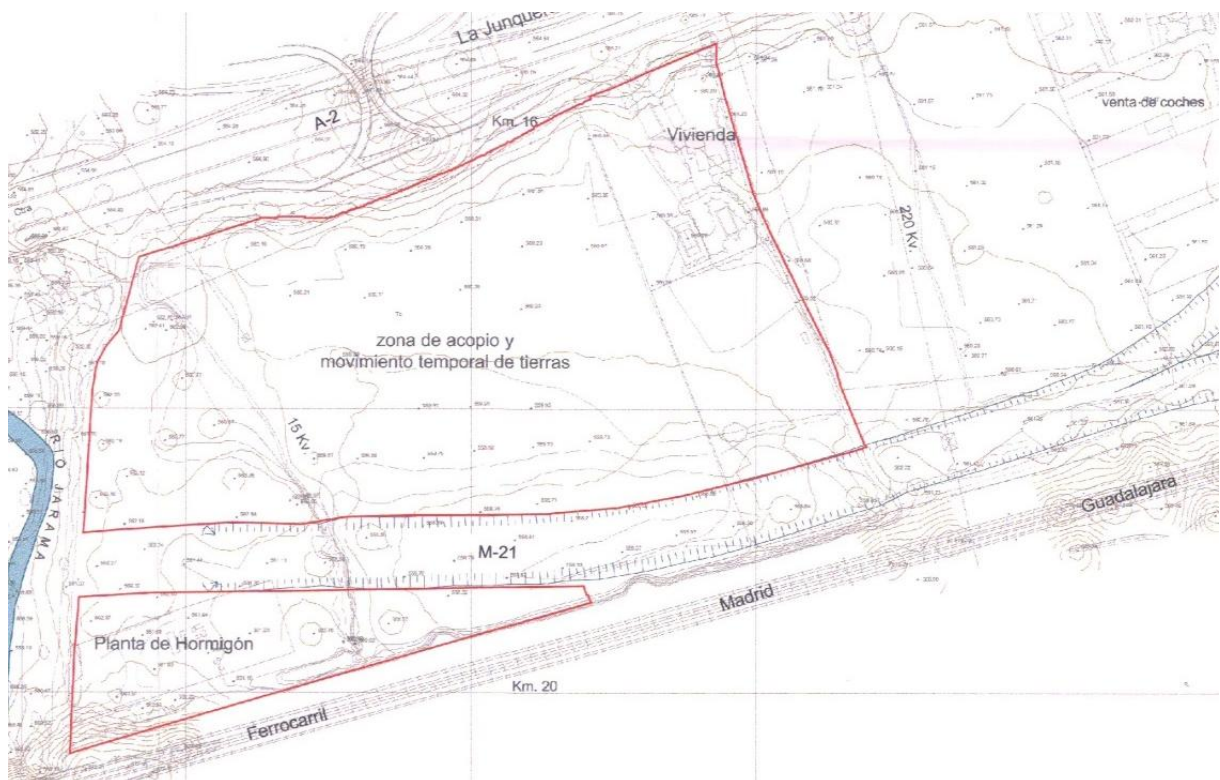


5.4. Medio Antrópico

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.

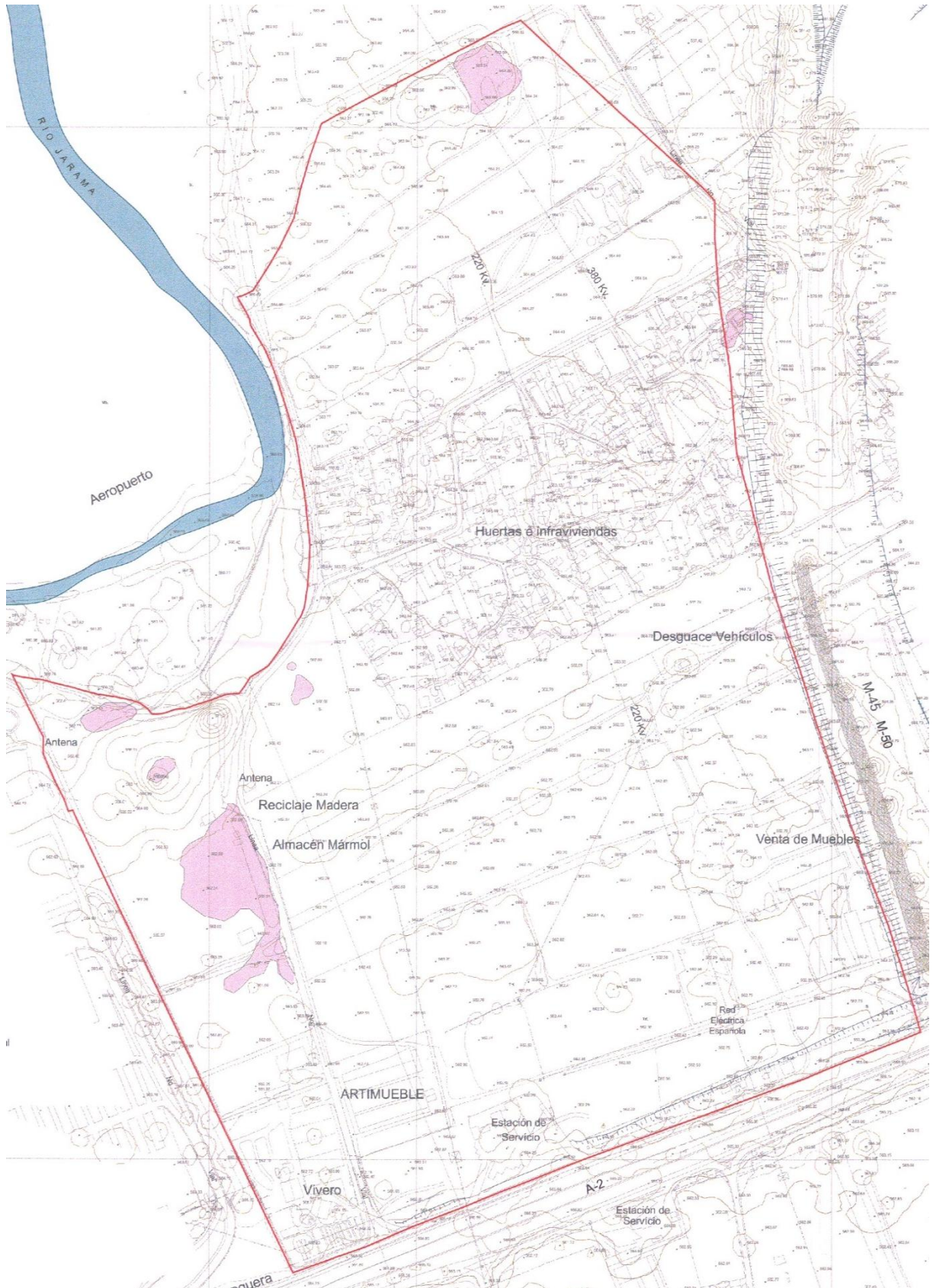
Entre estos cabe destacar los siguientes:

- 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



6. Efectos Ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación

De cara a valorar los efectos ambientales previsibles de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares planteada, cabe destacar que esta no define unas nuevas determinaciones de ordenación detallada ni establece unas condiciones de desarrollo sensiblemente diferentes a las preexistentes, sino que se limita a modificar mínimamente ciertas determinaciones del planeamiento ya vigente en el ámbito. Así, la propuesta se limita a plantear la actualización puntual de tres de los artículos de la Normativa Urbanística del Plan Parcial vigente a los efectos de renovar el concepto tradicional de las actividades a las nuevas tecnologías equivalentes y de flexibilizar la implantación de los usos previstos en el ámbito, de forma que puedan adecuarse, sin alterar el modelo urbano de usos terciarios previsto por el planeamiento general, a la demanda actual de suelo productivo por parte de las nuevas actividades y agentes económicos.

Adicionalmente, cabe destacar que el Sector SUP-TO.1 no solo cuenta con unas determinaciones de ordenación detallada previas ya vigentes, sino que su fase de gestión urbanística se ha iniciado y parte de sus obras de urbanización se encuentran en fase de ejecución.

De esta manera, no se puede deducir que la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares planteada pueda implicar ningún efecto ambiental previsible en el ámbito en comparación con la situación preexistente en el mismo (con un sector ya en fase de desarrollo). Así, teniendo en cuenta el alcance de esta, los efectos ambientales previsibles de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares se entienden nulos, a efectos prácticos.

7. Efectos previsibles sobre los Planes Sectoriales y Territoriales concurrentes

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

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

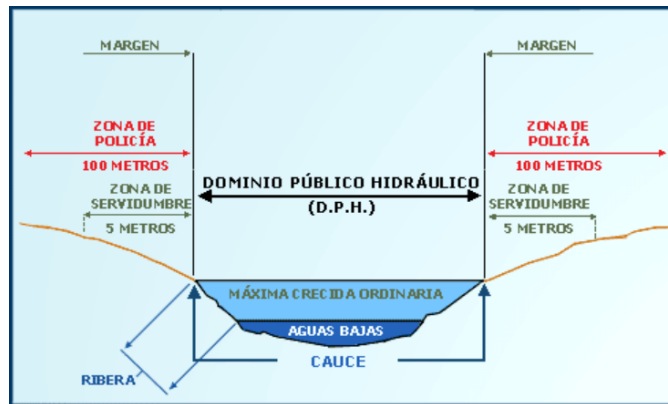
7.1. Afección Hidrológica

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

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



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

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



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

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

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

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

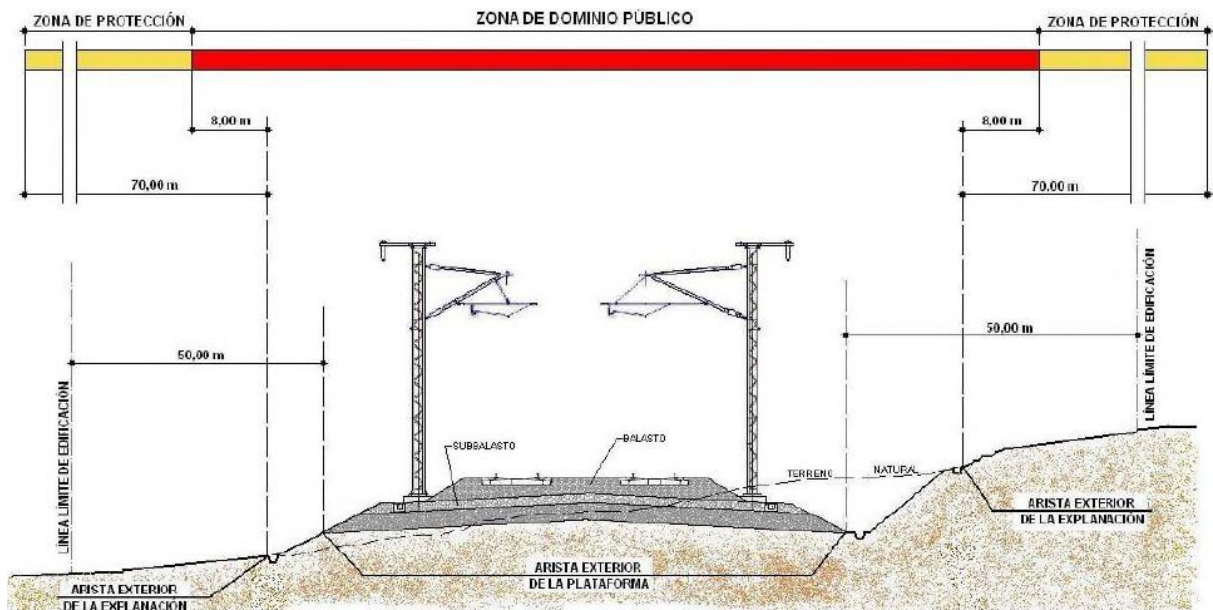
Después de los trámites oportunos, las obras de urbanización comenzaron en el año 2009 y alcanzaron un alto grado de ejecución, si bien debido a las circunstancias económicas estas obras se paralizaron en el año 2011 cuando se encontraban muy próximas a su finalización, habiendo ejecutado ya íntegramente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

7.2. Afeción Ferroviaria

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

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

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



Esquema de afeciones ferroviarias

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



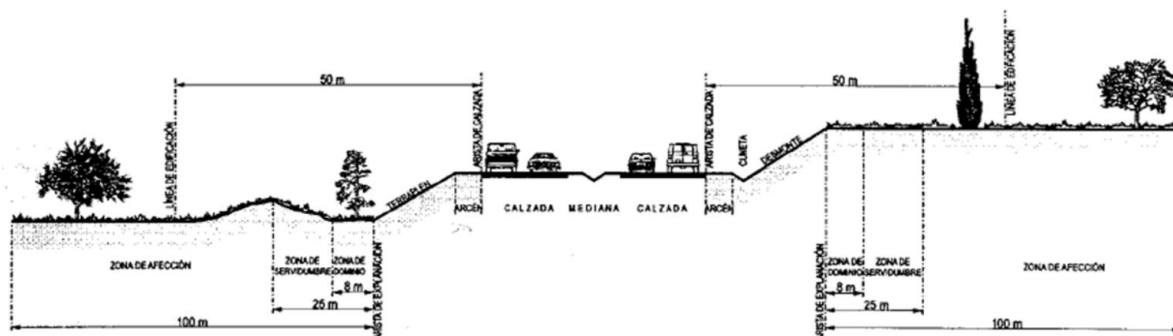
En cualquier caso, y con independencia de las implicaciones que esta afección pueda haber tenido sobre la ordenación detallada vigente, **no tiene ninguna implicación sobre la presente Modificación N° 1 del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 propuesta**, toda vez que su alcance se limita a flexibilizar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

7.3. Afección de Carreteras

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

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

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



SECCIÓN EN AUTOPISTA, AUTOVÍA

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

- Autovía M-45: Autovía de la Red Regional

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



- Autovía M-50: Autovía de la Red Nacional Básica Estatal
- Autovía N-II: Autovía de la Red Nacional Básica Estatal

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

7.4. Afección de la Red de Distribución de Gas

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



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

DILIGENCIA SECRETARIA

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

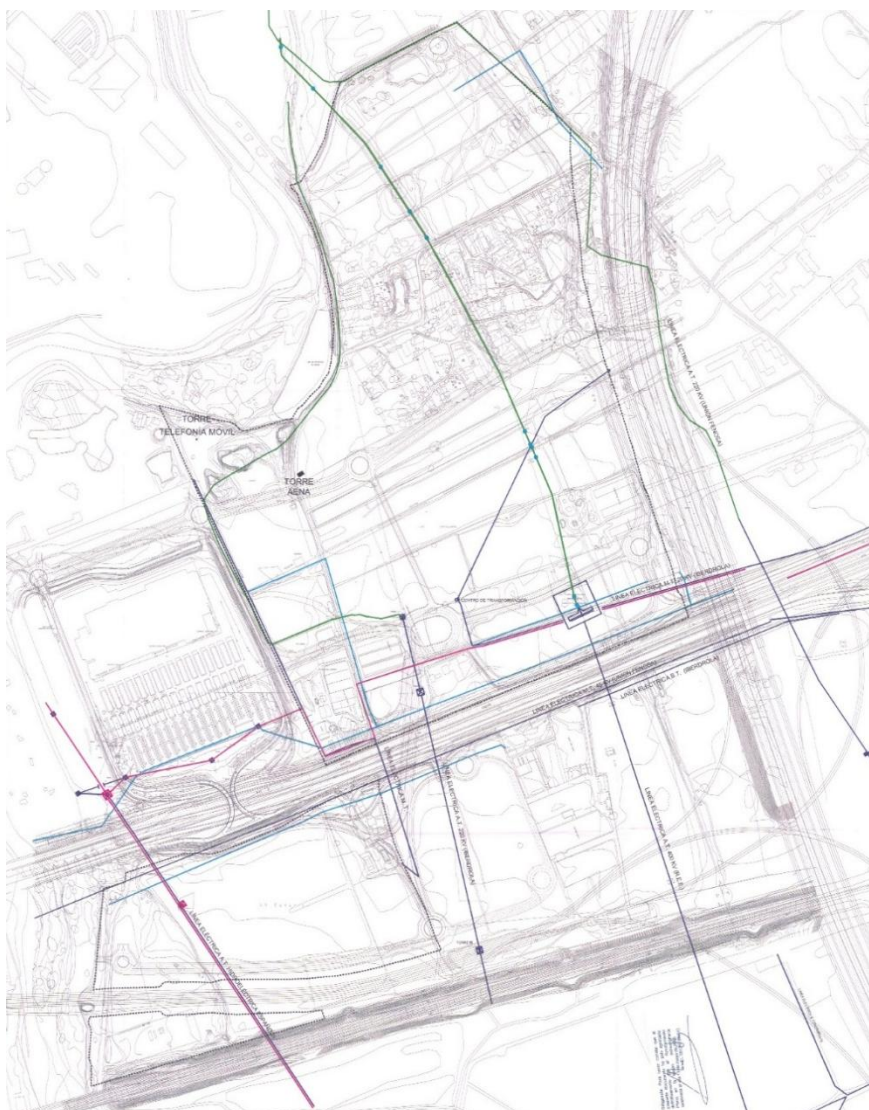


Conforme a lo indicado en el propio Plan Parcial, ENAGAS (empresa que explota el gasoducto) definió una zona de afección de 10 metros a ambos lados de la conducción, si bien, y previendo un cambio del trazado de la conducción, se habría notificado a esta durante la tramitación del documento.

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

7.5. Afección de la Red de Distribución de Energía Eléctrica

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

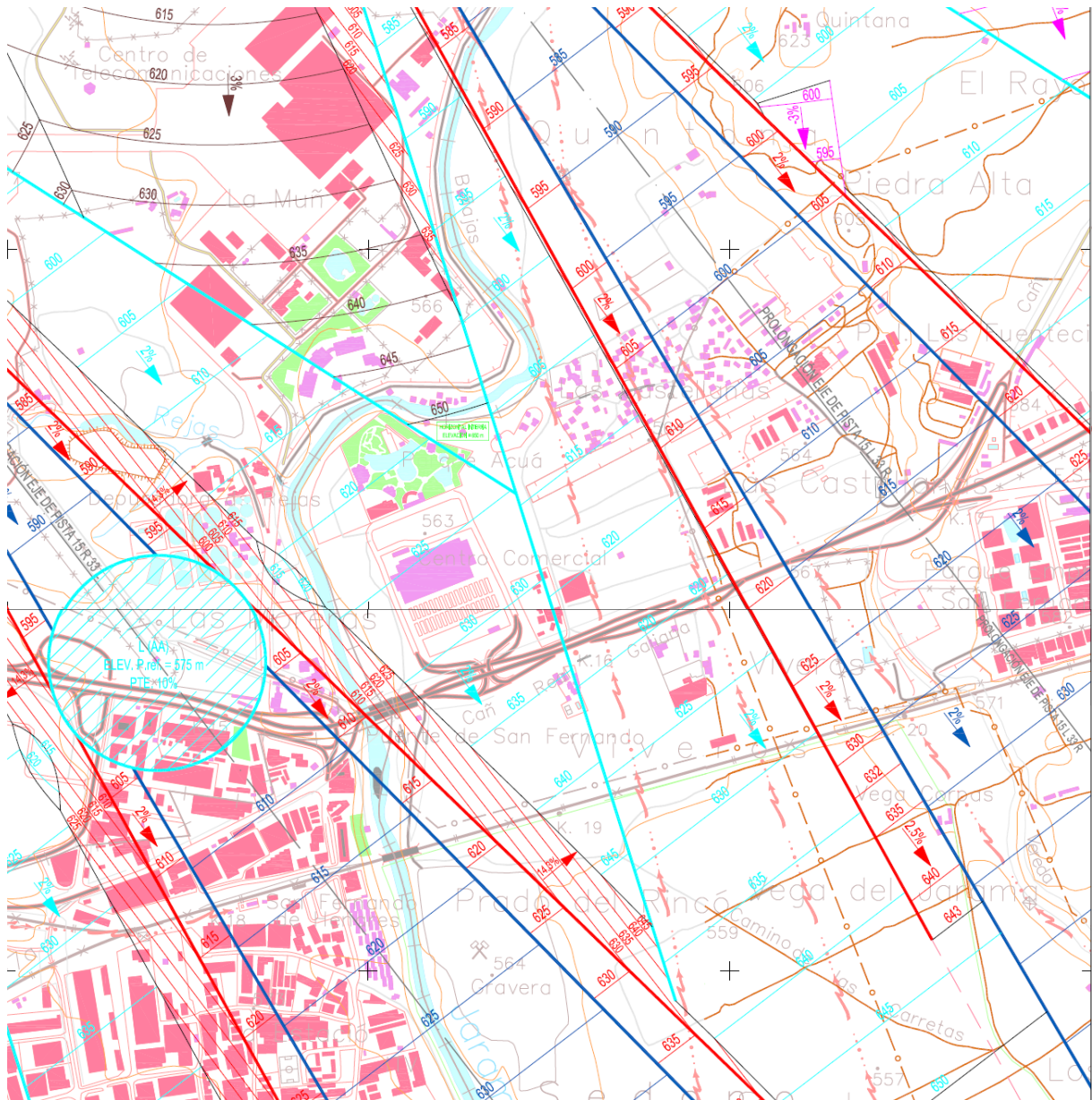
DILIGENCIA SECRETARIA

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



7.6. Servidumbres Aeronáuticas: Aeropuerto de Madrid-Barajas

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

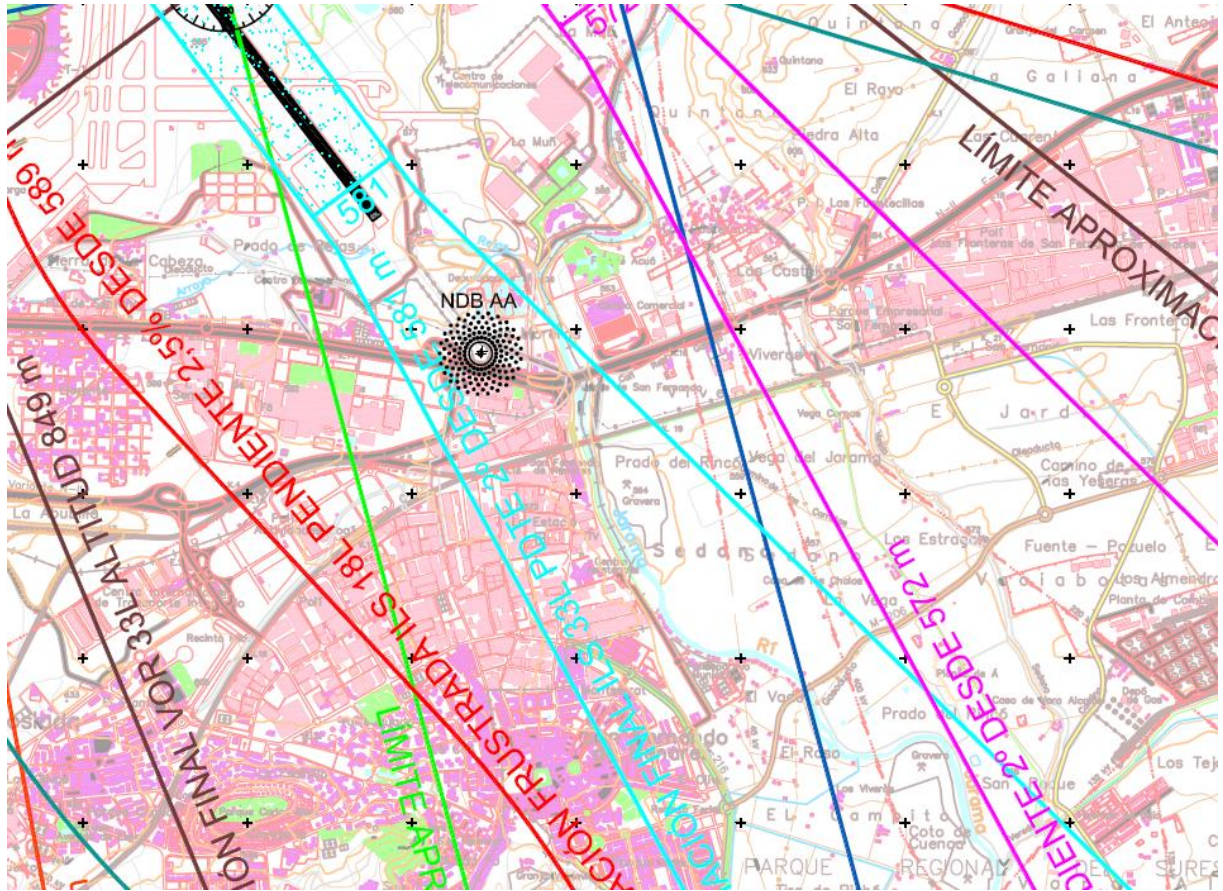


Plano de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas del Aeropuerto de Madrid-Barajas, Hojas 17 y 20 - Detalle

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



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

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

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

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

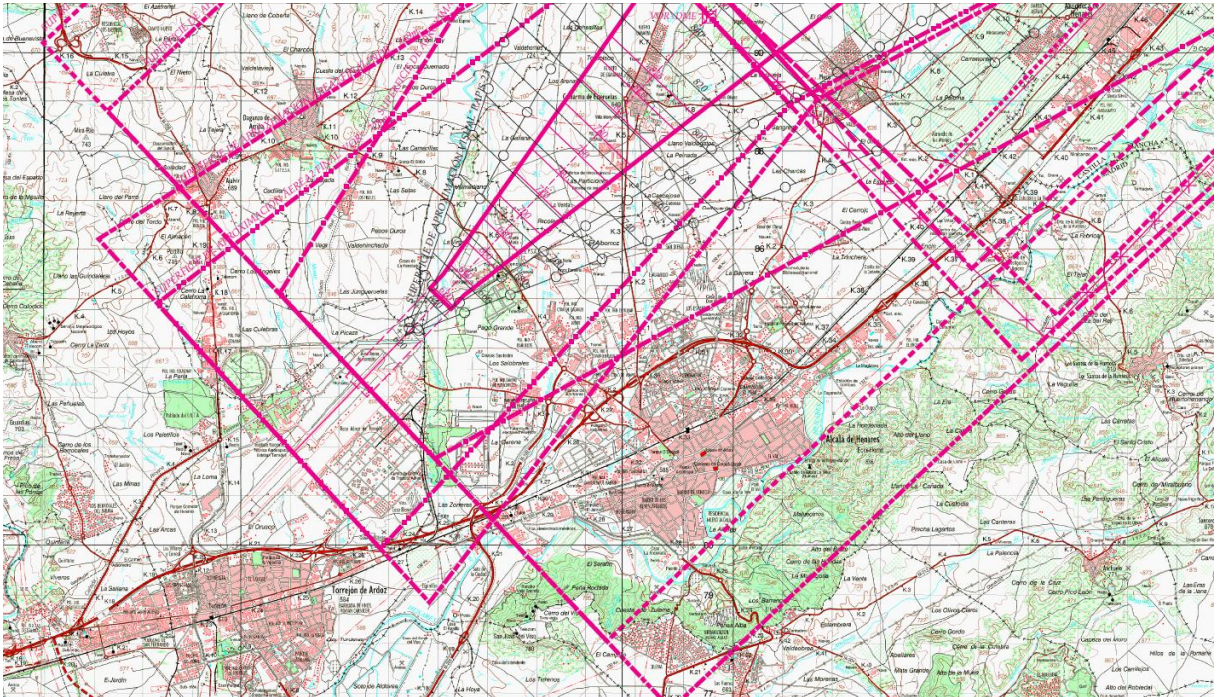
DILIGENCIA SECRETARIA

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

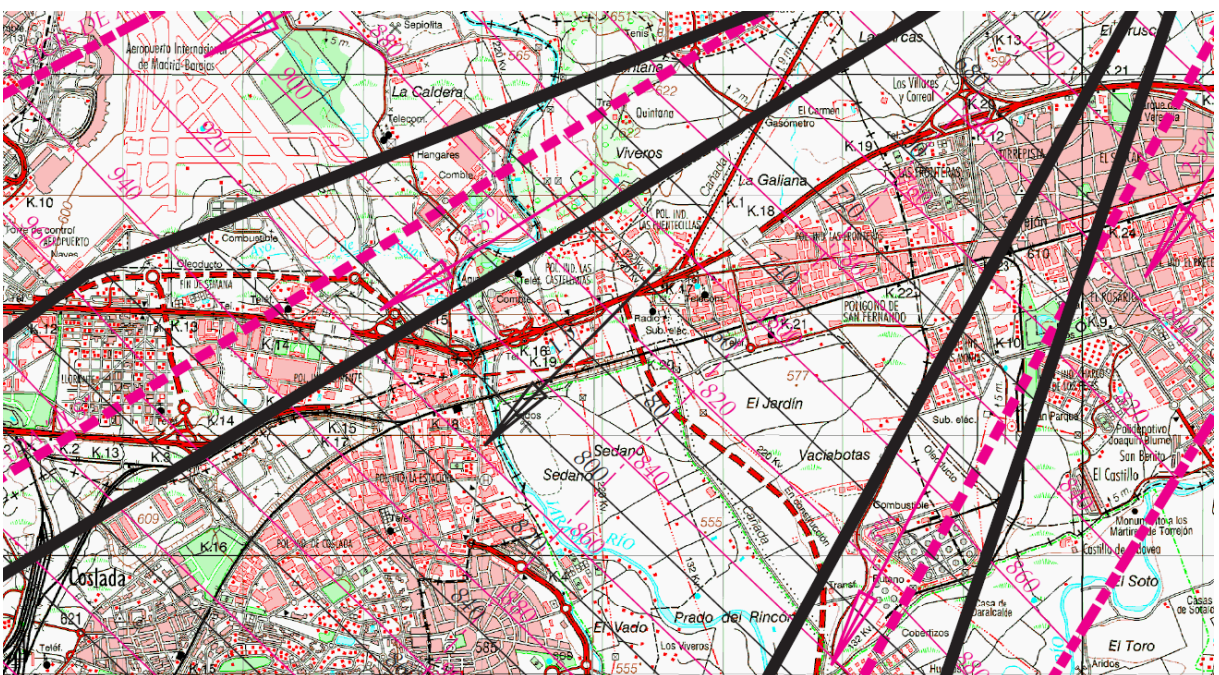


7.7. Servidumbres Aeronáuticas: Base aérea de Torrejón de Ardoz

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



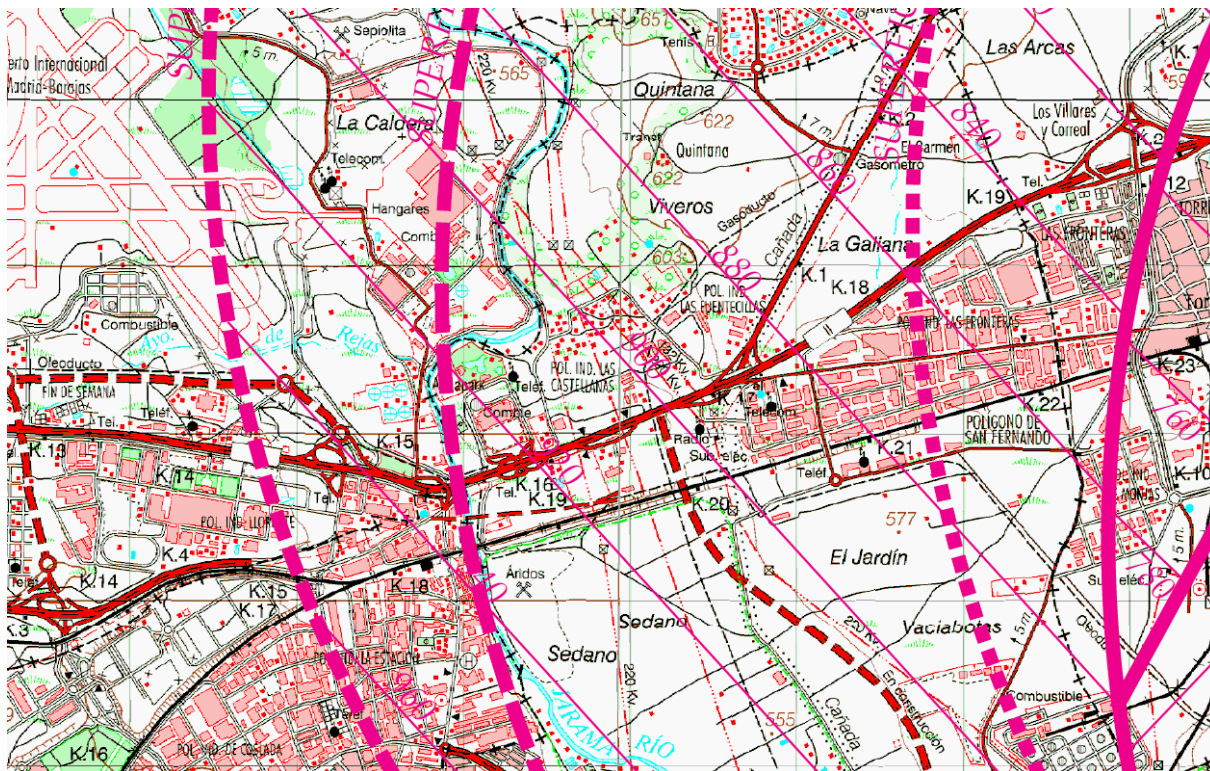
Plano de Servidumbres Operativas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Hoja 1 - Detalle



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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



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

A efectos prácticos, estas servidumbres implican, en el caso más restrictivo, que las edificaciones e instalaciones previstas en el ámbito no pueden superar la altura de 740 metros sobre el nivel del mar. Teniendo en cuenta lo señalado en el punto anterior, que la altura máxima de edificación queda fijada por el Plan Parcial en 19 metros, y que, en cualquier caso, la altura del terreno del sector se encuentra en torno a los 560 metros sobre el nivel del mar, se entiende que la ordenación vigente se adecúa a las determinaciones de esta afección sectorial.

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

7.8. Afecciones Ambientales

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

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

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



7.9. AfECCIÓN de Ruido

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

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

7.10. Ley General de Telecomunicaciones

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

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

7.11. Normativa de Accesibilidad

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

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

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



7.12. Impacto por razón de Género

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

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

7.13. Impacto en la infancia, adolescencia y familia

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

8. Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada

Como se ha indicado anteriormente, la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares se circunscribe al ámbito de este y no implica ningún tipo de consumo adicional de recursos naturales ni el incremento de edificabilidad, limitándose su alcance a la actualización de algunos aspectos puntuales en tres artículos de la normativa urbanística a los efectos de flexibilizar el régimen de usos de aplicación, por lo que carece de incidencia significativa o reseñable sobre aspectos ambientales.

No obstante, en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental se establece, en primer lugar, que:

1. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
 - a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien, (...).*

Y, por otro lado:

2. *Serán objeto de una evaluación estratégica simplificada:*
 - a) *Las modificaciones menores de planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
 - b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
 - c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

En el caso que nos ocupa, no se modifica ni la clasificación de suelo, ni los usos globales del mismo, ni la previsión del número de viviendas, ni la edificabilidad máxima del sector por lo que se entiende que se trata de una modificación menor (supuesto 2.a para la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada).

Con todo esto, se entiende que la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares deberá ser sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por el Órgano Ambiental a los efectos de determinar que no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente.

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



9. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas

9.1. Alternativa 0: No modificación del Plan Parcial

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Finalmente, mediante la Alternativa 2 se propone, únicamente, la modificación de ciertos aspectos puntuales de tres de los artículos de la Normativa Urbanística vigente a los efectos de flexibilizar el régimen de usos de aplicación —sin introducir nuevos usos que pudieran afectar a la ordenación estructural del sector— y de las Fichas de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-4 y del Ámbito P-5.

De esta manera, se pretende introducir las modificaciones mínimas para permitir la adecuación de las determinaciones de ordenación detallada del sector a las necesidades urbanísticas y productivas actuales, viabilizando su desarrollo y, en última instancia, dando consecución a los objetivos definidos por el PGOU para este ámbito.

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

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

10. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier Efecto Negativo relevante en el Medio Ambiente de la aplicación del Plan o Programa, tomando en consideración el cambio climático

Como se ha justificado anteriormente, no se puede prever ninguna afección ambiental negativa derivada de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, pues se limita a actualizar aspectos puntuales en tres artículos de la normativa urbanística, flexibilizando el régimen de usos de manera que pueda generar un mayor atractivo para actividades económicas de mayor calidad y valor añadido.

De esta manera, no pudiendo preverse ningún efecto ambiental negativo en desarrollo de la propuesta, no procede el planteamiento de ninguna medida para paliarlos. Todo ello sin perjuicio de que los instrumentos de gestión urbanística que se redacten y tramiten, a posteriori, pudieran tomar las medidas que resulten oportunas, según la necesidad concreta de sus propuestas.

11. Descripción de las medidas previstas para el Seguimiento Ambiental del Plan

El apartado 6 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece:

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

(...)

6. *Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la*

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



materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren en los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

Así pues, en cumplimiento del deber legal existente, el Ayuntamiento de San Fernando de Henares ha de elaborar periódicamente un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, donde se considerará la sostenibilidad ambiental.

Con la elaboración de este informe de seguimiento, que debe ser trasladado al Pleno Municipal y a las Administraciones Públicas afectadas que hayan participado en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, se dan por cumplidos los requisitos exigidos por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental al respecto del seguimiento ambiental del plan urbanístico.

En cualquier caso, la modificación planteada no implica ninguna afección negativa previsible sobre el medio ambiente distinta a la derivada de los instrumentos de planeamiento vigentes a la fecha.

En Madrid, a 21 de julio de 2025,

A blue ink signature consisting of a long horizontal stroke with a small loop at the end.

Fdo: Joaquín Sobrino Martín
Arquitecto

A blue ink signature with a prominent vertical stroke on the left and a horizontal stroke at the bottom.

Fdo: Félix Álvarez Álvarez
Arquitecto

A blue ink signature with a large, circular loop at the top and a diagonal stroke extending downwards.

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 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 II – DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
VOLUMEN 2 – INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

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. Informe Ambiental Estratégico	4
3. Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones	4

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 incluye la **INFORMACIÓN RELATIVA** al **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO** 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

Este instrumento de planeamiento se formula con el objetivo de introducir unas pequeñas **actualizaciones puntuales en tres de artículos** y en dos Fichas de Condiciones Específicas de Ordenación de la Normativa Urbanística del Plan Parcial vigente a los efectos de **flexibilizar el régimen de usos** definido en el mismo para **adaptarlo a la demanda de las actividades y agentes económicos contemporáneos** y, en última instancia, **desbloquear el desarrollo** del Sector y poder dar respuesta a **los objetivos que el PGOU** define para el mismo.

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 un cierto nivel de calidad y la creación de una zona de atracción singular en 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 con el objetivo de formalizar un polo de atracción comercial y terciaria que posibilitase la implantación de grandes operadores comerciales mediante un conjunto singular y con una masa crítica suficiente.

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. Informe Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Informe Ambiental Estratégico se emite como conclusión tras el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, tras la consulta a las administraciones afectadas.

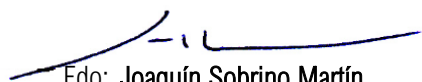
De esta manera, y dado que aún no se ha alcanzado la conclusión del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1 de San Fernando de Henares, no procede la existencia de este Informe Ambiental Estratégico, que, en todo caso, se incluirá en el presente documento cuando resulte posible y preceptivo.

3. Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones

En línea con lo señalado en el apartado anterior, al no haberse emitido aún el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP-TO.1, no procede la justificación de su cumplimiento ni la indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones.

No obstante, tras la formulación del correspondiente Informe Ambiental Estratégico, se incluirá tanto la justificación de su cumplimiento como la indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones, en su caso.

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

BLOQUE III – DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE ORDENACIÓN

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	4
2.	Objeto, Entidad Promotora y Legitimación	5
2.1.	Objeto	5
2.2.	Entidad Promotora y Legitimación	6
3.	Justificación, Conveniencia y Oportunidad	6
4.	Marco Normativo	7
5.	Resumen de Alternativas Planteadas y definición de la escogida	8
5.1.	Alternativa 0: No modificación del Plan Parcial	8
5.2.	Alternativa 1: Modificación completa de las determinaciones de ordenación detallada	9
5.3.	Alternativa 2: Actualización de ciertos aspectos puntuales de la Normativa Urbanística	9
6.	Modelo de Ordenación Propuesto	10
6.1.	Artículo 36	10
6.2.	Artículo 102	12
6.3.	Artículo 103	13
6.4.	Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-4	15
6.5.	Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-5	18
6.6.	En relación con la estructura viaria y accesos	21
6.7.	En relación con la tipología de las parcelas	21
6.8.	En relación con las afecciones	21
6.8.1.	Afección Hidrológica	21
6.8.2.	Afección Ferroviaria	23
6.8.3.	Afección de Carreteras	24
6.8.4.	Afección de la Red de Distribución de Gas	26
6.8.5.	Afección de la Red de Distribución de Energía Eléctrica	27
6.8.6.	Servidumbres Aeronáuticas: Aeropuerto de Madrid-Barajas	29
6.8.7.	Servidumbres Aeronáuticas: Base aérea de Torrejón de Ardoz	31
6.8.8.	Afecciones Ambientales	32
6.8.9.	Afección de Ruido	33
6.8.10.	Ley General de Telecomunicaciones	33
6.8.11.	Normativa de Accesibilidad	33
6.8.12.	Impacto por razón de Género	34
6.8.13.	Impacto en la infancia, adolescencia y familia	34
6.8.14.	Ley 7/2021, de mayo de Cambio Climático y Transición Energética	35
7.	Descripción de la Ordenación Propuesta	36
8.	Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan Parcial	37
9.	Modelo de Gestión	38
10.	Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad de la propuesta	39
11.	Resumen Ejecutivo	41

DILIGENCIA SECRETARIA

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



1. Introducción

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

2. Objeto, Entidad Promotora y Legitimación

2.1. Objeto

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

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

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

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

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

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



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

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

Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.

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

2.2. Entidad Promotora y Legitimación

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

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

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

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

3. Justificación, Conveniencia y Oportunidad

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

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

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



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

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

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

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

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

4. Marco Normativo

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

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

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



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

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

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

5. Resumen de Alternativas Planteadas y definición de la escogida

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

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

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

5.1. Alternativa 0: No modificación del Plan Parcial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

6. Modelo de Ordenación Propuesto

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

6.1. Artículo 36

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

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

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

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



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

Normativa Vigente	Normativa Modificada
<p>Artículo 36. Almacenes.</p> <ol style="list-style-type: none">Definición. Actividades relacionadas con la guarda, conservación y acopio de materias, productos transformados, bienes muebles en general o similares. Puede desarrollarse en locales anejos o vinculados a otro uso terciario, o bien en locales destinados específicamente para almacenes; en el primer caso deberá definirse con claridad el área de almacenaje y sin acceso público, diferenciándola de la zona dedicada al uso principal sea comercial u otro.Clasificación.<ol style="list-style-type: none">En función de la superficie destinada al uso de almacenaje se distinguen las categorías siguientes:<ul style="list-style-type: none">– AL-1 superficie igual o inferior a quinientos (500) m²– AL-2 superficie superior a quinientos (500) m²En base a la clase de mercancía almacenada sólo se permitirán los almacenes que cumplan las mismas condiciones correspondientes a las categorías del uso industrial autorizadas en esta normativa y asimilables a dicha mercancía.Condiciones. Se estará a las condiciones de los usos industriales autorizados en esta normativa.<p>Altura mínima.- Como uso exclusivo, 3,5 m. en categoría AL-1 y 4 m. en categoría AL-2. Como uso complementario 2,20 m. en categoría AL-1 y 3,5 m. en categoría AL-2.</p><p>Estacionamiento. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de instalación o fracción.</p>	<p>Artículo 36. Almacenes.</p> <ol style="list-style-type: none">Definición. Actividades relacionadas con la guarda, conservación y acopio de materias, productos transformados, bienes muebles en general o similares. Estas actividades comprenden el almacenamiento físico, digital, informático y/o electrónico, tales como, con carácter enunciativo y no limitativo, Centros de Procesamiento de Datos. Puede desarrollarse en locales anejos o vinculados a otro uso terciario, o bien en locales destinados específicamente para almacenes; en el primer caso deberá definirse con claridad el área de almacenaje y sin acceso público, diferenciándola de la zona dedicada al uso principal sea comercial u otro.Clasificación.<ol style="list-style-type: none">En función de la superficie destinada al uso de almacenaje se distinguen las categorías siguientes:<ul style="list-style-type: none">– AL-1 superficie igual o inferior a quinientos (500) m²– AL-2 superficie superior a quinientos (500) m²En base a la clase de mercancía almacenada sólo se permitirán los almacenes que cumplan las mismas condiciones correspondientes a las categorías del uso industrial autorizadas en esta normativa y asimilables a dicha mercancía.Condiciones. Se estará a las condiciones de los usos industriales autorizados en esta normativa.<p>Altura mínima.- Como uso exclusivo, 3,5 m. en categoría AL-1 y 4 m. en categoría AL-2. Como uso complementario 2,20 m. en categoría AL-1 y 3,5 m. en categoría AL-2.</p><p>Estacionamiento. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de instalación o fracción.</p>

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



6.2. Artículo 102

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

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

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

Normativa Vigente	Normativa Modificada
<p>Artículo 102. Determinaciones sobre los usos autorizados.</p> <p>Por situarse dentro de esta zona la envolvente de ruido 65 dBA Día - 55 dBA Noche, identificada en el mismo Estudio de Contaminación Acústica, se requiere ordenar los usos pormenorizados de forma gradual dentro de esa envolvente, alejando los más sensibles al ruido generado por el aeropuerto, por ello se establecen dos Grados distintos de usos autorizados según la distribución que refleja el Plano de Ordenación 0-4 Usos Pormenorizados de acuerdo con los grados y situaciones siguientes:</p> <p>a) Grado 1 ó Z-1-1 en Plano 0-4</p> <p><u>Usos predominantes.</u></p> <p>Se autorizan los usos pormenorizados siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Comercial- Espectáculos y salas de reunión- Hotelero- Recreativo y hostelero- Oficinas <p>En un mismo edificio pueden mezclarse los usos predominantes siempre que cumplan sus respectivas normativas.</p> <p><u>Usos compatibles.</u></p> <p>Dotacional y servicios privados en todos los usos pormenorizados autorizados.</p> <p>Almacenaje vinculado a un uso predominante</p> <p><u>Usos complementarios.</u></p> <p>Los necesarios para el desarrollo del uso predominante como:</p>	<p>Artículo 102. Determinaciones sobre los usos autorizados.</p> <p>Por situarse dentro de esta zona la envolvente de ruido 65 dBA Día - 55 dBA Noche, identificada en el mismo Estudio de Contaminación Acústica, se requiere ordenar los usos pormenorizados de forma gradual dentro de esa envolvente, alejando los más sensibles al ruido generado por el aeropuerto, por ello se establecen dos Grados distintos de usos autorizados según la distribución que refleja el Plano de Ordenación 0-4 Usos Pormenorizados de acuerdo con los grados y situaciones siguientes:</p> <p>a) Grado 1 ó Z-1-1 en Plano 0-4</p> <p><u>Usos predominantes.</u></p> <p>Se autorizan los usos pormenorizados siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Comercial- Espectáculos y salas de reunión- Hotelero- Recreativo y hostelero- Oficinas <p>En un mismo edificio pueden mezclarse los usos predominantes siempre que cumplan sus respectivas normativas.</p> <p><u>Usos compatibles.</u></p> <p>Dotacional y servicios privados en todos los usos pormenorizados autorizados.</p> <p>Almacenaje en los términos del artículo 36.</p> <p><u>Usos complementarios.</u></p> <p>Los necesarios para el desarrollo del uso predominante como:</p>

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



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

b) Grado 2 ó Z-1-2 en Plano 0-4

Usos predominantes.

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

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

Usos compatibles.

Dotacional y servicios privados únicamente en los usos pormenorizados siguientes:

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

Almacenaje vinculado a un uso predominante

Usos complementarios.

De los necesarios para el desarrollo del uso predominante únicamente:

- Estacionamiento de vehículos
- Zonas verdes y espacios libres

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

b) Grado 2 ó Z-1-2 en Plano 0-4

Usos predominantes.

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

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

Usos compatibles.

Dotacional y servicios privados únicamente en los usos pormenorizados siguientes:

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

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

Usos complementarios.

De los necesarios para el desarrollo del uso predominante únicamente:

- Estacionamiento de vehículos
- Zonas verdes y espacios libres

6.3. Artículo 103

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

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

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



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

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

Normativa Vigente	Normativa Modificada
<p>Artículo 103. Uso comercial mínimo.</p> <p>A fin de procurar la mayor implantación posible de usos comerciales, cada propiedad o finca registral aportada dentro de esta zona deberá, en la finca resultante equivalente, destinar al uso comercial un mínimo de la edificabilidad patrimonializable resultante para el total de cada finca, de acuerdo con las reglas siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Al menos el 40% de esa edificabilidad en el caso de las fincas registrales aportadas con una superficie de entre 6.000 y 20.000 m² y al menos el 50% de esa edificabilidad para las fincas registrales aportadas con superficie superior a 20.000 m².b) Que cuando la superficie de uso comercial que resulte de una finca aportada, aplicando este artículo, suponga una superficie de venta superior a 2.500 m² deberá solicitar licencia como gran establecimiento comercial individual o colectivo de acuerdo con la Ley de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid y ello con independencia de que se pueda aplicar la parcela mínima regulada en el artículo 109 siguiente.c) Las condiciones de los apartados a) y b) anteriores no serán aplicables cuando la edificabilidad se destine a una actividad comercial propia del titular de la finca aportada, ni tampoco sobre la edificabilidad que se materialice en las Zonas Industrial o Consolidada.d) Las condiciones de los apartados a) y b) serán igualmente aplicables sobre el total de la edificabilidad que corresponda al Ayuntamiento por cesión del aprovechamiento o como patrimonial en cada unidad de ejecución, en función de su correspondencia con las edificabilidades resultantes referidas en esos apartados.	<p>Artículo 103. Uso comercial mínimo.</p> <p>El Sector se configura como una actuación para la implantación de usos terciarios de cierto nivel de calidad, por lo que al menos el 50% de la edificabilidad total del Sector se destinará a usos terciarios.</p> <p>Asimismo, a fin de procurar la implantación de usos comerciales, al menos el 15% de la edificabilidad del Sector reservada para usos terciarios deberá destinarse a uso comercial.</p>

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



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

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

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

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



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

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

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



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

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

2.3. Condiciones de urbanización

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

2.4. Otras normas

Se considera la posible materialización sobre rasante de una edificabilidad meramente

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

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

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

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

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

2.4. Otras normas

Se considera la posible materialización sobre rasante de una edificabilidad meramente

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



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

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

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

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

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

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

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

2.3. Condiciones de urbanización

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

2.4. Otras normas

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

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

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

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

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

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

2.4. Otras normas

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

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



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

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

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

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

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

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

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

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

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

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

6.8. *En relación con las afecciones*

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

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

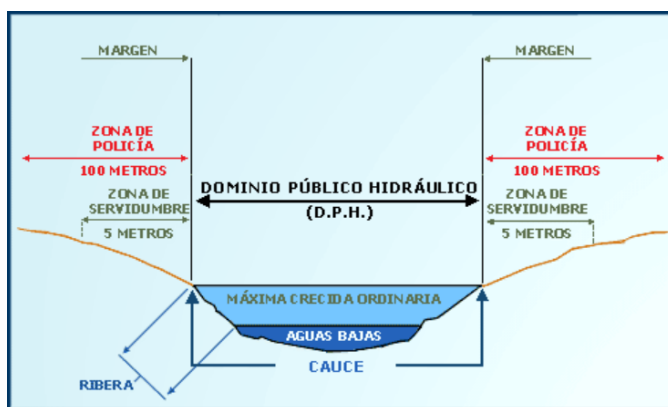
6.8.1. *Afección Hidrológica*

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

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



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

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



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

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

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

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

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

6.8.2. Afcción Ferroviaria

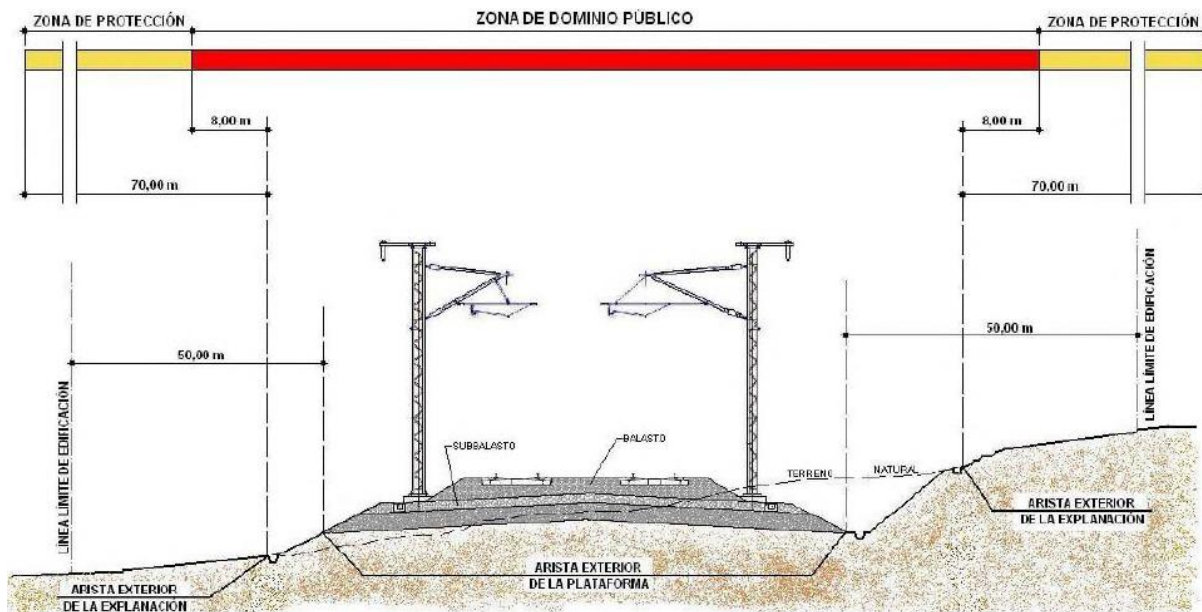
En la zona sur del sector este se encuentra en contacto con la vía férrea (línea Madrid – Barcelona), por lo que parte del mismo se encuentra afectado por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento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

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

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



Esquema de afecciones ferroviarias

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

6.8.3. Afección de Carreteras

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

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

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



6.8.4. Afección de la Red de Distribución de Gas

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



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

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

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

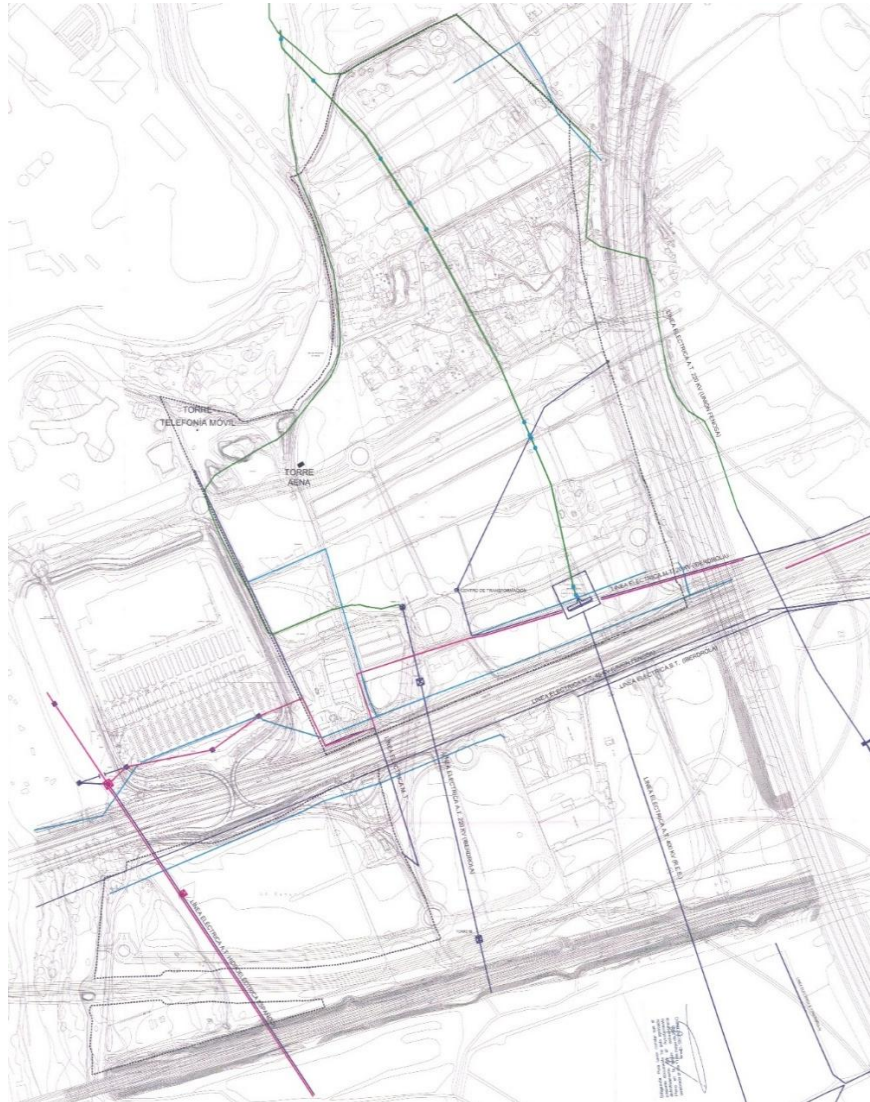
DILIGENCIA SECRETARIA

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



6.8.5. Afección de la Red de Distribución de Energía Eléctrica

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



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

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

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

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



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

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

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

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

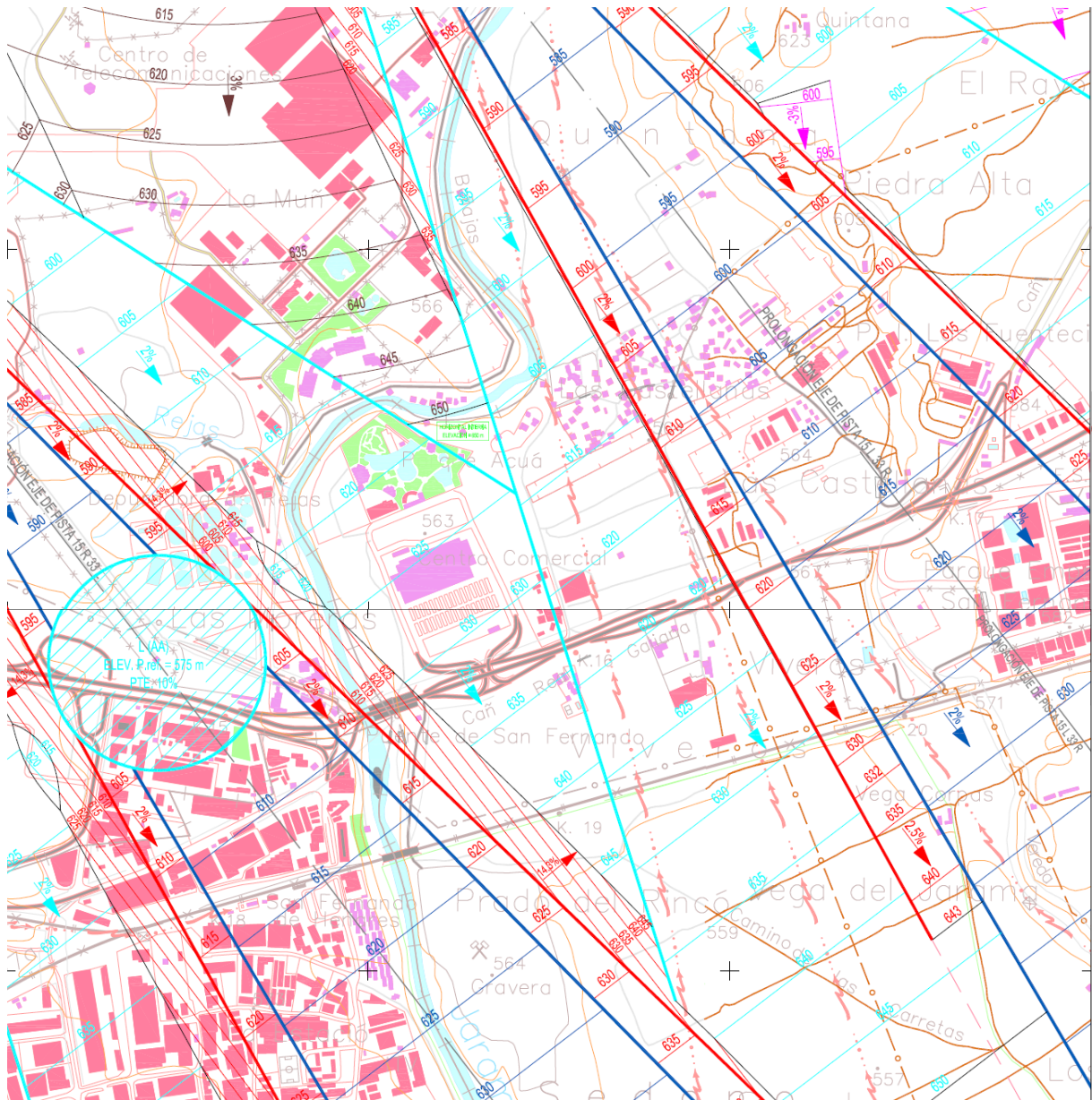
DILIGENCIA SECRETARIA

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



6.8.6. Servidumbres Aeronáuticas: Aeropuerto de Madrid-Barajas

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

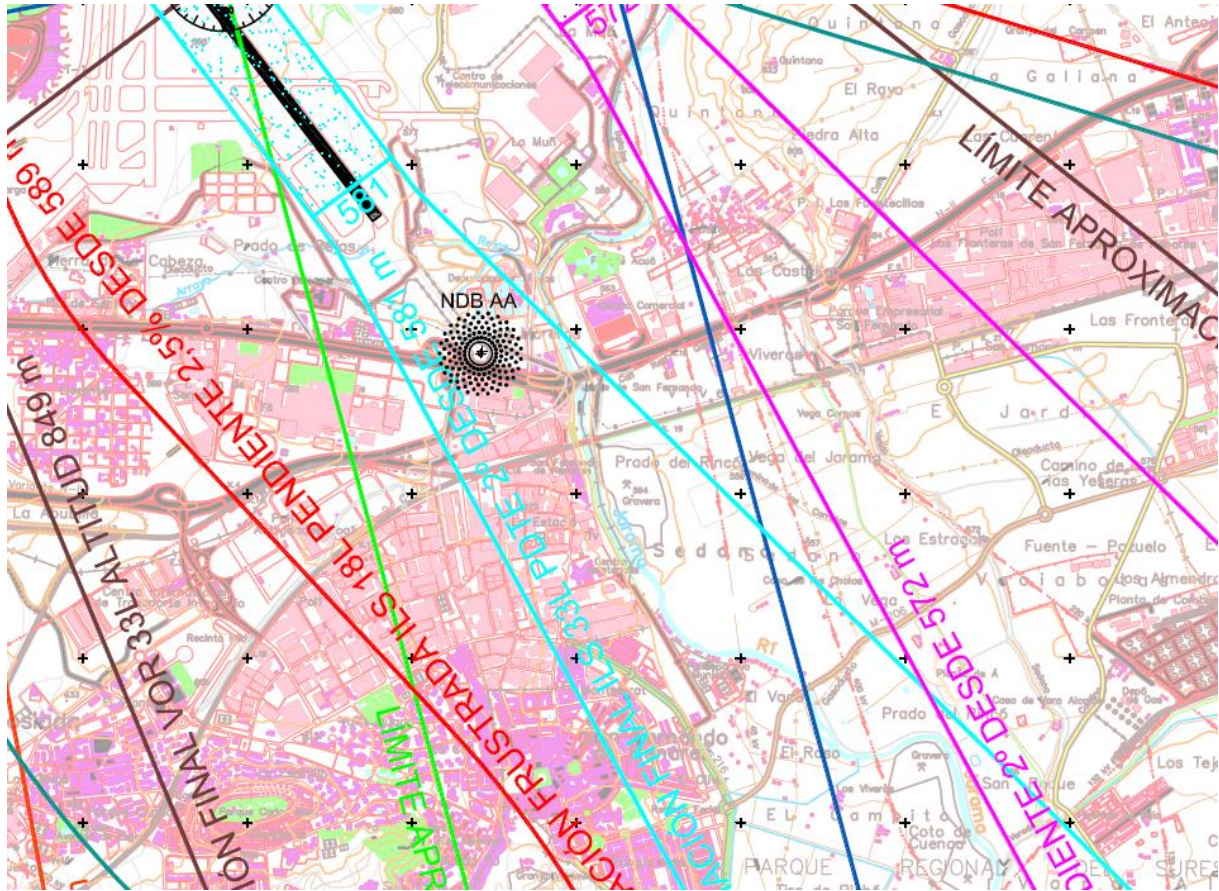


Plano de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas del Aeropuerto de Madrid-Barajas, Hojas 17 y 20 - Detalle

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



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

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

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

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

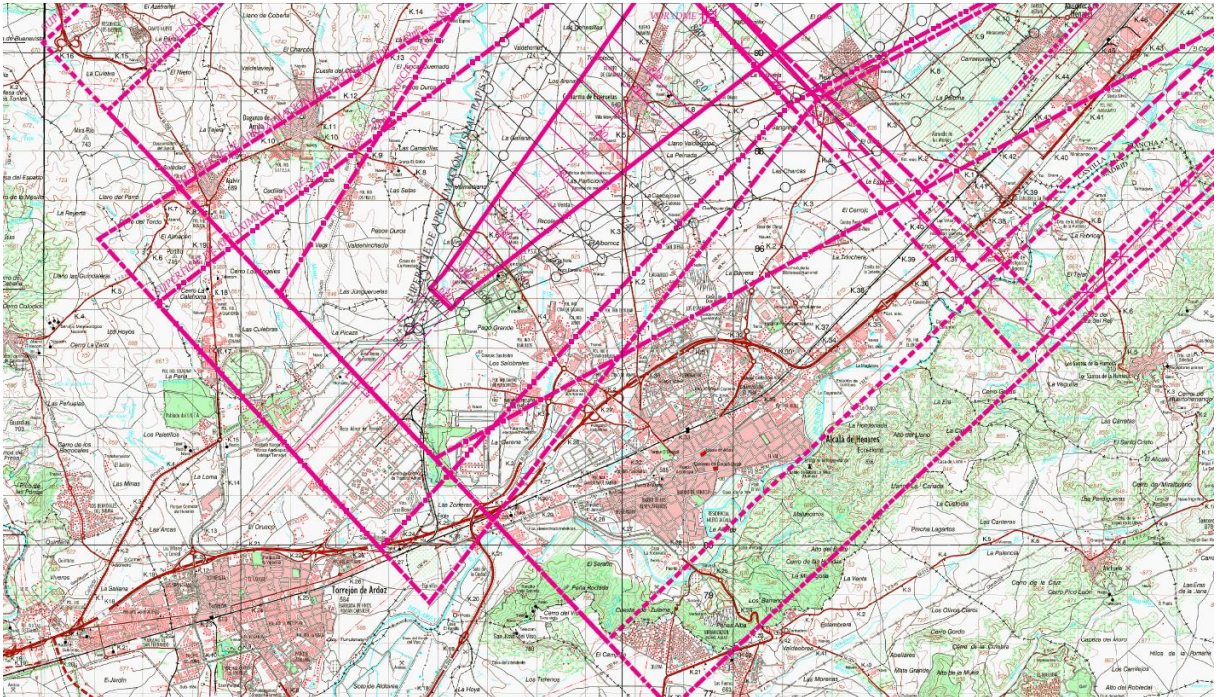
DILIGENCIA SECRETARIA

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

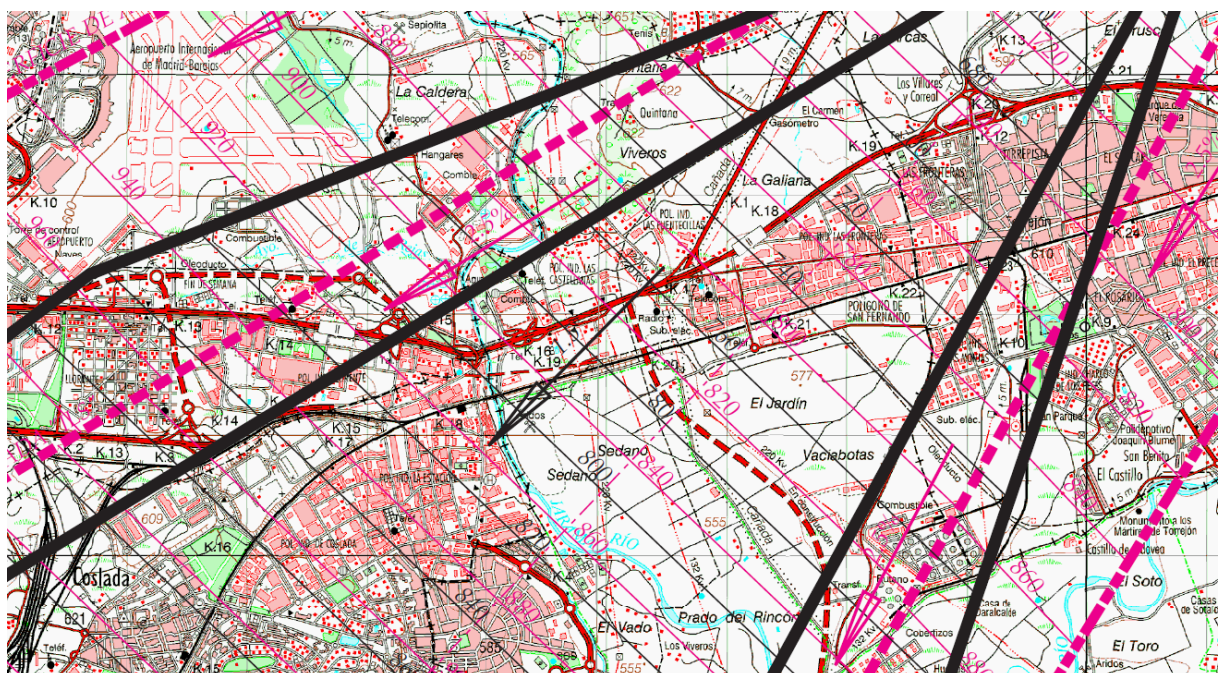


6.8.7. Servidumbres Aeronáuticas: Base aérea de Torrejón de Ardoz

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



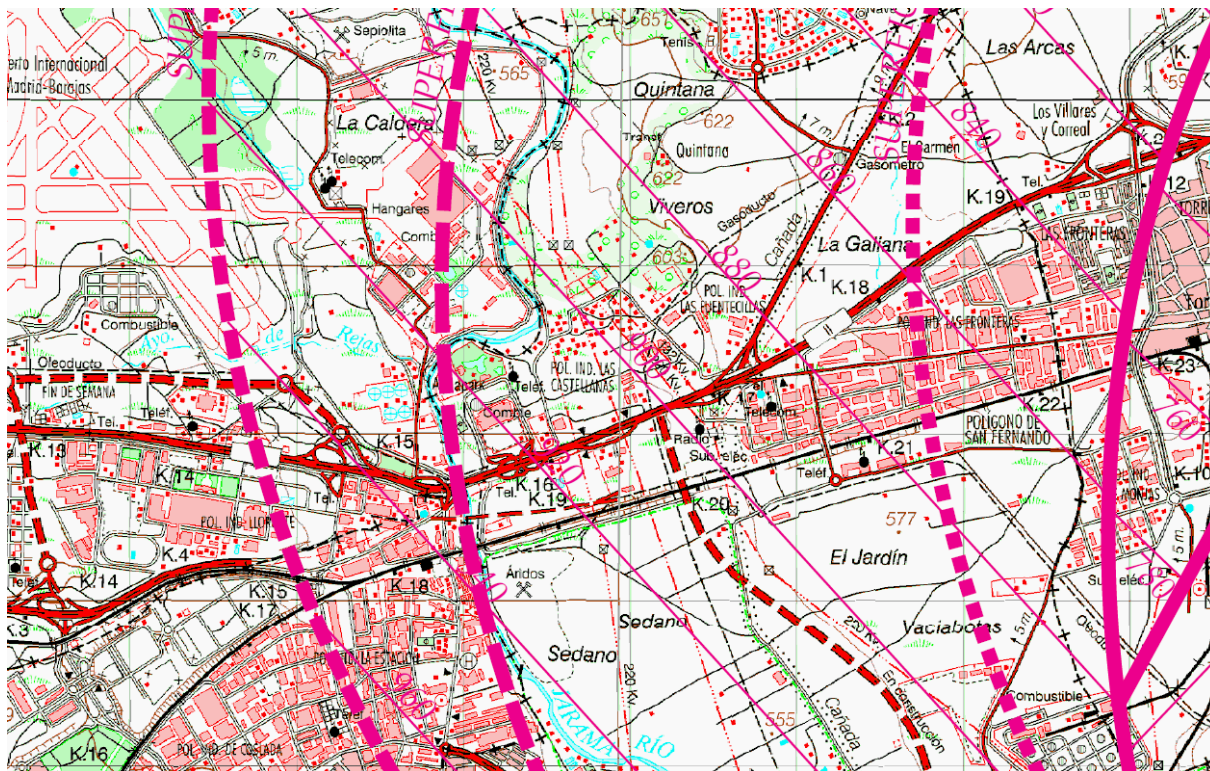
Plano de Servidumbres Operativas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Hoja 1 - Detalle



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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



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

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

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

6.8.8. Afecciones Ambientales

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

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



6.8.9. Afección de Ruido

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

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

6.8.10. Ley General de Telecomunicaciones

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

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

6.8.11. Normativa de Accesibilidad

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

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

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



6.8.12. Impacto por razón de Género

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

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

6.8.13. Impacto en la infancia, adolescencia y familia

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

7. Descripción de la Ordenación Propuesta

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

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

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

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

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



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

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

ZONA	LUCRATIVO					SS GG VERDE Y VIARIO					EQPTO. SS INTERIORES					EE. LIBRES SS INTERIORES					ZONA		
	Has.	A. Mov.	% Oc.	n° Plantas	M2/M2	M2 C	Has.	A. Mov.	% Oc.	M2/M2	M2 C	Has.	A. Mov.	% Oc.	M2/M2	M2 C	Has.	A. Mov.	% Oc.	M2/M2		M2 C	
1	0,83		0,40	3	1,2	9918																	1
2																							2
3							8,28																3
4	5,99		0,40	4	1,6	85602																	4
5												2,77											5
6	2,27		0,40	4	1,6	36373																	6
7	4,81		0,40	1	0,4	18453																	7
8	4,90		0,40	1	0,4	19519																	8
9	3,61		0,40	1	0,4	14438																	9
10	3,05		0,40	1	0,4	12198																	10
11	4,49		0,40	1	0,4	17952																	11
12	2,68		0,38	4	1,54	40918																	12
13																							13
14												1,71											14
15																							15
SG - A							4,78																
SG - B							0,87																
SG - C							1,42																
SG - D							1,83																
TOT	32,4					265874	17,2					4,5											

SUPERFICIE TOTAL (BRUTA) DEL SECTOR: 70,82 Has.
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): 265.874 m2
ÍNDICE BRUTO DEL SECTOR: 0,376 m2c/m2s

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

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

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

ESTUDIO DE UNA PARCELA TIPO, 4 PLANTAS, 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

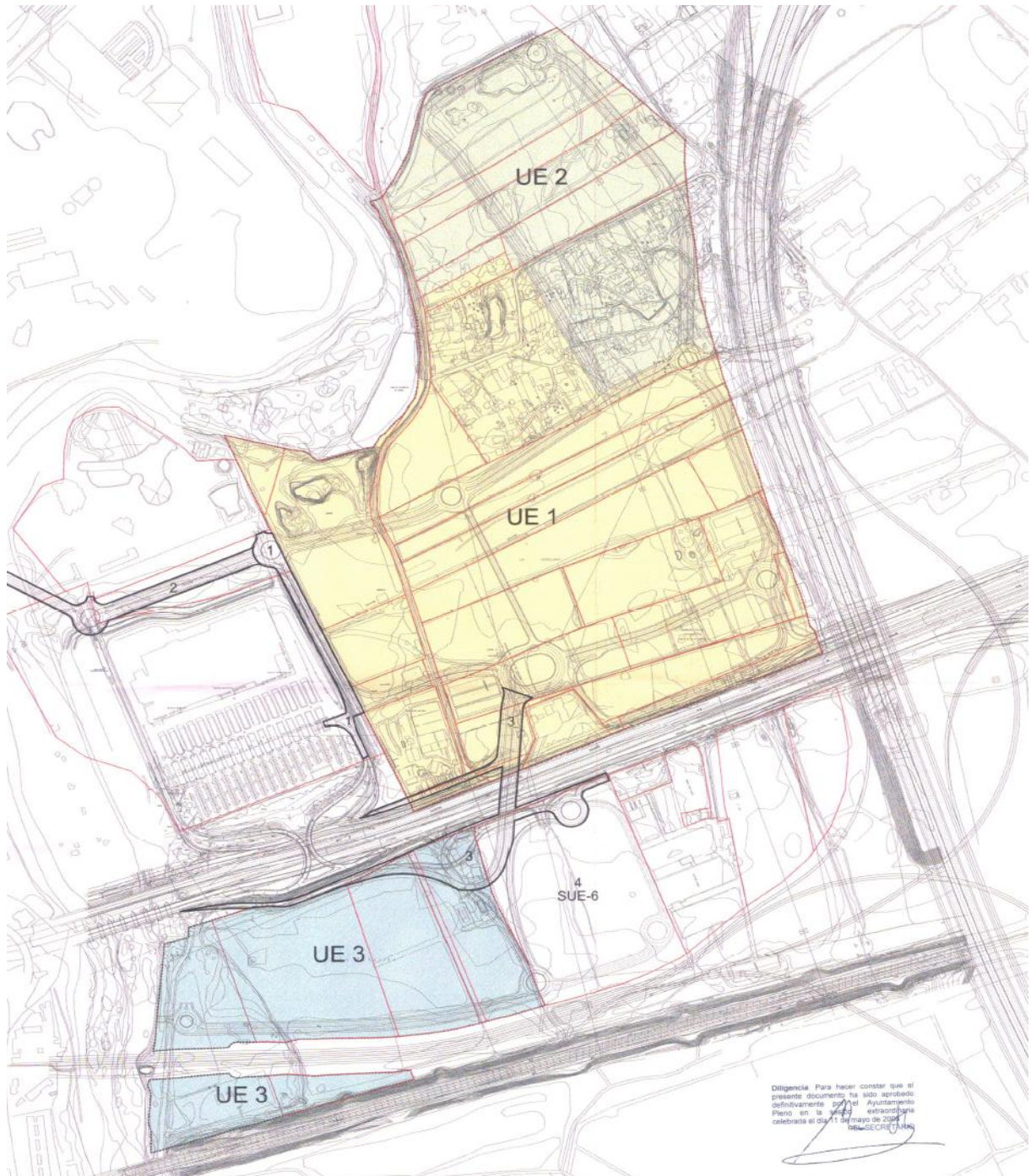
DILIGENCIA SECRETARIA

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



9. Modelo de Gestión

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



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

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



10. Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad de la propuesta

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

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

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

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

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

Artículo 45.

1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

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

Artículo 57.

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

6. Estudio económico financiero.

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

Se hará especial hincapié en los siguientes aspectos:

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

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

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

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

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

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

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

IMPUESTOS Y TASAS DEL AYUNTAMIENTO

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

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



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

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

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

11. Resumen Ejecutivo

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

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



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

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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

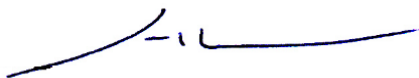


El alcance de la Modificación del Plan Parcial afecta a tres artículos de su Normativa; de manera parcial, a los artículos 36 y 102, y al artículo 103, así como a las Fichas de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-4 y del Ámbito P-5, a los únicos efectos de adaptarlas a la flexibilización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

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

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

En Madrid a 21 de julio de 2025,



Fdo: Joaquín Sobrino Martín
Arquitecto



Fdo: Félix Álvarez Álvarez
Arquitecto



Fdo.: Cristina Martín Gordo
Arquitecta