

VOLUMEN 2  
ORDENANZAS

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

DICIEMBRE 2024

APROBACIÓN INICIAL

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de revisión gramatical**, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~ en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

## ÍNDICE

TÍTULO 1.	GENERALIDADES .....	7
<b>Artículo 1.</b>	<b>Ámbito de aplicación.....</b>	<b>7</b>
<b>Artículo 2.</b>	<b>Vigencia, revisiones y modificaciones.....</b>	<b>7</b>
<b>Artículo 3.</b>	<b>Documentación e interpretación.....</b>	<b>7</b>
TÍTULO 2.	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN .....	8
<b>Artículo 4.</b>	<b>Instrumentos de ordenación complementarios.....</b>	<b>8</b>
<b>Artículo 5.</b>	<b>Instrumentos de gestión .....</b>	<b>8</b>
<b>Artículo 6.</b>	<b>Instrumentos de ejecución .....</b>	<b>8</b>
<b>Artículo 7.</b>	<b>Régimen del suelo .....</b>	<b>9</b>
<b>Artículo 8.</b>	<b>Entidades de conservación .....</b>	<b>9</b>
TÍTULO 3.	NORMAS GENERALES DE USO.....	10
<b>Artículo 9.</b>	<b>Tipos de usos.....</b>	<b>10</b>
<b>Artículo 10.</b>	<b>Clases de usos .....</b>	<b>12</b>
<b>Artículo 11.</b>	<b>Condiciones particulares de los usos pormenorizados.....</b>	<b>12</b>
Apartado 1.	Dotación mínima de aparcamiento .....	13
Apartado 2.	Tipología de las plazas de aparcamiento .....	15
<b>Artículo 12.</b>	<b>Usos dotacionales y de servicios .....</b>	<b>15</b>
Apartado 1.	Usos dotacionales y de servicios deportivos .....	15
Apartado 2.	Usos dotacionales y de servicios docentes .....	15
Apartado 3.	Usos dotacionales y de servicios sanitarios .....	16
Apartado 4.	Usos dotacionales y de servicios administrativos.....	16
<b>Artículo 13.</b>	<b>Uso de infraestructuras en El Rayo .....</b>	<b>16</b>
<b>Artículo 14.</b>	<b>Usos productivos en El Rayo.....</b>	<b>16</b>
Apartado 1.	Usos productivos de almacén .....	16
Apartado 2.	Usos productivos industriales .....	16
Apartado 3.	Uso productivo terciario industrial .....	17
<b>Artículo 15.</b>	<b>Usos de red viaria y de comunicaciones en El Rayo .....</b>	<b>18</b>
Apartado 1.	Usos de red viaria y de comunicaciones de aparcamiento.....	18
Apartado 2.	Uso de red viaria y de comunicaciones para peatones y vehículos.....	20
Apartado 3.	Uso de red viaria y de comunicaciones para transporte de mercancías .....	20
<b>Artículo 16.</b>	<b>Usos terciarios en El Rayo.....</b>	<b>20</b>

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de revisión gramatical**, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~ en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

Apartado 1.	Usos terciarios comerciales .....	20
Apartado 2.	Usos terciarios hoteleros .....	20
Apartado 3.	Usos terciarios de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros .....	20
Apartado 4.	Usos terciarios de oficinas y bancos .....	20
<b>Artículo 17.</b>	<b>Usos de zonas verdes y espacios libres .....</b>	<b>22</b>
TÍTULO 4.	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN .....	21
<b>Artículo 18.</b>	<b>Condiciones de edificación .....</b>	<b>23</b>
<b>Artículo 19.</b>	<b>Condiciones de parcela.....</b>	<b>23</b>
<b>Artículo 20.</b>	<b>Condiciones de situación y forma de la edificación .....</b>	<b>23</b>
<b>Artículo 21.</b>	<b>Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación .....</b>	<b>24</b>
<b>Artículo 22.</b>	<b>Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....</b>	<b>24</b>
<b>Artículo 23.</b>	<b>Condiciones de volumen y forma de la edificación .....</b>	<b>25</b>
<b>Artículo 24.</b>	<b>Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.....</b>	<b>26</b>
<b>Artículo 25.</b>	<b>Condiciones estéticas .....</b>	<b>27</b>
<b>Artículo 26.</b>	<b>Condiciones materiales para la seguridad aeronáutica.....</b>	<b>28</b>
<b>Artículo 27.</b>	<b>Condiciones para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la diversidad de orientaciones e identidades sexuales y la no discriminación....</b>	<b>28</b>
Apartado 1.	Determinaciones relativas a los usos industriales y terciarios.....	28
Apartado 2.	Determinaciones relativas al uso de aparcamiento colectivo .....	29
Apartado 3.	Determinaciones relativas a las zonas de carga y descarga.....	30
Apartado 4.	Determinaciones relativas al uso de zona verde y espacio libre .....	30
Apartado 5.	Determinaciones relativas al uso de equipamientos .....	31
Apartado 6.	Determinaciones relativas a la seguridad urbana.....	32
<b>Artículo 28.</b>	<b>Condiciones para la garantía de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas .....</b>	<b>33</b>
TÍTULO 5.	CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA.....	48
	<b>ORDENANZA ZU.Ilg5: INDUSTRIA LOGÍSTICA .....</b>	<b>52</b>
	<b>ORDENANZA ZU.IlgC5: INDUSTRIA LOGÍSTICA DE CERCANÍA .....</b>	<b>55</b>
	<b>ORDENANZA ZU.IEc5: INDUSTRIA ESCAPARATE .....</b>	<b>58</b>
	<b>ORDENANZA ZU.CSv5: CENTRO DE SERVICIOS.....</b>	<b>62</b>
	<b>ORDENANZA ZU.DPv5: DOTACIONAL PRIVADO .....</b>	<b>66</b>
	<b>ORDENANZA ZU.PCr5: RED SUPRAMUNICIPAL DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS .....</b>	<b>68</b>
	<b>ORDENANZA ZU.EVd5: RED GENERAL Y LOCAL DE ESPACIOS VERDES .....</b>	<b>69</b>

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto vigente objeto de revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~ en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

<b>ORDENANZA ZU.EVr5: RED GENERAL Y LOCAL DE ESPACIOS VIARIOS .....</b>	<b>72</b>
<b>ORDENANZA ZU.LAg5: RED LOCAL DE LAMINACIÓN DE AGUAS .....</b>	<b>75</b>
<b>Resumen de las ordenanzas zonales.....</b>	<b>76</b>
<b>Esquema de aplicación de las ordenanzas zonales .....</b>	<b>77</b>

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto vigente objeto de revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~ en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

## **EQUIPO REDACTOR**

### **Dirección y coordinación:**

Carlos Sánchez-Casas Padilla, arquitecto urbanista

### **Equipo base de DIAPLAN, SAP:**

Carlos Sánchez-Casas Padilla, arquitecto urbanista

Berta Sánchez-Casas Pastor, arquitecta urbanista paisajista

Carmen Sánchez-Casas Pastor, abogada urbanista

Isaac Blanco Calleja, arquitecto urbanista especialista en SIG

Sergio Jaramillo Cáceres, arquitecto urbanista

Rodrigo Calvo López, urbanista

Ulisses Falleiros Frare, urbanista

### **Equipo de composición y edición de textos:**

Pilar del Brío Castro

Pepa Olivares Merino

Madrid, diciembre de 2024

Entidad promotora:

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

Técnico por DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

## CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente Plan Parcial del Sector SUP. I.5 del Plan General Municipal de Ordenación de San Fernando de Henares, tiene por objeto ordenar un suelo destinado principalmente a la realización de actividades industriales.

Mediante las presentes ordenanzas, se reglamentará el uso de los terrenos, la urbanización que se llevará a cabo y la edificación en que se materializará finalmente. Se desarrollará con el suficiente grado de detalle, con la pretensión de crear una imagen y cumplir unos objetivos urbanísticos, pero también con la máxima flexibilidad posible, de cara a que los futuros instrumentos de desarrollo cuenten con suficiente libertad para ejecutar la imagen urbanística que se pretende con este Plan Parcial.

Es un hecho básico de partida para el desarrollo del presente sector tal como ha sido indicado por la Comisión Gestora del mismo, que agrupa al 100% de los propietarios, crear un polígono industrial acorde en primer lugar con su situación estratégica inmersa en un gran desarrollo industrial del término municipal y en contacto directo con el aeropuerto Madrid Barajas y a la adecuada distancia de Madrid.

Por otra parte, el desarrollo de sectores industriales actualmente nada tiene que ver con el pasado y su realización no se efectúa de espaldas a la ciudad, sino que se integra plenamente en ella y supone una dotación más en sí misma que posibilita la diversidad de actividades en su interior. De esta forma se pretende la generación de un polígono industrial al servicio de la ciudad con un alto grado de calidad que permita la convivencia de sus actividades y genere una imagen adecuada a su emplazamiento.

Asimismo, los esquemas de funcionamiento contrarios a una mejor utilización de los recursos no son válidos actualmente. Por ese motivo y en continuación con los anteriormente citados de imagen de sector, se pretende la utilización de la energía solar a los efectos de generación de energía eléctrica dada la singularidad de las parcelas que conforman del ámbito al ~~producirse~~ **preverse la delimitación de dos grandes una** parcelas con superficies de ~~aproximadamente 116.000 m<sup>2</sup>~~ **104.228,01 m<sup>2</sup>** y de **62.135,15 m<sup>2</sup>**, respectivamente, que permiten una cierta eficacia en la utilización de paneles solares con fines energéticos.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

## **Título 1. GENERALIDADES**

### **Artículo 1. Ámbito de aplicación**

El ámbito territorial de este Plan Parcial es el definido en el presente documento. Cuenta con una superficie de 361.951,61 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 2. Vigencia, revisiones y modificaciones**

La vigencia de las determinaciones del Plan Parcial es indefinida. La alteración del contenido del Plan Parcial podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo, o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen. Para ello se recurrirá a lo establecido en la Ley 9/2001 de 17 de Julio Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento, o a la legislación urbanística vigente en ese momento.

### **Artículo 3. Documentación e interpretación**

Este ~~Plan Parcial de Ordenación~~ **plan parcial**, **de acuerdo con la modificación**, contiene la siguiente documentación:

- Memoria informativa.
- Memoria de ordenación.
- ~~— Plan de etapas.~~
- ~~— Estudio económico y financiero.~~
- Ordenanzas **reguladoras**.
- Planos informativos y de ordenación.

En caso de discrepancia entre los documentos del Plan Parcial prevalecerá lo establecido en las presentes ordenanzas; en siguiente lugar lo establecido en la memoria y finalmente lo establecido en la planimetría.

Para lo no especificado en estas ordenanzas se aplicarán las ordenanzas generales del Plan General de San Fernando de Henares.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

## Título 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

### Artículo 4. Instrumentos de ordenación complementarios

Con carácter general, este plan parcial define las alineaciones, rasantes y alturas máximas para la edificación que tendría cabida en las diferentes parcelas previstas, así como el resto de condiciones necesarias, de modo que no se requiera la tramitación de ningún otro instrumento de planeamiento urbanístico para el inicio de las obras de urbanización y edificación correspondientes.

Sin menoscabo de lo anterior, dada la disposición de las servidumbres aeronáuticas sobre ellas, en las zonas de calificación pormenorizada de industria logística y dotacional privada podrá requerirse la aprobación de un estudio de detalle, solo si así lo exige en su informe sectorial la Dirección General de Aviación Civil u otro órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas, para que pueda autorizarse el inicio de las correspondientes obras de edificación cuando se presente alguno de los siguientes supuestos:

1. La alineación de las fachadas orientadas al suroeste, al oeste y / o al noroeste se ubiquen fuera de los volúmenes probables máximos delimitados para cada parcela en el plano P21. *Volúmenes probables máximos (parcelas industria logística y dotacional privado).*
2. La alineación de las fachadas orientadas al suroeste, al oeste y / o al noroeste, aun ubicándose dentro de los volúmenes probables máximos delimitados para cada parcela en el plano P21. *Volúmenes probables máximos (parcelas industria logística y dotacional privado), no sea paralela a la alineación de las fachadas respectivas de dichos volúmenes probables máximos.*

~~Con el fin de evitar planeamiento complementario, se definen las alineaciones y rasantes a la vez que se ordenan alturas para la totalidad de la edificación a ejecutar, así como el resto de condiciones para ordenar, por lo que el suelo ordenado queda sólo pendiente de la aprobación de las figuras de planeamiento para el inicio de la urbanización y posterior proceso edificatorio.~~

### Artículo 5. Instrumentos de gestión

El sistema de actuación será la compensación, uno de los sistemas que contempla la legislación vigente, por lo que será necesario la elaboración del correspondiente proyecto de **reparcelación compensación**.

### Artículo 6. Instrumentos de ejecución

El Plan Parcial se desarrollará por el sistema de Compensación para lo que se redactará el correspondiente Proyecto de Compensación. Se aportará tal como establece la Ley del Suelo un proyecto de urbanización previo para presentar el definitivo una vez se apruebe el Plan Parcial. Asimismo se solicitará en cumplimiento de la normativa la ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación para lo que se aportarán las garantías necesarias.

**Coefficientes de homogeneización o ponderación.** En el proyecto de reparcelación, si así lo acuerda la mayoría de adjudicatarias, se podrá variar los coeficientes de homogeneización o ponderación considerados en el plan parcial para la distribución de la ordenación pormenorizada planteada.

**Parcelación.** Se admiten parcelaciones adaptadas a las superficies mínimas de parcela de cada una de las ordenanzas que integran el presente documento.

La parcelación de los terrenos está definida en este Plan Parcial, quedando condicionada la segregación de parcelas a los extremos contemplados en la ordenanza de aplicación correspondiente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

Transferencias de Aprovechamiento. Se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas efectuándose las homogeneizaciones correspondientes **y conllevando el decremento e incremento de la edificabilidad máxima materializable en las parcelas de procedencia y en las parcelas de destino de dichas transferencias de aprovechamiento, respectivamente.**

En la propuesta de transferencia se indicará

1. Parcela que transmite
2. Parcela que recibe
3. Superficie edificable adjudicada previa a la transferencia
4. Superficie edificable posterior a la transferencia

Una vez aprobada la transferencia por el Ayuntamiento se inscribirá en el Registro de la Propiedad **mediante certificado municipal emitido una vez la transferencia haya sido inscrita en el Registro Municipal de Transferencias constituido según lo establecido en el punto 5 del artículo 85 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.**

Para el desarrollo y ejecución del P.P. se considera un único polígono, según se determina en planos, definiéndose una sola etapa. Se redactará por tanto un solo proyecto de urbanización, el cual definirá las obras de infraestructuras a realizar.

## **Artículo 7. Régimen del suelo**

La ordenación del uso de los terrenos enunciada en este Plan Parcial será la marcada en la planimetría adjunta, y el proyecto de urbanización y compensación habrán de adecuarse a la misma.

## **Artículo 8. Entidades de conservación**

**Para la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización ejecutadas en el SUP-15, se creará con carácter obligatorio una entidad urbanística de conservación, de acuerdo con el artículo 137 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.**

**Para la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización ejecutadas en el Sector SUP.15 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, se creará una Entidad Urbanística Colaboradora de la Administración denominada por la normativa urbanística “Entidad de Conservación”, quedando así los propietarios incluidos en la delimitación de la mencionada unidad de actuación integrados en la misma, con carácter obligatorio, asumiendo dicha obligación por venir impuesta por el presente Plan Parcial de Ordenación, tal y como se infiere del artículo 68 del Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.**

**De esta forma, la participación de los propietarios en dichos gastos se determinará:**

- a) **Con arreglo a lo que dispongan los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación.**
- b) **En su defecto, a tenor de la que les haya correspondido en la Junta de Compensación.**
- c) **En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se hubiera constituido una en régimen de propiedad horizontal.**

**La creación de la Entidad de Conservación se transformará en Entidad colaboradora para la conservación de la urbanización del Sector una vez recepcionadas las obras de urbanización, y gozará de personalidad jurídica propia desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración.**

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

## **Título 3. NORMAS GENERALES DE USO**

### **Artículo 9. Tipos de usos**

Con carácter general, en el título X. *Condiciones generales de uso* del tomo II. *Normas urbanísticas* del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares se establece los siguientes usos globales: dotacional y de servicios, de infraestructuras, productivo, de red viaria y de comunicaciones, terciario, y de zonas verdes y espacios libres.

Dentro del uso global dotacional y de servicios, este plan parcial reconoce en una o varias de las zonas de calificación pormenorizada del sector la existencia como usos predominantes o compatibles de los siguientes usos pormenorizados, cuya definición y categorización pormenorizada para este sector se establecen en el artículo 11 del presente documento de ordenanzas:

- Uso dotacional y de servicios deportivos de categoría D-1.
- Uso dotacional y de servicios deportivos de categoría D-2.
- Uso dotacional y de servicios docentes de categoría DO-2.
- Uso dotacional y de servicios docentes de categoría DO-3.
- Uso dotacional y de servicios docentes de categoría DO-5.
- Uso dotacional y de servicios sanitarios de categoría S-4.
- Uso dotacional y de servicios sanitarios de categoría S-6.
- Uso dotacional y de servicios administrativos de categoría A-1.
- Uso dotacional y de servicios administrativos de categoría A-2.
- Uso dotacional y de servicios administrativos de categoría A-3.
- Uso dotacional y de servicios administrativos de categoría A-4.
- Uso dotacional y de servicios administrativos de categoría A-5.
- Uso dotacional y de servicios socioculturales.

Dentro del uso global de infraestructuras, este plan parcial reconoce en una o varias de las zonas de calificación pormenorizada del sector la existencia como uso predominante o compatible de su único uso pormenorizado, cuya definición pormenorizada para este sector se establecen en el artículo 12 del presente documento de ordenanzas:

- Uso de infraestructuras.

Dentro del uso global productivo, este plan parcial reconoce en una o varias de las zonas de calificación pormenorizada del sector la existencia como usos predominantes o compatibles de los siguientes usos pormenorizados, cuya definición y categorización pormenorizada para este sector se establecen en el artículo 13 del presente documento de ordenanzas:

- Uso productivo de almacén de categoría AL-1.2.
- Uso productivo de almacén de categoría AL-2.2.
- Uso productivo industrial de categoría I-2.
- Uso productivo industrial de categoría I-3.
- Uso productivo industrial de categoría I-4.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- Uso productivo terciario industrial.

Dentro del uso global de red viaria y de comunicaciones, este plan parcial reconoce en una o varias de las zonas de calificación pormenorizada del sector la existencia como usos predominantes o compatibles de los siguientes usos pormenorizados, cuya definición y categorización pormenorizada para este sector se establecen en el artículo 14 del presente documento de ordenanzas:

- Uso de red viaria y de comunicaciones de aparcamientos de categoría AP-1.
- Uso de red viaria y de comunicaciones de aparcamientos de categoría AP-5.
- Uso de red viaria y de comunicaciones para vehículos.
- Uso de red viaria y de comunicaciones para transporte de mercancías.

Dentro del uso global terciario, este plan parcial reconoce en una o varias de las zonas de calificación pormenorizada del sector la existencia como usos predominantes o compatibles de los siguientes usos pormenorizados, cuya definición y categorización pormenorizada para este sector se establecen en el artículo 16 del presente documento de ordenanzas:

- Uso terciario comercial de categoría C-1.
- Uso terciario comercial de categoría C-6.
- Uso terciario comercial de categoría C-7.
- Uso terciario hotelero de categoría H-1.
- Uso terciario hotelero de categoría H-2.
- Uso terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros de categoría HO-1.
- Uso terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros de categoría HO-2.
- Uso terciario de oficinas y bancos de categoría O-1.
- Uso terciario de oficinas y bancos de categoría O-2.
- Uso terciario de oficinas y bancos de categoría O-3.

Dentro del uso global de zonas verdes y espacios libres, este plan parcial reconoce en una o varias de las zonas de calificación pormenorizada del sector la existencia como usos predominantes o compatibles de los siguientes usos pormenorizados, cuya definición y categorización pormenorizadas para este sector se establecen en el artículo 16 del presente documento de ordenanzas:

- Uso de zonas verdes y espacios libres de categoría ZV-2.

La implantación de cualquier otro uso no prohibido por la ordenanza de la zona de calificación pormenorizada correspondiente es posible como complementario, siempre y cuando su presencia se requiera en el mismo edificio para el correcto funcionamiento de los usos predominantes o compatibles o para el desarrollo de otras actividades vinculadas a ellos, a los que se ligan funcionalmente.

~~Con carácter general, en el Plan General se establecen los siguientes usos: industrial, servicios productivos y centro de servicios. Ya en el Plan Parcial especificamos hasta los siguientes usos pormenorizados:~~

~~———— *Industrial*: Suelo destinado a uso puramente industrial. Los planos de ordenación y zonificación muestran que quedan definidas en diferentes zonas.~~

~~———— *Servicios productivos*: Suelo destinado a usos mixtos. Los planos de ordenación y zonificación muestran las diferentes zonas asignadas.~~

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal,** sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total,~~ en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

- ~~— Centro de Servicios: Suelo destinado a usos terciarios, comercial y hostelero al servicio del sector. Los planos de ordenación y zonificación muestran las diferentes zonas asignadas.~~
- ~~— Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público: El Reglamento de Planeamiento obliga a una reserva del 10%, así como el Expediente de asignación de Redes aunque como se observa en el cuadro de distribución de superficies, se reserva una superficie superior a ese 10%.~~
- ~~— Viales públicos: Dentro de éstos, se incluye la reserva de aparcamientos. La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid obliga a reservar una plaza y media por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. En estas ordenanzas, se aplicarán los datos calculados en la memoria de ordenación.~~

## Artículo 10. Clases de usos

Referenciada a cada una de las unidades parcelarias o a cada finca procedente de división horizontal de la misma, se dividen en:

1. *Uso permitido:* Es el que se considera adecuado en una zona de las delimitadas por el Plan.
  - *Uso predominante:* aquel que define el carácter de la zona y que constituye la base para su regulación normativa en la ordenanza correspondiente.
  - *Uso compatible:* aquel uso que se permite **en edificio compartido o en edificio exclusivo, en parcela independiente o no,** en tanto ~~complemente al uso o usos predominantes y/o~~ no desvirtúa el carácter de la zona.
  - *Uso complementario:* El que complementa funcionalmente a otro uso y, por consiguiente, su admisibilidad viene reglada por la del uso al que complementa.
2. *Uso prohibido:* Es aquel que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretende el Plan General. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente, **salvo aquellos, como complementarios, cuya presencia se requiera en el mismo edificio para el correcto funcionamiento de los usos predominantes o compatibles o para el desarrollo de otras actividades vinculadas a ellos, a los que se ligan funcionalmente.**

Por las propiedades del suelo y/o de la edificación:

- *Uso público:* usos y servicios realizados o prestados por la Administración o por gestores particulares sobre bienes de dominio público o privado.
- *Uso privado:* usos realizados por particulares sobre bienes de dominio privado.

## Artículo 11. Condiciones particulares de los usos pormenorizados

Los usos pormenorizados reconocidos por este este plan parcial como predominantes o compatibles en una o varias de las zonas de calificación pormenorizada del sector, apuntados en el artículo 9. *Tipos de usos* del presente documento de ordenanzas, encuentran su correspondencia en los usos homónimos relacionados en el título X *Condiciones generales de uso* del tomo II. *Normas urbanísticas* del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares. En los artículos del 12 el 17 se concreta su definición y categorización aplicables en el sector El Rayo.

Asimismo, dado que las condiciones particulares de los usos pormenorizados constituyen una determinación pormenorizada —no estructurante—, en el SUP-15 serán aplicables exclusivamente las condiciones particulares de los usos pormenorizados establecidas en los siguientes artículos, del 12 al 17, ya citados, además de aquellas

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

que se aplique en cada caso de entre las establecidas en el título 4. *Condiciones generales de edificación* de este mismo documento de ordenanzas.

**Apartado 1. Dotación mínima de aparcamiento**

Sin menoscabo de lo anterior, la dotación mínima de aparcamiento establecida potestativamente por este plan parcial se determinará para cada uso según lo dispuesto en el título X. *Condiciones generales de uso* del tomo II. *Normas urbanísticas* del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares para los usos pormenorizados homónimos, y, en el caso de que este no hubiera establecido una reserva mínima, lo dispuesto en el apartado c) del punto 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Así pues, de acuerdo con lo anterior, la dotación mínima de aparcamiento será la siguiente para cada uno de los usos predominantes (incluyendo los usos complementarios ligados a ellos) y compatibles autorizados en este sector:

- Uso dotacional y de servicios deportivos de categoría D-1: una plaza de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso dotacional y de servicios deportivos de categoría D-2: una plaza de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup>c o fracción o por cada 35 espectadores o fracción, cuando el aforo de público sea de hasta 500 personas; una plaza de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup>c o fracción o por cada 35 espectadores o fracción, cuando el aforo de público sea de entre 501 y 2.000 personas; y una plaza de estacionamiento por cada 25 m<sup>2</sup>c o fracción o por cada 50 espectadores o fracción, cuando el aforo de público sea de hasta 500 personas.
- Uso dotacional y de servicios docentes de categoría DO-2: una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso dotacional y de servicios docentes de categoría DO-3: una plaza y media de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso dotacional y de servicios docentes de categoría DO-5: una plaza y media de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso dotacional y de servicios sanitarios de categoría S-4: una plaza de estacionamiento por cada tres camas o fracción.
- Uso dotacional y de servicios sanitarios de categoría S-6: una plaza y media de estacionamiento por cada 150 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso dotacional y de servicios administrativos de categoría A-1: una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso dotacional y de servicios administrativos de categoría A-2: una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso dotacional y de servicios administrativos de categoría A-3: una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso dotacional y de servicios administrativos de categoría A-4: una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso dotacional y de servicios administrativos de categoría A-5: una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso dotacional y de servicios socioculturales: una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso de infraestructuras: una plaza de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup>c o fracción de oficinas.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- Uso productivo de almacén de categoría AL-1.2: una plaza de estacionamiento por cada 150 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso productivo de almacén de categoría AL-2.2: una plaza de estacionamiento por cada 150 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso productivo industrial de categoría I-2: una plaza de estacionamiento por cada 150 m<sup>2</sup>c o fracción y, dentro de una zona con entada y salida de vehículos sin maniobrar sobre la vía pública y a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén, una plaza de carga y descarga por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción de almacén.
- Uso productivo industrial de categoría I-3: una plaza de estacionamiento por cada 150 m<sup>2</sup>c o fracción y, dentro de una zona con entada y salida de vehículos sin maniobrar sobre la vía pública y a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén, una plaza de carga y descarga por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción de almacén.
- Uso productivo industrial de categoría I-4: una plaza de estacionamiento por cada 150 m<sup>2</sup>c o fracción y, dentro de una zona con entada y salida de vehículos sin maniobrar sobre la vía pública y a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén, una plaza de carga y descarga por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción de almacén.
- Uso productivo terciario industrial: una plaza de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso terciario comercial de categoría C-1: una plaza de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso terciario comercial de categoría C-6: una plaza de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup>c o fracción y, cuando la superficie del establecimiento supere los 2.500 m<sup>2</sup>c, un espacio cerrado para aparcamiento de bicicletas con cabida para un número similar al de plazas de estacionamiento.
- Uso terciario comercial de categoría C-7: una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción destinados a exposición y venta y, cuando la superficie del establecimiento supere los 2.500 m<sup>2</sup>c, un espacio cerrado para aparcamiento de bicicletas con cabida para un número similar al de plazas de estacionamiento.
- Uso terciario hotelero de categoría H-1: una plaza de estacionamiento por cada tres camas.
- Uso terciario hotelero de categoría H-2: una plaza de estacionamiento por cada tres camas.
- Uso terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros de categoría HO-1: una plaza y media de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros de categoría HO-2: una plaza y media de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso terciario de oficinas y bancos de categoría O-1: una plaza de estacionamiento por cada 30 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso terciario de oficinas y bancos de categoría O-2: una plaza de estacionamiento por cada 30 m<sup>2</sup>c o fracción.
- Uso terciario de oficinas y bancos de categoría O-3: una plaza de estacionamiento por cada 30 m<sup>2</sup>c o fracción.

La dotación mínima correspondiente a los usos complementarios justificados en cada caso se calculará de acuerdo con el estándar correspondiente al uso predominante o compatible al que están ligados.

Si, como consecuencia de la modificación del planeamiento general o de la legislación aplicable, se redujera la dotación mínima de aparcamiento establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

Henares para los usos pormenorizados homónimos y / o, en el caso de que este no estableciera una reserva mínima, lo dispuesto por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, la dotación mínima de aparcamiento establecida potestativamente por este plan parcial se reducirá en la misma magnitud.

## **Apartado 2. Tipología de las plazas de aparcamiento**

La dotación de aparcamiento computable será la resultante de la ordenación de plazas de aparcamiento en el interior de las diferentes parcelas de destino lucrativo.

En ese sentido, teniendo en cuenta, en primer lugar, que en el apartado 3.3. *Cumplimiento de los estándares de dotación de aparcamiento* del volumen 1. *Memoria de ordenación* de la presente modificación puntual de plan parcial se ha deducido que la dotación funcional mínima de aparcamiento privado supone solo el 21,78 % de la dotación normativa mínima de aparcamiento en la hipótesis más exigente y, en segundo lugar, que en el punto 4 del artículo VII.15.1. *Aparcamientos para turismos: número necesario* del tomo II. *Normas urbanísticas* del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares se prevé que “en zonas en las que las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, hagan que no sean necesarios o que puedan suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos, previa aprobación por la Comisión de Gobierno”, pudiendo el Ayuntamiento de San Fernando de Henares asimismo “eximir total o parcialmente de la reserva de aparcamientos aquellos solares cuya forma, tamaño o características geológicas de subsuelo hagan inviable, económica o funcionalmente, la localización de aparcamientos en sótano, y su localización en planta baja fuera perjudicial para la calidad urbana de la zona”, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Fernando de Henares podrá adoptar acuerdo expreso en relación con la tipología de las plazas de aparcamiento en el interior de las diferentes parcelas de destino lucrativo del sector, de tal modo que la tipología de, al menos, la cuarta parte de ellas sea la correspondiente a plazas destinadas a vehículos de tipo turismo, cuyas dimensiones en superficie no incluida en viario público están definidas en el apartado X.8.3.1. *AP.1. Aparcamiento en superficie* el título X. *Condiciones generales de uso* del tomo II. *Normas urbanísticas* del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, y las tipologías del resto de las plazas de aparcamiento de cuya ordenación resulte la dotación de aparcamiento computable correspondan a plazas destinadas a vehículos de cualquier tipo, sin carácter restrictivo: autobuses, bicicletas, camiones, ciclomotores, motocicletas, monociclos, patinetes, turismos, etc.

## **Artículo 12. Usos dotacionales y de servicios**

### **Apartado 1. Usos dotacionales y de servicios deportivos**

Se corresponden con las actividades desarrolladas en campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones deportivas destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado. En El Rayo se distinguen las siguientes categorías:

- o D-1, correspondiente a instalaciones sin espectadores
- o D-2, correspondiente a instalaciones con espectadores

### **Apartado 2. Usos dotacionales y de servicios docentes**

Se corresponden con las actividades desarrolladas en espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes. En El Rayo se distinguen las siguientes categorías:

- o DO-2, correspondiente a edificios, espacios y locales destinados a formación reglada públicos o privados.
- o DO-3, correspondiente a academias y enseñanza de adultos.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

- DO-5, centros de investigación.

### **Apartado 3. Usos dotacionales y de servicios sanitarios**

Se corresponden con las actividades desarrolladas en edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y / o alojamiento de enfermos. En El Rayo se distinguen las siguientes categorías, para centros sin internamiento:

- S-4, correspondiente a casas de socorro y centros de urgencia.
- S-6, correspondiente a oficinas de farmacia.

### **Apartado 4. Usos dotacionales y de servicios administrativos**

Se corresponden con las actividades desarrolladas en locales, edificios y espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones administrativas, en función de las cuales en El Rayo se distinguen las siguientes categorías:

- A-1, correspondiente con los servicios de administración propios de ayuntamientos, juzgados y otros equipamientos administrativos.
- A-2, correspondiente con los servicios de bomberos.
- A-3, correspondiente con los servicios de orden.
- A-4, correspondiente a las instalaciones militares.
- A-5, correspondiente con los servicios de abastecimiento y mataderos.

## **Artículo 13. Uso de infraestructuras en El Rayo**

Corresponde a los espacios destinados a albergar las infraestructuras urbanas de carácter colectivo. Se incluyen en este uso a título de ejemplo las subestaciones eléctricas, los centros de transformación, las redes de electricidad, los depósitos de gas, las redes de aguas pluviales y su laminación, las estaciones y redes de aguas residuales y su depuración, los vertederos, etc.

## **Artículo 14. Usos productivos en El Rayo**

### **Apartado 1. Usos productivos de almacén**

Se corresponden con las actividades relacionadas con la guarda, conservación, acopio y distribución, incluso minorista, de materias primas o productos transformados siempre que la superficie destinada a venta directa al público no sea superior al 25 % de la total destinada al uso que complementa. En El Rayo se distinguen las siguientes categorías en función de su superficie y su interrelación con los usos residenciales:

- AL-1.2, correspondiente a almacenes de superficie igual o inferior a 500 m<sup>2</sup>c de actividad no compatible con los usos residenciales.
- AL-2.2, correspondiente a almacenes de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>c de actividad no compatible con los usos residenciales.

### **Apartado 2. Usos productivos industriales**

Se corresponden con el conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y la transformación de materias primas, siempre que la superficie destinada a la venta directa al público no sea superior al 25 % de la total destinada al uso que complementa, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

envasado, transporte y distribución, y reparación de productos terminados. En El Rayo se distinguen las siguientes categorías en función de su interrelación con los usos residenciales:

- I-2, correspondiente a actividades productivas industriales compatibles con usos no residenciales.
- I-3, correspondiente a actividades productivas industriales compatibles solamente con otros usos productivos.
- I-4, correspondiente a actividades productivas industriales admitidos solamente en edificios exentos de uso exclusivo y único.

### **Apartado 3. Uso productivo terciario industrial**

Se corresponden con actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de oficinas, tales como computación, investigación, montaje de ordenadores, procesamiento de datos, etc.

Un edificio de uso productivo terciario industrial no podrá contener más de una actividad independiente por planta.

#### **~~Artículo 11. — Uso industrial.~~**

~~Es el uso de los edificios o parte de los edificios destinados a la obtención, transformación y almacenamiento en general, así como a la preparación de materias primas, para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Son por tanto “espacios que albergan, básicamente, actividades manufactureras así como actividades de almacenaje de mercancías, depósito de productos en local cerrado y talleres de reparación de bienes de producción y consumo”.~~

~~No se entenderá por uso industrial la actividad de industria y/o almacenamiento que cuente con servicio de venta al público en aquellos casos en los que la superficie destinada a la venta supere el 25% de la superficie cubierta afecta a la actividad.~~

- ~~○ *Clasificación:* Hay dos tipos de tipologías de implantación en parcela: nave industrial adosada y nave industrial aislada.~~
- ~~○ *Superficies:* Varían las superficies, ya que la tipología de parcelas que se proponen es variada. Este dato se verá en artículos posteriores y en la planimetría adjunta.~~
- ~~○ *Condiciones de uso:*
  - ~~—— *Usos prohibidos:* Todos los no permitidos expresamente.~~
  - ~~—— *Usos compatibles:* Son usos compatibles el de oficinas o administrativo. Es también uso compatible el comercial en una proporción del 25%.~~~~

#### **~~Artículo 12. — Servicios productivos.~~**

~~Las necesidades de dotar a los polígonos industriales de diferentes usos que permitan una mayor variedad en las diversas facetas que los componen ha servido para incluir esta ordenanza que permite albergar diferentes actividades en parcelas de menor superficie y efectuar un mejor reparto de aprovechamientos evitando parcelas en proindiviso.~~

~~Por tanto este uso se conforma en los edificios calificados con esta ordenanza e incluye actividades principalmente de almacenamiento, exposición y venta de diferentes productos, en general, así como la preparación de materias, para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Son por tanto “espacios que albergan actividades de almacenaje exposición y venta de productos en local cerrado y talleres de reparación de bienes de producción y consumo” así como nuevas actividades generadas en polígonos industriales de servicios.~~

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15)* de San Fernando de Henares (Madrid)

~~No se entenderá por uso servicios productivos la actividad incluida en los mismos que cuente con servicio de venta al público en aquellos casos en los que la superficie destinada a la venta supere el 35% de la superficie cubierta afecta a la actividad.~~

- ~~○ Clasificación: Hay una sola tipología de implantación en parcela de nave adosada.~~
- ~~○ Superficies: Varían las superficies, ya que la tipología de parcelas que se proponen es variada. Este dato se verá en artículos posteriores y en la planimetría adjunta.~~
- ~~○ Transformación: Cuando se proceda a la agrupación de parcelas alcanzando una superficie igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup> serán de aplicación las condiciones de edificación y uso de la ordenanza ZU-IMs Industria-Media~~
- ~~○ Condiciones de uso.
  - ~~—— Usos prohibidos: Todos los no permitidos expresamente.~~
  - ~~—— Usos compatibles: Son usos compatibles el de oficinas o administrativo. Es también uso compatible el comercial en una proporción del 35%.~~~~

## Artículo 15. Usos de red viaria y de comunicaciones en El Rayo

Son los usos de los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento.

### ~~Artículo 15. Uso de viales~~

~~Es el uso de los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento.~~

~~Las zonas destinadas a este uso deberán cumplir las condiciones específicas en las Normas de Urbanización y demás que le sean aplicables.~~

~~Se diferencian en públicos y privados. Los primeros quedan recogidos en la ordenanza específica de viario. Los segundos responden al viario interior necesario para dar servicios a las zonas de minipolígono. La ordenación de estas parcelas se desarrollará en el proyecto objeto de licencia municipal de obras. Se dispondrá en todo caso un vial interior de anchura mínima de 8 metros con una franja para peatones de un metro en ambos lados.~~

### Apartado 1. Usos de red viaria y de comunicaciones de aparcamiento

Corresponden a los espacios e instalaciones destinados a la estancia o la reparación de vehículos. En El Rayo se distinguen las siguientes categorías:

- AP-1, correspondiente a aparcamientos en superficie, tanto en vía pública como no incluida en ella.
- AP-5, correspondiente a talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos y maquinaria auxiliar.

### ~~Artículo 16. Uso de garaje, aparcamiento~~

~~Es el uso de los espacios destinados a aparcamiento y garaje. A los efectos de estas Ordenanzas, los citados espacios tienen la siguiente definición:~~

- ~~—— Aparcamientos en vía pública: Es el área, fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.~~
- ~~—— Garaje o aparcamiento privado: Es el espacio dentro de la parcela destinada a estacionamiento de vehículos. Estas Ordenanzas establecen, tal como obliga la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid a la~~

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

~~reserva de una determinada cantidad determinada de plazas de aparcamiento, como se ha visto en la memoria de ordenación y como se verá a continuación.~~

Condiciones de las plazas de garaje o aparcamiento: Las dimensiones mínimas serán de 2,25 x 4,50 m. ~~Un 2% de ellas se reservará para usuarios discapacitados~~, y éstas tendrán unas dimensiones mínimas de 3,60 x 5,00 m, según se indica en la Ley 8/1993 de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Los locales a ellas destinados se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego según la vigente Normativa contra Incendios. No podrán tener comunicación con otros locales destinados a uso diferente. En caso de ser interiores, la puerta de entrada tendrá una altura mínima de 3 m.

Accesos: Los accesos tendrán una anchura suficiente sin que en ningún caso sea inferior a 3 m. si es de un solo sentido y de 5 m. si es de doble dirección. Dichas anchuras se medirán no sólo en dintel, sino que se extenderán a los cuatro primeros metros de profundidad a partir de éste. Rampas: Tendrán una pendiente máxima del 16% o la que prescriba la normativa correspondiente.

Aplicación de normativas: En cualquier caso es de aplicación a los locales destinados a estos usos el Reglamento de Protección contra Incendios de la Comunidad de Madrid, o la normativa vigente en el momento de la aplicación.

Así mismo, cualquier normativa vigente que afecte a estos establecimientos o instalaciones será de aplicación.

Licencias: Están sometidos a licencia municipal la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos.

Se realizará mediante un ajardinamiento perimetral de una anchura de un metro a vía pública y al edificio de estación reguladora de gas y ~~se dispondrá un árbol de sombra por cada 4 plazas.~~

Además, en primer lugar, en El Rayo se establecen las siguientes condiciones para las plazas de estacionamiento:

- Las dimensiones mínimas serán de 2,25 x 4,50 m.
- Al menos una de cada cuarenta, o fracción, se reservará para el uso de personas titulares de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad, de acuerdo con 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 estas tendrán unas dimensiones mínimas acordes con lo establecido en dicha disposición normativa.

~~Se separarán de la estación reguladora de gas mediante un ajardinamiento perimetral con una anchura de un metro.~~

- Se acompañarán en el interior de las diferentes parcelas de una plantación de un árbol de sombra por cada plaza destinada a vehículos de tipo turismo finalmente implantada.

Y, en segundo lugar, en El Rayo se establecen las siguientes condiciones para los garajes:

- Los locales a ellas destinados se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego según la vigente Normativa contra Incendios. No podrán tener comunicación con otros locales destinados a uso diferente. En caso de ser interiores, la puerta de entrada tendrá una altura mínima de 3 m.
- Los accesos tendrán una anchura suficiente sin que en ningún caso sea inferior a 3 m. Si es de un solo sentido y de 5 m; si es de doble dirección. Dichas anchuras se medirán no sólo en dintel, sino que se extenderán a los cuatro primeros metros de profundidad a partir de éste.
- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% o la que prescriba la normativa correspondiente.
- En cualquier caso, es de aplicación a los locales destinados a estos usos el Reglamento de Protección contra Incendios de la Comunidad de Madrid, o la normativa vigente en el momento de la aplicación.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- Así mismo, será de aplicación cualquier normativa vigente que afecte a estos establecimientos o instalaciones.
- Están sometidos a licencia municipal la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos.

#### **Apartado 2. Uso de red viaria y de comunicaciones para peatones y vehículos**

Corresponden al conjunto de vías destinadas al paso de peatones y vehículos.

#### **Apartado 3. Uso de red viaria y de comunicaciones para transporte de mercancías**

Corresponde a los espacios destinados a la carga y descarga de mercancías.

### **Artículo 16. Usos terciarios en El Rayo**

#### **Apartado 1. Usos terciarios comerciales**

Se corresponde con actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta, al por mayor o menor, de mercancías y servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio, incluyendo actividades anexas y complementarias de carácter artesanal y productivo. En El Rayo se distinguen las siguientes categorías:

- o C-1, correspondiente a comercios minoristas y superservicios, con superficie de venta no superior a 450 m<sup>2</sup>c.
- o C-6, correspondiente a comercios mayoristas, que venden al por mayor, incluyéndose los mercados centrales, los mercados de origen, las centrales de distribución, etc.
- o C-7, correspondiente a comercios ligados a almacenajes o industrias escaparate, que venden al por menor o mayor productos de equipamiento del hogar, vehículos y materiales de construcción y similares, en espacios habilitados junto al almacén de distribución de mercancías.

#### **Apartado 2. Usos terciarios hoteleros**

Se corresponden con actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global dotacional y de servicios. En El Rayo se distinguen las siguientes categorías:

- o H-1, correspondiente a hoteles de menos de 20 habitaciones.
- o H-2, correspondiente a hoteles de más de 20 habitaciones.

#### **Apartado 3. Usos terciarios de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros**

Se corresponden con actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. En El Rayo se distinguen las siguientes categorías:

- o HO-1, correspondiente a establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos.
- o HO-2, correspondiente a establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos.

#### **Apartado 4. Usos terciarios de oficinas y bancos**

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;

texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

Se corresponde con actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en el uso global dotacional y de servicios. En El Rayo se distinguen las siguientes categorías:

- O-1, correspondiente a oficinas profesionales.
- O-2, correspondiente a sedes sociales de asociaciones y similares.
- O-3, correspondiente al resto de oficinas.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

### **Artículo 13. ~~Uso centro de servicios~~**

~~Es el uso de los edificios o parte de los edificios determinados a actividades propias al centro de servicios entendiéndose por tales aquellas que se destinan a oficinas, hotelero, administrativo, hostelero, comercial...~~

- ~~○ *Clasificación:* Se disponen en tipología de edificación aislada.~~
- ~~○ *Superficies:* Varían las superficies, ya que la tipología de parcelas que se proponen es variada. Este dato se verá en artículos posteriores y en la planimetría adjunta.~~
- ~~○ *Condiciones de uso:*
  - ~~— *Usos prohibidos:* Todos los no permitidos expresamente.~~
  - ~~— *Usos compatibles:* Son usos compatibles el de estación de servicio y el dotacional.~~~~

### **Artículo 17. Usos de zonas verdes y espacios libres**

Comprenden el uso de los espacios destinados a prestaciones de jardinería o arbolado, tales como parques o jardines, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población. En El Rayo se distingue la siguiente categoría:

- ZV-2, correspondiente a zonas verdes.

Además, en El Rayo se establecen las siguientes condiciones para la urbanización:

- Se adoptará un carácter mixto forestal y urbano, maximizando la permeabilidad del suelo.
- Se permitirá la instalación de cualquier instalación que no impida el disfrute de las zonas verdes y, en todo caso, de circuitos de carreras a pie, juegos de calistenia y similares, juegos de niños, juegos de petanca, bolos y similares, puestos de flores, puestos de periódicos, quioscos de música, sendas ciclables y, excepcionalmente, otros equipamientos socioculturales y deportivos.

### **Artículo 14. ~~Uso de Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público~~**

~~Son usos no lucrativos y constituyen una de las zonas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.~~

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

## **Título 4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN**

### **Artículo 18. Condiciones de edificación**

La edificación se sujetará a las condiciones que se establecen en este capítulo, además de las que con carácter específico se determinen en las ordenanzas particulares de cada zona. Dichas ordenanzas particulares podrán excepcionar las condiciones generales del presente capítulo. En caso de no mencionarse nada, prevalecerán las condiciones generales establecidas en este título.

### **Artículo 19. Condiciones de parcela**

Se denomina parcela a la superficie deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores, con el objeto de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación.

La unidad de parcela resultante del presente plan parcial y del próximo proyecto de reparcelación no habrá de ser necesaria coincidente con la unidad de propiedad.

La unidad de parcela resultante del presente Plan Parcial y del próximo proyecto de compensación no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

Las parcelas podrán segregarse en otras de superficie mínima fijadas en las condiciones de cada ordenanza.

Las parcelas podrán agruparse mediante su debida inscripción registral, incluso aunque estén incluidas en diferentes zonas de calificación pormenorizada, con las siguientes condiciones:

- La superficie máxima edificable en la parcela agrupada será equivalente a la suma de las superficies máximas edificables de las parcelas que se agrupan, calculadas a partir de sus respectivas superficies y edificabilidades máximas materializables.
- El aprovechamiento urbanístico de la parcela agrupada, previa homogeneización, no podrá superar en ningún caso la suma de los aprovechamientos urbanísticos de las parcelas que se agrupan.
- El uso predominante en la parcela agrupada será el uso que fuera predominante en la parcela de mayor superficie de las parcelas que se agrupan.
- Los usos compatibles en la parcela agrupada serán todos los usos que fueran compatibles en las parcelas que se agrupan y el uso que fuera predominante en parcelas que se agrupan y no resulte el uso predominante de la parcela agrupada.

### **Artículo 20. Condiciones de situación y forma de la edificación**

Se define a continuación los conceptos que regulan las condiciones de situación y forma de la edificación en las parcelas del sector:

- **Alineación:** es la delimitación que separa las parcelas de destino lucrativo y las parcelas de cesión dotacional, determinándose en los planos del plan parcial sin posibilidad de modificación.
- **Rasante:** es la cota vertical en cada punto de la alienación, constituyendo la rasante oficial aquella marcada en el plano P04 *Red viaria. Alineaciones, aparcamientos PMR, afecciones carreteras y gaseoducto, propuestas de movilidad sostenible.*
- **Retranqueo:** es el ancho de la franja de terreno comprendido entre la alineación u otra linde de una parcela y la edificación que en ella se implante.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
~~texto vigente tras revisión gramatical~~, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
~~texto vigente objeto de revisión conceptual~~, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

Cuando exista retranqueo respecto a la alineación u otra linde de la parcela, se tendrá que colocar obligatoriamente cerramiento en dicha alineación o linde, de manera que la parcela quede totalmente delimitada por dicho cerramiento.

En los casos en que la edificación quede adherida al lindero lateral, el propietario deberá obligatoria y necesariamente atenerse a las condiciones estéticas y de higiene especialmente en dicho lindero. El propietario de la parcela colindante deberá facilitar el acceso de los operarios necesarios para cumplir dichas condiciones.

- Frente de parcela: es la longitud ininterrumpida de la alineación de cada parcela.
- Fondo edificable: es la profundidad máxima de la edificación.

**Alineaciones:** Es la determinación gráfica contenida en el Plano de Alineaciones y Rasantes del Plan Parcial que separa los suelos destinados a viales y espacios libres del destinado a las parcelas.

En todos los casos la alineación será la determinada en planos sin posibilidad de modificación. Se permitirán los retranqueos reflejados en cada ordenanza específica. Dichos retranqueos serán en todo caso mínimos.

**Rasantes:** Es la cota vertical en cada punto de la alineación. La rasante oficial será la marcada en los planos de ordenación, que se da en los encuentros de los ejes de cada calle.

Cuando existan retranqueos en fachada se tendrá que colocar obligatoriamente cerramiento en la línea de parcela o alineación a las calles.

**Retranqueos:**

- A fachada. Es el ancho de la franja de terreno comprendido entre una alineación y la línea de edificación
- A linderos. Es el ancho de la franja de terreno comprendido entre la medianera y la edificación.

Se establecen anchos mínimos según cada ordenanza particular y otros casos en los que no se estima necesario. Se acompañan gráficos según cada ordenanza a efectos de su disposición.

**Fondo edificable:** Es la parte del solar delimitada por la fachada, medianeras y una línea paralela a fachada medida a una distancia de ésta que se define en las condiciones particulares de cada zona y a los retranqueos en los que estos estuvieran fijados.

En todo caso, en cualquiera de los linderos donde no exista edificación, habrá que colocar cerramiento, de manera que la parcela quede totalmente delimitada por dicho cerramiento, la edificación y el cerramiento de fachada.

## **Artículo 21. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación**

La ocupación es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, estableciéndose la ocupación máxima en cada parcela en la ordenanza particular de la zona de calificación pormenorizada en que se localiza, debiendo respetarse en todo caso los retranqueos que se indiquen.

**Ocupación:** Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la proyección ortogonal de la totalidad del volumen de la edificación. La ocupación máxima de cada parcela será la resultante de aplicar la fijada para cada ordenanza particular respetando los retranqueos que se indiquen.

## **Artículo 22. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

La edificabilidad y el aprovechamiento total del sector serán los especificados en los planos de ordenación y en la memoria y sus cuantías deberán entenderse como máximas.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15)* de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

La edificabilidad y aprovechamiento total del sector será la especificada en el plano de zonificación y en los cuadros de aprovechamiento de la memoria, las cuales deberán cumplirse como máximas.

Según el artículo IV.6. del Plan General, existen tres clases de aprovechamiento:

1. *Máximo (AM) o susceptible de construcción, es la capacidad del sólido edificable sobre la parcela definido por las condiciones y determinaciones de la Ordenanza Particular.*
2. *Apropiable (AP).- La que es susceptible de apropiación por el propietario de la parcela o el que resulta después de detraer la materialización de la recuperación de plusvalías por parte de la Admón.*
3. *Asignado (AT).- Es la que resulta de aplicar el Aprovechamiento Tipo a la parcela de que se trate.*

A efectos de facilitar el ajuste final de la asignación de edificabilidad sobre las parcelas resultantes, y evitar la creación de proindivisos; se permite, siempre que no se supere la edificabilidad total asignada a cada tipología, alcanzar un aprovechamiento superior al fijado para cada parcela con la misma calificación urbanística, sin superar el aprovechamiento máximo, que es de 162.335,67 m<sup>2</sup>.

## **Artículo 23. Condiciones de volumen y forma de la edificación**

Se define a continuación los conceptos que regulan las condiciones de volumen y forma de la edificación en las parcelas del sector:

- **Altura:** es la dimensión vertical del sólido capaz, medida desde la rasante de la acera hasta la base de apoyo de los elementos estructurales de la cubierta medida en el punto medio de la fachada.

La altura máxima será la máxima establecida por cada ordenanza específica.

Tal como indica el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, podrán justificarse alturas mayores para algunas necesidades concretas, debiendo estar éstas debidamente justificadas y no romper la estética del conjunto.

*Altura:* Es la dimensión vertical del sólido capaz, medida desde la rasante de la acera hasta la base de apoyo de los elementos estructurales de la cubierta medida en el punto medio de la fachada.

La altura máxima será la máxima establecida para cada ordenanza específica.

La altura se medirá a la base de apoyo de los elementos estructurales de la cubierta. Tal como indica el Plan General vigente, podrán justificarse alturas mayores para algunas necesidades concretas, debiendo estar éstas debidamente justificadas y no romper la estética del conjunto.

- **Construcciones complementarias:** son las construcciones que pueden adosarse en el testero posterior de las naves, formando un conjunto homogéneo, para la localización, sin consumo de edificabilidad ni aprovechamiento, de instalaciones inherentes al proceso productivo que, por sus características, sea necesario ubicar en el exterior, con un número máximo de dos plantas y una ocupación máxima del 5 % de la superficie libre de parcela.

La altura máxima será la máxima establecida por cada ordenanza específica.

Tal como indica el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, podrán justificarse alturas mayores para algunas necesidades concretas, debiendo estar éstas debidamente justificadas y no romper la estética del conjunto.

- **Construcciones permitidas en las franjas de retranqueo:** son las construcciones auxiliares que pueden localizarse en las franjas de espacio libre de parcela ubicadas entre la edificación y la alineación u otra linde de la parcela, sin consumo de edificabilidad ni aprovechamiento, y pueden ser las siguientes:

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

- Edificaciones destinadas a centros de transformación de energía eléctrica, siendo en todo caso elementos prefabricados de hormigón y homologados cuya instalación debe permitir la visibilidad para el tráfico rodado del polígono.  
Los centros de transformación de energía eléctrica podrán localizarse en la alienación de parcela solo colindantes lateralmente con el lindero correspondiente.
- Edificaciones destinadas a casetas de control de acceso, siempre localizadas en la alineación, con una superficie máxima de 8 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3 m.
- Instalaciones especiales, tales como depósitos del sistema de protección contra incendios, preferentemente localizados con un retranqueo de más de 10 m respecto a la alineación.

*Construcciones complementarias:* Las naves podrán llevar construcciones auxiliares adosadas para las instalaciones inherentes al proceso productivo que por sus características sea necesario ubicar en el exterior de hasta dos plantas siempre que su uso sea uno de los definidos como compatibles o complementarios con el uso industrial, con una superficie máxima del 5% de la superficie libre de parcela.

Estas edificaciones tendrán un máximo de dos plantas y no podrán ser independientes del edificio industrial formando un conjunto homogéneo, y se situarán en el testero posterior. Su superficie no computará a efectos de edificabilidad.

En los retranqueos se permitirán las siguientes edificaciones:

- La edificación sobre rasante destinada a Centros de Transformación de Energía Eléctrica, siendo en todo caso elementos prefabricados de hormigón y homologados. En ningún caso se permitirá su ubicación en lugares que resten visibilidad para el tráfico rodado del polígono. Los Centros de Transformación necesarios se podrán ubicar en línea de fachada aunque existan retranqueos, siempre que se sitúen en uno de los linderos laterales.
- La colocación de una caseta de control de acceso por cada parcela, siempre en el lindero frontal, con un máximo de 8 m<sup>2</sup> construidos, y una altura máxima de 3 m. En todo caso, sólo se permitirá el uso de control de acceso, por lo que en ningún caso se permitirá otro distinto.
- La ubicación de instalaciones especiales, depósitos,... siempre que se encuentren en un lindero trasero o en un lindero lateral a partir de 10 m de la línea de fachada.

En caso de agrupación de parcelas, podrán evitarse los retranqueos obligatorios en linderos traseros y medianeros, no siendo así en los retranqueos en fachada, que sí habrá que respetar, siempre que lo permitan el resto de normativas vigentes (normativa contra incendios,...).

- Patios: son los espacios no edificados, destinados a iluminar y ventilar cualquier estancia o dependencia del edificio, con una dimensión mínima de 3,00 m por 3,00 m.

*Patios:* Se designan con este nombre a los espacios no edificados, destinados a iluminar y ventilar cualquier estancia o dependencia del edificio. Las dimensiones mínimas del patio son de 3 x 3 m. Sobre estas superficies no se permitirá edificación alguna.

## Artículo 24. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

Las dotaciones y servicios son partes integrantes de la edificación, y comprende los siguientes conceptos: depósitos de agua, filtros de aire, acumuladores, refrigeradores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas, cajas de escaleras,...

Todos sin excepción deberán ir definidos en proyectos y quedando su composición arquitectónica dentro de la propia del edificio.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

## Artículo 25. Condiciones estéticas

El polígono en general y cada zona en particular deberán tener una coherencia formal que no impida una correcta lectura visual y estética.

En los casos en que la edificación quede adherida al lindero lateral, el propietario deberá obligatoria y necesariamente mantener y conservar en buenas condiciones higiénicas y estéticas especialmente en dicho lindero. El propietario de la parcela colindante deberá facilitar el acceso de los operarios necesarios para cumplir dichas condiciones.

Para ello, en primer lugar, se establece la siguiente condición relativa a su diseño, composición y materiales a utilizar:

- El cerramiento de las parcelas deberá realizarse obligatoriamente. Este será macizo hasta una altura de entre 0,60 m y 1,00 m; el resto, hasta una altura máxima de 3,00 m, será de rejas o similar, de modo que se permita la visión interior o a través de elementos vegetales. Podrán utilizarse cierres perimetrales opacos hasta una altura máxima de 2,50 m en las lindes con otras parcelas de destino lucrativo. Quedan prohibidos los remates agresivos o punzantes en la coronación de los cerramientos.

Cerramiento de parcelas: El cerramiento de parcelas deberá realizarse obligatoriamente; este será macizo hasta una altura de entre 60 cm y 1 m, y el resto hasta una altura máxima de 3 m será de rejas o similar que permitan la visión interior o mediante elementos vegetales. Podrán utilizarse cierres perimetrales opacos de altura máxima 2,5 m. en los linderos con otras parcelas.

Quedan prohibidos los remates agresivos o punzantes en la coronación de muros y cierres metálicos.

En segundo lugar, para los edificios destinados a usos productivos, se establece las siguientes condiciones relativas a su diseño, composición y materiales a utilizar:

- Las fachadas podrán realizarse de fábrica de ladrillo caravista en colores rojizos o blancos; de fábrica de bloques de hormigón de color blanco con superficie rugosa, estriada, etc.; de hormigón visto en su color o pintado; de fábricas de ladrillo hueco enfoscadas y pintadas; de fábrica de bloques enfoscada y pintada; de chapas lacadas o pintadas; de paneles de PVC, etc.

Quedan expresamente prohibidas las fachadas realizadas en bloques vistos de hormigón color gris, y los enfoscados de mortero de cemento sin pintar.

Se autorizan todos los enfoscados pétreos con proyección de árido en diferentes tonos.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Queda prohibido el falseamiento o mimetismo de los materiales empleados, por el cual uno determinado simula ser otro de mayor calidad.

La fachada principal se dispondrá hacia el vial de entrada de mayor anchura, reuniendo en dicha fachada principal las soluciones constructivas y de diseño más elaboradas del edificio e incorporando en ella, en cualquier caso, los locales de oficinas y comerciales anexos a la construcción, así como los reclamos, rótulos o elementos de publicidad, que no podrán ocupar una anchura mayor a la del edificio ni sobresalir sobre la altura máxima permitida de la construcción.

- Las cubiertas podrán realizarse inclinadas, a base de chapas onduladas, de paneles de PVC, de tejas planas o curvas, etc.; o planas, con peto perimetral de remate, en materiales cerámicos o hidráulicos.

Para los edificios destinados a uso industrial, se establecen las siguientes condiciones relativas a su diseño, composición y materiales a utilizar.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

**Fachadas:** Se autorizan como materiales en fachadas las fábricas de ladrillo caravista en colores rojizos o blancos, fábricas de bloques de hormigón en color blanco con superficie rugosa, estriada, etc.; hormigón visto en su color o pintado; fábricas de ladrillo hueco enfoscadas y pintadas; fábrica de bloques enfoscada y pintada, chapas lacadas o pintadas; paneles de PVC, etc.

**Cubiertas:** Podrán realizarse cubiertas inclinadas o plantas, las primeras a base de chapas onduladas, fibrocemento de color o gris, PVC, tejas planas o curvas, etc. Las segundas llevarán peto perimetral de remate, y podrán realizarse en materiales cerámicos o hidráulicos.

**Composición:** En todas las parcelas, los edificios industriales presentarán su fachada principal a la calle de entrada de mayor anchura. Dicha fachada principal reunirá las soluciones constructivas y de diseño más elaboradas del edificio, y en cualquier caso, incorporará los locales de oficinas y comerciales anexos a la construcción. Igualmente se dispondrá en la fachada principal los reclamos, rótulos o elementos de publicidad, que no podrán ocupar una anchura mayor a la del edificio y no podrán ocupar una anchura mayor a la del edificio y no podrán sobresalir sobre la altura máxima permitida de la construcción.

## **Artículo 26. Condiciones materiales para la seguridad aeronáutica**

Dada la disposición de las servidumbres aeronáuticas sobre ellas, en las zonas de calificación pormenorizada de industria logística y dotacional privada, con el objetivo de garantizar la seguridad aeronáutica de las operaciones vinculadas al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, se requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones materiales:

- Se evitará la colocación de ningún objeto sobresaliendo de la altura máxima de coronación de fachada.
- Se evitará, siempre que sea posible, el diseño de paneles metálicos o de fibra de carbono con acabado liso en los paramentos que tengan línea de vista con los emisores radioeléctricos, independientemente de si su exposición es directa o se incluyen dentro de una estructura o panel.
- Se sustituirá, siempre que sea posible, el empleo de material metálico en el coronamiento edificatorio, sustituyéndolo por otro material no conductor eléctrico o que, incluso siendo conductor, presente un acabado no liso (rugoso o biselado, por ejemplo) o cuente con reducidas dimensiones, para rebajar la concentración y la eficacia de la reflexión producida.
- Se instalará la maquinaria que se ubique en las cubiertas orientando sus paños metálicos de mayor tamaño y regularidad, siempre que sea posible, paralelamente a la orientación de las fachadas oeste de mayor longitud.

## **Artículo 27. Condiciones para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la diversidad de orientaciones e identidades sexuales y la no discriminación**

### **Apartado 1. Determinaciones relativas a los usos industriales y terciarios**

Las industrias y los establecimientos terciarios, salvo que por las características de su actividad tengan sus puestos de trabajo restringidos a una población específica, se diseñarán favoreciendo la flexibilidad de uso, facilitando la adaptación a los diversos tipos de personas trabajadoras, las distintas fases de la vida y a las diferentes labores, sin que se resienta por ello la calidad del espacio de trabajo que se ofrece.

- a) **En cuanto a los accesos, escaleras, ascensores, vestíbulos y vestuarios:**
- o Todos estos elementos deben estar correctamente iluminados y los recorridos deben ser claros y contener la señalética adecuada para contribuir a una buena orientación.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

- Los espacios comunes, si existieran, deberían contribuir espacialmente a promover agradables relaciones entre compañeras y compañeros, lugares de encuentro, charla, donde se pueda interactuar. Estos espacios no deben considerarse residuales a efectos de vistas e iluminación, debiendo estar agradablemente iluminados, si es posible, de manera natural.
  - b) **En cuanto al aparcamiento de bicicletas y de vehículos de asistencia al desplazamiento:**
    - Se deberá contar con una zona de aparcamiento para bicicletas y, en su caso, para vehículos de asistencia al desplazamiento (sillas de ruedas, etc.) vinculada al acceso, preferentemente en planta baja o accesible lo más directamente posible desde el exterior.
    - Como dotación de referencia para su ubicación en recinto construido, se establece un mínimo de 12 m<sup>2</sup> en el que se debería poder inscribir un círculo de 2 m de diámetro y un mínimo de 2,10 m de altura.
  - c) **En cuanto al almacenaje para residuos ordinarios generados:**
    - Se cumplirán la regulación establecida por el Código Técnico de Edificación (CTE) o la normativa que, en su caso, lo sustituya en la materia.
  - d) **En cuanto al almacenaje para utensilios generales:**
    - Si así resultase necesario, considerando la tipología de cada actividad, deberán preverse espacios de almacenamiento para (i) herramientas, (ii) elementos de mantenimiento y limpieza, (iii) ropa de trabajo, (iv) utensilios de aseo, (v) utensilios para despensa o para comida (en el caso de que en el lugar de trabajo se vayan a pasar las horas de descanso y comida de los trabajadores) y (vi) reciclaje de basura, para cuya regulación específica se aplica lo dispuesto en el epígrafe anterior.
  - e) **En cuanto a los servicios y vestuarios:**
    - Si se encuentran diferenciados por sexo, los servicios, respetarán la paridad en cuanto a número de inodoros, siendo el número de inodoros en aseos femeninos el mismo a la suma de urinarios más inodoros en aseos masculinos, contando además con cambiadores para bebés en ambos compartimentos. Todo ello salvo que por las características de la actividad se justifique una proporción desigual y / o la incompatibilidad de la actividad con la presencia de bebés.
    - Las cabinas de los inodoros y los vestuarios se dimensionarán con suficiente espacio para que sea posible la movilidad fluida y sin obstáculos en su interior.
    - Adicionalmente, cumplirán la legislación de accesibilidad aplicable.
  - f) **En cuanto a los espacios complementarios:**
    - Se dispondrán espacios para la lactancia, tranquilos, respetuosos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado para dicha actividad, permitiendo la privacidad y comodidad de aquellas personas que la soliciten, salvo que la actividad de que se trate sea incompatible con la presencia de bebés.
- Apartado 2. Determinaciones relativas al uso de aparcamiento colectivo**
- Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos de acceso peatonal, no solo de las vías de circulación del vehículo.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.
- Siempre que sea posible sería conveniente el aporte de iluminación natural en los garajes interiores a la edificación, por cuestiones de sostenibilidad y sensación de seguridad.
- Se dispondrá de itinerarios peatonales desde toda plaza de aparcamiento que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, zona peatonal o edificio de destino, favoreciendo las rutas peatonales más directas entre espacios de estacionamiento y salidas.
- Todos los itinerarios peatonales se identificarán mediante pavimento diferenciado o pintura.
- Es recomendable colocar timbres de alarma en bolardos o elementos similares distribuidos por la zona de aparcamiento al aire libre y en las columnas de los aparcamientos subterráneos, salvo que la entrada a la parcela esté restringida y con vigilancia de seguridad.
- Deben señalizarse con claridad:
  - Los recorridos peatonales
  - El sentido de circulación y las salidas
  - La velocidad máxima de circulación
  - Las zonas destinadas a almacenamiento y carga y descarga
  - Los timbres de alarma si los hubiese
- El acceso a los aparcamientos debería prohibirse cuando la instalación esté cerrada.

**Apartado 3. Determinaciones relativas a las zonas de carga y descarga**

- La actividad de carga y descarga deberá garantizar la visibilidad de los peatones. Si la zona destinada a esta actividad está situada en las inmediaciones de un paso peatonal, deberá ubicarse posterior a éste, en el sentido de circulación de la vía.
- Se recomienda que los muelles de carga estén visibles desde el interior de la edificación, a través de ventanas o similares o en la propia estructura funcional de la misma.
- El acceso a los muelles de carga debe ser controlado o cerrado cuando la actividad esté fuera de horario laboral.

**Apartado 4. Determinaciones relativas al uso de zona verde y espacio libre**

Las zonas verdes y espacios libres deberán llevarse a cabo de manera que el resultado esté adaptado para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el apartado 6. *Determinaciones relativas a la seguridad urbana*, además de los siguientes:

- Se diseñarán espacios agradables que no fomenten la segregación por sexo / género, que aseguren un uso mixto del espacio y que lo distribuyan equitativamente, espacios donde las personas puedan moverse con libertad, garantizando su autonomía y seguridad e incorporando zonas de juegos y circuitos gimnásticos para promover el ocio activo y la salud de personas de todas las edades, de manera que se fomenten los espacios inclusivos.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

- Se deberá contar con una zona de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de ayuda al desplazamiento.
- Se dotará a los espacios públicos abiertos de fuentes de agua y mobiliario urbano adecuado que facilite la socialización y la relación, permitiendo a las personas juntarse sin necesidad de recurrir a espacios cerrados o de consumo.
- Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho.
- Si se cree conveniente por la excesiva afluencia se crearán áreas propias para mascotas.
- Se recomienda que las fuentes de beber, si existiesen, se dispongan con caños a diferentes alturas para que los animales no beban del mismo caño que las personas, protegiendo la higiene de las personas más vulnerables.
- Se cuidará la vegetación para que no impida el control visual del espacio y se garantizará una iluminación adecuada, siguiendo los criterios incluidos en el apartado 9.4.2.5. *Determinaciones para garantizar la seguridad*, de manera que se pueda disfrutar de todos los aspectos positivos de la vegetación, favorecimiento el drenaje del suelo, absorción de partículas contaminantes mitigación del exceso de calor urbano.
- Se cuidará de que las raíces de los árboles en áreas pavimentadas o de paseo no levanten el suelo constituyendo una zona de peligro para el desplazamiento a pie o de vehículos de ayuda a dicho desplazamiento.

**Apartado 5. Determinaciones relativas al uso de equipamientos**

Deberán estar adaptados para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el apartado 6. *Determinaciones relativas a la seguridad urbana*, además de los siguientes:

- Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de ayuda al desplazamiento.
- Deberán contar con aseos públicos cerca del acceso, para que la ciudadanía pueda utilizarlos permitiendo su uso dentro del horario más amplio posible.
- Si se encuentran diferenciados por sexo, los servicios, respetarán la paridad en cuanto a número de inodoros, siendo el número de inodoros en aseos femeninos el mismo a la suma de urinarios más inodoros en aseos masculinos, contando además con cambiadores para bebés en ambos compartimentos.  
Las cabinas de los inodoros y los vestuarios se dimensionarán con suficiente espacio para que sea posible la movilidad fluida y sin obstáculos en su interior.
- Adicionalmente, cumplirán la legislación de accesibilidad aplicable.
- Dispondrán de espacios para la lactancia, tranquilos, respetuosos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado para dicha actividad, permitiendo la privacidad y comodidad de aquellas personas que la soliciten.
- Cualquier equipamiento en el que la presencia del menor sea apreciable, reservará espacios para dar oportunidades de juego y esparcimiento, adaptados a las distintas edades y situaciones, sin discriminación.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- Siempre que se pueda, los equipamientos se diseñarán de manera que predomine la fachada con actividad a la fachada ciega, contribuyendo a la seguridad de la ciudadanía en las calles colindantes.

**Apartado 6. Determinaciones relativas a la seguridad urbana**

**a) En cuanto a la señalización para saber dónde se está y a dónde se va y conocer el acceso a la ayuda para poder escapar y obtener auxilio, atendiendo a los siguientes criterios:**

- Se garantizará que:
  - Sea clara, comprensible y visible para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas, etc.
  - Sea realizada con iconografía no sexista y diversa.
  - Se identifique fácilmente el nombre de las calles, las plazas y los edificios.
  - Cumpla la legislación en materia de accesibilidad universal.
- Se recomienda instalar en el espacio público señalización de mapas de barrio localizados en las zonas industriales y terciarias.
- Se recomienda colocar timbres de alarma en los aparcamientos colectivos en superficie que no tengan contratadas otras medidas de seguridad que pudieran sustituirlos.
- Se recomienda la instalación de teléfonos con un sistema de llamadas emergencia en paradas de transporte público aisladas y en aparcamientos de colectivos que no tengan contratadas otras medidas de seguridad que pudieran sustituirlos.
- Se cumplirán las determinaciones relacionadas con la seguridad indicadas en los apartados precedentes.

**b) En cuanto a la visibilidad, para *ver y ser vista*:**

- La iluminación estará orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado. Las luminarias tendrán que ser compatibles con la vegetación dispuesta a su alrededor. Es más importante mantener un nivel de iluminación uniforme y evitar agujeros negros entre luminarias que aumentar el nivel de iluminación con un contraste demasiado violento, sin que esto apareje un bajo nivel de iluminación.
- Los accesos a las edificaciones tienen que estar constante y correctamente iluminados, así como deberán tener la iluminación adecuada las paradas de transporte público, los aparcamientos colectivos, los pasos entre edificaciones y las zonas de carga y descarga.
- Los recorridos prioritarios estarán libres de elementos que dificulten el control visual, evitando elementos construidos, vegetación o creación de desniveles que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad, para *ver y ser vista/o*, y de orientación.
- El mantenimiento y control de la vegetación será tal que no dificulte la visión por un excesivo crecimiento.
- Los itinerarios peatonales tendrán anchura suficiente para evitar la sensación de tubo, inseguridad, sin elementos intermedios que obstaculicen la visión y bien iluminados.
- Salvo que exista control del recinto, los accesos se dispondrán evitando retranqueos, quiebros, rincones, recovecos, escondrijos, etc., que, de existir, facilitarían la ocultación de personas. Se busca que tengan la máxima visibilidad hacia y desde la vía pública.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

- Se recomienda en los puntos conflictivos iluminar adecuadamente la zona, instalar cámaras de vigilancia, pulsadores de alarma y / o teléfonos de emergencia y cualquier otra medida que contribuya a la seguridad del área, evitando elementos intermedios que obstaculicen la visión.
  - En las esquinas, las aceras o zonas verdes adyacentes deberán llegar al borde de la calzada (creando *orejones*), sin aparcamientos, para facilitar la visibilidad entre peatones y vehículos motorizados.
- c) **En cuanto a la planificación y el mantenimiento de los lugares, para *vivir en un ambiente limpio y acogedor*:**
- Se recomienda la disposición de los recursos de limpieza necesarios tanto en las zonas públicas como en el interior de las parcelas privadas para contribuir a su cuidado y a la sensación de seguridad.

## **Artículo 28. Condiciones para la garantía de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas**

Tanto en el ámbito urbanístico como en el edificatorio deberá cumplirse la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, adecuando el diseño a las determinaciones actualizadas en dicha legislación.

Con carácter meramente informativo se enuncia que en el apartado 9.4. *Marco normativo relativo a la no discriminación* de la memoria informativa de la modificación de plan parcial puede encontrarse la legislación vigente en la materia en el momento de su redacción.

- a) **En cuanto a la conservación de la urbanización:**
- Se mantendrá el viario y las zonas verdes en buen estado de conservación y libres de obstáculos.
- b) **En cuanto a los espacios privados de uso común:**
- Sin carácter exhaustivo, se relaciona algunas de las principales medidas a adoptar, que deberán observarse en los espacios privados de uso común siempre que la actividad específica que se implante lleve asociado el acceso del público en general o cuando así se desprenda de la legislación vigente.
- En la **urbanización interior**:
- La parcela dispondrá, al menos, de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, (...), con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.
  - Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme a lo establecido en el punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA *Seguridad de utilización y accesibilidad* del CTE que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos: itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil, etc.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

- En este sentido, la superficie urbanizada de la parcela de un edificio, con sus correspondientes viales de titularidad privada, no es un *espacio público urbanizado*, por lo que la regulación que le es aplicable, no solo en materia de accesibilidad sino también de seguridad de utilización, no es 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, sino el DB SUA *Seguridad de utilización y accesibilidad* del CTE.
- Para los elementos cuyas condiciones de accesibilidad no estén reguladas en el DB SUA *Seguridad de utilización y accesibilidad* del CTE, tales como vados, mobiliario urbano, etc., se tomará como referencia la citada Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.
- En el **edificio**:
  - Cuando sea obligatoria la instalación de un ascensor, uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlacen con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable.
  - Debe disponerse, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio.
  - En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.
- Sobre la **dotación de elementos accesibles**:
  - Para la cuantificación y diseño de las reservas de plazas de aparcamiento accesibles, de servicios higiénicos (aseos y vestuarios), etc., se estará a lo dispuesto en el DB SUA *Seguridad de utilización y accesibilidad* del CTE o en la legislación correspondiente.

**c) En cuanto a los espacios públicos urbanizados:**

Seguidamente se reseña las determinaciones de mayor incidencia en el tejido urbano público extraídas de la actual legislación vigente. Si esta legislación fuese variada o sustituida, estas determinaciones quedarían derogadas en lo que no se adaptasen a la nueva legislación.

Se desarrolla a continuación las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Dichas condiciones básicas derivan de la aplicación de los principios de autonomía individual, no discriminación, accesibilidad universal y diseño universal o diseño para todas las personas, tomando especialmente en consideración las necesidades de las personas con discapacidad, así como las vinculadas al uso de productos y servicios de apoyo.

Estas condiciones básicas referidas garantizarán unos espacios públicos urbanizados comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible, en los términos establecidos en la legislación vigente y con el fin de hacer efectiva la accesibilidad universal y el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

~~texto vigente tras revisión gramatical~~, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;

~~texto vigente objeto de matización formal~~, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;

~~texto vigente objeto de revisión conceptual~~, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

El ámbito de aplicación está constituido por los espacios públicos urbanizados situados en el territorio estatal, tal y como se definen seguidamente.

Los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen con carácter permanente, así como los temporales regulados en la legislación vigente, se proyectarán, construirán y renovarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en dicha legislación, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones al servicio de todas las personas.

No obstante, se podrá exceptuar, de acuerdo con la legislación vigente, el cumplimiento de determinados requisitos de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.

Los espacios públicos urbanizados comprenden el conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, no adscritos a una edificación, y que forman parte del dominio público o están destinados al uso público, en el suelo en situación básica de urbanizado de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de suelo.

También se consideran espacios públicos urbanizados los tramos urbanos de las playas tal y como se definen en la legislación estatal en materia de costas.

Se denomina zona de uso peatonal a todo espacio público urbanizado destinado de forma permanente al tránsito o estancia peatonal; itinerario peatonal a la parte de la zona de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas, incluyendo las zonas compartidas entre éstas y los vehículos; área de estancia: la parte de la zona de uso peatonal, de perímetro abierto o cerrado, donde se desarrollan actividades de esparcimiento, juegos, actividades comerciales, paseo, deporte, descanso y otras de similares características, en las que las personas permanecen durante un tiempo determinado.

- En los **itinerarios peatonales accesibles**, considerados aquellos que garantizan el uso y la circulación de forma segura, cómoda, autónoma y continua de todas las personas, se cumplirán los siguientes criterios:
  - o Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que no todos puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.
  - o Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo.
  - o No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal, tal y como se especifica en la legislación vigente.
  - o En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
  - o En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- No presentará escalones aislados.
- Su pavimentación reunirá las características definidas en la legislación vigente.
- La pendiente transversal máxima será del 2 %.
- La pendiente longitudinal máxima será del 6 %.
- En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en la legislación vigente.
- Dispondrá de una correcta comunicación y señalización cumpliendo las condiciones establecidas en la legislación vigente.
- Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en la legislación vigente.
- En las zonas de plataforma única, donde el itinerario peatonal accesible y la calzada estén a un mismo nivel, el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía.
- Se preverán áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en función de sus características físicas, la tipología de la población usuaria habitual y la frecuencia de uso que presente.
- En las **áreas de descanso** se cumplirán los siguientes criterios:
  - En todo su desarrollo poseerán una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
  - No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos.
  - La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en la legislación vigente
  - Dispondrán de bancos de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.
  - Se garantizará el acceso a las áreas de descanso desde un itinerario peatonal accesible y este acceso se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.
- En las **plazas**, los **parques** y los **jardines**, exceptuándose las áreas ajardinadas, se cumplirán los siguientes criterios:
  - En todo su desarrollo poseerán una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
  - No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos.
  - La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en la legislación vigente.
  - Se garantizará el acceso a las plazas, parques y jardines desde un itinerario peatonal accesible y este acceso se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.
  - Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en plazas, parques y jardines deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y deberán preverse áreas de descanso a lo largo del mismo en intervalos no superiores a 50 m.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

- En los itinerarios peatonales accesibles de los parques y jardines se dispondrá de información para la orientación y localización de los accesos, las instalaciones, las actividades y los servicios disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en la legislación vigente e incluirá, como mínimo, la información relativa a ubicación y distancias.
- En los **sectores de juegos infantiles y de ejercicios** se cumplirán los siguientes criterios:
  - Al menos, uno de cada cinco elementos de cada sector de juegos infantiles y de ejercicios, contará con criterios de accesibilidad universal, debiendo ser, en el caso de los juegos infantiles, este elemento, de tipo dinámico o que genere movimiento al introducirse en su interior. Cuando haya más de un elemento que cuente con criterios de accesibilidad universal, deberán corresponder a diferente categoría.
  - Se garantizará el acceso a los sectores de juegos infantiles y de ejercicios, así como a cada elemento con criterios de accesibilidad universal, desde un itinerario peatonal accesible y este acceso se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.
  - Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los elementos de juego y de ejercicio, y el entorno, para favorecer la orientación espacial y la percepción de las personas usuarias.
  - Junto a los elementos de juego y de ejercicio que deban contar con criterios de accesibilidad universal, se preverán espacios libres de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo. Dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.
- En los **elementos de urbanización**, considerados las piezas, partes y objetos reconocibles individualmente que componen el espacio público urbanizado y que materializan las previsiones de la ordenación urbanística vigente, cuyo diseño y colocación se ajustará a lo establecido en la legislación vigente, se cumplirán los siguientes criterios:
  - Para los pavimentos:
    - El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladicidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles indicadores especificados en la legislación vigente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

- En los itinerarios peatonales accesibles también se admitirá la utilización de pavimentos blandos con una compactación superior al 90 % determinada de acuerdo con el método de ensayo proctor modificado de la norma UNE 103501:1994, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas, y manteniendo la máxima adecuación posible con el resto de características exigidas en el párrafo anterior.
- En las zonas de uso peatonal se deberá usar pavimento táctil indicador para orientar, dirigir y advertir a las personas, disponiéndose franjas de acabado, orientación y ancho variable, tal y como se regulan en la legislación vigente.
- El pavimento táctil indicador permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastones de personas con discapacidad visual, sin que constituya peligro para el tránsito peatonal en su conjunto, contrastará, tanto cromáticamente como en textura, de modo suficiente con el suelo circundante, y, con las excepciones contempladas en la legislación vigente, se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad: para señalar encaminamiento o guía, así como proximidad a elementos para el cambio de nivel, pavimento táctil indicador direccional, constituido por piezas o materiales con un acabado superficial de acanaladuras rectas y paralelas y con una altura de 4 mm; o, para señalar proximidad a puntos de peligro o puntos de decisión, pavimento táctil indicador de advertencia, constituido por piezas o materiales con botones sin aristas vivas, de forma troncocónica, cúpula truncada o funcionalmente equivalente y con una altura de 4 mm, disponiendo el pavimento de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha.

Para las rejillas, las tapas de instalación y los alcorques ubicados en las zonas de uso peatonal o, fuera de las zonas de uso peatonal, pero en la cota inferior de un vado peatonal a menos de 50 cm de distancia de los límites laterales externos del paso de peatones:

- Se colocarán preferentemente de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible.
- Las rejillas y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante y sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1,6 cm de diámetro como máximo, colocándose en el caso de las rejillas de modo que el lado mayor de sus huecos quede orientado en dirección transversal al sentido de la marcha. Las superficies cara vista de las rejillas y tapas de instalación serán no deslizantes, en seco y en mojado.
- Los alcorques estarán protegidos preferentemente mediante rejillas, material compacto drenante no deformable u otros elementos de similares características enrasados con el pavimento circundante, para proporcionar la máxima seguridad. Cuando se utilicen bordillos o elementos delimitadores del alcorque elevados sobre el plano del pavimento circundante, deberán ser fácilmente detectables, con una altura mínima sobre dicho plano de 15 cm, y nunca invadirán el ancho mínimo libre de paso del itinerario peatonal accesible.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

Para los vados de vehículos:

- Los vados vehiculares no alterarán las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen y no coincidirán, en ningún caso, con los vados de uso peatonal.

Para las rampas:

- Se entiende por rampas vinculadas a un itinerario peatonal accesible los planos inclinados con pendiente superior al 6 % que se utilizan para salvar sus desniveles, excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.
- Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m. Esta anchura se medirá entre paredes o elementos de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o elemento de protección.
- La longitud máxima de los tramos de las rampas en proyección horizontal será de 9,00 m.
- La pendiente longitudinal máxima será del 10 % para tramos de las rampas de hasta 3,00 m de longitud, y del 8 % para tramos de las rampas de hasta 9,00 m de longitud, medidos en proyección horizontal.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- Los rellanos situados entre tramos de una rampa sin cambio de dirección tendrán el mismo ancho que ésta y una profundidad mínima de 1,50 m. Cuando exista cambio de dirección entre dos tramos, el diseño del rellano deberá asegurar el adecuado uso de la rampa, respetando como mínimo un ancho libre de paso, a lo largo del mismo, de 1,80 m.
- El pavimento cumplirá las características de diseño e instalación establecidas para los itinerarios peatonales accesibles en la legislación vigente y se garantizarán los mismos niveles de iluminación establecidos para éstos.
- Se colocarán pasamanos a ambos lados de la rampa. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa se colocarán barandillas de protección y zócalos. Tanto los pasamanos, como las barandillas y los zócalos cumplirán con los parámetros de diseño y colocación establecidos en la legislación vigente.
- Al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m, libre de obstáculos. Previo al inicio de la rampa, y para advertir de su comienzo, se colocará en ambos extremos una franja de pavimento táctil indicador direccional, en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m y los espacios abiertos bajo la rampa cuya altura sea inferior a 2,20 m se protegerán disponiendo elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos y que permitan su detección por los bastones de personas con discapacidad visual.
- Colindante o próxima a la rampa deberá ubicarse, siempre que sea posible, una escalera que cumpla las condiciones especificadas en el artículo siguiente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

Para las escaleras:

- Las escaleras no forman parte de los itinerarios peatonales accesibles, pero se consideran elementos complementarios a los mismos. Aquellas que sirvan de alternativa de paso a rampas o ascensores vinculados a itinerarios peatonales accesibles, deberán ubicarse colindantes o próximas a éstos y sus diferentes elementos se regirán por las especificaciones establecidas en la legislación vigente.

Para la vegetación:

- Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales no obstaculizarán el ámbito de paso peatonal del itinerario peatonal accesible, ni el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos y otros elementos, permitiendo a su vez el correcto alumbrado público.

- En los **cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares** se cumplirán los siguientes criterios:

Con carácter general:

- Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua en todo su desarrollo.
- Cuando el itinerario peatonal y el itinerario vehicular estén en distintos niveles, la diferencia de rasante se salvará según lo dispuesto en la legislación vigente.
- Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada no alterarán las condiciones generales del itinerario peatonal accesible que continúa por la acera, con las excepciones dispuestas en la legislación vigente.
- Se garantizará que, junto a los puntos de cruce, no existan elementos que puedan obstaculizar el mismo o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad por parte de los peatones, así como la visibilidad de los peatones por parte del conductor.

Para los vados peatonales:

- El diseño y la ubicación de los vados peatonales se resolverá mediante uno, dos o tres planos inclinados.
- La anchura mínima libre de paso del plano principal del vado, desde el que se accede a la calzada, será de 1,80 m.
- El encuentro entre el plano principal del vado y la calzada deberá estar enrasado o con un resalte inferior a 4 mm.
- Se garantizará la inexistencia de aristas vivas en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.
- El pavimento del vado cumplirá las características de la legislación vigente e incorporará la señalización táctil dispuesta en ella, a fin de facilitar la seguridad de utilización.
- Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8 % para tramos de hasta 3,00 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2 %.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- La calzada en la zona de encuentro con el vado tendrá una contrapendiente máxima del 2 %.
- En los vados peatonales formados por un solo plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha, que generan un desnivel de altura variable en sus laterales, en el punto de cruce, deberán protegerse tales desniveles mediante la colocación de un elemento en cada lateral del plano inclinado.
- En los vados peatonales donde se opte por nivelar calzada y acera mediante el rebaje de ésta en su totalidad, tal nivelación se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, cumpliendo las condiciones establecidas en el párrafo de pendientes máximas.
- Para salvar el desnivel entre la acera y la calzada también se podrán nivelar ambas superficies mediante la elevación de la calzada en el paso de peatones, y se incorporará la señalización táctil dispuesta en la legislación vigente a fin de facilitar la seguridad de utilización por parte de las personas con discapacidad visual. Esta solución no podrá adoptarse cuando el trazado de los pasos de peatones no sea perpendicular a la acera.
- Cuando exista una zona de aparcamiento colindante a la acera, o cualquier otra circunstancia que lo permita, ésta se podrá ampliar hacia la calzada sin sobrepasar el límite de dicha zona, minimizando las distancias de cruce y facilitando la visibilidad de los peatones hacia los vehículos y viceversa. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de la circulación.

Para los pasos de peatones, considerados como los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares:

- Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.
- Tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será, siempre que sea posible, perpendicular a la acera, salvo cuando el recorrido natural de los peatones aconseje adoptar otra solución, priorizando siempre la seguridad. En este último caso se incorporará la señalización táctil de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.
- Estarán señalizados mediante marcas viales en el plano del suelo, que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en la legislación vigente. Adicionalmente, siempre que las condiciones de seguridad y ubicación del paso lo requieran, se incluirá señalización vertical para los vehículos.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

Para las isletas de refugio:

- Cuando en el itinerario peatonal del punto de cruce sea necesario atravesar una isleta intermedia a las calzadas del itinerario vehicular, dicha isleta tendrá una anchura mínima igual a la del paso de peatones al que corresponde. Su pavimento cumplirá con las condiciones dispuestas para los itinerarios peatonales accesibles en la legislación vigente y se incorporará la señalización táctil dispuesta en ella a fin de facilitar la seguridad de utilización por parte de las personas con discapacidad visual.
- Podrán ejecutarse al mismo nivel de las aceras que delimitan el cruce cuando su longitud en el sentido de la marcha permita insertar los dos vados peatonales necesarios, realizados de acuerdo con las características definidas en la legislación vigente, y un espacio intermedio entre ellos de una longitud mínima en el sentido de la marcha de 1,50 m. También podrán ejecutarse al mismo nivel de la calzada o sobre una plataforma situada hasta 4 cm por encima de la misma, resolviéndose el encuentro entre ambas mediante un plano inclinado con una pendiente no superior al 12 % y siempre y cuando, en estos casos, se asegure un espacio intermedio entre los planos inclinados de una longitud mínima en el sentido de la marcha de 1,50 m. En todo caso la longitud mínima de la isleta en el sentido de la marcha será de 1,80 m.
- Las isletas cuya longitud en el sentido de la marcha sea inferior a 1,80 m no podrán considerarse aptas para el refugio de los peatones, por lo que deberán realizarse al nivel de la calzada y no incorporarán señalización táctil. En este caso, las señales del semáforo se regularán para permitir el cruce completo de la calzada.
- Será preciso instalar una isleta de refugio intermedia, en todo caso, cuando el itinerario peatonal del punto de cruce supere la distancia de 14,00 m.

Para los semáforos:

- Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
- En la **urbanización de frentes de parcela** se cumplirán los siguientes criterios:
  - Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.
  - En caso de que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de garantizar las condiciones de accesibilidad en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- En el **mobiliario urbano**, entendido como el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados, cuya modificación o traslado no requiere alteraciones sustanciales, se cumplirán los siguientes criterios:

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

Con carácter general:

- No invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrá preferentemente alineado junto a la banda exterior de la acera y a una distancia mínima de 40 cm del límite entre el bordillo y la calzada. Cuando exista una zona de aparcamiento en línea junto a la acera se cuidará que se pueda entrar y salir del vehículo sin dificultad.
- El diseño y ubicación de los elementos de mobiliario urbano garantizará que su envolvente por debajo de 2,20 m de altura carezca de aristas vivas y, excepto en el caso de las mesas y las fuentes, deberá asegurar su localización y delimitación a una altura máxima de 40 cm medidos desde el nivel del suelo, careciendo entre 0,40 y 2,20 m de altura, de salientes que vuelen más de 15 cm y que presenten riesgo de impacto.
- Todo elemento transparente será señalizado según los criterios establecidos en la legislación vigente.

Para los bancos, cuando se instalen en las zonas de uso peatonal, en, como mínimo, una unidad por cada agrupación y, en todo caso, en una unidad por cada cinco o fracción:

- La ubicación permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible:
- Dispondrán de un diseño ergonómico con el plano de asiento de una profundidad entre 40 y 45 cm, y una altura entre 40 y 45 cm.
- Tendrán reposabrazos y un respaldo con altura mínima de 45 cm formando un ángulo máximo de 105° con el plano del asiento.
- A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 60 cm de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un espacio libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

Para las mesas de estancia ubicadas en las zonas de uso peatonal:

- Su plano de trabajo tendrá una anchura de 80 cm como mínimo.
- Estarán a una altura de 85 cm como máximo.
- Como mínimo una unidad por cada agrupación y, en todo caso, una unidad por cada cinco mesas o fracción dispondrá, en al menos uno de sus lados, de un espacio libre inferior de 70 × 80 × 50 cm (altura × anchura × fondo) así como de un espacio libre de obstáculos o zona de aproximación donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible, y su ubicación permitirá el acceso desde el mismo.

Para las fuentes de agua potable:

- El diseño y la ubicación de las fuentes de agua potable vinculadas a un itinerario peatonal accesible permitirá el acceso desde el mismo.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- Dispondrán de, al menos, un grifo situado a una altura comprendida entre 80 y 90 cm y con espacio inferior de 70 cm de altura libre de obstáculos. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil detección y manejo permitiendo su accionamiento con el puño o con el codo y requerirá poco esfuerzo.
- Contarán con un espacio de utilización en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo libre de obstáculos, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.
- Impedirán la acumulación de agua. Cuando se utilicen rejillas, éstas responderán a los criterios establecidos en la legislación vigente.

Para las papeleras y los contenedores para depósito y recogida de residuos:

- En las papeleras y los contenedores enterrados la altura de la parte inferior de la boca estará situada entre 70 y 90 cm desde el itinerario peatonal accesible. En los contenedores semienterrados la altura de la parte inferior de la boca estará situada entre 0,70 y 1,10 m desde el itinerario peatonal accesible. En los contenedores no enterrados la altura de la parte inferior de la boca estará situada entre 0,70 y 1,20 m desde el itinerario peatonal accesible, pudiendo elevarse dicha altura hasta 1,70 m, cuando cuenten con boca adicional, y encontrándose la parte inferior de ésta entre 0,70 y 1,10 m de altura.
- El mecanismo de apertura del contenedor será de fácil detección y manejo permitiendo su accionamiento con el puño o con el codo y estará situado a una altura entre 0,70 y 1,10 m desde el itinerario peatonal accesible. Cuando el sistema de apertura además incorpore pedal éste no exigirá elevación a una altura superior a 20 cm desde el itinerario peatonal accesible. En todo caso el mecanismo de apertura no requerirá una fuerza superior a 25 N y el sistema de cierre será retardado.
- La disposición de los contenedores enterrados no generará cambios de nivel en el pavimento circundante.
- En todo caso la ubicación de las papeleras y contenedores permitirá el acceso y uso desde el itinerario peatonal accesible.

Para los bolardos:

- Los bolardos instalados en las zonas de uso peatonal se ubicarán de forma alineada, tendrán una altura situada entre 0,75 y 1,00 m, un ancho o diámetro mínimo de 10 cm y un diseño redondeado y sin aristas. Su color contrastará con el pavimento en toda la pieza o, como mínimo, en su tramo superior, asegurando su visibilidad en horas nocturnas.

Para los elementos de protección peatonal:

- Se consideran elementos de protección peatonal las barandillas, los pasamanos, las vallas y los zócalos. El diseño y ubicación de estos elementos en las zonas de uso peatonal se ajustará a lo establecido en los siguientes párrafos.
- En los desniveles cuya diferencia de cota sea mayor de 55 cm, o que presenten riesgo de caídas, se utilizarán barandillas que reunirán las siguientes características:

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

- Tendrán una altura mínima de 90 cm, cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6,00 m, y de 1,10 m en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.
- No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 20 y los 70 cm de altura.
- Las aberturas y los espacios libres entre elementos verticales no superarán los 10 cm.
- Serán estables, con una resistencia y rigidez suficiente para soportar una fuerza horizontal, uniformemente distribuida, y cuyo valor será al menos de 3,0 kN/m en zonas en las que puedan producirse aglomeraciones y 1,6 kN/m en el resto de zonas. La fuerza se considera aplicada a 1,20 m o sobre el borde superior de la misma, si éste está situado a menos altura.
- Los pasamanos tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 3 y 4,5 cm de diámetro o funcionalmente equivalente. En ningún caso dispondrán de aristas vivas.
- Los pasamanos estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm, el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo.
- Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior entre 0,90 y 1,10 m, y en el inferior entre 0,70 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de los mismos.
- Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m dispondrá de un pasamanos doble central.
- Los pasamanos serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de la rampa o escalera, siempre que no supongan un riesgo.
- Las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras e intervenciones en la vía pública responderán a los criterios establecidos en la legislación vigente.
- En los bordes libres de las rampas reguladas en la legislación vigente, se colocarán zócalos laterales de 10 cm de altura mínima.

Para los elementos de señalización e iluminación:

- Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las zonas de uso peatonal, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán preferentemente junto a la banda exterior de la acera.
- Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, éstos podrán estar adosados en fachada, quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

Para otros elementos:

- La ubicación de las máquinas expendedoras, los cajeros automáticos, los teléfonos públicos y otros elementos que requieran manipulación, instalados en las zonas de uso peatonal permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible y su diseño permitirá la aproximación de una persona usuaria de silla de ruedas. Los dispositivos manipulables estarán a una altura comprendida entre 0,80 y 1,20 m.
- Las pantallas, botoneras y sistemas de comunicación interactiva disponibles en los elementos manipulables responderán a los criterios dispuestos en la legislación vigente.

Para los elementos vinculados a actividades comerciales:

- El diseño y la ubicación de elementos vinculados a actividades comerciales disponibles en las zonas de uso peatonal se ajustará a lo establecido en los siguientes apartados.
  - Su ubicación permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible.
  - Se evitará que cualquier elemento o situación de las terrazas de bares e instalaciones similares pueda generar un peligro a las personas, y en especial a aquellas con discapacidad visual. Los toldos, sombrillas y elementos voladizos similares estarán a una altura mínima de 2,20 m y los paramentos verticales transparentes estarán señalizados según los criterios definidos en la legislación vigente.
  - Los kioscos y puestos comerciales que cuenten con mostradores de atención al público dispondrán de un espacio mínimo de 80 cm de ancho situado a una altura máxima de 85 cm y con un espacio libre mínimo inferior de 70 x 80 x 50 cm (altura x anchura x profundidad) que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas. Cuando cuenten con repisas o ventanillas para transacciones rápidas éstas deberán disponerse a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 m.
- En las **plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida** se cumplirán los siguientes criterios:
- Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas titulares de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada a dicho fin y se ajustará a lo establecido en los siguientes párrafos:
  - Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, preferentemente en superficies horizontales o de escasa pendiente, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado, cuya anchura mínima libre de paso del plano del vado desde el que se accede a calzada sea de 1,20 m y, que cumpla con las especificaciones establecidas en la legislación vigente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- Las plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y, además, dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m.
- La zona de aproximación y transferencia en calzada, paralela al vehículo, será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales, que cumplan con la exigencia de resbaladidad establecida en la legislación vigente, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones, u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.
- Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos, 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada posterior al vehículo será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales que cumplan con la exigencia de resbaladidad establecida en la legislación vigente, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.
- Las plazas de aparcamiento estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el símbolo de accesibilidad para la movilidad, cumpliendo lo establecido en la legislación vigente.
- En los **accesos**, las **paradas** y las **marquesinas de espera del transporte público** se recomienda cumplir los siguientes criterios:
  - Se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.
  - Se evitará que el mobiliario urbano u otros elementos de urbanización estén colocados en la zona de influencia de las paradas de transporte público.
- En las **entradas y salidas de vehículos** se cumplirán los siguientes criterios:
  - Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible y cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- En los **espacios reservados al tránsito de bicicletas y vehículos de movilidad personal** se cumplirán los siguientes criterios:
  - o El espacio reservado al tránsito de bicicletas y, en su caso, vehículos de movilidad personal tendrá su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, el cual estará debidamente señalizado y diferenciado de las zonas de uso peatonal, respetando el itinerario peatonal en todos sus puntos de cruce.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

## Título 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

En el plan parcial se establece una zonificación de calificación pormenorizada a través de las siguientes delimitaciones de destino lucrativo, donde se incluyen las correspondientes parcelas propuestas:

- Zona de calificación pormenorizada de industria logística:
  - Parcela ILg1, de 104.228,01 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela ILg2, de 12.700,15 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela ILg3, de 62.135,15 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela ILg4, de 16.974,70 m<sup>2</sup>s.
- Zona de calificación pormenorizada de industria logística de cercanía
  - Parcela ILgC1, de 3.051,18 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela ILgC2, de 6.869,90 m<sup>2</sup>s.
- Zona de calificación pormenorizada de industria escaparate
  - Parcela IEC1, de 2.397,94 m<sup>2</sup>s.
- Zona de calificación pormenorizada de centro de servicios
  - Parcela CSV1, de 22.360,48 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela CSV2, de 2.151,13 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela CSV3, de 5.928,95 m<sup>2</sup>s.
- Zona de calificación pormenorizada dotacional privada
  - Parcela DPv1, de 546,05 m<sup>2</sup>s.

Del mismo modo, en el plan parcial se establece una zonificación de calificación pormenorizada a través de las siguientes delimitaciones de cesión dotacional, donde se incluyen las correspondientes parcelas propuestas:

- Zona de calificación pormenorizada de red supramunicipal de protección de carreteras
  - Parcela RS-PCr1, de 7.554,59 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RS-PCr2, de 443,40 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RS-PCr3, de 6.627,30 m<sup>2</sup>s.
- Zona de calificación pormenorizada de red general y local de espacios verdes
  - Parcela RG-EVd1, de 23.802,37 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RG-EVd2, de 1.134,11 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RG-EVd3, de 6.058,71 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RG-EVd4, de 1.134,11 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RG-EVd5, de 836,72 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RL-EVd1, de 14.496,15 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RL-EVd2, de 457,39 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RL-EVd3, de 1.346,14 m<sup>2</sup>s.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- Parcela RL-EVd4, de 6.700,99 m<sup>2</sup>s.
- Parcela RL-EVd5, de 861,69 m<sup>2</sup>s.
- Parcela RL-EVd6, de 1.652,39 m<sup>2</sup>s.
- Parcela RL-EVd7, de 1.798,49 m<sup>2</sup>s.
- Zona de calificación pormenorizada de red general y red local de espacios viarios
  - Parcela RG-EVr1, de 18.837,39 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RG-EVr2, de 905,61 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RG-EVr3, de 6.572,96 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RL-EVr1, de 6.780,40 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RL-EVr2, de 6.570,06 m<sup>2</sup>s.
  - Parcela RL-EVr3: 837,00 m<sup>2</sup>s.
- Zona de calificación pormenorizada de red local de laminación de aguas
  - Parcela RL-LAg, de 7.200 m<sup>2</sup>s.

En este capítulo se definen las condiciones morfológicas y de usos pormenorizados para las parcelas señalizadas por los planos de ordenación y zonificación del Plan Parcial.

El Plan Parcial contempla los siguientes usos predominantes:

**Lucrativos**

- Logística
- Minipolígono
- Industria Media
- Industria Escaparate
- Servicios Productivos
- Centro de Servicios
- Estación de Servicios
- Dotacional Privado

**No lucrativos**

- Verde
- Viario

El Plan Parcial incluye las siguientes ordenanzas particulares

**INDUSTRIAL**

ORDENANZA ZU.IL5.- LOGÍSTICA

- SUPERFICIE. 116.928,16 m<sup>2</sup> (IL1)

ORDENANZA ZU.M5.- MINIPOLIGONO

- SUPERFICIE. 30.000,18 m<sup>2</sup> (M1)

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto propuesto tras revisión gramatical**, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-I5) de San Fernando de Henares (Madrid)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUP-I5, EL RAYO, DE SAN FERNANDO DE HENARES (MADRID)  
PARA LA ALTERACIÓN DE SU ORDENACIÓN Y SU NORMATIVA URBANÍSTICAS

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- SUPERFICIE. 14.025,89 m<sup>2</sup> (M2)

ORDENANZA ZU.IM5.- INDUSTRIA MEDIA

- SUPERFICIE. 2.666,63 m<sup>2</sup> (IM1)

- SUPERFICIE. 2.004,06 m<sup>2</sup> (IM2)

### MIXTO

ORDENANZA ZU.IE5.- INDUSTRIA ESCAPARATE

- SUPERFICIE. 13.660,62 m<sup>2</sup> (IE1)

ORDENANZA ZU.SP5.- SERVICIOS PRODUCTIVOS

- SUPERFICIE. 10.104,38 m<sup>2</sup> (SP1)

- SUPERFICIE. 10.174,42 m<sup>2</sup> (SP2)

- SUPERFICIE. 10.134,24 m<sup>2</sup> (SP3)

### TERCIARIO

ORDENANZA ZU.CS5.- CENTRO DE SERVICIOS

- SUPERFICIE. 23.170,06 m<sup>2</sup> (CS1)

- SUPERFICIE. 3.498,38 m<sup>2</sup> (CS2)

ORDENANZA ZU.ES5.- ESTACIÓN DE SERVICIO

- SUPERFICIE. 2.430,57 m<sup>2</sup> (ES1)

ORDENANZA ZU.DP5.- DOTACIONAL PRIVADO

- SUPERFICIE. 546,05 m<sup>2</sup> (DP1)

### NO LUCRATIVOS

ORDENANZA ZU.ZV5.- ZONAS VERDES

- SUPERFICIE. 23.802,37 m<sup>2</sup> (AV1)

- SUPERFICIE. 1.134,11 m<sup>2</sup> (AV2)

- SUPERFICIE. 6.058,71 m<sup>2</sup> (AV3)

- SUPERFICIE. 1.134,11 m<sup>2</sup> (AV4)

- SUPERFICIE. 836,72 m<sup>2</sup> (AV5)

- SUPERFICIE. 11.593,21 m<sup>2</sup> (LV1)

- SUPERFICIE. 457,39 m<sup>2</sup> (LV2)

- SUPERFICIE. 1.346,14 m<sup>2</sup> (LV3)

- SUPERFICIE. 10.676,76 m<sup>2</sup> (LV4)

- SUPERFICIE. 276,85 m<sup>2</sup> (LV5)

ORDENANZA ZU.V5.- VIARIO

- SUPERFICIE. 18.775,16 m<sup>2</sup> (AI1)

- SUPERFICIE. 905,61 m<sup>2</sup> (AI2)

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- SUPERFICIE. 6.635,19 m<sup>2</sup> (AI3)
- SUPERFICIE. 20.691,37 m<sup>2</sup> (LC1)
- SUPERFICIE. 3.658,98 m<sup>2</sup> (LC2)

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15)* de San Fernando de Henares (Madrid)

**ORDENANZA ZU.IIg5: INDUSTRIA LOGÍSTICA**

1. Definición: regula las condiciones de la edificación destinada a industria logística.
2. Tipología: comprende edificaciones industriales destinadas a actividades logísticas que disponen de retranqueo a frente, fondo y lateral de parcela. En parcelas superiores a **10.000 m<sup>2</sup>s**, será posible en cada una de las naves construidas en la parcela, el ejercicio de diferentes actividades industriales logísticas, incluso por diferentes usuarios, siempre que tengan una superficie mayor que 3.000 m<sup>2</sup>.
3. Alineaciones máximas: serán las definidas en el plano P04.
4. Altura máxima: será de 17 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que requieran para su funcionamiento mayor altura.
5. **Volumen máximo probable: será el definido por la altura máxima y la alineación representada en el plano P21. Volúmenes probables máximos (parcelas industria logística y dotacional privado).**
6. Número máximo de plantas: tres
7. Edificabilidad máxima materializable: 0,648 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, **que será decrementada o incrementada como consecuencia, en su caso, de las transferencias de aprovechamiento que se produzcan.**
8. Frente mínimo de parcela: será de 30 m.
9. Frente máximo de parcela: no se fija.
10. Fondo edificable: no se fija.
11. Ocupación máxima: será del 60 %.
12. Superficie mínima de parcela: 10.000 m<sup>2</sup>s.
13. Retranqueos de edificación:
  - o A frente o frentes: 10 m.
  - o Laterales: 5 m.
  - o A fondo: 5 m.

En todos los casos, salvo mayor restricción establecida por los límites definidos en el plano P03.1 para la zona de protección de la carretera M-115 y para la zona de limitación a la edificabilidad de la autopista M-50 y su enlace con la autovía A-2.

Excepcionalmente, se permite el adosamiento lateral y a fondo siempre que exista acuerdo entre propietarios, lo que se protocolizará ante notario y se inscribirá en el registro de la propiedad.

14. **Usos:**
  - o **Usos predominantes:**
    - Productivo de almacén de categoría AL-2.2.
    - Productivo industrial de categoría I-3.
    - Productivo industrial de categoría I-4.
  - o **Usos compatibles ~~en edificio exclusivo:~~**
    - **Productivo terciario industrial.**
    - Terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros de categoría HO-1, limitado a una cuantía de un establecimiento por cada 40.000 m<sup>2</sup>s de parcela.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- Usos prohibidos: todos aquellos que no se permiten expresamente, salvo aquellos, como complementarios, cuya presencia se requiera en el mismo edificio o la misma parcela para el correcto funcionamiento de los usos predominantes o compatibles o para el desarrollo de otras actividades vinculadas a ellos, a los que se ligan funcionalmente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto propuesto tras revisión gramatical**, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

## ORDENANZA ZU.II.5.- INDUSTRIA LOGÍSTICA

1. Definición. Regula las condiciones de la edificación destinada a industria logística.
2. Tipología. Comprende edificaciones industriales destinadas a actividades logísticas que disponen de retranqueo a frente, fondo y lateral de parcela. En parcelas superiores a **20.000 m<sup>2</sup>**, será posible en cada una de las naves construidas en la parcela, el ejercicio de diferentes actividades industriales logísticas, incluso por diferentes usuarios, siempre que tengan una superficie mayor que 3.000 m<sup>2</sup>.
3. Alineaciones. Serán las definidas en el plano correspondiente del P. Parcial
4. Altura máxima. Será de 17 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que requieran para su funcionamiento mayor altura.
5. Número máximo de plantas. Tres
6. Aprovechamiento asignado. 0,648 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
7. Frente mínimo. Será de 30 m.
8. Frente máximo. No se fija
9. Fondo edificable. No se fija
10. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 60%
11. Parcela mínima. La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>
12. Retranqueos. Frente o frentes de parcela.- 10 m.  
Laterales.- 5 m.  
Fondo.- 5 m.  
Salvo afecciones de límite Línea de Edificación de la Red de Carreteras (según plano nº 4).  
Se permite el adosamiento lateral y a fondo siempre que exista acuerdo entre propietarios lo que se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el registro de la Propiedad.
13. Reserva de aparcamiento. Se aplicará lo dispuesto en el Título X, Tomo II –Normas Generales-, del Plan General
14. Usos  
Uso global. Productivo.  
Uso predominante. Industrial I-3 I-4 y Almacén. AL-2.1  
Uso compatible en edificio exclusivo. Residencial para vigilancia de las instalaciones. Una vivienda unifamiliar exenta por cada 20.000 m<sup>2</sup> construidos. Hostelero, permitido en centro de servicios, en los bajos de edificios de oficinas y en otras localizaciones en proporción de un establecimiento por cada 40.000 m<sup>2</sup> de parcela neta.  
Usos prohibidos: todos los usos que no se permitan expresamente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

### ORDENANZA ZU.IlgC5: INDUSTRIA LOGÍSTICA DE CERCANÍA

1. Definición: regula las condiciones de la edificación destinada a industria logística de cercanía.
2. Tipología: comprende edificaciones industriales destinadas a actividades logísticas de cercanía que disponen de retranqueo a fondo y lateral de parcela. Será posible en cada una de las naves construidas en la parcela, el ejercicio de diferentes actividades industriales logísticas, incluso por diferentes usuarios, siempre que tengan una superficie mayor que 400 m<sup>2</sup>.
3. Alineaciones máximas: serán las definidas en el plano P04.
4. Altura máxima: será de 15 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que requieran para su funcionamiento mayor altura.
5. Número máximo de plantas: tres
6. Edificabilidad máxima materializable: 0,67 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, que será decrementada o incrementada como consecuencia, en su caso, de las transferencias de aprovechamiento que se produzcan.
7. Frente mínimo de parcela: será de 10 m.
8. Frente máximo de parcela: no se fija.
9. Fondo edificable: no se fija.
10. Ocupación máxima: será del 65 %.
11. Superficie mínima de parcela: 2.000 m<sup>2</sup>s.
12. Retranqueos de edificación:
  - o A frente o frentes: no se fija.
  - o Laterales: 5 m.
  - o A fondo: 5 m.

En todos los casos, salvo mayor restricción establecida por los límites definidos en el plano P03.1 para la zona de protección de la carretera M-115 ~~y para la zona de limitación a la edificabilidad de la autopista M-50 y su enlace con la autovía A-2.~~

Excepcionalmente, se permite el adosamiento lateral y a fondo, incluso entre edificaciones implantadas sobre parcelas que formen parte de diferentes zonas de calificación pormenorizada, siempre que exista acuerdo entre propietarios, lo que se protocolizará ante notario y se inscribirá en el registro de la propiedad.

13. Usos:
  - o Usos predominantes:
    - Productivo de almacén de categoría AL-1.2.
    - Productivo de almacén de categoría AL-2.2.
    - Productivo industrial de categoría I-3.
    - Productivo industrial de categoría I-4.
  - o Usos prohibidos: todos aquellos que no se permiten expresamente, salvo aquellos, como complementarios, cuya presencia se requiera en el mismo edificio o la misma parcela para el correcto funcionamiento de los usos predominantes o compatibles o para el desarrollo de otras actividades vinculadas a ellos, a los que se ligan funcionalmente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto propuesto tras revisión gramatical**, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
**texto vigente objeto de supresión total**, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

### **ORDENANZA ZU.M5. ~~INDUSTRIA EN MINIPOLIGONO~~**

- ~~1. Definición. Regula las condiciones de la edificación destinada a industria en el interior de una parcela con zonas comunes propias.~~
- ~~2. Tipología. Comprende edificaciones industriales que disponen de retranqueo a frente, fondo y lateral de parcela~~
- ~~3. Alineaciones. Serán las definidas en el plano correspondiente del P. Parcial~~
- ~~4. Altura máxima. Será de 14 m.~~
- ~~5. Número máximo de plantas. Tres~~
- ~~6. Aprovechamiento asignado. 0,690 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>~~
- ~~7. Frente mínimo. Será de 30 m.~~
- ~~8. Frente máximo. No se fija~~
- ~~9. Fondo edificable. No se fija~~
- ~~10. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 70%~~
- ~~11. Parcela mínima. La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>~~
- ~~12. Retranqueos. Frente o frentes de parcela. No se fija.  
Laterales. No se fija.  
Fondo. No se fija.  
Salvo afecciones de límite Línea de Edificación de la Red de Carreteras (según plano nº 4).~~
- ~~13. Reserva de aparcamiento. Se aplicará lo dispuesto en el Título X, Tomo II – Normas Generales – del Plan General~~
- ~~14. Usos  
Uso global. Productivo.  
Uso predominante. Industrial I 3 y almacén AL 1.2 AL 2.1  
Uso compatible en edificio exclusivo. Se permite Comercio Mayorista C 6. Se autoriza la conformación de una zona de oficinas O 3 común al servicio del Minipolígono. Hostelero, permitido en centro de servicios, en los bajos de edificios de oficinas y en otras localizaciones en proporción de un establecimiento por cada 40.000 m<sup>2</sup> de parcela neta.  
Usos prohibidos: todos los usos que no se permitan expresamente.~~

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

**ORDENANZA ZU.IM5. – INDUSTRIA-MEDIA**

- ~~1. Definición. Regula las condiciones de la edificación destinada a industria aislada.~~
- ~~2. Tipología. Comprende edificaciones industriales que disponen de retranqueo a frente, fondo y lateral de parcela~~
- ~~3. Alineaciones. Serán las definidas en el plano correspondiente del P. Parcial~~
- ~~4. Altura máxima. Será de 14 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que requieran para su funcionamiento mayor altura~~
- ~~5. Número máximo de plantas. Tres.~~
- ~~6. Aprovechamiento asignado. 0,660 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>~~
- ~~7. Frente mínimo. Será de 20 m.~~
- ~~8. Frente máximo. No se fija~~
- ~~9. Fondo edificable. No se fija~~
- ~~10. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 60%~~
- ~~11. Parcela mínima. La parcela mínima será de 2000 m<sup>2</sup>~~
- ~~12. Retranqueos. Frente o frentes de parcela. 5 m.  
Laterales. 5 m.  
Fondo. 5 m.  
Salvo afecciones de límite Línea de Edificación de la Red de Carreteras (según plano nº 4).~~
- ~~13. Reserva de aparcamiento. Se aplicará lo dispuesto en el Título X, Tomo II – Normas Generales – del Plan General~~
- ~~14. Usos  
Uso global. Productivo.  
Uso predominante. Industrial I 2 I 3 I 4 y Almacén Al 1.2 AL 2.1  
Uso compatible en edificio exclusivo. Industria escaparate C 7. Comercio mayorista C 6. Terciario de oficinas O 3. y Hostelero, permitido en centro de servicios, en los bajos de edificios de oficinas y en otras localizaciones en proporción de un establecimiento por cada 40.000 m<sup>2</sup> de parcela neta.  
Usos prohibidos: todos los usos que no se permitan expresamente.~~

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

**ORDENANZA ZU.IEc5: INDUSTRIA ESCAPARATE**

1. Definición: regula las condiciones de la edificación destinada a industria aislada de tipo escaparate.
2. Tipología: edificaciones industriales que disponen de retranqueo a frente, fondo y lateral de parcela. **Será posible en cada una de las naves construidas en la parcela, el ejercicio de diferentes actividades, incluso por diferentes usuarios.**
3. Alineaciones máximas: serán las definidas en el plano P04.
4. Altura máxima: será de 14 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que requieran para su funcionamiento mayor altura.
5. Número máximo de plantas: tres
6. Edificabilidad máxima materializable: 0,774 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, **que será decrementada o incrementada como consecuencia, en su caso, de las transferencias de aprovechamiento que se produzcan.**
7. Frente mínimo de parcela: será de 20 m.
8. Frente máximo de parcela: no se fija.
9. Fondo edificable: no se fija.
10. **Ocupación máxima: será del 65 %.**
11. Superficie mínima de parcela: 2.000 m<sup>2</sup>s.
12. Retranqueos de edificación:
  - o A frente o frentes: no se fija.
  - o Laterales: 5 m.
  - o A fondo: 5 m.

En todos los casos, salvo mayor restricción establecida por los límites definidos en el plano P03.1 para la zona de protección de la carretera M-115 ~~y para la zona de limitación a la edificabilidad de la autopista M-50 y su enlace con la autovía A-2.~~

Excepcionalmente, se permite el adosamiento lateral y a fondo, **incluso entre edificaciones implantadas sobre parcelas que formen parte de diferentes zonas de calificación pormenorizada**, siempre que exista acuerdo entre propietarios, lo que se protocolizará ante notario y se inscribirá en el registro de la propiedad.

13. Usos:
  - o Usos predominantes:
    - Terciario comercial de categoría C-7.
  - o Usos compatibles ~~en edificio exclusivo~~:
    - Productivo industrial de categoría I-2.
    - Productivo industrial de categoría I-3.
    - Terciario comercial de categoría C-6.
    - Terciario de oficinas de categoría O-3.
    - Terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros de categoría HO-1.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- Terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros de categoría HO-2.
- o Usos compatibles en edificio exclusivo:
  - De red viaria y de comunicaciones de aparcamientos de categoría AP-5.
- o Usos prohibidos: todos aquellos que no se permiten expresamente, salvo aquellos, como complementarios, cuya presencia se requiera en el mismo edificio o la misma parcela para el correcto funcionamiento de los usos predominantes o compatibles o para el desarrollo de otras actividades vinculadas a ellos, a los que se ligan funcionalmente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto propuesto tras revisión gramatical**, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

## ORDENANZA ZU.IE5.- INDUSTRIA ESCAPARATE

1. Definición. Regula las condiciones de la edificación destinada a industria aislada de tipo escaparate.
2. Tipología. Comprende edificaciones industriales que disponen de retranqueo a frente, fondo y lateral de parcela
3. Alineaciones. Serán las definidas en el plano correspondiente del P. Parcial
4. Altura máxima. Será de 14 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que requieran para su funcionamiento mayor altura
5. Número máximo de plantas. Tres.
6. Aprovechamiento asignado. 0,774 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
7. Frente mínimo. Será de 20 m.
8. Frente máximo. No se fija
9. Fondo edificable .No se fija
10. **Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 60%**
11. Parcela mínima. La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>
12. Retranqueos. Frente o frentes de parcela.- No se fija  
Laterales.- 5 m.  
Fondo.- 5 m.  
Salvo afecciones de límite Línea de Edificación de la Red de Carreteras (según plano nº 4).
13. **Reserva de aparcamiento. Se aplicará lo dispuesto en el Título X, Tomo II –Normas Generales-, del Plan General**
14. **Usos**  
**Uso global. Productivo.**  
**Uso predominante. Industrial escaparate C7**  
**Uso compatible en edificio exclusivo. Industria media. Comercio mayorista C-6., Centros de Distribución, Terciario de oficinas O-3. Y Hostelerero, permitido en centro de servicios, en los bajos de edificios de oficinas y en otras localizaciones en proporción de un establecimiento por cada 40.000 m<sup>2</sup> de parcela neta.**  
**Usos prohibidos: todos los usos que no se permitan expresamente.**

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

**ORDENANZA ZU.SP5. SERVICIOS PRODUCTIVOS**

- ~~1. Definición. Regula las condiciones de la edificación destinada a actividades productivas adosadas.~~
- ~~2. Tipología. Comprende edificaciones terciario productivas que disponen de retranqueo a fondo de parcela~~
- ~~3. Alineaciones. Serán las definidas en el plano correspondiente del P. Parcial~~
- ~~4. Altura máxima. Será de 14 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que requieran para su funcionamiento mayor altura~~
- ~~5. Número máximo de plantas. Tres~~
- ~~6. Aprovechamiento asignado. 0,660 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>~~
- ~~7. Frente mínimo. Será de 8 m.~~
- ~~8. Frente máximo. No se fija~~
- ~~9. Fondo edificable. No se fija~~
- ~~10. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 60%~~
- ~~11. Parcela mínima. La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>~~
- ~~12. Retranqueos. Frente o frentes de parcela. No se fija.  
Laterales. No se fija.  
Fondo. 5 m.~~
- ~~13. Reserva de aparcamiento. Se aplicará lo dispuesto en el Título X, Tomo II Normas Generales, del Plan General~~
- ~~14. Usos.  
Uso global. Productivo.  
Uso predominante. Servicios Productivos, Industrial I 2 .I 3 y Almacén AL 1.2  
Uso compatible en edificio exclusivo. Se permite el uso de Comercio Mayorista C 6. y Hostelero, permitido en centro de servicios, en los bajos de edificios de oficinas y en otras localizaciones en proporción de un establecimiento por cada 40.000 m<sup>2</sup> de parcela neta.  
Usos prohibidos: todos los usos que no se permitan expresamente.~~

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

**ORDENANZA ZU.CSv5: CENTRO DE SERVICIOS**

1. Definición: regula las condiciones de la edificación destinada **principalmente** a actividades terciarias.
2. Tipología: edificaciones terciarias que disponen de retranqueo a frente, fondo y lateral de parcela.
3. Alineaciones máximas: serán las definidas en el plano P04.
4. Altura máxima: será de 17 m. **Se autorizará una altura máxima de 24 m para un único edificio en cada parcela que funcione como hito significativo del conjunto** del centro de servicios del polígono y para los **elementos compositivos** y postes de señalización de las estaciones de servicio.
5. Número máximo de plantas: cuatro. **Se autorizará un número máximo de seis plantas en el único edificio en cada parcela que funcione como hito significativo del conjunto** del centro de servicios del polígono.
6. Edificabilidad máxima materializable: 0,81599 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Se concretará por parcelas propuestas del siguiente modo:
  - Parcela CSv1: 0,91013 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, **que será decrementada o incrementada como consecuencia, en su caso, de las transferencias de aprovechamiento que se produzcan.**
  - Parcela CSv2: 0,93031 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, **que será decrementada o incrementada como consecuencia, en su caso, de las transferencias de aprovechamiento que se produzcan.**
  - Parcela CSv3: 0,41945 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, **que será decrementada o incrementada como consecuencia, en su caso, de las transferencias de aprovechamiento que se produzcan.**
7. Frente mínimo de parcela: será de 20 m.
8. Frente máximo de parcela: no se fija.
9. Fondo edificable: no se fija.
10. Ocupación máxima: será del **65 %**.
11. Superficie mínima de parcela: 2.000 m<sup>2</sup>s.
12. Retranqueos de edificación:
  - A frente o frentes: no se fija.
  - Laterales: 5 m.
  - A fondo: no se fija.

En todos los casos, salvo mayor restricción establecida por los límites definidos en el plano P03.1 para la zona de protección de la carretera M-115 y para la zona de limitación a la edificabilidad de la autopista M-50 y su enlace con la autovía A-2.

Excepcionalmente, se permite el adosamiento lateral y a fondo siempre que exista acuerdo entre propietarios, lo que se protocolizará ante notario y se inscribirá en el registro de la propiedad.

**13. Usos:**

- **Usos predominantes:**
  - **Dotacional y de servicios deportivos de categoría D-1.**
  - **Dotacional y de servicios deportivos de categoría D-2.**
  - **Dotacional y de servicios docentes de categoría DO-2.**
  - **Dotacional y de servicios docentes de categoría DO-3.**

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- Dotacional y de servicios docentes de categoría DO-5.
- Dotacional y de servicios sanitarios de categoría S-4.
- Dotacional y de servicios administrativos de categoría A-1.
- Dotacional y de servicios administrativos de categoría A-2.
- Dotacional y de servicios administrativos de categoría A-3.
- Dotacional y de servicios administrativos de categoría A-4.
- Dotacional y de servicios administrativos de categoría A-5.
- Productivo terciario industrial.
- Terciario hotelero de categoría H-1.
- Terciario hotelero de categoría H-2.
- Terciario de oficinas de categoría O-1.
- Terciario de oficinas de categoría O-2.
- Terciario de oficinas de categoría O-3.
- o Uso compatible:
  - Productivo de almacén de categoría AL-1.2.
  - Terciario comercial de categoría C-1 no destinado a estación de servicio.
  - Terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros de categoría HO-1.
  - Terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros de categoría HO-2.
- o Usos compatibles en planta baja:
  - Dotacional y de servicios sanitarios de categoría S-6.
- o Usos compatibles en edificio exclusivo:
  - De red viaria y de comunicaciones de aparcamientos de categoría AP-5.
  - Terciario comercial de categoría C-6.
  - Terciario comercial de categoría C-7.
- o Usos compatibles en parcela exclusiva independiente:
  - Terciario comercial de categoría C-1 destinado a estación de servicio.
  - Productivo industrial de categoría I-2.
  - Productivo industrial de categoría I-3.
- o Usos prohibidos: todos aquellos que no se permiten expresamente, salvo aquellos, como complementarios, cuya presencia se requiera en el mismo edificio o la misma parcela para el correcto funcionamiento de los usos predominantes o compatibles o para el desarrollo de otras actividades vinculadas a ellos, a los que se ligan funcionalmente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto propuesto tras revisión gramatical**, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

## ORDENANZA ZU.CS5.- CENTRO DE SERVICIOS

1. Definición. Regula las condiciones de la edificación destinada a actividades terciarias.
2. Tipología. Comprende edificaciones terciarias en parcelas independientes que disponen de retranqueo a frente, fondo y lateral de parcela
3. Alineaciones. Serán las definidas en el plano correspondiente del P. Parcial
4. Altura máxima. Será de 17 m. (Como hito significativo del centro de servicios del polígono, se permite un edificio de 24 m. /6 plantas/)
5. **Número máximo de plantas. Cuatro**
6. **Aprovechamiento asignado. 0,828 m2/m2**  
**Parcela CS1. 0,9303 m2/m2. Parcela CS2. 0,1500 m2/m2.**
7. Frente mínimo. Será de 20 m.
8. Frente máximo. No se fija
9. Fondo edificable. No se fija
10. **Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 60%**
11. Parcela mínima. La parcela mínima será de 2000 m2
12. Retranqueos. Frente o frentes de parcela.- No se fija.  
Laterales.- 5 m.  
Fondo.- No se fija.  
Salvo afecciones de límite Línea de Edificación de la Red de Carreteras (según plano nº 4).
13. Reserva de aparcamiento. Se aplicará lo dispuesto en el Título X, Tomo II –Normas Generales-, del Plan General
14. Usos  
Uso global. Terciario.  
Uso predominante. Terciario, Oficinas O-1. O-2. O-3., Hotelero H-1. H-2, Espacios Profesionales, Sanitario S4 y S6, Comercial C6 y C7. Dotacional-Deportivo, Docente DO-2; DO-3 y DO-5.  
Uso compatible en edificio exclusivo. Estación de servicio en parcela independiente. Comercial C1 y Hostelero.  
Usos prohibidos: todos los usos que no se permitan expresamente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15)* de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

**ORDENANZA ZU.E55. ESTACIÓN DE SERVICIO**

- ~~1. Definición. Regula las condiciones de la estación de servicio.~~
- ~~2. Tipología. Comprende edificaciones terciarias en parcelas independientes que disponen de retranqueo a frente, fondo y lateral de parcela~~
- ~~3. Alineaciones. Serán las definidas en el plano correspondiente del P. Parcial~~
- ~~4. Altura máxima. Será de 10 m. (Pudiéndose superar dicha altura para poste de señalización y soluciones compositivas de Estación de Servicio)~~
- ~~5. Número máximo de plantas. Dos~~
- ~~6. Aprovechamiento asignado. 0,100 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>~~
- ~~7. Frente mínimo. No se fija~~
- ~~8. Frente máximo. No se fija~~
- ~~9. Fondo edificable. No se fija~~
- ~~10. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 60% (Computando como ocupación la zona cubierta con marquesina, excepto los vuelos situados sobre retranqueo a viario~~
- ~~11. Parcela mínima. La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>~~
- ~~12. Retranqueos. Frente o frentes de parcela. No se fija.  
Laterales. 5 m.  
Fondo. 5 m.  
Salvo afecciones de límite Línea de Edificación de la Red de Carreteras (según plano nº 4).~~
- ~~13. Reserva de aparcamiento. Se aplicará lo dispuesto en el Título X, Tomo II – Normas Generales – del Plan General~~
- ~~14. Usos  
Uso global. Estación de Servicio.  
Uso predominante. Estación de Servicios  
Uso compatible:
  - ~~1. Aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor~~
  - ~~2. Talleres de automóviles anexos, con superficie inferior a 200m<sup>2</sup> y con una plaza de aparcamiento por cada 15 m<sup>2</sup> de taller~~
  - ~~3. Servicios de lavado y engrase, que deberán cumplir las determinaciones sobre talleres previstas en las Ordenanzas Generales~~
  - ~~4. Pequeñas instalaciones de alimentación y complementos, con superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> regulado por las condiciones generales del uso comercial~~
  - ~~5. Pequeñas oficinas para servicios administrativos con 100 m<sup>2</sup> de superficie máxima~~Usos prohibidos: todos los usos que no se permitan expresamente.~~

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

**ORDENANZA ZU.DPv5: DOTACIONAL PRIVADO**

1. Definición: regula las condiciones de la edificación destinada a dotaciones privadas.
2. Tipología: edificaciones destinadas a dotaciones privadas del polígono.
3. Alineaciones máximas: serán las definidas en el plano P04.
4. Altura máxima: será de 10 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que requieran para su funcionamiento mayor altura.
5. **Volumen máximo probable: será el definido por la altura máxima y la alineación representada en el plano P21. Volúmenes probables máximos (parcelas industria logística y dotacional privado).**
6. Número máximo de plantas: **dos**.
7. Edificabilidad máxima materializable: 0,25 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, **que será decrementada o incrementada como consecuencia, en su caso, de las transferencias de aprovechamiento que se produzcan.**
8. Frente mínimo de parcela: no se fija.
9. Frente máximo de parcela: no se fija.
10. Fondo edificable: no se fija.
11. Ocupación máxima: será del **65 %**.
12. Superficie mínima de parcela: 500 m<sup>2</sup>s.
13. Retranqueos de edificación:
  - o A frente o frentes: no se fija.
  - o Laterales: no se fija.
  - o A fondo: no se fija.

En todos los casos, salvo mayor restricción establecida por los límites definidos en el plano P03.1 ~~para la zona de protección de la carretera M-115 y~~ para la zona de limitación a la edificabilidad de la autopista M-50 y su enlace con la autovía A-2.

14. Usos:
  - o **Usos predominantes:**
    - Terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros de categorías HO-1.
    - Terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros de categorías HO-2.
  - o **Usos prohibidos:** todos aquellos que no se permiten expresamente, salvo aquellos, como complementarios, cuya presencia se requiera en el mismo edificio o la misma parcela para el correcto funcionamiento de los usos predominantes o compatibles **o para el desarrollo de otras actividades vinculadas a ellos, a los que se ligan funcionalmente.**

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto propuesto tras revisión gramatical**, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

#### ORDENANZA ZU.DP5.- DOTACIONAL PRIVADO

1. Definición. Regula las condiciones de la edificación destinada a dotacional privado.
2. Tipología. Comprende edificaciones destinadas a dotaciones privadas del polígono.
3. Alineaciones. Serán las definidas en el plano correspondiente del P. Parcial
4. Altura máxima. Será de 5 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que requieran para su funcionamiento mayor altura
5. Número máximo de plantas. **Una**
6. Aprovechamiento asignado. 0,250 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
7. Frente mínimo. No se fija.
8. Frente máximo. No se fija
9. Fondo edificable. No se fija
10. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del **25%**
11. Parcela mínima. La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>
12. Retranqueos. Frente o frentes de parcela.- No se fija.  
Laterales.- No se fija.  
Fondo.- No se fija.
13. Reserva de aparcamiento. Se aplicará lo dispuesto en el Título X, Tomo II –Normas Generales-, del Plan General
14. **Usos**  
**Uso global. Productivo.**  
**Uso predominante. Hostelero, permitido en centro de servicios, en los bajos de edificios de oficinas y en otras localizaciones en proporción de un establecimiento por cada 40.000 m<sup>2</sup> de parcela neta.**  
**Usos prohibidos: todos los usos que no se permitan expresamente.**

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

### **ORDENANZA ZU.PCr5: RED SUPRAMUNICIPAL DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS**

1. Definición: regula las condiciones de uso y urbanización de la zona de protección de la carretera M-115.
2. Tipología: se preservará las condiciones establecidas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid para la zona de protección de carreteras no integradas en la red principal.
3. Usos:
  - Uso predominante:
    - De red viaria y de comunicaciones para vehículos.
  - Uso compatible sin consumo de edificabilidad:
    - De red viaria y de comunicaciones de aparcamientos de categoría AP-1 destinado a dársena de autobús para la parada y carga y descarga de pasajeros/os.
  - Usos compatibles en subsuelo:
    - De infraestructuras destinado a conducciones de abastecimiento de agua, drenaje de aguas pluviales, saneamiento de aguas residuales, suministro de electricidad, suministro de gas natural y suministro de telefonía y telecomunicaciones.
  - Usos prohibidos: todos aquellos que no se permiten expresamente, salvo aquellos, como complementarios, cuya presencia se requiera en el mismo edificio o la misma parcela para el correcto funcionamiento de los usos predominantes o compatibles o para el desarrollo de otras actividades vinculadas a ellos, a los que se ligan funcionalmente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

**ORDENANZA ZU.EVd5: RED GENERAL Y LOCAL DE ESPACIOS VERDES**

1. Definición: regula las condiciones de la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes que conforman la red general de espacios verdes y la red local de espacios verdes.
2. Tipología: edificaciones terciarias que disponen de retranqueo a frente, fondo y lateral de parcela.
3. Altura máxima: será de 5 m. Se exceptúan los elementos que requieran para su funcionamiento mayor altura.
4. Número máximo de plantas: una.
5. Edificabilidad máxima: 0,03 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, aplicable sobre el conjunto de esta zona de calificación pormenorizada, aunque materializable exclusivamente en las parcelas propuestas RL-EVd1 y RL-EVd4.
6. Frente mínimo de parcela: no se fija.
7. Frente máximo de parcela: no se fija.
8. Fondo edificable: no se fija.
9. Ocupación máxima: será del 1 %, aplicable sobre el conjunto conjunto de esta zona de calificación pormenorizada.
10. Superficie mínima de parcela: no se fija.
11. Retranqueos de edificación:
  - o A frente o frentes: 10 m.
  - o Laterales: 5 m.
  - o A fondo: 5 m.

En todos los casos, salvo mayor restricción establecida por los límites definidos en el plano P03.1 para la zona de protección de la carretera M-115 y para la zona de limitación a la edificabilidad de la autopista M-50 y su enlace con la autovía A-2.

12. Usos:
  - o Usos predominantes:
    - De zonas verdes y espacios libres de categoría ZV-2.
  - o Usos compatibles:
    - Dotacional y de servicios socioculturales destino a pabellones de exposición temporal.
    - De infraestructuras destinado a centro de transformación.
    - De infraestructuras destinado a depresión filtrante.
    - De infraestructuras destinado a otras instalaciones que, por sus características, no impidan el uso predominante en el resto de la zona.
    - Terciario comercial de categoría C-1 destinado a puestos de flores o puestos de periódicos.
    - Terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros de categoría HO-1.
    - Terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros de categoría HO-2.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- Usos compatibles sin consumo de edificabilidad:
  - Dotacional y de servicios deportivos de categoría D-1.
  - De red viaria y de comunicaciones para vehículos, destinado exclusivamente a acceso a la balsa de laminación o tanque de tormentas.
- Usos prohibidos: todos aquellos que no se permiten expresamente, salvo aquellos, como complementarios, cuya presencia se requiera en el mismo edificio o la misma parcela para el correcto funcionamiento de los usos predominantes o compatibles o para el desarrollo de otras actividades vinculadas a ellos, a los que se ligan funcionalmente.

En todo caso, la dotación de aparcamiento correspondiente a los usos que se implanten en la zona de calificación pormenorizada de red general y local de espacios verdes se localizará en la zona de calificación pormenorizada de red general y local de espacios viarios.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

### ORDENANZA ZU.ZV5.- ZONAS VERDES

1. Definición. Regula las condiciones de la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes y espacios libres públicos. Las zonas a que se refiere este Capítulo son las siguientes: LV-1, LV-2, LV-3, LV-4, LV-5, AV-1, AV-2, AV-3, AV-4, AV-5 según se determina en el Plano de Zonificación. Se incluyen en la categoría ZV-3 del Plan General.
2. Tipología. Comprende edificaciones a realizar en parques y espacios libres.
- ~~3. Alineaciones. Serán las definidas en el plano correspondiente del P. Parcial~~
4. Altura máxima. Será de 5 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que requieran para su funcionamiento mayor altura
5. Número máximo de plantas. Una
6. Aprovechamiento signado. Será el resultado de aplicar 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al conjunto de la superficie de los espacios libres y parques del sector y podrá materializarse en la parcela LV-4.
7. Frente mínimo. No se fija.
8. Frente máximo. No se fija
9. Fondo edificable. No se fija
10. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 1% de la superficie de los espacios libre y parques.
11. Parcela mínima. Las edificaciones deberán materializarse en la parcela LV4.
12. Retranqueos. Frente o frentes de parcela.- 10 m.  
Laterales.- 5 m.  
Fondo.- 5 m.
- ~~13. Reserva de aparcamiento. Se aplicará lo dispuesto en el Título X, Tomo II – Normas Generales , del Plan General~~
14. Usos.  
Uso global. Zona verde y espacios libres públicos.  
Uso predominante. Zona verde y espacios libres públicos.  
Uso compatible. Almacenes, invernaderos e instalaciones al servicio del parque. Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.  
Quioscos. Pabellones de exposición con carácter provisional.  
Usos prohibidos: todos los usos que no se permitan expresamente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

**ORDENANZA ZU.EVr5: RED GENERAL Y LOCAL DE ESPACIOS VIARIOS**

1. **Definición:** regula las condiciones de uso y urbanización de los viales y aparcamientos que conforman la red general de espacios viarios y la red local de espacios viarios.
2. **Tipología:** el diseño del viario se adaptará a las determinaciones para la red viaria establecidas en las secciones fijadas en la documentación gráfica del plan parcial.
3. **Clasificación:**
  - **Vías primarias:**

Son aquellas que configuran la estructura principal de comunicación del polígono y que, con carácter general serán de doble sentido de circulación.

La anchura mínima de las calzadas de las vías primarias es de 7,00 m, con 3,50 m para cada sentido, en su caso.
  - **Vías secundarias:**

Son aquellas cuya función principal es dotar de acceso a las diferentes parcelas que conforman el polígono y que, con carácter general, serán de doble sentido de circulación y tendrán, al menos, una hilera de aparcamientos.

La anchura mínima de la calzada de las vías secundarias es de 7,00 m, con 3,50 m para cada sentido, en su caso.

La anchura mínima de la hilera de aparcamientos en línea es de 2,00 m.
4. **Disposición de aparcamiento:** se dispondrá acorde con la definición gráfica del plan parcial, disponiéndose, con carácter general, según determina este en la zona correspondiente.
5. **Usos:**
  - **Usos predominantes:**
    - De red viaria y de comunicaciones de aparcamientos de categoría AP-1.
    - De red viaria y de comunicaciones para vehículos.
  - **Usos compatibles sin consumo de edificabilidad:**
    - De infraestructuras destinado a centro de transformación.
  - **Uso compatible en la parcela propuesta RG-EVr3 sin consumo de edificabilidad y sin quebranto de la accesibilidad a las parcelas ILgC1, ILgC2 e IEc1:**
    - De red viaria y de comunicaciones para transporte de mercancías, destinado a espacios de carga y descarga asociados a las parcelas propuestas ILgC1, ILgC2 e IEc1 mediante la correspondiente autorización o concesión municipal.
  - **Uso compatible en las parcelas propuestas RG-EVr3, RL-EVr2 y RL-EVr3 sin consumo de edificabilidad y sin quebranto de la accesibilidad indispensable, en su caso, a las parcelas colindantes:**
    - De red viaria y de comunicaciones de aparcamientos de categoría AP-1, destinado a espacios de estacionamiento asociados a una o varias parcelas de destino lucrativo mediante la correspondiente autorización o concesión municipal.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

- Usos compatibles en subsuelo:
  - De infraestructuras destinado a conducciones de abastecimiento de agua, drenaje de aguas pluviales, saneamiento de aguas residuales, suministro de electricidad, suministro de gas natural y suministro de telefonía y telecomunicaciones.
- Usos prohibidos: todos aquellos que no se permiten expresamente, salvo aquellos, como complementarios, cuya presencia se requiera en el mismo edificio o la misma parcela para el correcto funcionamiento de los usos predominantes o compatibles o para el desarrollo de otras actividades vinculadas a ellos, a los que se ligan funcionalmente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**

**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal;**

**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**

~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

**ORDENANZA ZU.V5.- VIARIO.**

1. **Definición. Regula las condiciones de los suelos calificados como viario y protección de carreteras.**
2. **Condiciones.** El diseño del viario se adaptará a las determinaciones para la red viaria establecidas en las secciones fijadas en la documentación gráfica del Plan Parcial.
3. **Clasificación.** A efectos de ordenación, habrá dos tipos de vías:  
Vías primarias: Son aquellas que configuran la estructura principal de comunicación del polígono.  
La anchura mínima de la calzada de las vías primarias es la siguiente: 7m, con 3,5 m para cada sentido.  
Todas las aceras correspondientes a las vías primarias tendrán una anchura mínima de 1,5 m.  
Con carácter general, las vías primarias serán de doble sentido de circulación.  
El viario se desarrollará con las pendientes longitudinales que se indican en el plano correspondiente  
Vías secundarias: Son aquellas cuya función principal es dotar de acceso a las diferentes parcelas que conforman el polígono.  
La anchura mínima de la calzada de las vías secundarias es la siguiente: 7 m, con 3,5 m para cada sentido en el caso de doble sentido.  
Todas las aceras correspondientes a las vías secundarias tendrán una anchura mínima de 1,20 m. En estas aceras, no se permitirá la existencia de obstáculo alguno, para cumplir los preceptos del Decreto 72/1992 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras.  
Con carácter general, las vías secundarias serán de doble sentido de circulación. Asimismo, al menos en uno de los sentidos tendrán que tener una hilera de aparcamientos, con una anchura mínima de 2,20 m.
4. **Aparcamientos.** Se adaptarán a las condiciones generales del Plan General.  
Se dispondrán acorde con la definición gráfica del Plan Parcial, disponiéndose según determina este en sus zonas específicas. En línea o en batería, para vehículos o para camiones.
5. **Usos.** Se permite la instalación de:  
Farolas y Báculos. Centros de mando. Mobiliario urbano.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**

texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical**;  
**texto vigente objeto de matización formal**, sustituido por **texto propuesto para matización formal**;  
**texto vigente objeto de revisión conceptual**, sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual**;  
~~texto vigente objeto de supresión total~~, en el documento *Ordenanzas* del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

### **ORDENANZA ZU.LAg5: RED LOCAL DE LAMINACIÓN DE AGUAS**

6. Definición: regula las condiciones de uso y urbanización del área reservada para la ubicación de una balsa o tanque de laminación de aguas.
7. Tipología: se preservará las condiciones establecidas en la normativa sectorial y, específicamente, por el Canal de Isabel II.
8. Usos:
  - Uso predominante:
    - De infraestructuras destinado a balsa o tanque de laminación de aguas.
  - Uso compatible sin consumo de edificabilidad:
    - De zonas verdes y espacios libres de categoría ZV-2.
  - Usos prohibidos: todos aquellos que no se permiten expresamente, salvo aquellos, como complementarios, cuya presencia se requiera en el mismo edificio o la misma parcela para el correcto funcionamiento de los usos predominantes o compatibles o para el desarrollo de otras actividades vinculadas a ellos, a los que se ligan funcionalmente.

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal, sustituido por texto propuesto para matización formal;**  
**texto vigente objeto de revisión conceptual, sustituido por texto propuesto para revisión conceptual;**  
**texto vigente objeto de supresión total, en el documento Ordenanzas del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)**

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

<b>CUADRO RESUMEN DE LAS NORMAS PARTICULARES DEL SUP-15</b>											
	ZU.LI.15	<del>ZU.MI.15</del>	<del>ZU.MI.15</del>	ZU.IE.15	<del>ZU.SP.15</del>	ZU.LI.15	ZU.CS.15	<del>ZU.SP.15</del>	ZU.DP.15	ZU.EV.15	
	INDUSTRIA LOGÍSTICA	<del>INDUSTRIA LOGÍSTICA</del>	<del>INDUSTRIA ALIMENTARIA</del>	INDUSTRIA ESCAPARATE	<del>SERVICIOS PRODUCTIVOS</del>	INDUSTRIA LOGÍSTICA DE CERCANÍA	CENTRO DE SERVICIOS	<del>ESTACION DE SERVICIOS</del>	DOTACION AL PRIVADO	RED GENERAL Y LOCAL DE ESPACIOS VERDES	
ALTURA MÁXIMA	17 m	<del>14 m</del>	<del>14 m</del>	14 m	<del>14 m</del>	15 m	17 m	<del>10 m</del>	5 m 10 m	5 m	
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	tres	<del>tres</del>	<del>tres</del>	tres	<del>tres</del>	tres	cuatro	<del>dos</del>	una dos	una	
APROVECHAMIENTO MÁXIMO ASIGNADO	0,648 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	<del>0,600 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</del>	<del>0,660 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</del>	0,774 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	<del>0,660 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</del>	0,67 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,828 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 0,81598 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	<del>0,100 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</del>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
OCCUPACIÓN MÁXIMA	60 %	<del>70%</del>	<del>60%</del>	60% 65%	<del>60%</del>	65%	60% 65%	<del>60%</del>	25% 65%	1% *(2)	
FRENTE MÍNIMO	30 m	<del>30 m</del>	<del>30 m</del>	20 m	<del>6 m</del>	10 m	20 m	<del>No se fija</del>	No se fija	No se fija	
PARCELA MÍNIMA	10.000 m <sup>2</sup> s	<del>10.000 m<sup>2</sup>s</del>	<del>2.000 m<sup>2</sup>s</del>	2.000 m <sup>2</sup> s	<del>400 m<sup>2</sup>s</del>	2.000 m <sup>2</sup> s	2.000 m <sup>2</sup> s	<del>1.000 m<sup>2</sup>s</del>	500 m <sup>2</sup> s	No se fija	
RETRANQUEOS											
A FRENTE											
A LINDERO LATERAL	10 m	<del>No se fija</del>	<del>5 m</del>	No se fija	<del>No se fija</del>	No se fija	No se fija	<del>No se fija</del>	No se fija	10 m	
A LINDERO POSTERIOR	5 m	<del>No se fija</del>	<del>5 m</del>	5 m	<del>No se fija</del>	5 m	5 m	<del>5 m</del>	No se fija	5 m	
	5 m *(1)	<del>No se fija *(1)</del>	<del>5 m *(1)</del>	5 m *(1)	<del>5 m *(1)</del>	5 m *(1)	No se fija *(1)	<del>5 m *(1)</del>	No se fija *(1)	5 m *(1)	
<p>* (1) Salvo mayor restricción establecida por los límites definidos en el plano P03.1 para la zona de protección de la carretera M-115 y para la zona de limitación a la edificabilidad de la autopista M-50 y su enlace con la autovía A-2.</p> <p>* (2) Aplicable sobre el conjunto de esta zona de calificación por menorizada, aunque materializable exclusivamente en la parcela propuesta RL-EVd4 y RL-EVd1.</p>											

Tabla 01: resumen de las ordenanzas zonales del SUP-15

**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto propuesto tras revisión gramatical,** sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal,** sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
**texto vigente objeto de revisión conceptual,** sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
**texto vigente objeto de supresión total,** en el documento *Ordenanzas del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)*

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

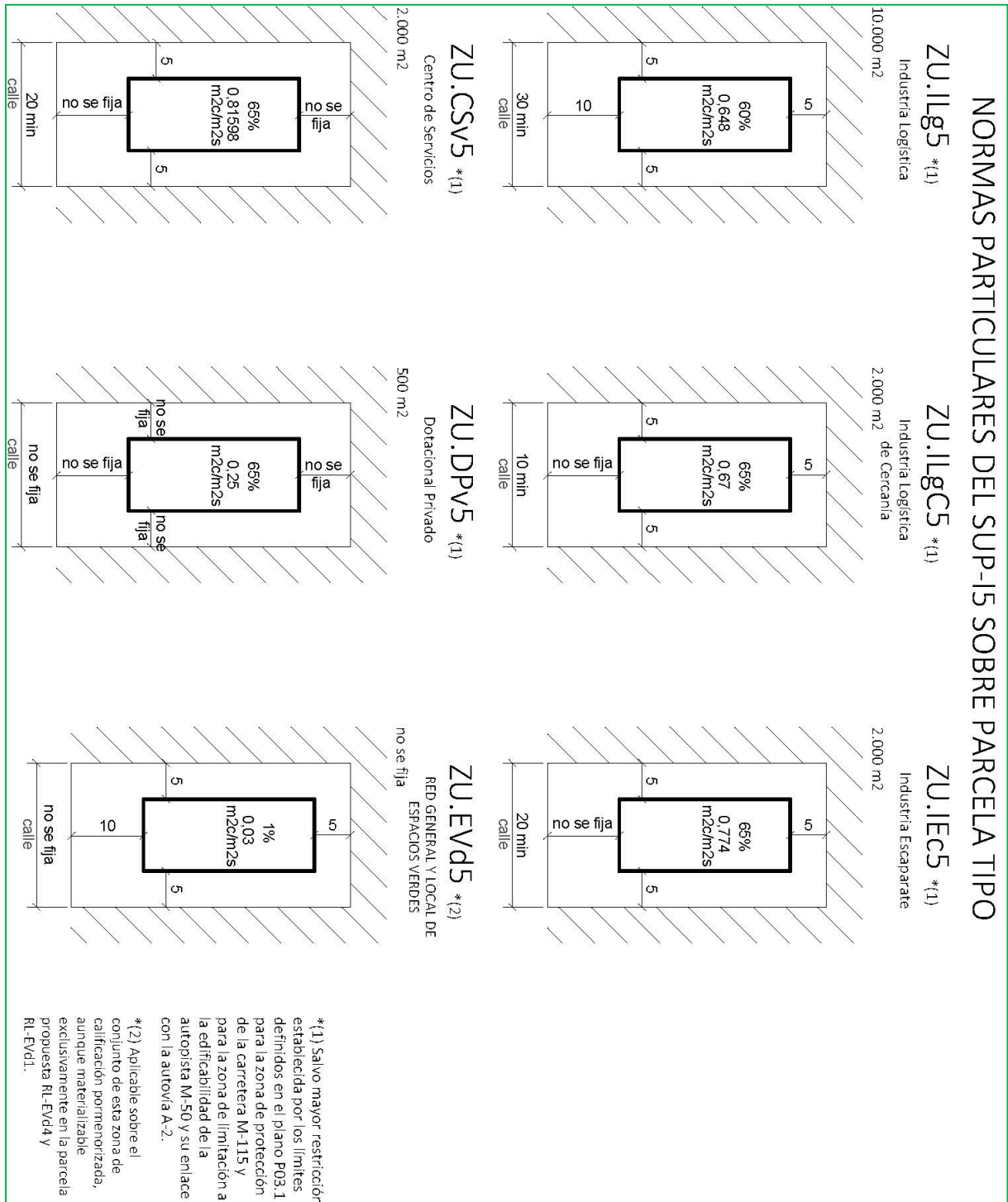


Figura 01: esquema de aplicación de las ordenanzas zonales

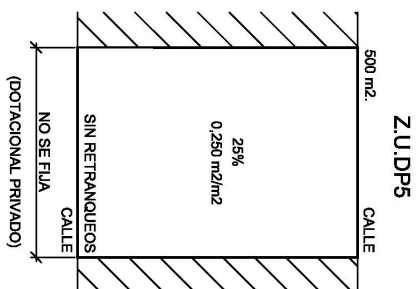
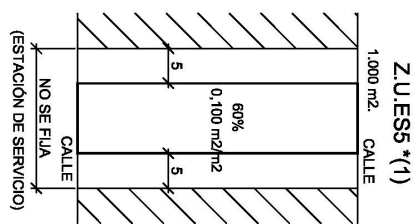
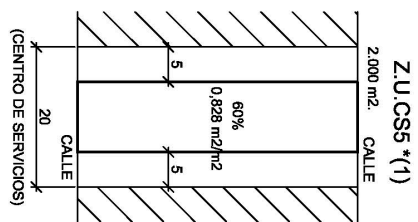
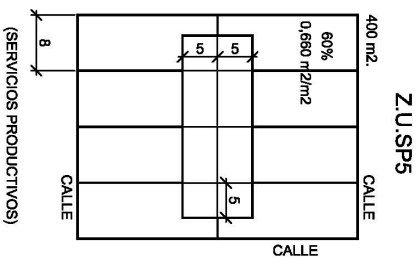
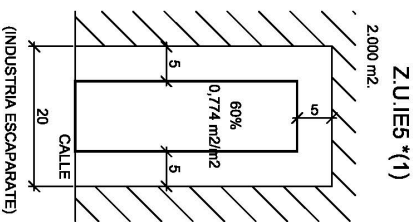
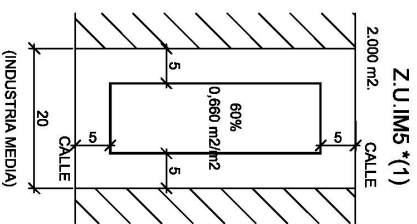
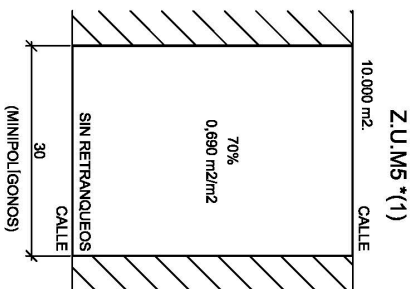
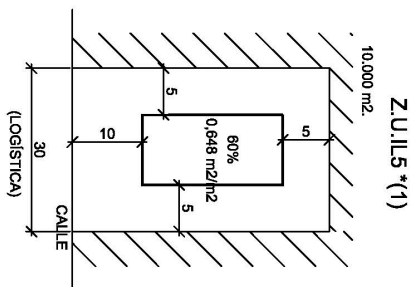
**Texto vigente mantenido o texto propuesto tras revisión gramatical;**  
 texto propuesto tras revisión gramatical, sustituido por **texto propuesto tras revisión gramatical;**  
**texto vigente objeto de matización formal,** sustituido por **texto propuesto para matización formal;**  
**texto vigente objeto de revisión conceptual,** sustituido por **texto propuesto para revisión conceptual;**  
**texto vigente objeto de supresión total,** en el documento *Ordenanzas del Plan Parcial del sector El Rayo (SUP-15) de San Fernando de Henares (Madrid)*

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

Volumen 2. Ordenanzas

Diciembre de 2024

NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL S.U.P.I.5 SOBRE PARCELA TIPO



\* (1) Salvo afectaciones de límite Línea de Edificación de la Red de Carreteras (según plano nº 4).