

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR SUP TO-1 “PUENTE DE SAN FERNANDO”

SAN FERNANDO DE HENARES

MADRID

**Documento de Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre,
sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales
de la Comunidad de Madrid**

A large, light gray watermark of the Uppol logo is positioned in the bottom right corner of the page, partially overlapping the date.

Febrero 2026

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	3
2.	ANTECEDENTES.....	4
2.1	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	4
2.1	ANTECEDENTES CON CANAL DE ISABEL II.....	4
3.	REDACTOR DEL ESTUDIO.	5
4.	PLANEAMIENTO GENERAL.....	5
5.	REGIMEN LEGAL URBANÍSTICO APLICABLE.....	5
6.	LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	7
7.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	7
8.	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.....	8
9.	EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.....	8
10.	EVACUACIÓN DE LAS AGUAS DE LLUVIA (AGUAS PLUVIALES).....	9
11.	CONCLUSIONES.....	9
	ANEXO I. – FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.....	10
	ANEXO II. – RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.....	13
	PLANOS.....	15

1. INTRODUCCIÓN

La redacción del presente documento de Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se incorpora como Volumen 3 del Bloque II de la modificación nº1 del Plan Parcial del Sector SUP TO-1 “Puente de San Fernando” del PGOU de San Fernando de Henares (Madrid).

La normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento tiene su origen en la Directiva Marco de Aguas, transpuesta a la legislación estatal por medio de la Ley de Aguas y desarrollada, entre otros, por el Plan Hidrológico del Tajo. Por otra parte, derivada de la Ley de Aguas, la Comunidad de Madrid promulga la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua; desarrollada en parte de su articulado por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. La Ley 17/1984 establece que la necesidad de depuración de las aguas residuales tiene un interés supramunicipal, por cuanto exige la superación de los límites del municipio o produce evidentes repercusiones fuera de ellos y declara los servicios de depuración de interés para la Comunidad de Madrid.

En el art. 2 de la Ley se indica que la regulación de los servicios de aducción y depuración, así como la aprobación definitiva de planes y proyectos referidos a dichos servicios corresponde a la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las competencias del Estado y de las Entidades locales. Asimismo, los Ayuntamientos podrán ejercer la redacción y aprobación inicial y provisional de planes y proyectos en relación con los servicios anteriormente citados.

El Decreto 170/1998 desarrolla el mecanismo establecido por los artículos 3.2 a 5.1 y 5.2 de la Ley 17/1984 en relación con la mutua información entre las Entidades Locales y la Comunidad de Madrid respecto a los planes y proyectos de saneamiento, así como el procedimiento de autorización por esta última de las redes de alcantarillado municipal que conecten sus vertidos a infraestructuras supramunicipales.

En el art. 7 del Decreto se establece que todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras. Para ello, el Ayuntamiento enviará a la Consejería del Medio Ambiente y Ordenación del Territorio una memoria descriptiva del plan, proyecto o actuación en la que incluirá obligatoriamente el cálculo justificativo de los caudales a conectar.

2. ANTECEDENTES

2.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El Plan Parcial del Sector SUP-TO-1 “Puente de San Fernando” fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 11 de mayo de 2006, publicado en el BOCM nº 286 de 01/12/2006.

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente en Junta de Gobierno Local de 28 de octubre de 2009 y publicado en el BOCM nº 263 de 5 de noviembre de 2011.

El Proyecto de Urbanización del Sector SUP-TO-1 Ámbito UE-1 y Sistemas Generales Externos “Puente de San Fernando” fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de San Fernando el 3 de diciembre de 2008 (BOCM de 23 de enero de 2009, y su Texto Refundido según requerimiento del Ayuntamiento lo aprobó el 26 de junio de 2.009 (BOCM de 14 de julio de 2009).

Con fecha 18 de mayo de 2009 se formalizó contrato para ejecución de obras entre las Junta de Compensación del Sector y la empresa constructora para la ejecución de la parte principal del LOTE 1 con un plazo de 14 meses de obra.

El 8 de junio de 2009 se firma el acta de replanteo de comienzo de obras.

El 5 de agosto de 2011 las obras se paralizan.

2.1 ANTECEDENTES CON CANAL DE ISABEL II

- Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II, y el Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 6 de junio de 2012.
- Convenio para la prestación del Servicio de Alcantarillado en el municipio de San Fernando de Henares, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de 6 de junio de 2012.
- Convenio Administrativo entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de San Fernando de Henares para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, de 20 de junio de 2006.
- Adenda al Convenio de Gestión entre el Ayuntamiento de San Fernando de Henares y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, de 25 de julio de 2003.
- Informe de Viabilidad de suministro para el Plan Parcial SUP-TO-1 de San Fernando de Henares (Madrid), de 12 de enero de 2006.
- Informe de Viabilidad de suministro para el Plan Parcial SUP-TO-1 de San Fernando de Henares (Madrid), de 12 de enero de 2006.
- Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para la UE-1 del Sector SUP-TO-1, en el término municipal de San Fernando de Henares (Madrid), de 31 de julio de 2019.

-

En los informes previos y conformidades técnicas emitidas por Canal de Isabel II se determinaron las características de las redes de saneamiento y de las redes de abastecimiento de agua potable de acuerdo a las cuales se ejecutaron las obras de ambas redes, así como respecto a la autorización de obras por parte de la Confederación hidrográfica del Tajo.

3. REDACTOR DEL ESTUDIO.

El Plan Parcial ha sido redactado por Planificación Turística e Inmobiliaria S.L.

4. PLANEAMIENTO GENERAL

El Planeamiento de rango superior, que da soporte legal al planeamiento de desarrollo (P.P.O.) que nos ocupa, lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 27 de septiembre de 2002 (BOCM número 236 de 4 de octubre de 2002).

5. REGIMEN LEGAL URBANÍSTICO APLICABLE

El marco normativo urbanístico de aplicación es el siguiente:

- A nivel **nacional**, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- A nivel **autonómico**, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como todas las modificaciones aprobadas sobre esta ley:
 - Ley 14/2001, de 26 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas
 - Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de abril de 2003)
 - Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 1 de junio de 2004)
 - Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005)
 - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006)

- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 30 de julio de 2007)
 - Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007)
 - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008)
 - Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2009)
 - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. (BOCM 29 de diciembre de 2010)
 - Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2011)
 - Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 30 de diciembre de 2013)
 - Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM 28 de diciembre de 2015)
 - Ley 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM 18 de mayo de 2018).
 - LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.
 - Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.
- A nivel **municipal** la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de de 1996 (BOCM número 235, de 2 de octubre de 1996).
 - Acuerdo de 29 de enero de 2015, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez, en el ámbito del Sector X, para la ampliación de la red estructurante ferroviaria (BOCM número 30, de 5 de febrero de 2015).

6. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El sector se localiza 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.

Se trata de un ámbito con forma irregular y discontinuo, dividido en tres áreas.

7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

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.

8. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

La UE-1 forma parte del Sector SUP-TO-1 y se trata de una actuación situada al norte del término municipal de San Fernando de Henares, que contempla el desarrollo de una zona de uso terciario con una superficie edificable máxima 175.798 m², así como una zona verde con una superficie de 69.920 m².

Con estos datos, el caudal medio que demanda la actuación, calculado según las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2021), sin tener en cuenta el riego de las zonas verdes, es de 16,28 l/s (1.406,4 m³/día), correspondiéndole un caudal punta de 34,09 l/s.

En cuanto a la demanda de agua regenerada, según las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2020), el caudal medio diario del mes de máxima demanda es de 104,9 m³/día.

9. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

De acuerdo con las vigentes Normas para el Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, el caudal de vertido generado por el ámbito es de 1.202,5 m³/día, si bien, la gestión de esta red le corresponde al Ayuntamiento.

- Respecto a la depuración: los vertidos generados por el Sector SUP-TO-1 serán tratados en la EDAR de Torrejón de Ardoz.
- Respecto a la red de saneamiento: la red interior del ámbito será de tipología separativa.

La incorporación de los vertidos de aguas residuales del Sector SUP-TO-1 al Sistema de Saneamiento Casaquemada se realizará mediante un colector de diámetro 400 mm, un bombeo y otra conducción de diámetro 400 mm que discurrirá paralela al ferrocarril Madrid-Barcelona hasta su conexión con el futuro Doblado del Emisario Ajalvir-Daganzo-San Fernando de Henares.

Toda vez que el Emisario Doblado no se encuentra en ejecución como solución transitoria hasta la puesta en servicio de la infraestructura referida, los vertidos de la actuación se incorporarán al Sistema de Saneamiento de Casaquemada a través de un bombeo y tuberías de impulsión.

10.EVACUACIÓN DE LAS AGUAS DE LLUVIA (AGUAS PLUVIALES)

La evacuación de aguas pluviales se realizará en el río Jarama previa laminación del caudal mediante la construcción de un tanque de tormentas dentro de la UE-1 del SUP TO-1.

11.CONCLUSIONES

La nueva red de saneamiento propuesta es separativa.

Los caudales de aguas residuales generados en el ámbito de actuación corresponden a un caudal medio de 1202,5 m³/día.

Analizados los resultados obtenidos se considera que las determinaciones y los desarrollos urbanísticos contemplados en la «Modificación nº1 del *Plan Parcial de la UE-1 del SUP TO-1 del PGOU de San Fernando de Henares*» son viables desde el punto de vista hidrológico y de las infraestructuras de saneamiento.

ANEXO I. – FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO <i>Plan</i>		SUP-TO-1
SITUACION:	EN LOS MARGENES DE LA N-11 JUNTO AL PUENTE DE SAN FERNANDO	
DELIMITACION:	SEGUN PLANO ADJUNTO	
SUPERFICIE TOTAL:	688.175 m ²	
SUPERFICIE S.G. EXTERIORES ADSCRITOS:	0 m ²	
SUPERFICIE S.G. INTERIORES EXISTENTES:	0 m ²	
SUPERFICIE S.G. INTERIORES DE NUEVA CREACION:	132.700 m ²	
SUPERFICIE BRUTA A EFECTOS DE CALCULO DE APROVECHAMIENTO:	688.175 m ²	
SUPERFICIE NETA:	555.475 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,45 m ² /m ² DE USO CARACTERISTICO INDUSTRIAL	
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROXIMACION:	185 ‰	
CESION OBLIGATORIA AYUNTAMIENTO:	110 ‰	
CESION POR PROGRAMACION SEGUN PROPUESTA:	15 ‰	



Objeto

El Sector SUP-TO.1 conocido inicialmente como Puente de San Fernando se configura como una actuación para la implantación de usos terciarios de un cierto nivel de calidad, creando una zona de atracción singular entre la zona aeroportuaria, el Corredor del Henares y la M-45/M-30. Se ordenará para la instalación preferente de actividades comerciales, de servicios, empresariales y de ocio, procurando crear un entorno atractivo que contribuya a mejorar la actual degradación del paisaje circundante y la recuperación de la ribera del río Jarama.

Desarrollo y Gestión

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

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
 REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

26.09.02

Madrid, 27.09.02

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN

ADMINISTRACIÓN DE DESARROLLO

RESOLUCIÓN 18/4/89, B.O.C. 11/5/85

**Plazos de Ejecución**

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

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

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

Condiciones de Diseño

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

Condiciones específicas de Urbanización

LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

P.D. Resolución de 19/11/2014, de 5/5/14

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

Otras Condiciones

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

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

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

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

ANEXO II. – RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.



ZONA	LUCRATIVO					SS GG VERDE Y VIARIO					EQPTO. SS INTERIORES					EE. LIBRES SS INTERIORES					ZONA				
	Has.	A. Mov.	% Oc.	n° Plantas	M2/M2	M2 C	Has.	A. Mov.	% Oc.	M2/M2	M2 C	Has.	A. Mov.	% Oc.	M2/M2	M2 C	Has.	A. Mov.	% Oc.	M2/M2		M2 C			
1	0,83		0,40	3	1,2	9918																			
2																									
3							8,29													8,74					
4	5,99		0,40	4	1,6	95802																			
5																									
6	2,27		0,40	4	1,6	39373						2,77													
7	4,81		0,40	1	0,4	18453																			
8	4,90		0,40	1	0,4	18519																			
9	3,51		0,40	1	0,4	14438																			
10	3,05		0,40	1	0,4	12195																			
11	4,49		0,40	1	0,4	17952																			
12	2,68		0,38	4	1,54	40515																			
13																									
14												1,71													
15																									
SG - A							4,76																		
SG - B							0,87																		
SG - C							1,42																		
SG - D							1,83																		
TOT	32,4					255674	17,2					4,5								11,7					

Elige en la sesión extraordinaria celebrada el día 11 de mayo de 2005.
 WIL SECRETARIA

SUPERFICIE TOTAL (BRUTA) DEL SECTOR:
SUPERFICIE TOTAL (NETA) DE ZONAS:
SUPERFICIE DEL VIARIO LOCAL:
SUPERFICIE SS GG INTER. PREVISTOS:
M2 CONST. TOTALES (LUCRATIVOS):
INDICE BRUTO DEL SECTOR:

S/ ANALISIS
 70,82 Has. (Excluido SSSG Captado)
 65,77 Has.
 5,1 Has.
 17,2 Has.
 255,874 m2
 0,375 m2cl/m2s

ESTUDIO DE UNA PARCELA TIPO, 3 PLANTAS, OCUPACION 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

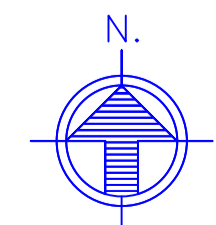
ESTUDIO DE UNA PARCELA TIPO, 1 PLANTA, OCUPACION 40 %:
 Superficie: 30000 m2 netos
 M2 edificables: 30000 x = m2 constr. Totales
 Ocupación: 0,40 % = 12000 m2 constr. Planta
 N° de plantas: Plantas

Suelo para servicios de interés público y social: 6,33 % de la superficie ordenada (min: 6% en sit. 2ª)
 Suelo para espacios libres: 16,51 % de la superficie ordenada (min: 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, 4 PLANTAS, OCUPACION 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

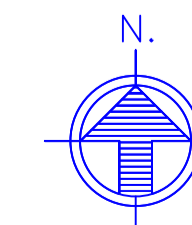
PLANOS



AYUNTAMIENTO DEL REAL SITIO DE SAN FERNANDO DE HENARES			
JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP-TO-1, PUENTE DE SAN FERNANDO UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1		PROYECTO DE FINALIZACIÓN DE OBRAS DE LA UE-1 DEL SECTOR SUPTO-1 "PUENTE DE SAN FERNANDO"	
PROYECTO ESPECÍFICO N.º 2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES CONTRAINCENDIOS			
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASADO <small>Ingeniero de caminos, canales y puertos</small>			
PLANTA GENERAL DE LA RED DE PLUVIALES Y TANQUE DE TORMENTAS			
ESCALA 	FECHA 19-Marzo-2026	N.º INFORMATIVO	PLANO N.º 1
		HOJA N.º	



- LEYENDA**
-  Registro Saneamiento
 -  Red Saneamiento



AYUNTAMIENTO DEL REAL SITIO DE SAN FERNANDO DE HENARES			
JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP-T0-1, PUENTE DE SAN FERNANDO UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1		PROYECTO DE FINALIZACIÓN DE OBRAS DE LA UE-1 DEL SECTOR SUPTO-1 "PUENTE DE SAN FERNANDO"	
		PROYECTO ESPECÍFICO N° 2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES CONTRAINCENDIOS	
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO <small>Ingeniero de caminos, canales y puertos</small>		PLANTA GENERAL DE LA RED DE RESIDUALES	
ESCALA 0 20 40 60m 	FECHA 19-Marzo-2026	N° INFORMÁTICO	PLANO N° 1
		HOJA N°	