

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 2 – NORMATIVA URBANÍSTICA

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

Artículo 36. Almacenes

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

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

2. Clasificación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 102. Determinaciones sobre los usos autorizados

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

- a) Grado 1 ó Z-1-1 en Plano 0-4

Usos predominantes.

Se autorizan los usos pormenorizados siguientes:

- Comercial
- Espectáculos y salas de reunión

DILIGENCIA SECRETARIA

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



- Hotelero
- Recreativo y hostelero
- Oficinas

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

Usos compatibles.

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

Usos complementarios.

Los necesarios para el desarrollo del uso predominante como:

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

b) Grado 2 ó Z-1-2 en Plano 0-4

Usos predominantes.

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

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

Usos compatibles.

Dotacional y servicios privados únicamente en los usos pormenorizados siguientes:

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

Almacenaje en los términos del artículo 36.

Usos complementarios.

De los necesarios para el desarrollo del uso predominante únicamente:

- Estacionamiento de vehículos
- Zonas verdes y espacios libres

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



Artículo 103. Uso comercial mínimo

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

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

Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-4

1. SUPERFICIES

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

Total	41.231 m²
Área de movimiento edificación	41.231 m ²

2. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

2.1. Usos pormenorizados

Según Condiciones de Zona Terciaria en Grado 1

2.2. Condiciones de edificación y diseño

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

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

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



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

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

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

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

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

2.4. Otras normas

Se considera la posible materialización sobre rasante de una edificabilidad meramente orientativa de 70.000 m². En todo caso la suma de edificabilidades que se asignen en el Proyecto de Reparcelación a todas las fincas resultantes no podrá ser superior a la que resulte de las Condiciones Regulatorias 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.

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



Ficha de Condiciones Específicas de Ordenación del Ámbito P-5

1. SUPERFICIES

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

Total	31.555 m²
Área de movimiento edificación	31.555 m ²

2. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

2.1. Usos pormenorizados

Según Condiciones de Zona Terciaria en Grado 1

2.2. Condiciones de edificación y diseño

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

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

DILIGENCIA SECRETARIA

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



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

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

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

2.4. Otras normas

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

3. MODALIDAD DE ACTUACIÓN

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

En Madrid a 21 de julio de 2025,


Fdo: Joaquín Sobrino Martín
Arquitecto


Fdo: Félix Álvarez Álvarez
Arquitecto


Fdo.: Cristina Martín Gordo
Arquitecta

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 3 – PLANOS DE ORDENACIÓN

DILIGENCIA SECRETARIA

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



PLANOS DE ORDENACIÓN

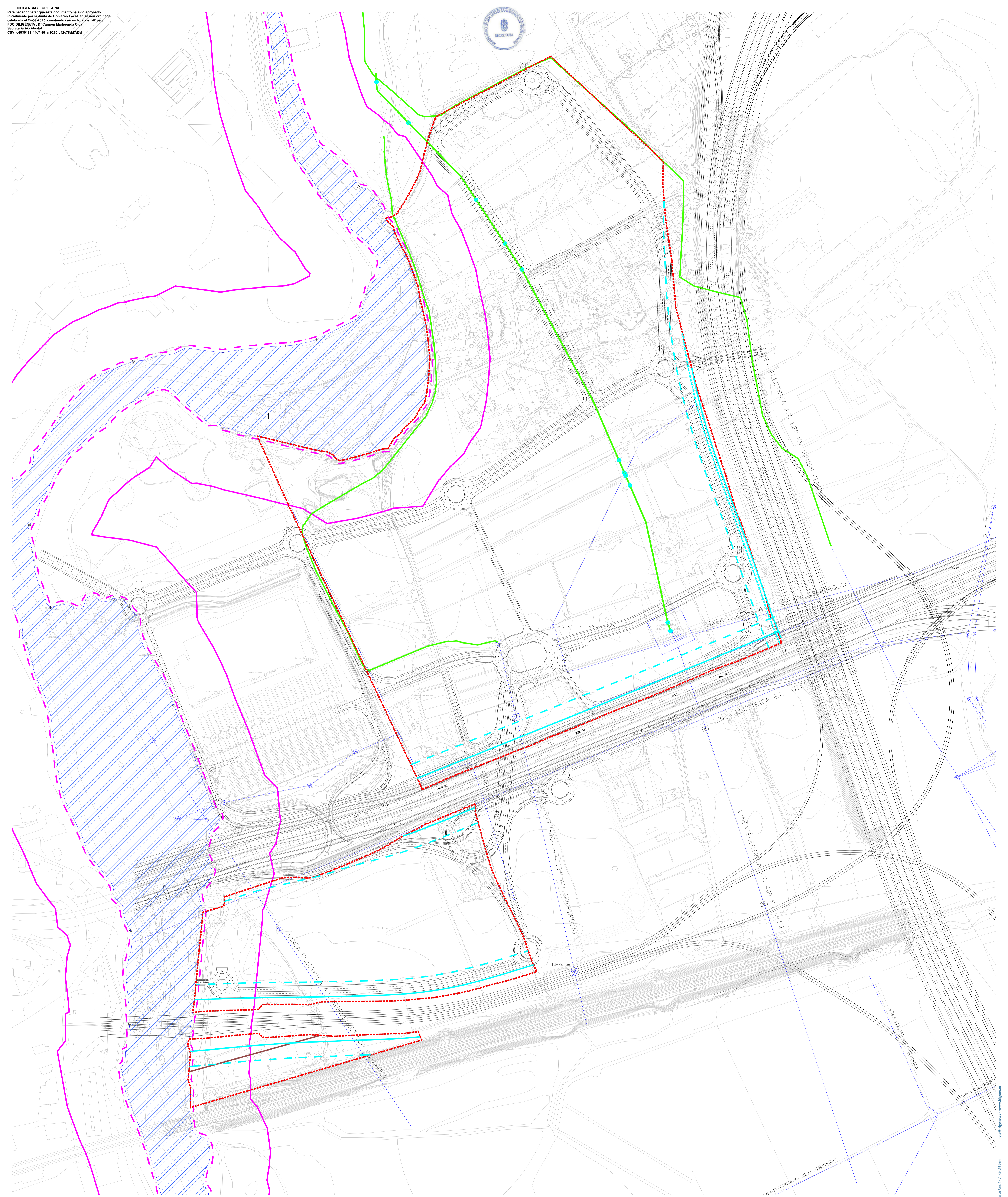
0-1 Afecciones Legislación Ambiental y Sectorial 1:2.000

0-2-1 Delimitación del Sector 1:2.000

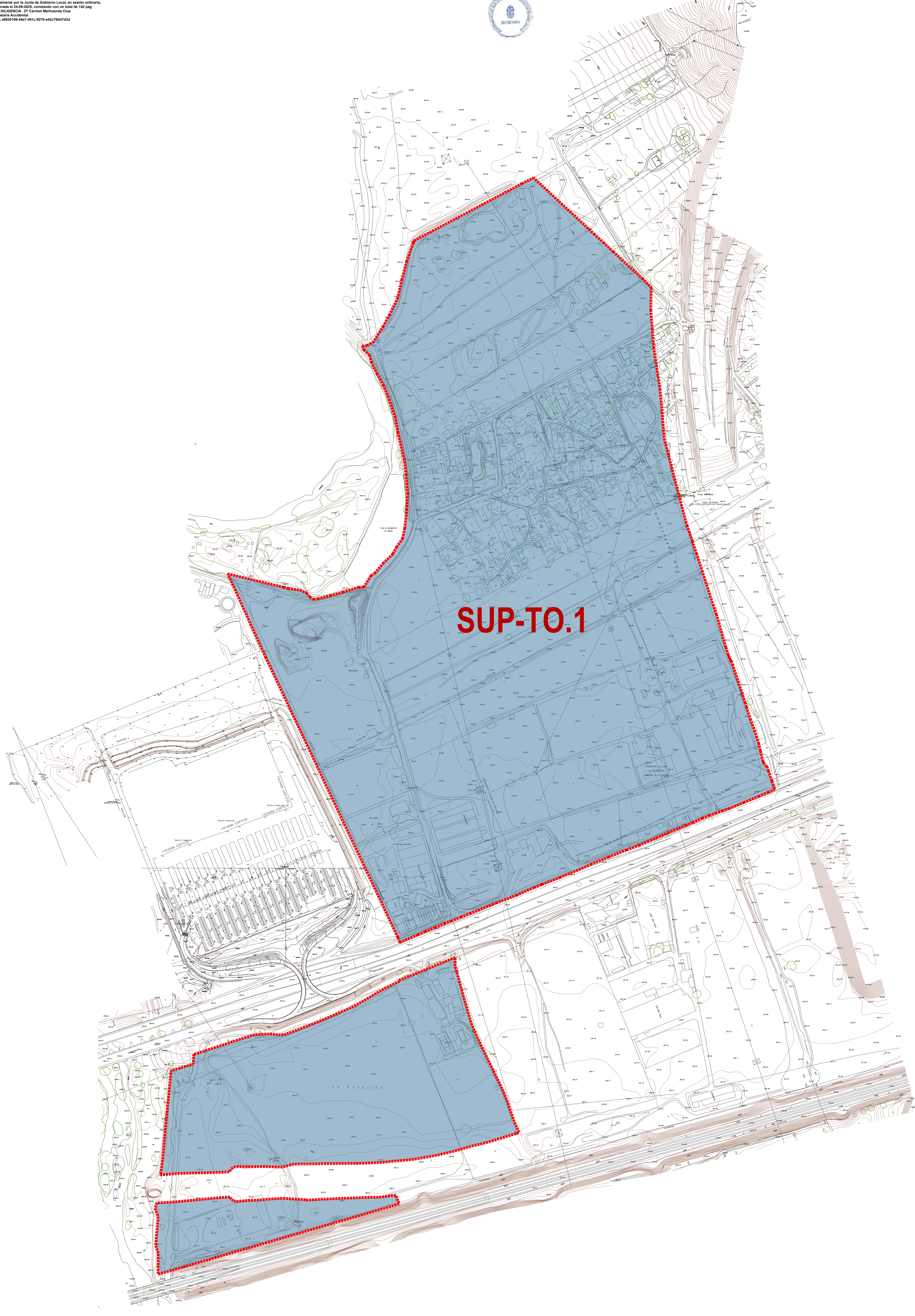
0-2-2 Zonas Afectadas Ordenanza Z-1 1:2.000

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

0-4 Redes Públicas 1:2.000



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ***** DELIMITACION DEL SECTOR SERVIDUMBRES LEGALES — LINEA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS VIAS ESTATALES - - - LINEA DE EDIFICACION DE CARRETERAS VIAS ESTATALES - - - LINEA DE PROTECCION DE LA CARRETERA M-45 C.A.M. - - - LINEA DE PROTECCION FERROVIARIA ▨ DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO - - - ZONA FLUVIAL DE POLICIA ▨ ZONA DE SERVIDUMBRE FLUVIAL | <ul style="list-style-type: none"> AFECCIONES DIVERSAS — OLEODUCTO — GASODUCTO — RED ELECTRICA ENTERRADA ALTA TENSION — RED ELECTRICA AEREA ALTA TENSION |
|---|---|

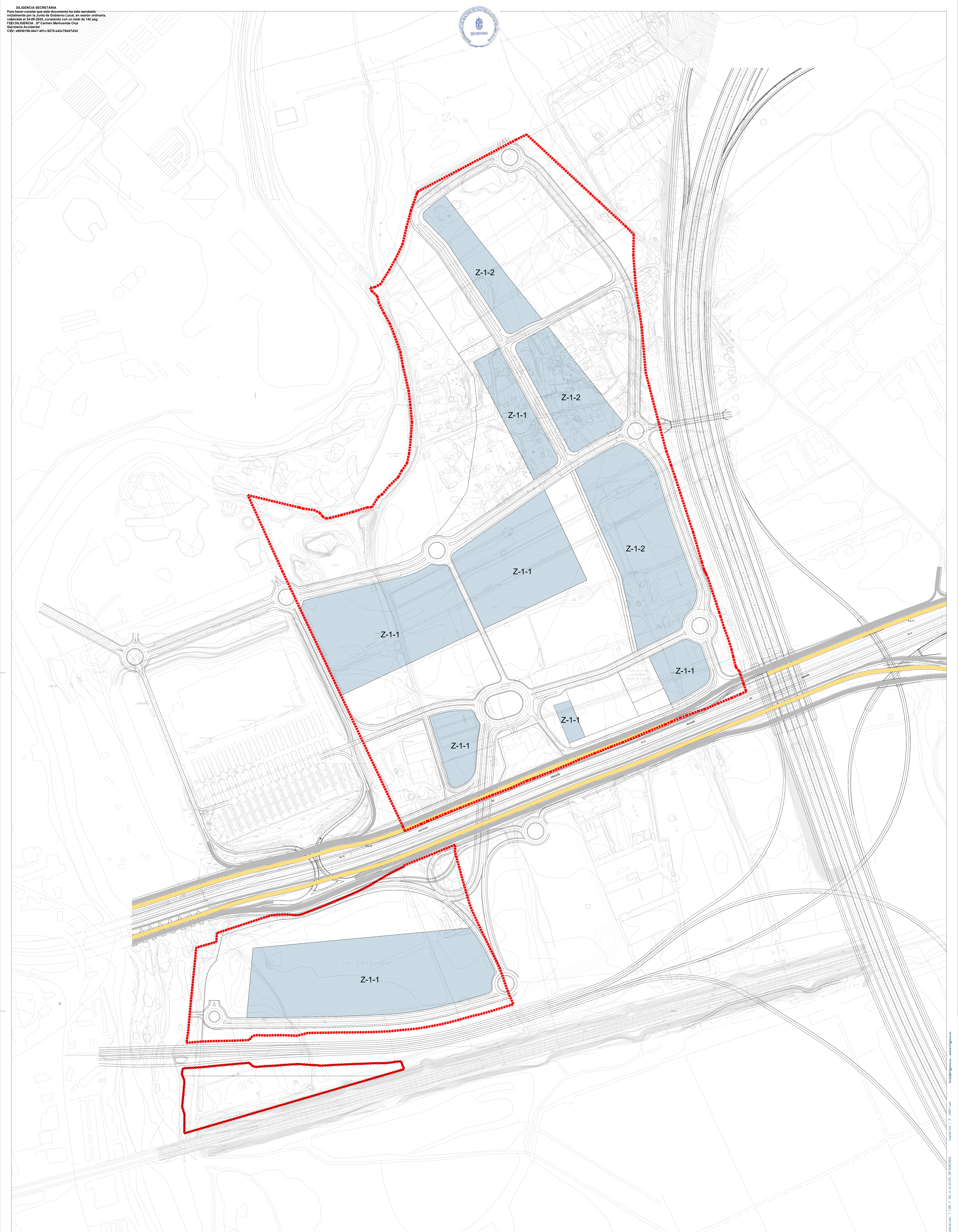


SUP-T0.1

 Delimitación Sector SUP-T0.1

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

Delimitación del Sector
ESCALA 1:2000
julio de 2025



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



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



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