

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado los datos personales en aplicación de la normativa vigente.

[PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL INDRA TECHNOLOGY HUB]

Documento General.

Memoria

[índice]

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1	Objeto y Promotor	4
1.2	Antecedentes	4
1.2.1	Antecedentes de tramitación.....	5
1.3	Organización del proyecto	6
2.	PROMOTOR	10
3.	OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN	12
3.1	Necesidad del Proyecto	13
3.2	Urgencia en la ejecución del Proyecto.....	14
3.3	Inversión que comporta la ejecución del Proyecto	15
3.4	Efecto tractor y sinergias del Proyecto.....	16
3.5	Sostenibilidad del Proyecto	16
3.6	Creación de riqueza en la Comunidad de Madrid	16
3.7	Excepcional interés publico.....	17
3.8	Objetivos del Proyecto de Alcance Regional.....	17
4.	EL ÁMBITO	23
4.1	Localización geográfica.....	23
4.2	Topografía	26
4.2.1	Bases Cartográficas	26
4.2.2	Relieve.....	30
4.3	Geología y geomorfología	32
4.4	Evolución del ámbito	32
4.5	Planeamiento Vigente	38
4.5.1	Torrejón de Ardoz.....	38
4.5.2	Paracuellos de Jarama.....	45
4.6	Situación del suelo y tipo de actuación conforme TRLRU.....	47
4.7	Accesibilidad al ámbito.....	47
4.7.1	Sistema viario	47
4.7.2	Sistema de Transporte Público	49
4.8	Estructura de la propiedad. Enclaves	49
5.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	55
5.1	Descripción General.....	55

5.2	Usos propuestos	56
5.3	Ordenación propuesta	60
5.4	Edificabilidad y aprovechamiento	64
5.5	Suelos Patrimoniales DEL Campus ITH.....	65
5.6	Suelos Patrimoniales de Cesión del aprovechamiento.....	69
5.7	Suelos de dotaciones públicas de cesión	70
5.8	Conexiones Exteriores.....	78
5.9	Cuadro resumen de características	79
6.	DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERISTICAS TÉCNICAS DEL PROYECTO	80
6.1	Marco general	80
6.2	Obras de urbanización exterior	90
6.3	Obras estructurantes de infraestructuras y servicios básicos	96
6.4	Obras de edificación e instalaciones	98
6.4.1	Zona CORE. Atrio	98
6.4.2	Zona este.....	99
6.4.3	Zonas oeste y norte.....	99
6.4.4	Zonas dotacionales	100
7.	ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN	103
7.1	Programación de la ejecución de las obras	103
7.1.1	Fases de ejecución de las obras.....	103
7.1.2	Plazos de inicio y terminación de las obras .	104
7.2	Estudio económico-financiero	104
7.2.1	Costes de la actuación	104
7.2.2	Viabilidad económica de la actuación	108
7.2.3	Sostenibilidad económica de la actuación ...	109
8.	VIABILIDAD MEDIOAMBIENTAL.....	111
9.	DEFINICIÓN DE LA FORMA DE GESTION A EMPLEAR PARA LA EJECUCIÓN.....	114
10.	INTEGRACIÓN EN LA ORDENACIÓN URBANISTICA.....	115
10.1	COORDINACION CON EL MODELO TERRITORIAL	
	Marco General.....	117
10.1.1	Estructura socioeconómica	117
10.1.2	Accesibilidad al entorno	120
10.1.3	Coordinación de las conexiones exteriores .	122



	10.1.4	Coordinación con el Área de Reparto del SUNP-T1 en Torrejón de Ardoz	123
	10.1.5	Otros aspectos coordinados.....	127
11.	OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.....		128
12.	GARANTIAS SOBRE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS.....		129
13.	ÍNDICE DE PLANOS		130
14.	CONCLUSIÓN		131

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO Y PROMOTOR

El presente documento constituye la Memoria del Proyecto de Alcance Regional del INDRA TECHNOLOGY HUB a desarrollar en los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama (Comunidad de Madrid).

1.2 ANTECEDENTES

La Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, exige en su artículo 36, que los Proyectos de Alcance Regional (PAR) contengan entre otras determinaciones y documentos, los siguientes:

“Los Proyectos de Alcance Regional contendrán las determinaciones y los documentos siguientes:

- a) Justificación de su alcance regional.*
- b) Declaración de interés regional emitida por la Consejería competente, en los supuestos regulados en el apartado b) del artículo 35.*
-”*

Con fecha 4 de octubre de 2024, Indra presentó ante la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, la memoria justificativa del alcance regional del INDRA TECHNOLOGY HUB, necesario para la creación de un campus tecnológico para el desarrollo de su actividad de Defensa, Espacio, Control de Tráfico Aéreo y Seguridad en los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Paracuellos del Jarama, con el fin de canalizar el crecimiento de la actividad, creación de empleos y atender a las necesidades del Plan Estratégico "Leading the Future".

Con la documentación aportada, Anexo 1 de esta memoria, Indra solicitaba la emisión por parte de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, de la Declaración de Interés Regional para el proyecto presentado, en cumplimiento de los requisitos recogidos en el apartado b) del artículo 35 de la Ley 9/1995.

En dicha Memoria (Anexo 1) quedaba motivada suficientemente la solicitud de Declaración de interés Regional del Proyecto del **INDRA TECHNOLOGY HUB** en la Comunidad de Madrid, prevista en el artículo 33 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Ordenación del Territorio, Suelo y Urbanismo de Madrid y, en su consecuencia, quedaba justificada la urgencia de su ejecución, así como su excepcional interés público por la relevante creación de empleo que supone, por la inversión que comporta, y, en suma, por la consiguiente creación de riqueza para la Comunidad de Madrid que la ejecución del referido proyecto conllevaría

Según refleja la Ley 9/1995, artículo 19, el interés regional es aquel que, por su magnitud, proyección social o económica, o importancia para la estructuración territorial beneficie a la Región, implicando una necesaria utilidad pública cuya justificación deberá quedar recogida en la Declaración de Interés Regional (DIR) que se emita por la Consejería competente.

Con fecha 07 de febrero de 2025 y con conformidad con los artículos 33 y 35 b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, por medio de la Dirección General de Promoción

Económica e Industrial, emitió Resolución con la **DECLARACIÓN DE INTERÉS REGIONAL DEL PROYECTO “INDRA TECHNOLOGY HUB” EN LOS MUNICIPIOS DE TORREJÓN DE ARDOZ Y PARACUELLOS DE JARAMA.**

Los términos de la **DECLARACIÓN DE INTERÉS REGIONAL** del INDRA TECHNOLOGY HUB se adjuntan en el Anexo 2 de esta memoria.

En paralelo a lo anterior, Indra y el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz firmaron un Convenio Administrativo de Colaboración que sienta las bases de la colaboración con la Administración Local para el desarrollo de este proyecto regional.

1.2.1 Antecedentes de tramitación

Hasta la fecha, la tramitación surtida ante la Comunidad de Madrid refleja los siguientes hitos:

Declaración de Interés Regional.

04/10/2024. Solicitud de Declaración de Alcance Regional del promotor ante la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.

07/02/2025. La Dirección General de Política Económica (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo) emite Resolución con la **Declaración de Interés Regional** del Proyecto “INDRA TECHNOLOGY HUB” en los municipios de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama.

Tramitación en la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

01/04/2025. El promotor presenta por registro de esta consejería solicitud para “Comenzar y dar cauce a la evaluación de la documentación aportada para la consecución del Proyecto de Alcance Regional Indra Technology Hub (ITH)”, acompañada de una primera versión del documento técnico.

28/07/2025. El promotor presenta por registro una nueva versión del documento técnico.

08/09/2025. Se requiere al promotor la presentación del documento de inicio para la evaluación de impacto ambiental.

23/09/2025. El promotor presenta por registro la documentación solicitada.

10/10/2025. La DG de Urbanismo solicita el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica a la DG de Transición Energética y Economía Circular.

25/10/2025. La DG de Transición Energética y Economía Circular comunica la apertura de la fase de consultas previas que da inicio a la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

16/12/2025. El promotor presenta por registro unas modificaciones sobre la documentación aportada con objeto de dotar de confidencialidad a ciertos aspectos del proyecto de edificación.

23/02/2026. La DG de Transición Energética y Economía Circular emite el **Documento de Alcance** de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

26/02/2026 La DG de Urbanismo comunica la Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Proyecto de Alcance Regional INDRA TECHNOLOGY HUB (ITH).

11/03/2026 El Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, emite el **Informe de Impacto Territorial** del Proyecto de Alcance Regional INDRA TECHNOLOGY HUB (ITH).

26/03/2026. El promotor presenta por registro un documento resumen de Identificación de trabajos de respuesta al Documento del Alcance.

Por último, Indra redacta (y presenta) este documento con objeto de obtener la Aprobación Inicial del Proyecto de Alcance Regional del INDRA TECHNOLOGY HUB a desarrollar en los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama (Comunidad de Madrid) y continuar con la tramitación del expediente.

1.3 ORGANIZACIÓN DEL PROYECTO

El PAR del **INDRA TECHNOLOGY HUB**, aborda las determinaciones y documentos que exige el artículo 36 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo. (modificada mediante Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid y Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio), estructurando la documentación del Proyecto de Alcance Regional para Aprobación Inicial de la siguiente manera:

Tomo I: **DOCUMENTO GENERAL**

Donde se justifican y cumplimentan las determinaciones exigidas en el artículo 36 de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo. Documento Urbanístico con las determinaciones que se derivan de los proyectos de obras. Esto es del:

- **PROYECTO DE LAS CONEXIONES EXTERIORES**, proyecto de urbanización de los espacios públicos y proyectos de las conexiones del ámbito a las redes generales públicas de infraestructuras y servicios.
- **PROYECTO DE OBRAS ESTRUCTURANTES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS**, proyecto de las obras de urbanización, de infraestructuras y servicios generales estructurantes de la ordenación interior del ITH.

ANEXOS:

1	Solicitud DIR
2	Declaración de Interés Regional
3	Identificación Promotor

En la Solicitud DIR, Anexo 1, se analiza y justifica en detalle el impacto territorial de la actuación propuesta. La magnitud y positividad del impacto lo refleja la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, por medio de la Dirección General de Promoción Económica e Industrial, en la Resolución con la **DECLARACIÓN DE INTERÉS REGIONAL DEL PROYECTO**

“INDRA TECHNOLOGY HUB” EN LOS MUNICIPIOS DE TORREJÓN DE ARDOZ Y PARACUELLOS DE JARAMA, que se adjuntan en Anexo 2.

ANEXOS INFORMATIVOS:

1	Workplace
2	Certificaciones Sostenibilidad

En estos Anexos, se reflejan las principales directrices de valor añadido y sostenibilidad de la propuesta que Indra tiene determinado implantar en el Campus ITH. Sin poder considerarse documentación normativa de este PAR, se entiende que enriquecen la propuesta y que es oportuno incorporar estos anexos a efectos informativos.

Tomo II: PROYECTO DE LAS CONEXIONES EXTERIORES Y DE OBRAS ESTRUCTURANTES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS.

Contiene la definición de las obras de urbanización y de las obras de conexión exterior necesarias para dar soporte a la actividad según el alcance previsto en la DIR del “INDRA TECHNOLOGY HUB”.

El proyecto de las conexiones exteriores define las obras, en suelo público, necesarias para dar viabilidad técnica al desarrollo del ámbito. El proyecto de obras estructurantes, infraestructuras y servicios básicos define las obras de urbanización interior necesarias para dar soporte de forma ordenada a la edificación e instalaciones previstas en el Campus ITH.

Tomo III: PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y DE INSTALACIONES

Contiene la descripción técnica de los proyectos de edificios e instalaciones necesarios para dar soporte a la actividad según el alcance previsto en la DIR del “INDRA TECHNOLOGY HUB”.

El conjunto de conexiones exteriores y de obras estructurantes, infraestructuras y servicios básicos, más los edificios e instalaciones, una vez ejecutados y puestos en explotación garantizan el cumplimiento de los objetivos de interés general definidos en la Declaración de Interés Regional (DIR).

Tomo IV: ESTUDIOS AMBIENTALES

Con anterioridad a este documento se ha presentado el Documento Inicial Estratégico, tal y como se establece en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental como inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica del ámbito. En respuesta al mismo; la DG de Transición Energética y Economía Circular emitió con fecha 23/02/2026 el Documento de Alcance de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Para continuar con la tramitación ambiental, el Tomo IV contiene el Estudio Ambiental Estratégico del “INDRA TECHNOLOGY HUB”.

Este Tomo IV, junto con los estudios sectoriales del Tomo V, atiende las directrices del Documento de Alcance, contiene un resumen no técnico del Documento Ambiental Estratégico y propone un Plan de Vigilancia Ambiental.

Tomo V: **ESTUDIOS SECTORIALES**, estudio de caracterización ambiental.

Contiene los diferentes estudios sectoriales realizados en apoyo de desarrollo del PAR. Estos son:

ID	ESTUDIO SECTORIAL
1	Estudio Topográfico
2	Estudio Geotécnico
3	Estudio de la Movilidad
	Plan de la Movilidad Sostenible al ITH. Avance
4	Estudio Acústico
5	Estudio de Servidumbres Aeronáuticas
6	Estudio de la Propiedad del Suelo
7	Estudio Hidráulico
8	Cumplimiento Decreto 170/98
9	Estudio del Patrimonio Cultural
	Proyecto de Actuación Arqueológica (Fase II)
10	Estudio de las Vías Pecuarias
11	Estudio del Arbolado
12	Estudio de Caracterización de los Suelos
	Proyecto de caracterización analítica de suelos (Fase II)
13	Estudio sobre la generación y gestión de residuos
14	Estudio de Emisión de contaminantes a la atmósfera y contribución al cambio climático
15	Plan de Reducción / Mitigación de la huella de carbono
16	Plan de Compensación de la huella de carbono
17	Estudio de Sostenibilidad Económica
18	Estudio de Viabilidad Económica

Esta Memoria General, junto con sus anexos, constituyen el Documento General del PAR. Se elabora en desarrollo de la Memoria Justificativa de Solicitud de la Declaración de Interés Regional (letra a) art 36 de la LSCM, (Anexo 01) y del Informe de Declaración de Interés Regional (DIR) (letra b) art 36 de la LSCM), (Anexo 02) emitido por la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo - Consejería competente por la proyección social y económica de la actuación-.

La Memoria General aborda y responde a todos los aspectos que contempla el Informe de Impacto Territorial. Asimismo, integra y resume los proyectos de obras desarrollados a los efectos en grado

suficiente (Tomos II y III), e incorpora de forma resumida los resultados de los estudios de caracterización ambiental (Tomo IV). Todo ello a los efectos de atender cada uno de los aspectos exigidos por la legislación vigente, a saber::

1. Justificación de su alcance regional. (Letra a) art. 36 LSCM).
2. Declaración de interés regional emitida por la consejería competente, en los supuestos regulados en el apartado b) del artículo 35. (Letra b) art. 36 LSCM).
3. Localización de las obras a realizar, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él incluidos, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas –incluyendo las topográficas, geológicas y de la vegetación–, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes. (Letra c) art. 36 LSCM)
4. Identificación del Promotor del PAR, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación. (Letra d) art. 36 LSCM)
5. Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del proyecto. (Letra e) art. 36 LSCM)
6. Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución. (Letra f) art. 36 LSCM)
7. Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto en relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gastos del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en el caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, en la disposición de la entidad o persona responsables de dicha ejecución para hacer frente al referido coste. (Letra g) art. 36 LSCM)
8. Definición de la forma de gestión a emplear para la ejecución. (Letra h) art. 36 LSCM)
9. Estudio o estudios y especificaciones legalmente preceptivas para la declaración de impacto ambiental, para la elaboración del documento de alcance en la evaluación ambiental estratégica, en su caso, y los necesarios para el informe de impacto territorial. (Letra i) art. 36 LSCM)
10. Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, en punto a la clasificación y la calificación del suelo; precisión, en su caso, de las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente incompatibles con el contenido del Proyecto a los efectos del artículo 38.3. (Letra j) art. 36 LSCM)
11. Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo resultante del Proyecto y afectación real al destino objetivo prescrito por dicha ordenación, con inscripción registral de esta última obligación antes de la conclusión de la ejecución. (Letra k) art. 36 LSCM)
12. Garantías que, en su caso, se prestan y constituyen, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f). (Letra l) art. 36 LSCM)
13. Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias. (Letra m) art. 36 LSCM)

2. PROMOTOR

Indra (www.indracompany.com) es una de las principales compañías globales de defensa, aeroespacio y tecnología, así como líder en transformación digital y tecnologías de la información en España y Latinoamérica. Su modelo de negocio está basado en una oferta integral de productos propios de alto valor y con un elevado componente de innovación, que la convierten en el socio tecnológico para la digitalización y para las operaciones clave de sus clientes en todo el mundo. La sostenibilidad forma parte de su estrategia y de su cultura, para dar respuesta a los retos sociales y ambientales presentes y futuros. A cierre del ejercicio 2024, Indra tuvo un total de ingresos reconocidos de 121 millones de euros, más de 57.000 empleados, presencia local en 46 países y operaciones comerciales en más de 140 países.

El promotor de la actuación Indra Sistemas, S.A. es el resultado de la fusión, en 1992, de los Grupos CESELSA e INISEL.

Indra Sistemas, S.A., en adelante Indra, adoptó su actual denominación en Junta General Extraordinaria el 9 de junio de 1993. Su domicilio social está situado en la Avenida de Bruselas 35, en Arroyo de la Vega, Alcobendas (Madrid).

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- a) El diseño, desarrollo, producción, integración, operación, mantenimiento, reparación y comercialización de sistemas, soluciones y productos –incluidos vehículos automotores, buques y aeronaves- que hagan uso de las tecnologías de la información (informática, electrónica y comunicaciones), así como de cualquier parte o componente de los mismos y cualquier tipo de servicios relacionados con todo ello, incluyendo la obra civil necesaria para su instalación, siendo de aplicación a cualquier campo o sector.
- b) La prestación de servicios profesionales en los ámbitos de consultoría de negocio y de gestión y de consultoría tecnológica, incluyendo la redacción, elaboración y ejecución de toda clase de estudios y proyectos destinados a cualquier sector, así como la dirección, asistencia técnica, transferencia de tecnología, comercialización y administración de tales estudios, proyectos y actividades.
- c) La prestación de servicios de externalización de todo tipo de actividades y procesos pertenecientes a cualquier campo o sector.

Las actividades que integran el objeto social se desarrollan tanto en España como en el extranjero. Indra a cierre del ejercicio 2024 tenía más de 47.000 empleados, presencia en 47 países y relaciones comerciales con más de 140 países repartidos por todos los continentes.

Cifra de Negocio

Durante el ejercicio 202, la cifra de negocio de Indra aumentó, alcanzando los 5.456.652m€, lo que supone un incremento del 13% con respecto al ejercicio anterior. El Resultado de Explotación (EBIT) alcanzó los 517MM€, frente a los 438MM€ del ejercicio anterior.

Estructura del accionariado

La estructura del accionariado más relevante de la sociedad a 06.05.2026 es:

Tabla 2.1 Accionistas relevantes de Indra.

Accionista	% Participación
Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI)	28,00%
Sapa Placencia, S.L	7,94%
Amber Capital	7,24%
David Shaw	3,51%
Otros Accionistas	47,24%

Liquidez y recursos de capital

La gestión y limitación de los riesgos financieros la efectúa Indra en virtud de las políticas aprobadas al más alto nivel ejecutivo y conforme a las normas, políticas y procedimientos para ello establecidos.

La liquidez de la compañía para afrontar el PAR a corto plazo, queda garantizada por el mantenimiento de un nivel adecuado de recursos incondicionalmente disponibles, incluyendo efectivo y depósitos a corto plazo, líneas de crédito disponibles y una cartera de activos muy líquidos.

Indra mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias a largo plazo comprometidas con entidades bancarias e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas. Indra realiza previsiones de tesorería al objeto de asegurar que se dispone del efectivo suficiente para satisfacer sus necesidades operativas, manteniendo niveles suficientes de disponibilidad en sus préstamos no dispuestos

El saldo de tesorería y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 asciende a 976MM€ (555MM€ en 2024).

Indra realiza previsiones de tesorería al objeto de asegurarse de que dispone de acceso a los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades operativas y financieras. Asimismo, dispone de líneas de financiación no dispuestas por importe 1.175MM€ (906 M€ en 2024).

Indra establece como criterio general gestionar de forma proactiva los riesgos financieros relativos a los niveles de deuda, liquidez y financiación de la Sociedad, asegurando que se encuentren dentro de los umbrales que permitan, incluso bajo coyunturas económicas adversas, garantizar la viabilidad y flexibilidad estratégica en un marco de rentabilidad razonable.

Las cuentas anuales de la compañía se pueden consultar en detalle en:
<https://www.indracompany.com/es/accionistas/memoria-cuentas-anuales>.

El Plan de Negocio de Indra cuenta con ingresos ligados a los Grandes Programas Europeos en el ámbito de la Defensa, Espacio y ATM (gestión del tráfico aéreo) que están calendarizados para el medio plazo, proporcionando unos ingresos recurrentes y estables para los próximos años.

La financiación del presente proyecto de inversiones está garantizada y avalada por la solvencia de la compañía.

Adicionalmente, el Banco Europeo de Inversiones (BEI) ha concedido una financiación de 385 millones de euros a Indra Group para impulsar las actividades de investigación y desarrollo de la

compañía tecnológica española. La financiación permitirá a Indra realizar inversiones en I+D+i para el desarrollo de tecnologías punteras destinadas al sector de la defensa y del espacio. Se trata del mayor acuerdo de financiación suscrito hasta la fecha por el BEI en España para reforzar las capacidades de seguridad y defensa de la Unión Europea.

La financiación se destinará a la investigación y el desarrollo de tecnologías punteras en ámbitos como los radares, la defensa electrónica, la electro-óptica, las comunicaciones de mando y control o las tecnologías avanzadas de digitalización. La financiación del BEI también permitirá a Indra acometer las inversiones necesarias para desarrollar este PAR y construir el nuevo centro tecnológico integrado, Indra Technology Hub, que una vez urbanizado estará equipado con laboratorios y tecnologías avanzadas de fabricación para prestar servicios al sector de la defensa y del espacio.

En el **Anexo 03** se incluyen los poderes de representación que identifican al promotor y que habilitan la presentación de este PAR en nombre de la compañía.

3. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

El **INDRA TECHNOLOGY HUB** se enmarca como una de las actuaciones claves del Plan Estratégico de Indra, “**Leading the Future**”, con el que la empresa aspira a convertirse en el coordinador del ecosistema de defensa y aeroespacial español, jugando, además, un papel clave en la seguridad y soberanía europea, siendo necesario para ello llevar a cabo una completa transformación de sus operaciones para lograr mayores eficiencias y evolucionar sus capacidades de integración de sistemas.

El Plan Estratégico busca convertir a Indra en la multinacional española de referencia en defensa y aeroespacio y en tecnologías digitales avanzadas. Este proceso es crucial para reforzar la autonomía estratégica en España, e Indra aspira a liderar el ecosistema nacional en menos de 10 años.

El Plan Estratégico plantea la estandarización y modernización de los modelos de ingeniería y producción, promoviendo un mayor foco en la planificación y control de la producción; un mayor foco en ingeniería avanzada, centrándose en los principios de verificación y validación, y otras áreas clave, como el prototipado de vía rápida y la estandarización de diseños; una mayor agilidad y resiliencia, a través de la digitalización e integración con la cadena de suministro y la implementación de metodologías lean; nuevos procesos más eficientes y de calidad, que aseguren la mejora del control de calidad y la gestión por categorías; y acelerar hacia la Industria 4.0. aprovechando la digitalización de sistemas y herramientas.

En desarrollo de este objetivo general se sitúa el PAR del **INDRA TECHNOLOGY HUB** en la Comunidad de Madrid. Mediante su desarrollo se deben atender unas necesidades y una urgencia a corto plazo, garantizando un modelo que permita la consolidación empresarial a medio plazo de tal manera que la vinculación de la empresa con la región, y por extensión de los impactos positivos que genera el ITH, se configure como un proyecto sólido y duradero.

3.1 NECESIDAD DEL PROYECTO

Algunos de los sectores en los que **Indra** opera están en constante proceso de evolución e innovación, lo que implica que las tecnologías utilizadas o desarrolladas por Indra puedan quedar obsoletas, siendo necesario, realizar un alto esfuerzo en mantener el desarrollo tecnológico. La falta de flexibilidad, de medios (bancos de pruebas, instrumentación), de inversión eficaz o de conocimiento para asumir los cambios tecnológicos procedentes de tecnologías disruptivas (p.e inteligencia artificial, tecnología cuántica), podrían situar a la firma en una posición de desventaja con respecto a sus competidores y de pérdida de oportunidades.

La falta de eficiencia/eficacia de los procesos de fabricación o desarrollo de software o de los procesos de soporte de Indra podría derivar en impactos negativos, principalmente sobrecostes que perjudiquen su competitividad.

La clave de la diferenciación de las soluciones y servicios de Indra reside en la innovación. En este contexto es preciso no solo acomodarse a los constantes cambios tecnológicos, sino también ser capaz de anticiparlos con antelación suficiente para poder adaptar la oferta tecnológica de Indra con la finalidad de proporcionar un servicio de calidad, actualizado, fiable y seguro a los clientes.

Por otra parte, los clientes de Indra se enfrentan a cambios disruptivos de sus propios modelos de negocio, los cuales se ven amenazados por nuevos competidores basados en plataformas tecnológicas mucho más avanzadas (i.e.: nuevos operadores de fintech frente a entidades bancarias tradicionales). La capacidad de estos clientes para adaptarse a dichos cambios es clave para asegurar su supervivencia a medio plazo y la falta de capacidad de respuesta de estos clientes podría llegar a afectar de forma negativa al Grupo en la medida en que pudiera perder el negocio proveniente de los mismos.

Investigación y desarrollo

Indra dedica un importante esfuerzo de recursos humanos y financieros al desarrollo de servicios y soluciones, que la permiten situarse como líder tecnológico en los distintos sectores y mercados en los que actúa.

Una parte de las actividades que se llevan a cabo en el Grupo tienen, por su naturaleza, carácter de gastos de I+D+I.

La cifra global del gasto relativa a proyectos de este tipo ejecutados a lo largo del ejercicio 2024 ha sido de 113.259 m€, lo que equivale a un 2,3% sobre las ventas del ejercicio.

Adicionalmente, en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2024 recoge gastos de desarrollo en diferentes clases de proyectos por importes de 314.337 m€

Su esfuerzo innovador, el importe dedicado a las actividades de investigación, desarrollo e innovación tecnológica, realizadas tanto por cuenta propia como en el marco de su sistema de innovación abierta asciende a un porcentaje relevante de la cifra neta de negocio del ejercicio.

Actividades productivas a implantar en el ITH

Como consecuencia del número de personal implicado en las actividades previstas, así como las peculiares características del portfolio de productos ofertados por **Indra** (en concreto, componentes militares y salas ATM), los requerimientos de espacio (m² construidos) son muy elevados.

Además de actividades productivas, como se ha indicado, las nuevas instalaciones que resulten de la ejecución del Proyecto de Alcance Regional del ITH también centralizarían gran parte de la actividad de I+D de la Compañía. A lo largo de los años que Indra viene desarrollando su investigación, ha comprobado la necesidad de un espacio de I+D suficientemente amplio donde poder desarrollar todos los diseños, desarrollos, pruebas y validaciones que la consecución de sus productos requiere, y que además son específicos para cada cliente y zona de negocio. Es por ello, que el número de prototipos que deben desarrollarse es elevado, resultando la necesidad de grandes espacios para el diseño, producción y pruebas de cada uno de ellos.

El personal de **Indra** y unas tecnologías pioneras hacen de la Compañía un líder en los campos de la defensa y de la gestión del tráfico aéreo (ATM). Experimentados ingenieros, científicos y directivos proporcionan tecnologías punta, excelencia científica y liderazgo en programas que dan a Indra una ventaja competitiva que permite diseñar, construir y dar servicio a productos que el mundo necesita. Las innovaciones de Indra promueven el crecimiento económico, la seguridad y la ecoeficiencia y aportan valor a todas las partes implicadas.

El mundo va a cambiar de forma considerable en las próximas décadas, lo cual exige nuevos productos, basados en tecnologías emergentes y procesos eficaces. Los productos y procesos deben estar estrechamente vinculados con objeto de mejorar la competitividad y la diferenciación con los de los rivales. Innovación y Tecnología (I+T) desempeña un papel central para que Indra siga siendo una empresa competitiva, al ser más innovadora, mejor, más asequible y más rápida en la entrega de sus productos que sus competidores.

Además, **Indra** fomenta las tecnologías avanzadas y la excelencia científica para contribuir al avance del mundo y presentar soluciones a los retos que plantea la sociedad: Protección del medio ambiente, movilidad, defensa y orden público, seguridad.

Indra busca reforzar su posición como líder a escala mundial en los sectores en los que opera y suministrar a sus clientes soluciones competitivas e integradas, al tiempo que se contemplan como objetivos los ingresos y la rentabilidad. Al hacerlo, la compañía se esfuerza en cuajar una cultura de la innovación, en trabajar de modo más internacional en beneficio de todas las partes, en mejorar su diversidad cultural y en promover la ética y la transparencia en el seno de su organización.

La consecución de grupos de trabajo multidisciplinarios para la ejecución de sus proyectos de I+D lleva a la empresa a conseguir importantes y exitosos resultados que no sólo le permiten mantenerse a la vanguardia en sus procesos productivos, sino obtener un gran número de patentes y modelos de utilidad de los que la empresa es titular.

Esta decidida apuesta por la I+D y la innovación en la empresa, con un crecimiento sostenido en su inversión en investigación, repercute en la necesidad de nuevos espacios destinados a centralizar la actividad de I+D, continuando las actuales líneas de investigación y desarrollo, así como para emprender futuros proyectos, que permitan mantener la ventaja competitiva que en la actualidad cuenta la empresa, adelantándose a futuras innovaciones de sus directos competidores.

3.2 URGENCIA EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

Indra está interesado en ampliar y reordenar sus instalaciones en la Comunidad de Madrid desde hace años, sin que, por razones de diversa índole ajenas a la Compañía, pero, esencialmente de

naturaleza urbanística y económica, le haya resultado posible llevarla a cabo, encontrándose, en la actualidad, en un momento límite, en el que de NO prosperar esta opción, la Compañía se vería obligada a trasladarse a localizaciones alternativas para abordar su crecimiento (otras Comunidades Autónomas u otros países).

Para la Comunidad de Madrid, en coherencia con el fomento de sus políticas aprobadas entre otros en el “Plan Industrial de la Comunidad de Madrid”; en el “Plan Regional de Investigación Científica e Innovación Tecnológica”, “Estrategia Madrileña de Investigación e Innovación 2030” y en la “Estrategia de Madrid por el Empleo”, es prioritario el apoyo a todas las iniciativas que tengan como objetivo la promoción de actuaciones que activen la economía, pues la ejecución de proyectos como el que se presenta, Proyecto de Alcance Regional “INDRA TECHNOLOGY HUB”, será la materialización de la política regional que la Comunidad de Madrid está desarrollando.

En esta dirección, la urgencia se encuentra motivada en la imposibilidad de que la ejecución del proyecto se paralice y espere a que la intervención ordinaria del planeamiento, la gestión y la ejecución urbanística de los terrenos donde se va a implantar, se lleven a cabo y se ejecuten materialmente, toda vez que dichos trámites se vienen demorando durante años, y no hay una previsión de concreción en el futuro, por lo que, considerando que el crecimiento que Indra precisa, es inminente, y para el cual, la demora en unos meses en su inicio supondría, con toda seguridad, la no ejecución del Proyecto que se presenta en la Comunidad de Madrid, y en este caso, la Compañía, se vería en la obligación de su implantación en otras localizaciones alternativas en las que incorporar sus planes de expansión, en otras Comunidades Autónomas, o incluso en otros países donde ya existen instalaciones de la Compañía.

En su consecuencia, es evidente la urgencia que concurre en la tramitación urbanística del Proyecto de Alcance Regional que promueve Indra, para hacer posible la implantación de una actividad económica, como la presente, de gran trascendencia en la Región, y para los municipios de Torrejón de Ardoz y de Paracuellos de Jarama y en general para el Corredor del Henares, dado su interés público, que se justifica en el potencial crecimiento del empleo, de la inversión y por tanto, de riqueza en la Comunidad de Madrid, como se expresa en este documento, por lo que se propone que el Gobierno de la Comunidad de Madrid, ponga en marcha todos los mecanismos necesarios para facilitar su implantación, y que, de no tramitarse y aprobarse, urgentemente, muy posiblemente, no se ejecutaría en esta Región, con lo que se vería gravemente perjudicado el crecimiento de los sectores tecnológico, aeroespacial y de la defensa en la Comunidad de Madrid como generador de riqueza y empleo.

El proyecto es **urgente para mantener el arraigo** de Indra en la Comunidad de Madrid.

3.3 INVERSIÓN QUE COMPORTA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

Las actuaciones objeto de Proyecto se prevé comporten unas inversiones relevantes en los próximos años, lo que permitirá sentar las bases de un crecimiento económico sostenible de la compañía en la Comunidad de Madrid.

Comprenden estas inversiones, las asociadas a compras de terrenos, urbanización de los mismos, construcción de factorías productivas y oficinas anexas, así como otras infraestructuras necesarias y asociadas al ámbito laboral, como comedores, aparcamientos, centro educativo, área deportiva, etc.

La inversión es **motor de otras inversiones y negocios** en la Comunidad de Madrid.

3.4 EFECTO TRACTOR Y SINERGIAS DEL PROYECTO

La instalación de empresas como **Indra** es de especial relevancia, ya que aparte del empleo de alta cualificación directamente generado por la compañía, implica el desarrollo de un elevado número de empresas a su alrededor. Adicionalmente, el sector es importante cualitativamente por sus relevantes efectos arrastre y desbordamiento sobre el resto de la economía:

- Los sectores aeroespacial, de seguridad y de la defensa son un motor de la actividad económica, al ser demandantes de un gran número de suministros y servicios industriales.

- La construcción de equipos aeronáuticos y sistemas de seguridad y control es una de las ramas industriales más sofisticadas y avanzadas en sus técnicas y procedimientos de producción, lo que termina por transmitirse al resto de sectores, incrementando su productividad y reduciendo costes, contribuyendo en definitiva a una mayor competitividad de la economía.

- Indra es una de las principales empresas globales de consultoría y tecnología y líder mundial en el desarrollo de soluciones tecnológicas integrales en campos como Defensa y Seguridad, Transporte y Tráfico y en la oferta de soluciones para entidades de sectores como Energía e Industria, Telecomunicaciones y Media, Servicios financieros y Administraciones públicas y Sanidad. Desarrollos tecnológicos todos ellos con fuerte efecto tractor sobre otros sectores.

El crecimiento de Indra lleva asociado el desarrollo de programas formativos, investigación y aplicación de tecnologías punteras que fijarán talento y recursos técnicos y humanos y mejoran el posicionamiento de la Comunidad de Madrid ante eventuales competidores.

La actuación es **atractora de beneficios** para la Comunidad de Madrid.

3.5 SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO

La pretendida racionalización y modernización de los espacios y líneas productivas aplicando los más altos estándares de eficiencia y sostenibilidad, junto con las características ambientales, urbanísticas y técnicas de los suelos seleccionados garantizan la sostenibilidad de la actuación.

El proyecto es **eficiente y sostenible** para la Comunidad de Madrid.

3.6 CREACIÓN DE RIQUEZA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Madrid es hoy en día el principal polo aeronáutico nacional seguido de Andalucía y País Vasco. Sin embargo, este sector debe ser competente en lo tecnológico para no quedar atrás en la carrera por ser el **HUB** de referencia de la industria aeronáutica, tecnológica y de defensa, debiendo ser competitivo a nivel europeo y mundial por lo que, iniciativas como la planteada por Indra son absolutamente relevantes.

La actuación es **relevante en creación de riqueza** en la Comunidad de Madrid.

3.7 EXCEPCIONAL INTERÉS PÚBLICO

En definitiva, son fuertes y numerosas las razones que motivan el excepcional interés público que el Proyecto de Alcance Regional **INDRA TECHNOLOGY HUB** tiene para la Comunidad de Madrid.

El **INDRA TECHNOLOGY HUB** es una actuación de **utilidad pública** para la Comunidad de Madrid.

Cabe indicar que además del interés público para la Comunidad de Madrid que la Declaración de Interés Regional del ITH reconoce, en la actuación subyace un interés general (público) vinculado a la Defensa nacional, incluso europea. El Campus ITH dará cobijo a importantes instalaciones industriales y de investigación vinculadas al sector estratégico de la defensa y la navegación aérea. Por tanto, se puede entender que el proyecto también tiene interés estratégico desde el punto de vista de la Defensa.

3.8 OBJETIVOS DEL PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL

En la Comunidad de Madrid, y, en concreto, en Torrejón de Ardoz, se localiza uno de los principales centros de trabajo de **Indra**, que la empresa, debido a diversos proyectos de gran relevancia, precisa ampliar, estableciendo unas infraestructuras concretas, distintas a las que en la actualidad ocupan sus instalaciones. La compañía tiene unas necesidades de suelo para reubicación y ampliación de su producción de, entorno a, 750.000 m², en los que acometería sus previsiones de crecimiento con la construcción de nuevas infraestructuras productivas y desarrollo de I+D.

Este proyecto es **absolutamente prioritario** para **Indra**, habiendo apostado decididamente por su enclave en Torrejón de Ardoz – Paracuellos de Jarama, (Madrid) y es estratégico para la Comunidad de Madrid.

El Plan Estratégico 2024-2030 “Leading the Future” de Indra, la fortaleza de sus estados financieros y su capital humano dan solvencia a esta solicitud de Declaración de Interés Regional del INDRA TECHNOLOGY HUB.

Indra tiene entre sus objetivos afianzarse como la multinacional española de referencia en defensa y tecnología. Para ello necesita crecer incorporando instalaciones tales que le permitan participar en productos de gran valor añadido y afrontar su producción con metodologías e instalaciones vanguardistas y sostenibles. Instalaciones que permitan y faciliten la entrega de los productos del portfolio en los términos de calidad, coste y tiempo que exige el mercado.

El modelo industrial de **Indra** está formado en la actualidad por ocho (8) centros operativos distribuidos en la Comunidad de Madrid, lo que genera ineficiencias y limita la capacidad para invertir en nuevas tecnologías de última generación.

Indra pretende agrupar parte de su actividad para crear el **INDRA TECHNOLOGY HUB**, un ecosistema tecnológico que va a servir como palanca para el desarrollo de la industria a nivel nacional y, específicamente a nivel de la Comunidad de Madrid.

Indra precisa la ampliación de sus instalaciones de manera inmediata para consolidar su crecimiento a corto/medio plazo, resultando absolutamente necesario el ITH para mantener su actividad innovadora y tecnológica.

Para **Indra** es urgente abordar la optimización de sus instalaciones y procesos productivos. También es de su absoluto interés mantener el arraigo en la Comunidad de Madrid y evitar la deslocalización de sus actividades a otros ámbitos nacionales o extranjeros.

Sin perjuicio del detalle que más adelante se expone el **INDRA TECHNOLOGY HUB**, los edificios e instalaciones previstos en el mismo, tendrán por objeto atender los objetivos de crecimiento de **Indra** en los siguientes aspectos troncales:

Producción: Creando un núcleo -Hub- de la actividad operativa y de producción de la compañía en el que consolidar e incrementar sus operaciones, reduciendo los tiempos de producción a través de la Industria 4.0 y la integración de sistemas y plataformas.

Desarrollo I+D+i: Dedicando el Hub-Campus a la investigación aplicada y desarrollo tecnológico, albergando laboratorios avanzados y facilitando la interacción entre investigadores, ingenieros y el resto del personal cualificado, fomentando la aplicación de tecnologías disruptivas con una implementación eficaz.

Desarrollo de talento: Talento especializado, orientado a proporcionar programas educativos adaptados a las necesidades específicas de la industria, actuando como puente efectivo entre el ámbito académico y las demandas prácticas del sector.

Todas estas actividades se pretenden integrar en un ecosistema de Campus capaz no solo de albergar unas instalaciones productivas competitivas con altos estándares de calidad, sino también de atraer y retener el necesario talento profesional ofreciendo para ello los correspondientes servicios dotacionales.

Los aspectos anteriores están plenamente identificados en el Programa de Necesidades de Indra (PDN) y se materializan en la necesidad de integrar en el ITH las siguientes instalaciones:

Tabla 3.1 Programa de Necesidades. Fuente: Indra

MERCADO	PROGRAMA
01-MANUFACTURING	Area de Recepción Playa de Expedición Sala Limpia General SMD Filas de Radares Líneas de Tarjetas y Módulos Líneas de Cajones y Racks Línea de Integración de Radares FRACAS Integración Guerra Electrónica Pruebas PAT y FAT de radares Premontaje de Simuladores Bahías de Simuladores Prototipos Simumak Cámaras Anecoicas y Climáticas

MERCADO	PROGRAMA
	Circulaciones en PL00 Crecimiento
02-INGENIERIA	Lab. Radares* Lab. Simulación* Lab. Espacio Lab. Programa 01* Lab. Programa 02 Lab. Ingeniería de Hardware Lab. Integración Ingeniería* Lab. Comunicaciones Lab. Mando y Control (C2i) Calibración y Metrología* Lab. Ambientales EMC-EMI Lab. Ciberdefensa Aftermarket Lab. Innovación Circulaciones
03-CORPORATIVO	Oficinas Núcleos
04- ATM	Laboratorio Núcleos
06-ZONAS COMUNES	Atrio Pasarelas Terrazas
07-ZONAS SERVICIOS	Core Showroom Servicio de Paquetería Tintorería Agencia de viajes Auditorio Biblioteca Ágora Universidad Business Center Merchandising INDRA Estudios multimedia Sala de proyección Gaming Zone Zona de Innovación Cajeros Automáticos Supermercado Restauración

MERCADO	PROGRAMA
	Restauración II Sala de meditación / Culto Peluquería Espacio Multifuncional Parafarmacia Campus deportivo Escuela infantil Escuela infantil II Centro Medico Centro Médico II Huerto Bosque Alojamientos Temporales Circuito Cardio Showroom: Corners Kioskos Vending Salas de lactancia Módulo Pet friendly Parking Bicis y VMP Movilidad interna Movilidad externa Aparcamiento inteligente Car caring Guardería canina Control Accesos Norte Control Accesos Sur Paquetería General
08- CORPORATIVO	Oficinas Núcleos Vending
08- ZONAS COMUNES	Pasarelas Terrazas
08-MANUFACTURING	Sala Limpia Espacio Espacio Fábrica de Integración de satélites Logística
09- BAJO RASANTE	Estacionamiento Bajo Rasante
10- INSTALACIONES	Edificio Térmico Energético
	Depósitos de agua.
	Baterías Eléctricas

MERCADO	PROGRAMA
	Energía Fotovoltaica
	Subestación / Acometida
	Centro de Transformación
	Punto Limpio
	Edificio técnico de Agua
	Galerías Técnicas
	Sala de bombeo PCI
	Depósito de agua PCI
	Grupos Electrógenos
	Depósito de combustible para grupo Electrógeno
	Almacén de gases a presión
	Sala de Compresores
	UTA de ventilación
	Cuartos técnicos de Climatización
	Cuartos técnicos de ACS
	Sala de cuadros eléctricos
	Cuartos de Basura
	Cuarto de contadores de Agua

El análisis pormenorizado de las necesidades de las instalaciones que Indra requiere implantar en el ITH asciende aproximadamente a 275.000 m² edificables de superficie eminentemente productiva, que se asocia con unos 30.000 m² edificables destinados a dotaciones privativas del Campus y que además requiere de edificios destinados a infraestructuras generales e infraestructuras de seguridad necesarios para el funcionamiento del Campus ITH hasta totalizar una demanda de 315.000 m² edificables.

El modelo productivo en primera instancia y, secundariamente, las servidumbres aeronáuticas, obligan a consolidar las necesidades del PDN en edificios de poca altura que se distribuyen por el ámbito generando un modelo de Campus con subparcelas densas (usos productivos) y áreas más esponjadas (usos dotacionales privativos).

Usos productivos, dotaciones a su servicio e instalaciones necesarias que para su ejecución determinan las siguientes necesidades de suelo:

- 60-65 Ha de suelo que puedan ser calificados con los usos que se precisen para permitir las actividades productivas y tecnológicas previstas;
- dichos suelos serán completados con los precisos para la construcción de nuevas infraestructuras, que soporten la realización de parte de sus labores productivas y hagan posible la centralización de gran parte de la actividad de I+D+i,
- y, en el exterior del Campus, con los suelos necesarios para acoger la cesión del pertinente aprovechamiento urbanístico y las redes públicas necesarias según Ley,
- así como, en su caso, la superficie que se requiera para dar soporte a la actividad bajo los criterios de sostenibilidad y eficiencia establecidos.

En el modelo previsto se identifica, además, la necesidad de generar aparcamientos en planta sótano capaces de complementar la demanda de plazas de aparcamiento atendida con los aparcamientos de superficie.

El ámbito que delimita el proyecto prevé, asimismo, la incorporación de los suelos precisos para el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyen su objeto, tanto para la eficaz conexión de las redes de servicios urbanos, como para la conservación, como mínimo, de la funcionalidad de las infraestructuras y los servicios ya existentes. Todo ello incorporando suelos capaces de albergar obras estructurantes que no coarten ulteriores desarrollos de la zona y capaces de proteger e integrar los valores ambientales del entorno.

Asimismo, el ámbito previsto contempla la necesaria reserva de suelo para que, una vez consolidadas las actividades del centro tecnológico ahora programadas, estas puedan crecer en la localización elegida. Se garantiza así no constreñir o coartar un futuro crecimiento de la actividad, algo necesario para viabilizar la elevada inversión prevista y refrendar el pretendido arraigo de las instalaciones de Indra en la Comunidad de Madrid.

Los objetivos previstos y el Programa de Necesidades Base, desde el punto de vista de usos urbanísticos, enmarcan el PAR como una actuación de carácter Industrial (fuerte componente productivo), tecnológicamente puntero (I+D+i), con usos terciarios (oficinas soporte del gran valor añadido a la producción) y todo ello envuelto por un gran Campus (ecosistema sostenible e infraestructuralmente avanzado). Es decir, se debe contemplar la integración en el territorio de, al menos, los siguientes usos:

- Industrial Tecnológico
- Dotacional Privado
- Infraestructuras

Y consecuentemente aquellos necesarios para dar soporte a los usos anteriores y viabilizar la actuación:

- Viario – Aparcamiento
- Zonas verdes y Espacios libres
- Terciario-Oficinas
- Otras redes

Dónde se ha considerado el uso Terciario-Oficinas a los efectos de poder atender los requerimientos de ceder el aprovechamiento lucrativo en ese uso a la administración local.

4. EL ÁMBITO

En este epígrafe se describe la localización de las obras a realizar, la delimitación del ámbito del PAR y la descripción de los terrenos en él incluidos. (Letra c) art. 36 LSCM).

Los datos aquí expuestos se complementan con los que con mayor detalle contienen los estudios sectoriales y proyectos realizados.

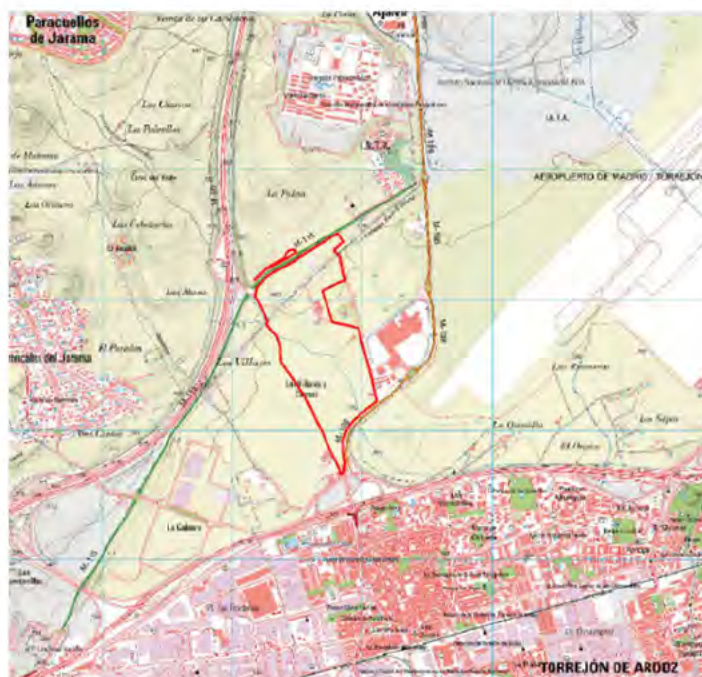
4.1 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

La actuación objeto de proyecto se localiza mayoritariamente en el término municipal de Torrejón de Ardoz, disponiendo parte de las instalaciones en el término municipal de Paracuellos de Jarama. La actuación se localiza al oeste de la zona comercial conocida como "Parque Corredor", cerca de la Base Aérea de Torrejón.

Geográficamente la villa de Torrejón de Ardoz se encuentra situada en las siguientes coordenadas: a 40° 27' 30" de latitud norte y a 3° 28' 40" de longitud oeste con respecto al meridiano de Greenwich. Su altitud media es de 600 metros –en la iglesia de San Juan Evangelista, es de 587– con respecto al nivel medio del Mediterráneo en la provincia de Alicante. La cota máxima de altura la encontramos al norte del término municipal y es de 623 metros, y cerca de la estación de ferrocarril, en la calle de Enmedio, es de 610 metros. La altitud descende paulatinamente desde el norte hacia el sur, a medida que la terraza fluvial del río Henares se acerca a su cauce.

El ámbito previsto para las nuevas instalaciones de INDRA comprende una superficie aproximada de 78 Ha. Esta superficie incluye tanto los terrenos privativos del INDRA TECHNOLOGY HUB, como los suelos públicos necesarios para acoger las obras e instalaciones precisas para garantizar la eficaz conexión de las nuevas instalaciones productivas a las redes generales de infraestructuras y servicios existentes, así como su correcta integración territorial.

Gráfico 4.1 Situación General. Fuente: Elaboración propia



Los suelos en los que desarrolla el campus del ITH están sometidos a control de acceso y delimitados prácticamente en su totalidad con un cerramiento de seguridad, su superficie es de unas 61 Ha, 77% del total del PAR . El resto de superficie corresponde bien a suelos de redes (vías pecuarias, espacios libres, conexiones, infraestructuras) bien a parcelas destinadas a acoger el aprovechamiento lucrativo de cesión.

La actuación objeto de proyecto se localiza mayoritariamente en el término municipal de Torrejón de Ardoz, disponiendo parte de las instalaciones en el término municipal de Paracuellos de Jarama. La actuación se encuentra situada al oeste de la zona comercial conocida como “Parque Corredor”, cerca de la Base Aérea de Torrejón.

El ámbito del PAR previsto para acoger las nuevas instalaciones de INDRA comprende una superficie aproximada de **78,5 Ha**, que ocupan un ámbito de suelo distribuido en dos términos municipales, con forma irregular, situado cerca de la Base Aérea de Torrejón. Sus lindes a grandes rasgos son:

En Torrejón de Ardoz:

- Norte, Cañada Real de la Senda Galiana y T.M. de Paracuellos de Jarama.
- Sur, Carretera M-108, de A-2 (Torrejón de Ardoz) a M-100 (Daganzo de Arriba).
- Este, deslinde de la Vereda del Camino de la Ventosilla. Tramo 1 que lo separa del suelo urbano correspondiente al Centro Comercial “Parque Corredor” y parcelas de suelo rústico. La vereda es exterior al ámbito.
- Oeste, camino público denominado Camino de Paracuellos. El camino es exterior al ámbito.

En Paracuellos de Jarama:

- Norte, carretera M-115 de A-2 a M-108 (Base aérea de Torrejón)
- Sur, Cañada Real Galiana y T.M. de Torrejón de Ardoz
- Este, Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) según el PGOU de Paracuellos de Jarama, parcelas de suelo rústico.
- Oeste, Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) según el PGOU de Paracuellos de Jarama, parcelas de suelo rústico.

Se trata de un ámbito que es cruzado por la Cañada Real Galiana, con trazado paralelo a la divisoria de términos municipales, y colindante con el Camino de la Ventosilla, el cual separa el ámbito de actuación del suelo urbano ocupado por el centro comercial Parque Corredor. El trazado de la Cañada Real Galiana, de acuerdo a su deslinde, se integra dentro del ámbito en el tramo que es afectado. La otra vía pecuaria, el Camino de la Ventosilla, es exterior al ámbito. Ambas vías pecuarias están en suelos públicos, ya obtenidos por la Comunidad de Madrid.

La topografía de los terrenos sobre los que se implantará el proyecto presenta cotas entre los 602 metros al norte y los 590 metros al sur del ámbito. La orografía es suave sin lomas, colinas o vaguadas reseñables, probablemente producto de la baja resistencia a la erosión que presentan los materiales cuaternarios de la zona.

Gráfico 4.2 **Ámbito del proyecto sobre ortofoto. Fuente: Elaboración propia**



Al norte del ámbito descrito, en el margen norte de la M-115, formando también parte de la superficie del PAR se afectan los suelos necesarios para resolver la conexión exterior viaria norte. Igualmente, al suroeste del ámbito, se incorporan los suelos necesarios para resolver la conexión exterior de agua potable según ha indicado el Canal de Isabel II.

Las coordenadas ETRS89 UTM-30N (EPSG-2380) de los vértices de las poligonales que delimitan el PAR figuran en el documento de planos anexo a esta memoria.

El ámbito de las conexiones exteriores está definido por aquellos suelos necesarios para ejecutar tanto las conexiones viarias del ITH como aquellas relativas a los diferentes servicios urbanos (agua potable, energía eléctrica, saneamiento, ...).

4.2 TOPOGRAFIA

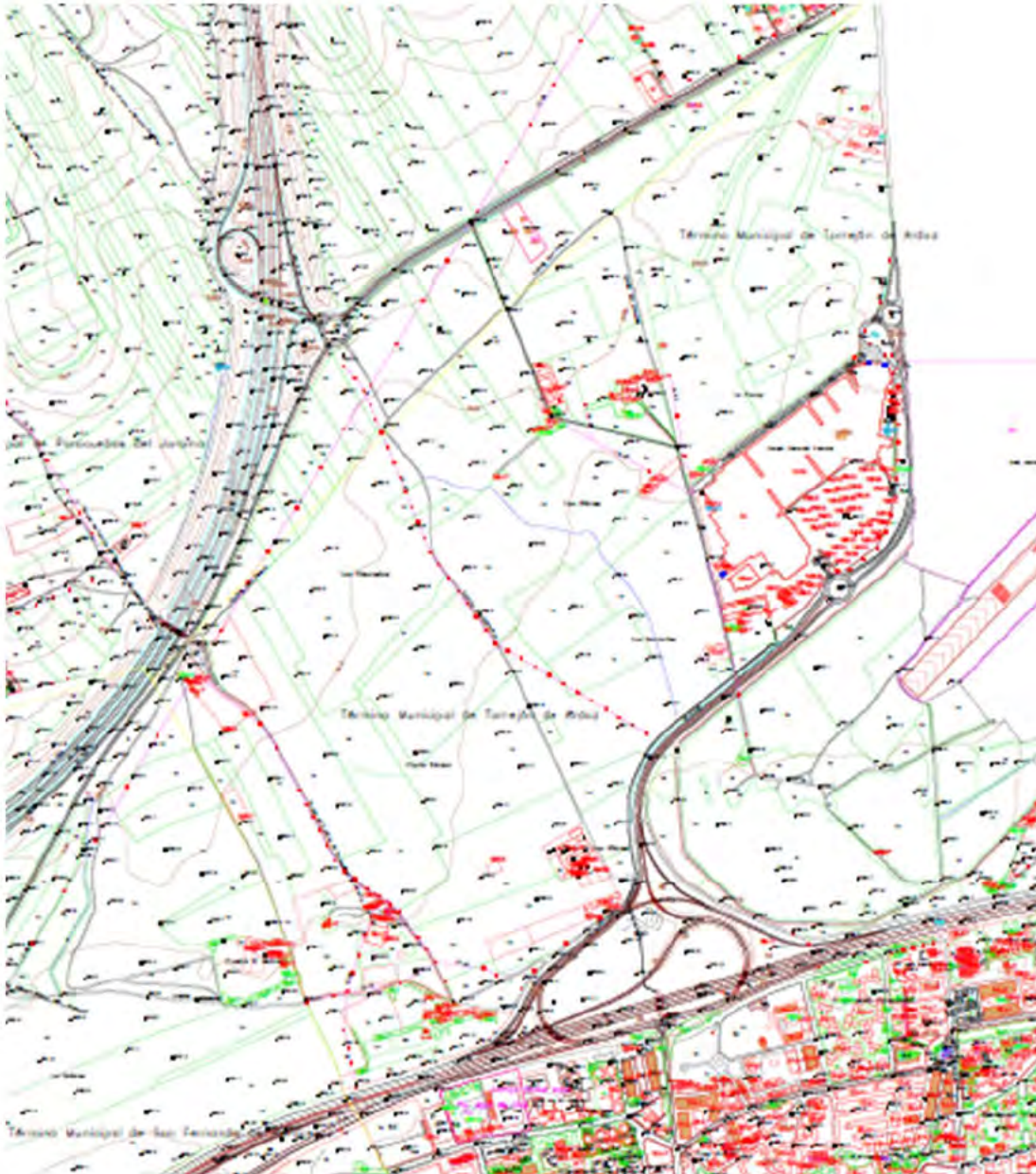
4.2.1 Bases Cartográficas

Para realizar el análisis técnico y urbanístico del ámbito se ha recurrido a diferentes fuentes oficiales, entre otras a: Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, Ministerio de Fomento, Ministerio de Defensa, Ministerio de Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

La cartografía empleada en este documento, y en general en todo el PAR, corresponde tanto a fuentes oficiales como a levantamientos y restituciones topográficas realizadas *ad hoc* para este trabajo. El sistema de coordenadas utilizado se corresponde con Coordenadas UTM ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989 - Huso30), que es un sistema de referencia geodésico ligado a la parte estable de la placa continental europea siendo el elipsoide de referencia empleado el denominado SGR80. Comúnmente aceptado y exigido por las Administraciones Públicas.

En este trabajo toma especial relevancia la información facilitada para su procesamiento y análisis desde el Centro Regional de Información Cartográfica, Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid (Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura).

Gráfico 4.3 Cartografía General. Fuente: Comunidad de Madrid

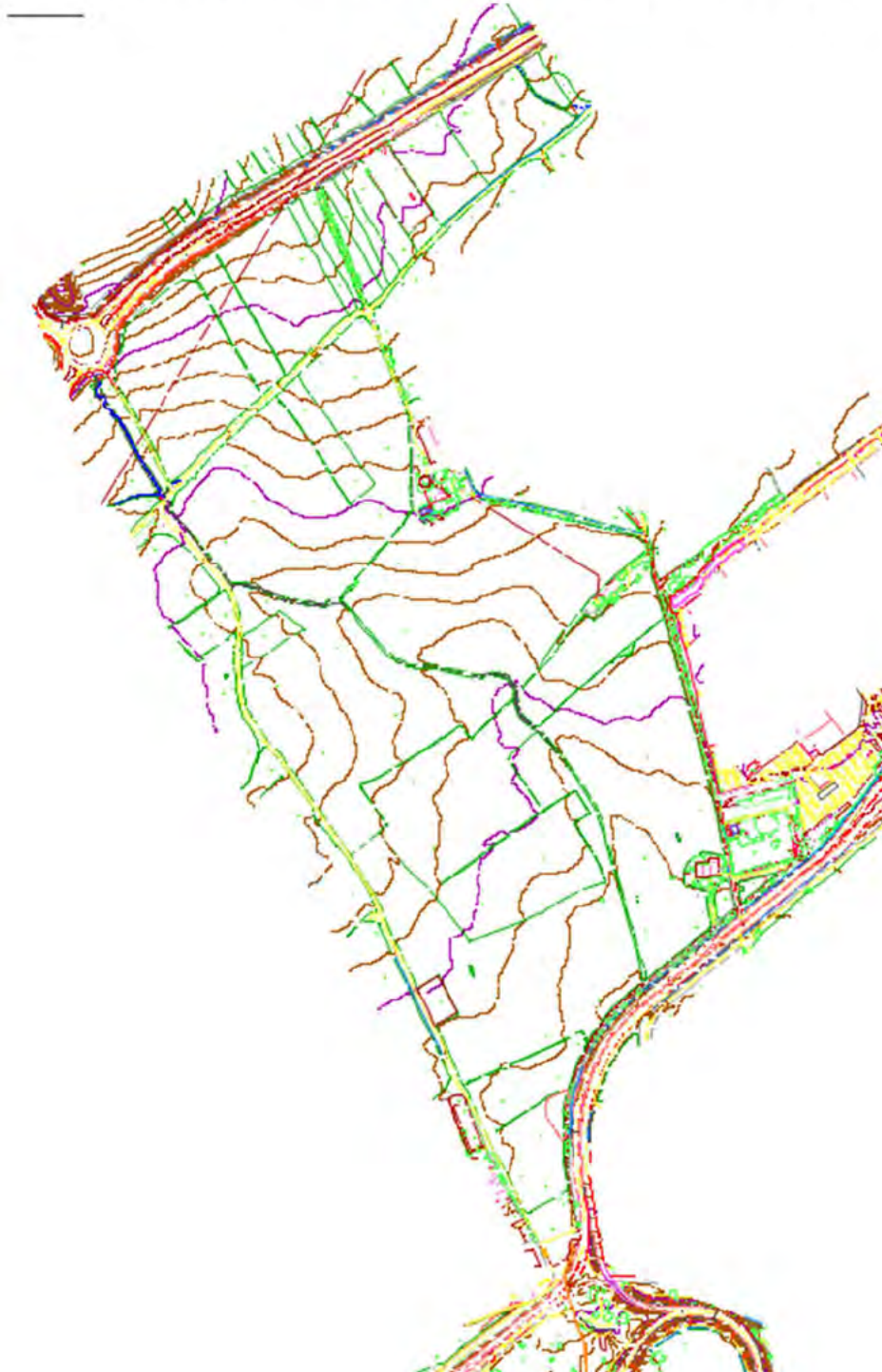


Los trabajos topográficos para obtener una topografía actualizada y con detalle de escala 1:1.000 se realizaron en el mes de mayo de 2024. Los trabajos se desarrollaron de acuerdo con las siguientes fases:

- Adquisición de vuelo fotogramétrico de GSD 9 cm.
- Trabajos de campo:
 - Implantación y observación de Red Topográfica
 - Apoyo fotogramétrico del vuelo
- Trabajos de gabinete:
 - Cálculo de coordenadas de la Red
 - Reseñas de bases
- Cartografía
 - Cálculo de Orientación del vuelo

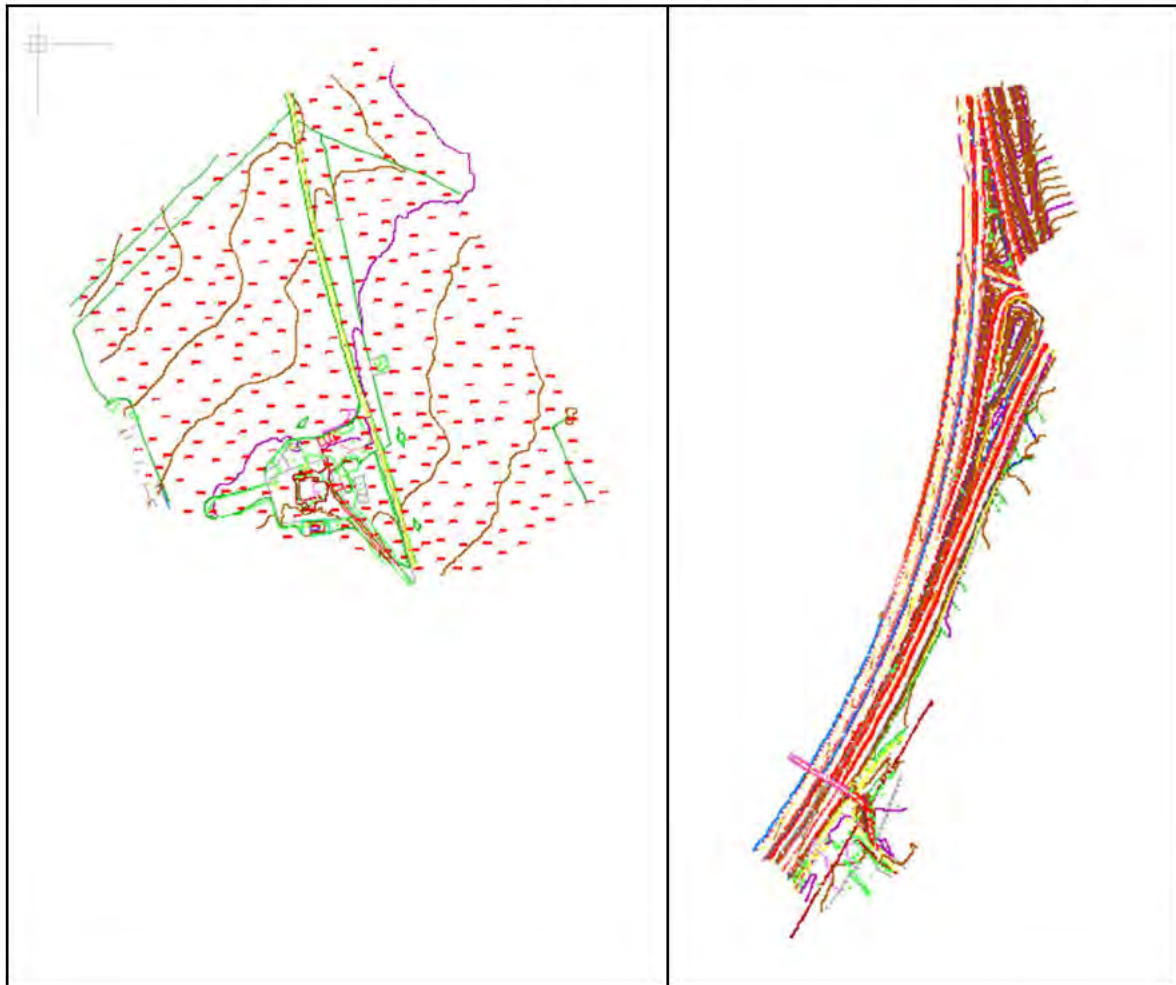
- Restitución Fotogramétrica

Gráfico 4.4 Levantamiento Topográfico. Fuente: Elaboración propia



La campaña topográfica inicial se amplió durante el mes de marzo de 2025 con objeto de incorporar y definir el estado actual de todos los suelos afectados por el PAR incluyendo aquellos previsiblemente afectados.

Gráfico 4.5 Levantamiento Topográfico ampliación. Fuente: Elaboración propia



Las redes de infraestructuras de servicios urbanos existentes en el entorno se han obtenido con fecha enero 2025. Las redes localizadas corresponden a las siguientes compañías y bases de datos:

- MADRILEÑA RED DE GAS
- UFD
- I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES
- JAZZTEL
- TELEFONICA
- CANAL DE ISABEL II
- CARTOGRAFIA NEDGIA GAS NATURAL MADRID
- CARTOGRAFIA CANAL DE ISABEL II

- CARTOGRAFIA MADRILEÑA RED DE GAS
- CARTOGRAFIA I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES
- CARTOGRAFIA UFD
- CARTOGRAFIA TELEFONICA
- CARTOGRAFIA GENERAL
- CARTOGRAFIA JAZZTEL
- ORANGE
- CARTOGRAFIA ORANGE
- CARTOGRAFIA E-REDES
- LYNTIA
- VODAFONE

La información gráfica de las compañías ha sido trasladada al documento de planos y considerada en los proyectos de obras como estado actual de referencia para el diseño.

4.2.2 Relieve

La topografía de los terrenos sobre los que se implantará el proyecto presenta cotas entre los 602 metros al norte y los 590 metros al sur del ámbito. El relieve es suave sin lomas, colinas o vaguadas relevantes, probablemente producto de la baja resistencia a la erosión que presentan los materiales cuaternarios de la zona.

Sus bordes se encuentran condicionados por la altimetría de las carreteras, caminos y vías pecuarias perimetrales.

En la zona noroeste del ámbito desagua el drenaje de la M-50 que tiene continuidad por un cunetón en tierras que atraviesa el ámbito hasta llegar a la cuneta de la carretera M-108, a la que desagua por medio de un tubo de 300 mm de diámetro. La alta permeabilidad de los suelos hace que el caudal entregado hacia aguas abajo sea de muy pequeño porte y solo exista en periodos de muy alta precipitación continuada.

En la esquina noreste se aprecia también una cárcava causada por la evacuación del drenaje de la carretera M-115, este cunetón no tiene continuidad y su caudal esporádico se infiltra en el terreno.

Gráfico 4.6 Fotografía general del ámbito. Fuente: Google Earth

Noviembre 2021



Octubre 2024



4.3 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

La zona objeto de estudio, desde el punto de vista geológico pertenece a la unidad Meseta y se sitúa en el área Noreste de la Cuenca de Madrid, de unos 15.000 km², la cual a su vez se incluye dentro de la Cuenca del Tajo.

Se trata de una cubeta sedimentaria, resultado de una intensa actividad tectónica, que provocó el levantamiento de los bordes de la cuenca y la consiguiente subsidencia de la depresión (superior a los 2.300 m), el relleno sedimentario de dicha cubeta se produjo a partir del desmantelamiento de los materiales que forman los macizos montañosos y rampas de erosión de los bordes de la cuenca. Este relleno está formado por depósitos clásticos inmaduros (arcosas), arcillas y carbonatos con sílex y sepiolita, yesos y margas yesíferas con niveles salino que afloran según bandas groseramente concéntricas hacia el interior de la cubeta, de acuerdo con el esquema clásico de distribución horizontal de facies de borde, intermedias y centrales, de los depósitos de abanicos aluviales indentados en sus facies distales con depósitos lacustres en una cuenca endorreica árida.

En base a la información disponible puede establecerse que la zona en que la se inscriben las obras se encuentra dentro de los suelos pertenecientes a la Cuenca Meso-Terciaria del Tajo o Cuenca de Madrid en la zona de transición de las facies intermedias a centro de la cuenca.

Desde el punto de vista geomorfológico general destacan los siguientes elementos: Las altiplanicies calcáreas de los Páramos, altiplanicies debidas a una superficie de erosión intramiocena exhumada, formas de enlace entre las altiplanicies y la red fluvial (sistemas de glacis, escarpes en valles disimétricos y relieves en graderío debidos a las terrazas de los ríos (Henares y Jarama).

Más concretamente, el ámbito se asienta sobre suelos cuaternarios constituidos por gravas y cantos poligénicos, arenas, arenas arcillosas y fangos (conos de deyección) formados por encuentra en suelo cuaternarios.

Se han identificado conoides (abanicos aluviales) de amplio radio, muy planos, de pendiente pequeña y conectados muy a menudo a antiguas redes con flujos de cierta entidad.

El ámbito corresponde probablemente con depósitos de pie de talud, de origen muy actual, que pueden estar constituidos por limos yesíferos con cantos y bloques de yesos, calizas y sílex. Son productos básicamente de gravedad donde se dan fenómenos de disolución y recristalización de yesos que les dan una mayor coherencia.

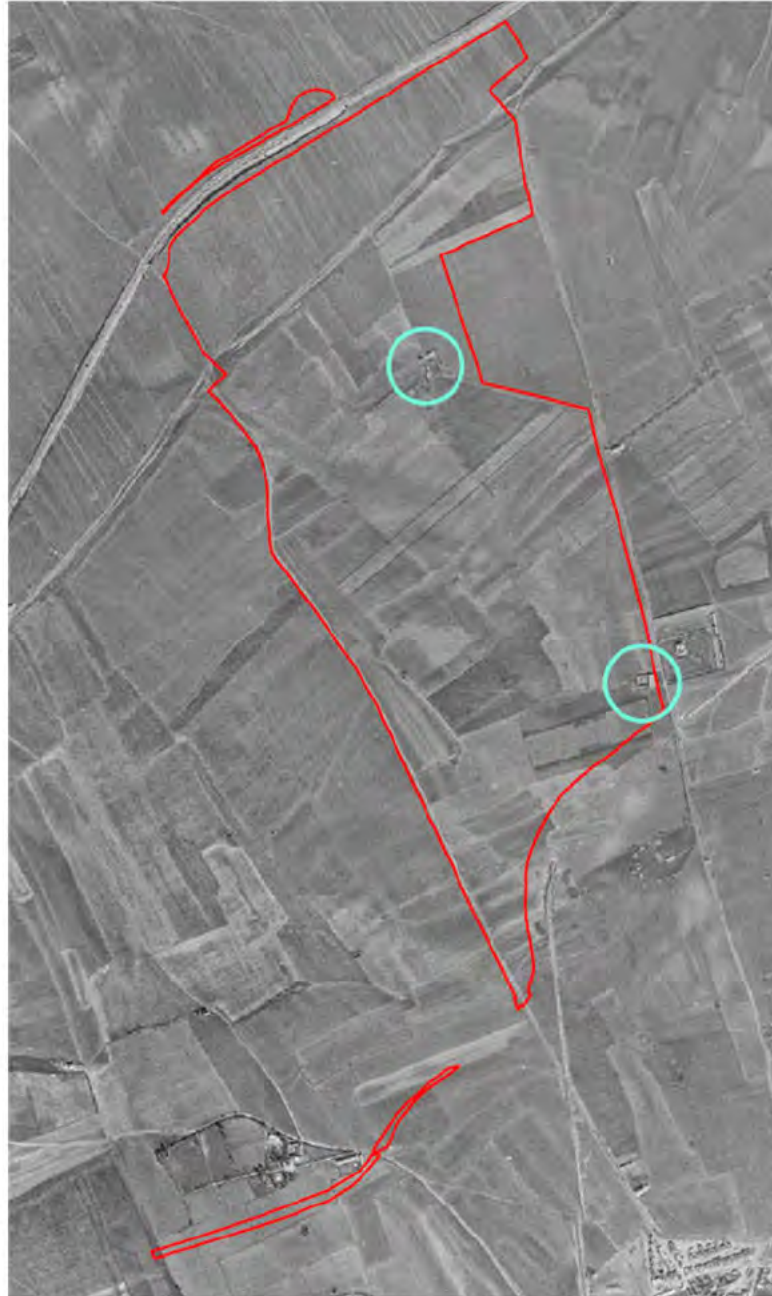
Bajo este nivel más somero, previsiblemente de baja potencia, se encuentran suelos pertenecientes a las terrazas de los ríos Henares y Jarama, constituidos por gravas poligénicas, arenas y limo arcillas arenosas con presencia de carbonataciones y costras calizas.

A priori son suelos que no presentaran especiales problemas geológico-geotécnicos para la ejecución de las obras previstas. Este aspecto deberá ser confirmado por la correspondiente campaña geotécnica.

4.4 EVOLUCIÓN DEL ÁMBITO

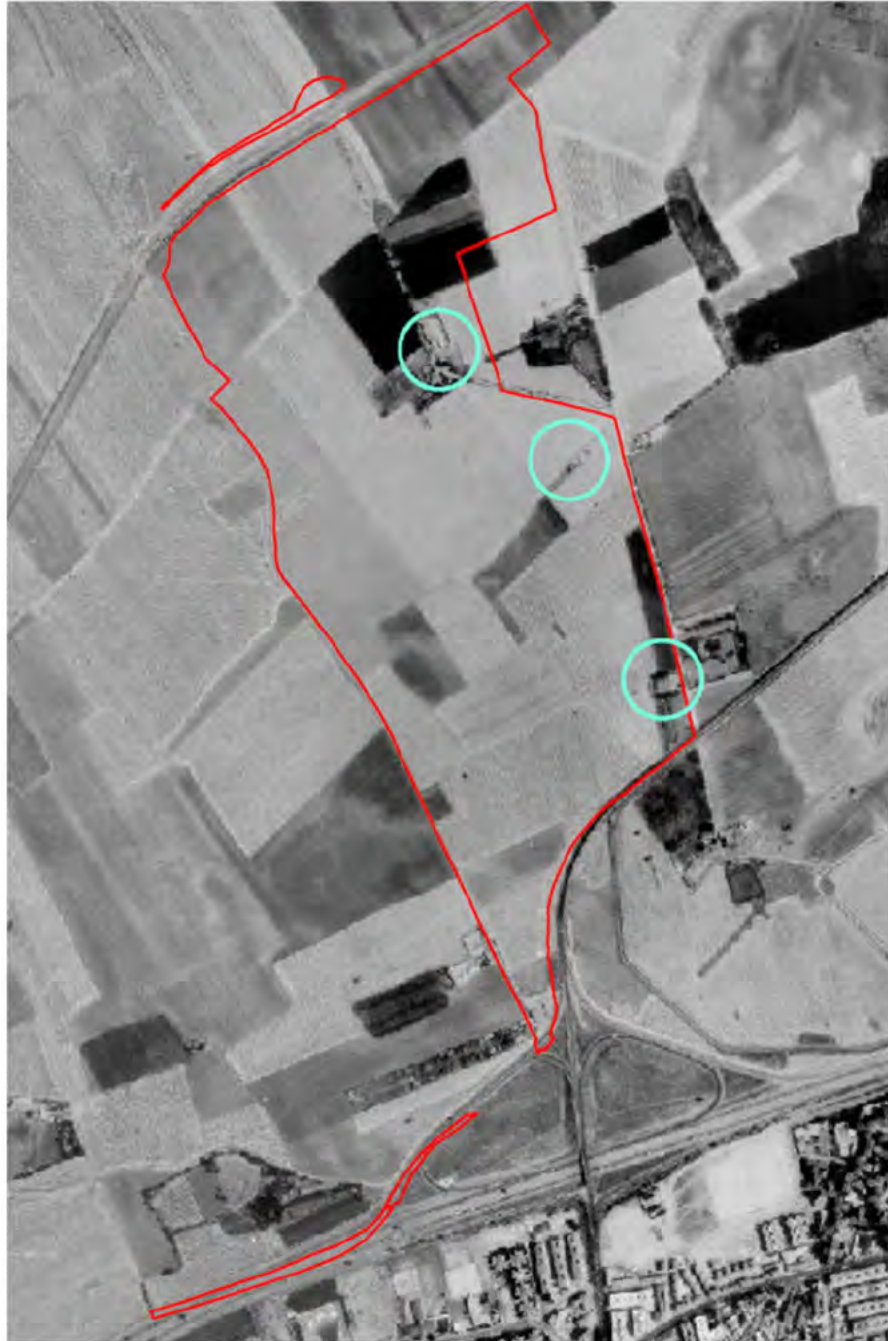
El análisis realizado a continuación a partir de las fotografías aéreas tomadas en el vuelo americano Serie B, 1956-1957, el OLISTAT (1997-1998) y las ortofotos históricas de España PNOA de diversos años, evidencia que el entorno no ha sufrido cambios importantes, a excepción del lógico avance urbanístico y en infraestructuras de transporte de los municipios.

Gráfico 4.7 Vuelo Americano (Serie B, 1956-1957)



Ya se detectan algunas edificaciones en el ámbito.

Gráfico 4.8 Ortofotografía 1991



Al sur de la actuación, se aprecia el trazado de la carretera A-2 y su enlace de conexión con la actual M-108.

Gráfico 4.9 Ortofotografía 1991



Se observa como el centro comercial Parque Corredor ya se encuentra en actividad y las carreteras M-108 y M-115 se identifican claramente. El enlace de la A-2 se observa remodelado.

Gráfico 4.10 PNOA 2009



Gráfico 4.11 PNOA 2014



Gráfico 4.12 Ortofoto 2023



Refleja el estado actual del ámbito.

4.5 PLANEAMIENTO VIGENTE

4.5.1 Torrejón de Ardoz

Los suelos sobre los que mayoritariamente está previsto desarrollar el INDRA TECHNOLOGY HUB tienen categoría de Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), de uso Productivo actividades económicas, de acuerdo con el vigente PGOU de Torrejón de Ardoz y están integrados en el Sector SUNP-T1. La disposición transitoria primera de la LSCM establece que esta clase de suelo tendrá la consideración de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS).

El PGOU de Torrejón de Ardoz fue aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1999 y publicado en el BOCM el 12 de julio de 1999. La aprobación definitiva se surtió con determinadas condiciones suspensivas lo que motivó la redacción de una revisión del PGOU, siendo aprobado definitivamente el Texto Refundido del PGOU de Torrejón de Ardoz por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 1 de marzo de 2001, Acuerdo que se hace público mediante Resolución que se adopta el 05 de marzo de 2001 y se publica en el BOCM de 16 de marzo de 2001.

El sector SUNP-T1 según PGOU de Torrejón de Ardoz, tiene una superficie estimada de 1.965.832 m² y un uso predominante Productivo. Actividades económicas, que se identifica con un suelo industrial con compatibilidad de uso mixto terciario-comercial. Su coeficiente de aprovechamiento tipo es de 0,440 m²/m² en uso terciario-industrial, aplicado al ámbito excluidos los sistemas generales o, según PGOU su equivalente de 0,600 m²/m² en uso industrial. Tiene asignados como sistemas generales interiores los de protección de vías pecuarias, mientras que los exteriores los comparte con los sectores que conforman el área de reparto nro. 32.

El PGOU de Torrejón de Ardoz define en su artículo 38 una norma específica para el desarrollo del SUNP-T1. Dicho artículo queda sin vigencia en el ámbito del PAR una vez se aprueben definitivamente las determinaciones de este PAR y, posteriormente y, en consecuencia, se adapte el planeamiento general a lo en él se disponga. De todas formas, a modo de contexto del modelo territorial, lo allí expresado se toma como referencia con objeto de su consideración y para evitar comprometer el desarrollo del resto de suelos del sector.

Art. 38. NORMA URBANÍSTICA SUNP-T1

38.1. Definición

Regula el desarrollo de los sectores que puedan delimitarse en el Área T1 del Suelo Urbanizable No Programado (Noroeste).

38.2. Aprovechamiento Tipo

*0,440 m²/m² de uso terciario industrial aplicado a la totalidad del Área (excepto Vía Pecuaria).
0,600 m²/m² de uso industrial aplicado al ámbito de los sectores, excluidos Sistemas Generales.*

(Nota PAR: Ambos coeficientes, aplicados a las superficies contempladas en el PGOU, arrojan similar aprovechamiento total para el sector SUNP-T1. Esto es 855.065 u.a.)

38.3. Uso Predominante

Productivo. Actividades económicas.

38.4. Usos Prohibidos

Residencial.

Comercial, excepto C.7 y C.8. En el centro de servicios se admite el C.1.

38.5. Cesiones

Las fijadas en el Reglamento de Planeamiento que tendrán el carácter de cesiones gratuitas excepto la comercial.

Sistemas Generales.- 540.723 m² (incluyendo las vías de Sistema General interior).

Como gastos complementarios se incluyen la ejecución de los Sistemas Generales, la contribución a los gastos de depuración y vertido y las conexiones con las redes de infraestructuras exteriores.

Junto con el planeamiento de desarrollo se incluirá un programa de "reducción de viajes" que permita desarrollar un modelo de movilidad basado en el transporte público.

38.6. Condiciones de diseño

Adjunto se incluye un esquema de condicionantes de estructura del modelo territorial de la ciudad al Área de SUNP que se concretan en:

- 1. Coordinación con los nuevos desarrollos viarios.*
- 2. En torno a "Parque Corredor" se desarrollará una franja de Sistema General de uso verde, igual a la distancia definida en el concepto de núcleo de población de Suelo No Urbanizable.*
- 3. Las zonas verdes y deportivas se articularán con los Sistemas Generales y la Cañada.*
- 4. Relocalización de la vía pecuaria indicada (no, de la Senda Galiana).*

38.7. Otras condiciones

Su desarrollo urbanístico deberá someterse a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

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

Deberá respetarse las líneas de edificación definidas conforme a lo dispuesto en las Leyes de Carreteras Estatal y Autonómica y sus Reglamentos.

La aprobación del Plan Parcial estará condicionada a la aprobación de la modificación del trazado de la vía pecuaria. A estos efectos deberá someterse a informe de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.

El Sector deberá hacerse cargo de los costes que genere el nuevo trazado y facilitar a la CAM, con carácter previo, los terrenos sobre los que discurrirá el mismo, deslindados y amojonados.

El PGOU de Torrejón señala el carácter excluyente, alternativo o compatible de los usos asignados al SUNP-T1 (Productivo. Actividades económicas), los usos incompatibles con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el PGOU (Residencial y comercial excepto C.7 y C.8).

Dentro del uso global Productivo, el PGOU contempla los siguientes "usos genéricos" y Categorías:

Tabla 4.1 Categorías del uso Productivo según PGOU Torrejón

Uso Global	Uso Genérico	Categoría
Productivo	Almacenes	AL -1 Almacenes S < 500 m2
		AL-2 Almacenes S > 500 m2
	Industrial	I-1. Compatibles uso residencial
		I-2. Compatibles usos no residenciales
		I-3. Compatibles usos industriales
		I-4. Industrias en edificio exento
		I-5. Industrias especiales
	Terciario Industrial	

Para el uso genérico Almacén, el PGOU vigente determina, que corresponde a las actividades relacionadas con la guarda, conservación y acopio de materias primas o productos transformados siempre que la superficie destinada a venta directa al público no sea superior al 10% de la total destinada al uso principal y estará a las condiciones del uso industrial.

Para el uso genérico Industrial, el PGOU vigente determina, que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, siempre que la superficie destinada a venta directa al público no sea superior al 10% de la total destinada al uso principal, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución, y reparación de productos terminados (talleres, incluidos los de automóviles)

Los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como del entorno. Y así el PGOU determina, con base a conceptos y valores que se consideran superados por el avance tecnológico y los cambios de regulación acaecidos durante los últimos 25 años, que las industrias deben asimilarse a una de las cinco categorías definidas en base a los niveles de impacto y molestias ambientales producidas como consecuencia de las emisiones atmosféricas, olores, ruidos, peligrosidad, fraccionamiento de mercancía y frecuencia de suministro.

Para el uso genérico Terciario Industrial, el PGOU vigente determina, que corresponde a actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de Oficinas, tales como investigación, montaje de ordenadores, etc. y determina también que un edificio no podrá contener más de una actividad independiente por parcela. Deberá cumplir con las condiciones del uso terciario de oficinas y del uso industrial en lo que de aplicación.

Son condiciones pormenorizadas que dificultan el encaje del pretendido Campus Tecnológico y que son muy poco o nada compatibles con el modelo de coexistencia que Indra tiene previsto implantar en el Campus Indra Technology Hub.

Cabe apuntar que el SUNP-T1 es un sector definido urbanísticamente en el PGOU de Torrejón de Ardoz, hace más de 25 años, y que a lo largo de este período ha sido objeto de diferentes intentos de desarrollo vía Plan de Sectorización sin que a la fecha ninguno haya logrado culminar la tramitación con el éxito esperado.

Se entiende que el PAR que desarrolla Indra puede servir de catalizador del entorno y generar sinergias que lleven a desbloquear el desarrollo del SUNP-T1.

Reciente se ha tenido conocimiento de que con fecha 14/09/2025, posteriormente a la Declaración de Interés Regional del Indra Technology Hub, la Comisión Gestora del Sector SUNP T-I "Noroeste" del PGOU de Torrejón de Ardoz formuló una iniciativa privada para la ejecución del planeamiento del citado SUNP-T1 mediante el sistema de compensación siendo dicha iniciativa estimada en el Pleno municipal de Torrejón de Ardoz celebrado el pasado 25/02/2026. Actuación que parece corroborar el efecto dinamizador del PAR.

Más recientemente, con fecha 4 de mayo de 2026, la Junta de Gobierno Local de Torrejón de Ardoz ha acordado:

Primero.—Someter a trámite de información pública el Documento de Avance del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector SUNP T-I "Noroeste" por plazo de cuarenta y cinco días.

Segundo.—Remitir el Documento de Avance del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector SUNP T-1 "Noroeste" a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el 56.3 de la referida Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid y Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a los efectos de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica y emisión del informe de impacto territorial.

Dicho acuerdo ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM nro .111) de fecha 12 de mayo de 2026.

Area de Reparto PGOU Torrejón

El sector SNUP-T1 se integra dentro del Área de Reparto nº 32 del PGOU de Torrejón, la cual engloba todos los sectores de suelo urbanizable no programado de uso predominante Actividades económicas / Industrial / Terciario industrial, que son el SUNP-I1 (32.1), el SUNP-T1 (32.2) y el SUNP-T2 (32.3). También se incluyen en el Área de Reparto los ámbitos de Sistemas Generales exteriores SG-SUNP-PE.1 (32) y SG-SUNP-PE.3 (32), ambos Sistema Generales de Protección Especial, calificados como Zonas Verdes y Espacios Libres propuestos. En la ficha del Área de Reparto se indica que la superficie de ambos SG exteriores es de 505.500 m².

Las 63,1 Ha de PAR que se delimitan dentro del sector SUNP-T1 suponen el 32,10% de su superficie total, incluso SSGG.

Gráfico 4.13 Área de Reparto del SUNP-T1. Fte.: PGOU de Torrejón

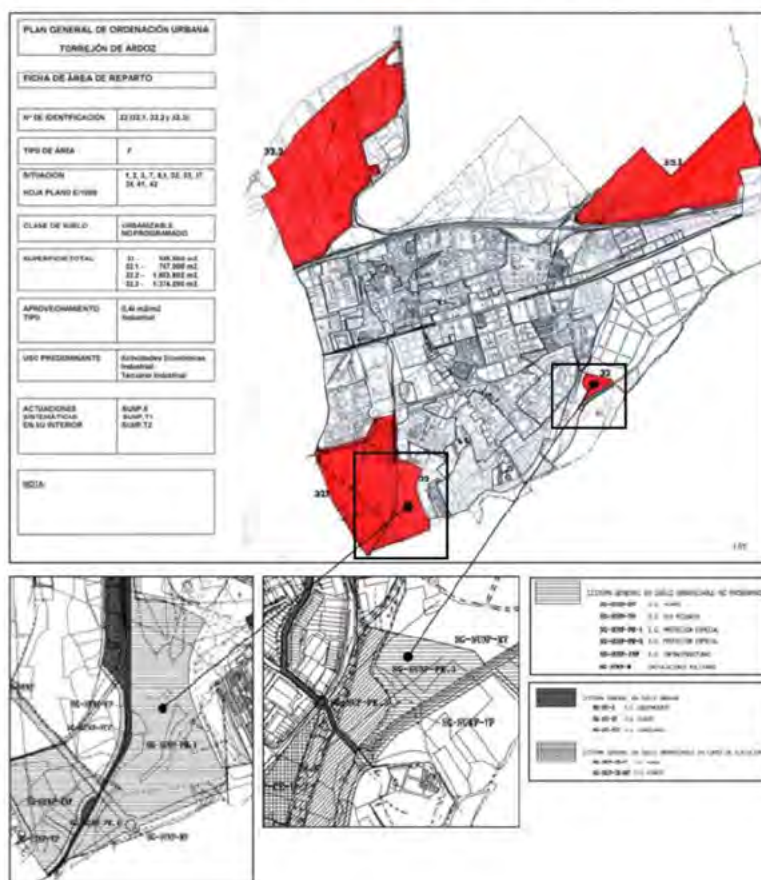


Tabla 4.2 Superficies del área de reparto 32. Fuente: PGOU de Torrejón

SECTOR	Superficie s/ PGOU (m2)	%
SG-SUNP-PE1+SG-SUNP-PE2 (32)	505.500	11,23%
SUNP-I1 (32.1)	767.000	17,04%
SUNP-T1 (32.2)	1.853.802	41,19%
SUNP-T2 (32.3)	1.374.290	30,54%
TOTAL	4.500.592	100,00%

Del artículo 38 de las NNUU del PGOU , de su correspondiente ficha y de la ficha del área de reparto en la que está incluido cabe destacar:

Superficies: El sector SUNP-T1 tiene una superficie neta estimada de 1.425.109 m² y una superficie estimada de sistemas generales interiores de 428.693 m² (22.503 m² de vías pecuarias, y 406.190 m² de zonas verdes). Todo ello suma una superficie estimada para el interior del sector de 1.853.802 m².

Además, del total de los 505.500 m² estimados para Sistemas Generales exteriores, se le adscriben 112.030 m², por lo que el total de superficie estimada para el sector SUNP-T1 incluso sistemas generales exteriores es de 1.965.832 m².

Cabe indicar, a modo de referencia, que el Avance del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada Sector SUNP-T1 'NOROESTE', de acuerdo con una mejor cartografía y precisión, delimita para el sector 2.003.169,27 m² y le adscribe 112.030 m², por lo que el total de superficie con SSGG exteriores de prosperar dicho documento pararía a ser de 2.115.699,27 m².

Aprovechamiento: Su coeficiente de aprovechamiento tipo es de 0,440 m²/m² en uso terciario-industrial, aplicado a la totalidad del Área (excepto SSGG vía pecuaria), o su equivalente de 0,600 m²/m² en uso industrial, aplicado al ámbito de los sectores, excluidos sistemas generales. La aplicación de los coeficientes a las respectivas superficies da al sector, según PGOU, un aprovechamiento máximo de 855.065 u.a.

Cabe indicar, a modo de referencia, que el Avance del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada Sector SUNP-T1 'NOROESTE', considera como aprovechamiento urbanístico máximo del sector 916.588 u.a.

Usos: Tiene un uso predominante Productivo-Actividades económicas y en él se prohíben los usos Residencial y Comercial (excepto el C7-Comercio mayorista y el C8-Comercio/Industria escaparate). En el centro de servicios se admite el C1- Comercio minorista y superservicio).

Cabe indicar, a modo de referencia, que el Avance del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada Sector SUNP-T1 'NOROESTE', propone conolidar el 72% de la edificabilidad en uso Industrial-Logístico.

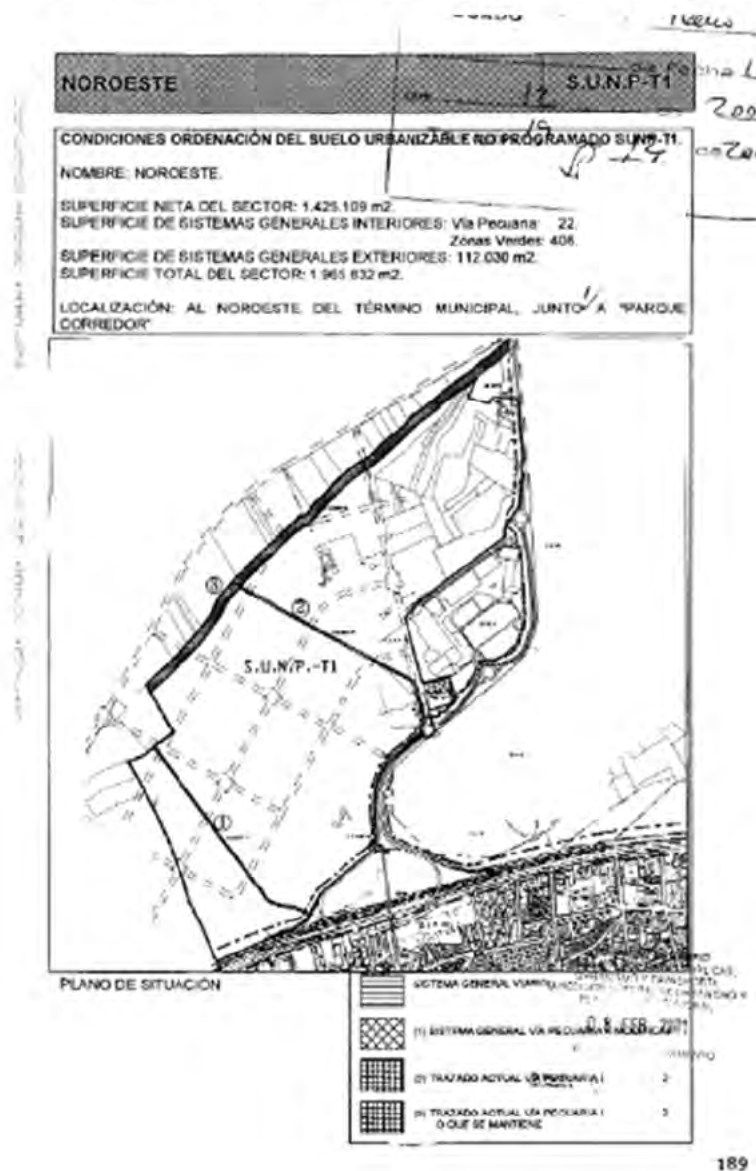
Cesiones: Las fijadas en el Reglamento de Planeamiento que tendrán el carácter de cesiones gratuitas excepto la comercial. Se deberán ceder para Sistemas Generales 540.723 m² (incluyendo las vías de Sistema General interior). Como gastos complementarios se incluyen la ejecución de los Sistemas Generales, la contribución a los gastos de depuración y vertido y las conexiones con las redes de infraestructuras exteriores. Junto con el planeamiento de desarrollo se incluirá un programa

de "reducción de viajes" que permita desarrollar un modelo de movilidad basado en el transporte público.

Condiciones de diseño: Se incluye un esquema de condicionantes de estructura del modelo territorial de la ciudad en el Área de SUNP que se concretan en:

1. Coordinación con los nuevos desarrollos viarios.
2. En torno a "Parque Corredor " se desarrollará una franja de Sistema General de uso verde, igual a la distancia definida en el concepto de núcleo de población de Suelo No Urbanizable.
3. Las zonas verdes y deportivas se articularán con los Sistemas Generales y la Cañada.
4. Relocalización de la vía pecuaria indicada (no, de la Senda Galiana).

Gráfico 4.14 Condiciones ordenación SUNP-T1. Fte.: PGOU de Torrejón



Asimismo, el ámbito afecta a una franja de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) en el municipio de Torrejón de Ardoz. Esta franja se corresponde con la denominada Cañada Real de la Senda Galiana por Torrejón a Fresno de Torote y otros. Conformar una banda de un ancho de 37,61 m., de suelo protegido para la Cañada Real que atraviesa y divide el campus, siguiendo el límite entre los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama.

Esta clase de suelo incluye los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias. El objetivo de su protección es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con la legislación sectorial vigente. Sólo se admitirán los usos compatibles indicados en dicha legislación, siendo el resto considerados como incompatibles.

El régimen urbanístico de este suelo se desarrolla en el artículo 48 del texto normativo del PGOU de Torrejón de Ardoz, del cual cabe destacar las siguientes condiciones particulares:

- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado.
- Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza.
- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, propondrán las modificaciones de trazado necesarias con objeto de garantizar su continuidad y destino al uso tradicional en las condiciones reflejadas en el aludido texto legal.

El PGOU de Torrejón de Ardoz mantiene el trazado de la senda Galiana y propone esquemáticamente modificar el trazado de la Vereda del Camino de la Ventosilla acorde al trazado indicativo de viario. Cabe indicar que el viario indicativo del PGOU de Torrejón de Ardoz es incompatible con la propuesta del PAR, y que dicha propuesta no modifica el actual trazado de la Vereda del Camino de la Ventosilla, sino que propone mantener inalterado el trazado actual de ambas vías pecuarias, mejorando sus condiciones actuales.

Gráfico 4.15 Propuesta de integración de vías pecuarias según PGOU de Torrejón

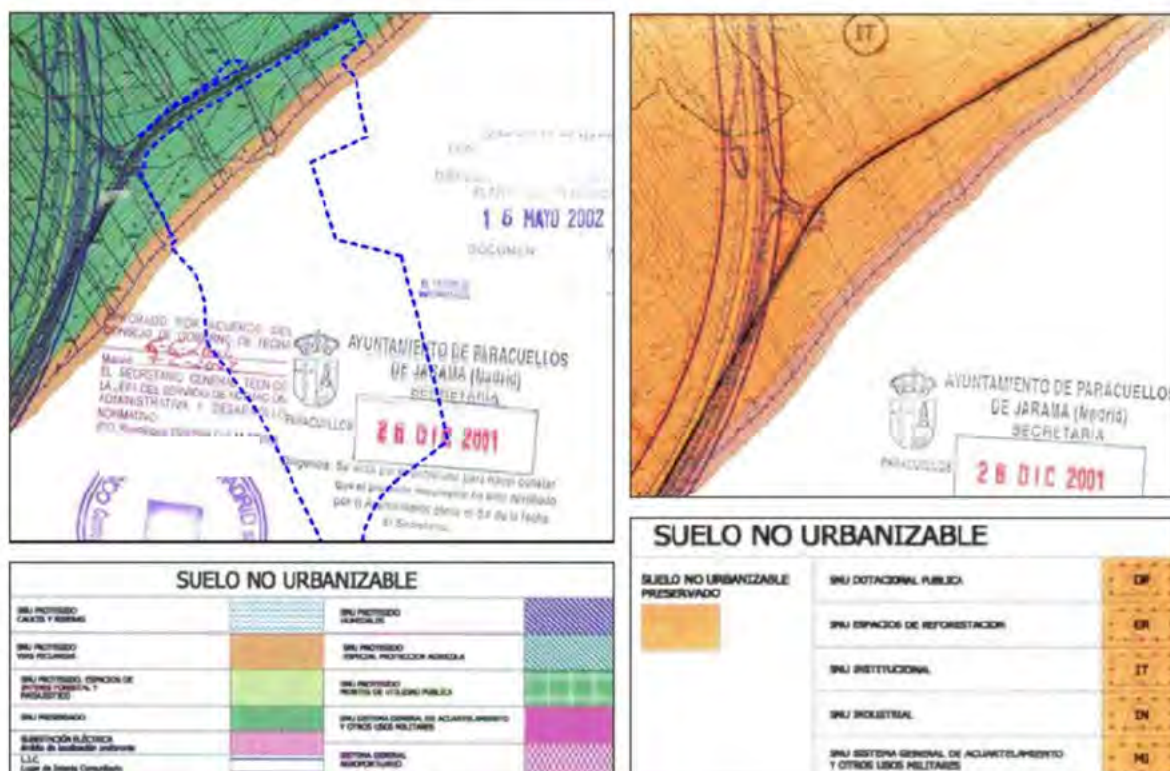


4.5.2 Paracuellos de Jarama

El PGOU de Paracuellos de Jarama se encuentra aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a excepción de determinados ámbitos y determinaciones, por resolución de 2 de agosto de 2001. La Resolución de aprobación fue hecha pública por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 3 de agosto de 2001 y publicada en el BOCM del 17 de agosto de 2001. Las determinaciones no aprobadas afectaban a suelos afectados por el trazado del Ferrocarril y al ámbito PAU -3, sin incidencia sobre el ámbito de este PAR.

Posteriormente, una vez subsanadas las deficiencias el PGOU de Paracuellos fue aprobado definitivamente el Texto Refundido del por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 6 de junio de 2002, Acuerdo que se hace público mediante Resolución que adopta el 10 de junio de 2002 y se publica en el BOCM el viernes 21 de junio de 2002.

Gráfico 4.16 Clasificación del suelo. Fte.: PGOU de Paracuellos



La zona norte de los suelos sobre los que está previsto desarrollar el INDRA TECHNOLOGY HUB, se encuentra en Suelo No urbanizable Preservado Institucional según el PGOU de Paracuellos de Jarama. No obstante, la disposición transitoria primera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid establece que esta clase de suelo tendrá la consideración de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) en su categoría de preservado.

El vigente PGOU de Paracuellos determina que el Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e interés

colectivos, y a las determinaciones establecidas en la Ley de Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid. El PGOU. En este tipo de suelo determina las siguientes zonas o áreas específicas

DP Dotacional Pública

ER Espacios de Reforestación

IT Institucional

IN Industrial

Sistema General de acuartelamiento y otros usos militares

El PAR del ITH se ubica en suelo Institucional (IT), suelo en el que el PGOU legitima la implantación de usos y actividades relacionados con cualquier clase de dotación o equipamiento público de carácter metropolitano o nacional y de uso público.

Por otro lado, el ámbito afecta a una franja de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias (SNUEP) en Paracuellos del Jarama. Esta franja, se corresponde con la denominada Cañada Real Galiana. Conformar una banda de un ancho de 37,61 m., de suelo protegido para la Cañada Real que atraviesa y divide el campus, siguiendo el límite entre los términos municipales.

Esta clase de suelo incluye los terrenos de los dominios públicos pertenecientes al sistema de vías pecuarias. El objetivo de su protección es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con la legislación sectorial vigente. Sólo se admitirán los usos compatibles indicados en dicha legislación, siendo el resto considerados como incompatibles.

El régimen urbanístico de este suelo se desarrolla en el artículo 9.4.9 del texto normativo del PGOU de Paracuellos del Jarama, del cual cabe destacar las siguientes condiciones particulares:

- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado.
- Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza.
- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, propondrán las modificaciones de trazado necesarias con objeto de garantizar su continuidad y destino al uso tradicional en las condiciones reflejadas en el aludido texto legal.

Por tanto, ambos planeamientos, Torrejón y Paracuellos, contemplan de forma coordinada y a ambos lados de la línea delimitadora de los términos municipales una reserva de suelo para la Cañada Real Galiana, vía pecuaria de primer orden en la Comunidad de Madrid.

Las determinaciones del PGOU de Paracuellos de Jarama, al igual que las del de Torrejón de Ardoz, quedarán sin vigencia en el ámbito del PAR una vez se aprueben definitivamente las determinaciones y proyectos de este PAR y, posteriormente y, en consecuencia, se adapte el planeamiento general a lo en él se disponga. No obstante, lo expresado en el PGOU se toma como referencia con objeto de su consideración y evitar comprometer el desarrollo de los suelos del entorno o generar indeseados impactos.

4.6 SITUACIÓN DEL SUELO Y TIPO DE ACTUACIÓN CONFORME TRLRU

Además de la legislación autonómica, el marco normativo de rango estatal en el que se enmarca la actuación urbanística que promueve el PAR está definido básicamente en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU).

La situación básica del suelo sobre el que se delimita y propone el PAR viene regulada por el Art. 21. Situaciones básicas del suelo del TRLRU, dónde se definen dos tipos de situaciones rural o urbanizado. El citado artículo 21 define el suelo rural como:

“ 2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.”

Los suelos afectos al PAR se encuentran actualmente, sin urbanizar, en situación básica de suelo rural.

Sobre el ámbito de actuación el PAR contempla ejecutar una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización. Entendida esta, de acuerdo al Art 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias del TRLRU pues le PAR define obras de urbanización y conexiones exteriores que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística

4.7 ACCESIBILIDAD AL ÁMBITO

4.7.1 Sistema viario

La accesibilidad al ámbito está garantizada por la proximidad y capacidad de las carreteras circundantes al ámbito, así como por la red de transporte público.

La red viaria de aproximación está configurada en tres niveles:

Red principal del Estado

En el entorno del ámbito existen dos vías que forman parte de la red principal metropolitana:

A-2, autovía de Barcelona: Es una de las vías radiales de acceso a Madrid. Sirve tanto a tráficos de carácter metropolitano, estructurando el área del Corredor del Henares, como de largo recorrido.

M-50, vía de circunvalación: Tercer anillo metropolitano de Madrid circunvala la capital y varios municipios metropolitanos por el este, el sur y el oeste, quedando el anillo incompleto por el norte, entre la A-6 y la A-1.

Si bien el PAR se encuentra en la zona de influencia de la red de carreteras del estado, definida esta como una franja de terreno a cada lado de las vías estatales de 2 kilómetros de anchura medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada y perpendicularmente a dicha arista, no se prevén actuaciones sobre la misma más allá de obras puntuales de cruce de alguna infraestructura.

Dado que Indra tiene previsto trasladar el personal que actualmente trabaja en sus instalaciones del núcleo urbano de Torrejón al ITH es previsible que parte de los tráficos que actualmente usan el enlace de la A-2 con la M-108 se trasladen al enlace de la M-50 con la M-115. Es decir, es previsible que la actuación mejore el actual funcionamiento del enlace de la A-2 con la M-108, al menos en sus movimientos hacia y desde el casco urbano de Torrejón.

La actuación resuelve sus accesos desde la red de carreteras de la Comunidad de Madrid, es decir sin prever afección directa sobre la red de carreteras del Estado.

Red principal metropolitana de la Comunidad de Madrid

Existe una vía perteneciente la red principal metropolitana de la Dirección General de Carreteras de Comunidad de Madrid que discurre junto al límite sur del ámbito:

M-108, de A-2 (Torrejón de Ardoz) a M-100 (Daganzo de Arriba). Se trata de una vía perteneciente la **red principal metropolitana** de la Comunidad de Madrid. En el tramo próximo al ámbito, cuenta con dos calzadas separadas de dos carriles cada una y con intersecciones a nivel (glorietas). Su zona de protección, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, es de 25 metros medidos desde la arista exterior de la explanación y está prevista una banda de protección de infraestructuras que acogerá la conexión del ámbito con la carretera. El trazado de este tramo está enmarcado entre los suelos urbanos de la Base Área de Torrejón, margen sur, y el Centro Comercial Parque Corredor y su paseo de acceso peatonal situado al norte.

Esta vía de aproximación es adyacente al ámbito y se contempla como vía de acceso directo al mismo. Resuelve la conexión del ámbito con el núcleo urbano de Torrejón.

Red secundaria metropolitana de la Comunidad de Madrid

Existe una vía perteneciente la red secundaria metropolitana de la Dirección General de Carreteras de Comunidad de Madrid que discurre por el límite norte del ámbito:

M-115, de A-2 a M-108 (Base aérea de Torrejón): Se trata de una vía perteneciente la **red secundaria metropolitana** de la Comunidad de Madrid Cuenta con dos calzadas separadas de dos carriles cada una y con intersecciones a nivel (glorietas). Su zona de protección, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, es de 15 metros medidos desde la arista exterior de la explanación. Está prevista una banda de protección de infraestructuras que acogerá la conexión del viario público de acceso al ámbito con la carretera.

Esta vía de aproximación es adyacente al ámbito y se contempla como vía de acceso directo y principal al mismo. Por ella se canalizan todos los tráficos que recoge la M-50, anillo metropolitano de Madrid que capta la gran mayoría de los viajes motorizados con origen o destino en el ITH.

Por tanto, la accesibilidad rodada al ámbito del PAR se resuelve satisfactoriamente desde la Red de Carreteras de la Dirección General de Carreteras de Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, de acuerdo a los accesos proyectados y atendiendo las especificaciones de seguridad propias de las instalaciones proyectadas, con actividades vinculadas a la Defensa Nacional.

4.7.2 Sistema de Transporte Público

➤ Sistema ferroviario

A menos de 2,0 km del ámbito, en el centro urbano de Torrejón, se localiza la estación ferroviaria de Torrejón. Forma parte de las líneas C-2, C-7, C-8 y C-8a del sistema de Cercanías de Madrid. Esta estación desempeña también funciones logísticas bajo el nombre de Torrejón-Mercancías.

La distancia a la que sitúa la estación ferroviaria de Torrejón facilita la accesibilidad multimodal al ITH (ferrocarril-shuttle, ferrocarril-bici, ...).

➤ Red autobuses

Casi un centenar de servicios por sentido de autobuses urbanos e interurbanos circula por la M-108 en el tramo donde se prevé la conexión viaria con el PAR. En hora punta la oferta es de 10 servicios a la hora.

Tabla 4.3 Resumen de oferta de autobuses en día laborable

LÍNEA	H.P.	DÍA
251. Torrejón-Valdeavero-Alcalá	2	14
252. Daganzo – Alcalá de Henares	5	33
215. Torrejón de Ardoz – Paracuellos de Jarama	1	16
L-4. Torrejón de Ardoz – Parque Corredor	2	36
Total	10	99

4.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ENCLAVES

Torrejón de Ardoz

Los terrenos comprendidos en el ámbito figuran en el catastro de rústica del municipio de Torrejón de Ardoz, polígono 12. El ámbito del INDRA TECHNOLOGY HUB afecta a un total de 23 fincas, la mayor parte de ellas destinadas a usos agrícolas.

Paracuellos de Jarama

En el municipio de Paracuellos del Jarama se prevé afectar también un total de 17 parcelas del polígono 6 de rústica.

Tabla 4.4 Parcelas privadas afectadas por el ITH. Fte.: Catastro

ID	Datos catastro				
	Parcela	Superficie (m ²)	Referencia catastral	Municipio - Polígono	Uso
001	1	306.444	28148A012000010000BY	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
002	2	8.261	28148A012000020000BG	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
003	4	3.920	28148A012000040000BP	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
004	5	4.630	28148A012000050000BL	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
005	88	4.645	28148A012000880000BZ	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
006	8	18.582	28148A012000080000BM	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
007	10	54.108	28148A012000100000BF	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
008	11	9.054	28148A012000110000BM	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
009	13	37.125	28148A012000130000BK	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
010	14	28.901	28148A012000140000BR	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
011	16	2.042	28148A012000160000BX	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
012	17	2.255	28148A012000170000BI	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
013	18	91.855	28148A012000180000BJ	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
014	19	6.822	28148A012000190000BE	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
015	20	4.539	28148A012000200000BI	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
016	21	3.300	28148A012000210000BJ	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
017	22	931	28148A012000220000BE	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
018	27	12.459	28148A012000270000BW	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
019		376	001400200VK58B0001TM	Torrejón de Ardoz -12	Residencial
020	70	2.532	28104A006000700000UW	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
021	72	4.279	28104A006000720000UB	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
022	255	19.316	28104A006002550000UZ	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
023	77	5.567	28104A006000770000UL	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
024	78	3.892	28104A006000780000UT	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
025	79	5.727	28104A006000790000UF	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
026	80	27.416	28104A006000800000UL	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
027	81	13.181	28104A006000810000UT	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
028	29	9.846	28148A012000290000BB	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
029	33	4.118	28148A012000330000BY	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
030	34	3.455	28148A012000340000BG	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
031	35	1.805	28148A012000350000BQ	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
032	243	2.410	28104A006002430000UO	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
033	69	2.720	28104A006000690000UB	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
034	229	3.334	28104A006002290000UY	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
035	68	5.689	28104A006000680000UA	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
036	234	5.654	28104A006002340000UQ	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
037	67	9.737	28104A006000670000UW	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
038	227	2.377	28104A006002270000UA	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario

ID	Datos catastro				
	Parcela	Superficie (m ²)	Referencia catastral	Municipio - Polígono	Uso
039	66	19.169	28104A006000660000UH	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
040	65	4.490	28104A006000650000UU	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario

Todas ellas incluidas íntegramente en el ámbito del PAR. Su superficie catastral, en parte ocupada por el deslinde del dominio público pecuario, es de 756.963 m².

Tabla 4.5 Parcelas públicas afectadas por el ITH. Fte.: Catastro

ID	Datos catastro				
	Parcela	Superficie (m ²)	Referencia catastral	Municipio - Polígono	Uso
035	9011	1.062	28104A006090110000UM	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario - Camino
036	9006	62.329	28104A006090070000UF	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario - Ctra
037	9006	28.435	28148A012090060000BR	Torrejón de Ardoz - 12	Agrario - Camino
038	9008	45.210	8104A006090080000UM	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario - Camino

La parcela 035 afectada íntegramente, mientras que las siguientes corresponden a la carretera M-115 y a la Cañada Galiana y solo se ven afectadas parcialmente. El resto de vías pecuarias del entorno son exteriores al ámbito del PAR.

Las parcelas catastrales afectadas por las conexiones exteriores son el resultado del proceso de tramitación del PAR, resultado de la consolidación en proyectos constructivos de los pertinentes informes sectoriales y en particular de aquellos que emitan las compañías sobre las trazas de las conexiones de las infraestructuras de redes de servicios públicos.

En particular, al norte de la carretera M-115, el proyecto del enlace que resuelve la conexión viaria norte afecta parcialmente a una serie de parcelas de uso agrario. Las parcelas afectadas se han obtenido de la definición proyectual desarrollada, deberá concretarse la afección una vez se consolide la solución definitiva de las conexiones. Al Oeste, en paralelo al margen norte de la A-2, también se deben obtener los suelos necesarios para disponer la conexión exterior de agua potable, sin incorporar la vía pecuaria que cruzan.

En todo caso, son todos los proyectos de obras a desarrollar con el PAR junto con su proceso de tramitación específico (p. ej. ante la D.G. de Carreteras) los que definen los suelos y servidumbres necesarios para la ejecución de estas obras. Suelos y afecciones que se incluirán en la propuesta definitiva de delimitación del PAR, junto con el cierre de los informes sectoriales que resulten de su tramitación.

Gráfico 4.17 Estructura de la propiedad



Usos y aprovechamientos existentes

En la actualidad la mayor parte de los suelos incluidos en el ámbito están dedicados a la explotación agrícola de cultivos herbáceos de secano.

Son tierras de bajo poder agrológico, en su mayoría clasificadas con limitaciones severas que reducen la gama de cultivos posibles y/o requieren especiales técnicas de manejo (3ec). El ámbito incluye al norte una pequeña porción de tierras con limitaciones que normalmente las hacen inadecuadas para la actividad agrícola (6e).

Respecto a arbolado existente en el ámbito es puntual y asociado a las edificaciones y a los caminos de acceso a las mismas. Se ha realizado un estudio del arbolado con objeto de caracterizar los

ejemplares existentes y servir de base para definir las pautas de actuación en caso de afección por las obras. El estudio del arbolado se adjunta en el Tomo de Estudios Sectoriales. La ordenación prevista minimiza la afección al arbolado y la definición de las condiciones de protección y actuación sobre el mismo quedan materializadas en los correspondientes proyectos.

Enclaves

En el interior del ámbito no se identifican redes de infraestructuras importantes amén de colectores de saneamiento pertenecientes al Canal de Isabel II. Existe un colector principal con un tramo de trazado paralelo a la Cañada Real Galiana y un quiebro en la zona noreste del ámbito, y otro colector que acomete sobre él. Está previsto el retranqueo a viario público del colector norte-sur procedente de Paracuellos y la integración como servidumbre del tramo en quiebro que afecta la zona de retranqueo de parcela IT7.

En la zona norte discurre una línea eléctrica de UFD y fibra óptica de Lyntia que se prevé retranquear. Se tiene constancia de alguna línea área de BT y de MT 15Kv que serán desmanteladas o soterradas en los tramos afectados.

En el ámbito se localizan varias edificaciones: dos de uso agrario de 714 y 469 metros cuadrados de superficie construida según catastro (En el siguiente gráfico indicadas con 1 y 2) y una de uso residencial de 704 metros cuadrados de superficie construida según catastro que tiene asociado un conjunto de edificaciones de uso agrícola que suma 2.490 m² construidos según catastro (En el siguiente gráfico indicadas con 3 y 4).

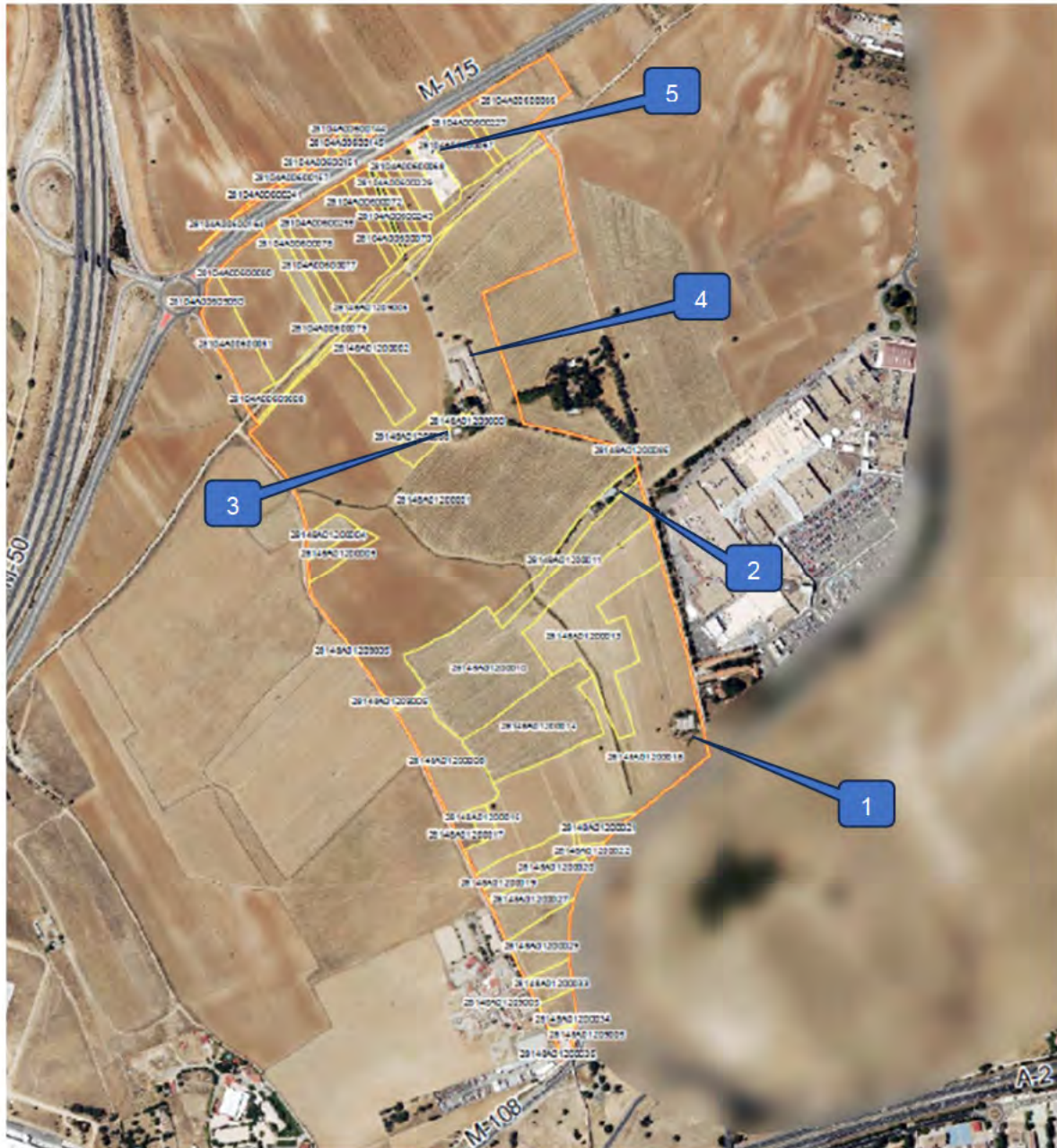
Se ha previsto la demolición de todas las edificaciones, una vez se obtengan.

Del estudio histórico de la ortofoto y la cartografía se deduce que además de las actividades/construcciones enumeradas anteriormente (Nº1, 2, 3 y 4), en el año 2002 se instaló una hormigonera en la parcela con referencia catastral 28104A006002340000UQ, identificada en el gráfico con el nro. 5.

En las actividades/construcciones Nos. 1, 2, 3 y 4 con la información disponible no se identifica ninguna actividad llevada a cabo en el pasado o que se esté realizando actualmente que se enmarque en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

La actividad que se inició en el año 2002 (fabricación de hormigón) en la parcela con referencia catastral 28104A006002340000UQ, y que en la actualidad está desmantelada, se incluye en el Anexo I "Actividades potencialmente contaminantes del suelo", de la Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, por la que se modifica el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados dentro de las actividades del sector de productos minerales no metálicos. (grupo 23 del CNAE). Por los años de actividad y el desmantelamiento realizado en el año 2013, es previsible que los suelos no tengan ningún tipo de contaminación. No obstante, según el Documento de Alcance, se debe corroborar lo anterior mediante la toma de muestras y realización de los pertinentes análisis, aspectos estos que se definen en el correspondiente estudio sectorial que forma parte de este PAR

Gráfico 4.18 Estructura de la propiedad y enclaves en el ámbito



5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

5.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

El campus del Indra Technology Hub será el campus tecnológico de referencia del futuro en el cual se centralizará la industria, tecnología e ingeniería de la compañía, la cual es referente nacional y mundial de defensa, ATM y espacio. Para ello se ha diseñado un campus que albergue las necesidades de crecimiento y a su vez responda a los retos próximos y urgentes de la compañía.

El campus estará ubicado entre las carreteras M-108 y la M-115. Al este, se encuentra el centro comercial "Parque corredor" y al oeste actualmente se ubican unos terrenos destinados a explotaciones agrarias.

A través de dichas carreteras se accede mediante dos nuevos accesos que se disponen en la zona norte y sur de la parcela.

En la zona sur de la parcela se encontrará el acceso institucional al campus desde el cual se podrá acceder a un vial interior perimetral que recorre todo el perímetro del complejo, dando servicio a las plazas de aparcamiento de los usuarios del complejo, en gran parte situadas en superficie. El acceso norte del complejo es el de mayor afluencia de usuarios y al igual que el acceso sur dispondrá de control de un control de accesos específico el cual servirá para garantizar la seguridad de las instalaciones de la compañía.

Desde la zona este del vial perimetral también se accederá al aparcamiento bajo rasante, este vial interior privativo servirá a su vez para conectar el campus y dar servicio a sus necesidades de comunicación interior e interconexión entre edificios. En la zona norte de la parcela se plantea una conexión transversal que sirve de acortamiento entre las conexiones este y oeste del campus.

El campus de Indra está concebido siguiendo los máximos estándares de sostenibilidad e innovación, en la línea de la compañía a la que destina su uso.

El planeamiento organizativo del complejo está estructurado en base a dos ejes. El eje norte-sur es un eje paisajístico y medioambiental a través del cual se organizan las conexiones peatonales, y los usos y servicios relacionados con el usuario. A lo largo de este eje se ubican las zonas verdes del complejo, dentro de las cuales se encuentran integradas pequeños pabellones de servicios asociados al campus y a los usuarios con zonas de restauración, showrooms, auditorio, business center, espacios deportivos, etc. Como elemento estructurante de la organización interior del campus y reforzando la conexión norte sur del mismo se plantean unas pérgolas de sombreado desde las cuales se puede acceder a los diferentes edificios. Estas pérgolas además de lo anterior sirven como elemento integrador de todos los edificios dándole unidad, orden y carácter al campus.

El eje este-oeste es el eje programático del campus. La organización de los diferentes edificios se realiza a lo largo de esta dirección. Cada edificio se adapta a la longitud, anchura y altura necesaria según la actividad a la que están destinados y a la interrelación que tienen con los espacios exteriores más próximos.

A nivel medioambiental la orientación este-oeste de los lados cortos de los edificios optimizan los consumos de los diferentes edificios a la par que maximizan la iluminación natural de los mismos.

Entre ambos ejes predominantes, en el núcleo del campus se encontrará el atrio. Este espacio funcionará como gran lugar de recepción del visitante y showroom de la compañía desde la cual cualquier visitante o trabajador se puede distribuir a lo largo del campus. Es el edificio que dota de

carácter al complejo y transmite la imagen de institucionalidad, sostenibilidad, modernidad y tecnología que refleja los valores de concepción del campus.

5.2 USOS PROPUESTOS

De acuerdo con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Declaración de Interés Regional (DIR) implicará la innecesidad de obtener la calificación urbanística o el proyecto de actuación especial previstos en la citada Ley.

Además, según refleja la legislación, aquellos suelos que el Proyecto de Alcance Regional (PAR) destine a uso dotacional público tendrán la calificación urbanística y pasarán en todo caso a integrarse en los sistemas generales de la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico municipal. Es decir, las redes a ceder tendrán carácter de sistema general.

La figura de Proyecto de Alcance Regional obedece a un conjunto de proyectos que articulan una actuación relevante, como tal, no es un documento de Planeamiento urbanístico que determine pormenorizadamente el uso del suelo correspondiéndole solo proponer un modelo. Por ello serán los planes urbanísticos municipales los que se tengan que adaptar a las previsiones del Proyecto ITH y no viceversa. No obstante, el modelo que desarrolla el PAR del ITH se entiende que debe, en la medida de lo posible, coordinarse con el planeamiento vigente en el entorno. Lo anterior para minimizar la disrupción que el Campus ITH pueda causar en el modelo territorial tanto preexistente como futuro.

Como consecuencia de lo anterior se ve oportuno identificar y proponer los usos a implantar en el ITH al objeto que su definición pueda servir de base para la posterior adaptación del planeamiento general, el cual deberá atender y dar cabida a los parámetros urbanísticos de las obras que el PAR contiene dentro del ámbito que delimita.

Bajo las premisas de los párrafos anteriores se propone como Uso Global o característico del ITH el definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz para el SUNP-T1, esto es el Productivo. Actividades Económicas en su clase Industrial.

Productivo: Correspondiente a los espacios, e instalaciones destinadas al conjunto de actividades que se ejecuten para el almacenamiento, obtención, transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, montaje, envasado transporte y distribución.

El uso pormenorizado sería:

Industrial: Correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, siempre que la superficie destinada a la venta directa al público no sea superior al 10% de la total destinada al uso principal, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución (almacenes) , y reparación de productos terminados (talleres).

En una nueva categoría de **Industrial-Tecnológico (IT)**.

El Uso global o característico, propuesto es por tanto el Productivo. Actividades Económicas en su clase Industrial Tecnológico que se caracteriza como sigue:

1. Definición:

“Aquel destinado a acoger actividades industriales que incorporan componentes innovadores o de investigación en su proceso de producción, en su producto o en su sistema de gestión y de desarrollo, en el marco de aplicación de las nuevas tecnologías, y las actividades de investigación, administración y de gestión que sirven al propio proceso productivo industrial”.

Comprende las actividades:

Producción Industrial: aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es la obtención y transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como reparación, guarda y depósito de medios de producción y materias primas, laboratorios de desarrollo y prototipado, salas de prueba, así como almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instalaciones, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

Almacenaje y comercio mayorista: aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje y distribución de establecimiento dedicados a la obtención, transformación, almacenamiento y preparación para el transporte de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Asimismo, se incluyen otras funciones de depósito guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, transporte u otros servicios de uso terciario, que requieran espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho público. Es decir, la logística propia de la edificación que alberga la producción industrial.

Oficinas Técnicas: acogen actividades innovadoras de desarrollo tecnológico al servicio de la industria, como servicios empresariales avanzados, oficinas de desarrollo y computación, centros de formación y de investigación, oficinas de proceso de datos e información y oficinas técnicas vinculadas a los procesos productivos que se desarrollan en la edificación industrial.

2. Usos Compatibles: Se admiten como usos compatibles:

- Dotacional-Servicios (excepto cementerio y servicios funerarios). Es decir, Asistencial, Deportivo, Docente, Religioso, Sanitario (excepto S1-Hospitales), Servicios Administrativo y Socio-Cultural
- Infraestructuras
- Red viaria y comunicaciones
- Terciario
- Vivienda para servicio y vigilancia de las instalaciones del Campus.

3. Usos prohibidos:

- Sanitario, se prohíbe en todos los casos a excepción de los I+D+i o al servicio de los trabajadores.
- Residencial.
- Comercial, excepto C.1 y C.2.

Uso Global	Uso Genérico	Categoría
Productivo	Almacenes	AL -1 Almacenes S < 500 m2
		AL-2 Almacenes S > 500 m2
	Industrial	I-1. Compatibles uso residencial
		I-2. Compatibles usos no residenciales
		I-3. Compatibles usos industriales
		I-4. Industrias en edificio exento
		I-5. Industrias especiales
		I-6 Industrial-Tecnológico (IT)
	Terciario Industrial	

4.- Usos complementarios ligados funcionalmente al Industrial-Tecnológico, son:

Terciario-Industrial

Según PGOU de Torrejón de Ardoz corresponde a Actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de Oficinas, tales como investigación, montaje de ordenadores, etc. debiendo estar a las condiciones de uso terciario oficinas y del uso industrial en lo que le fuera de aplicación.

Además del uso Industrial Tecnológico característico del Campus ITH, en el PAR se prevén los siguientes usos:

Terciario (TE)

Según el PGOU de Torrejón se define el uso terciario como:

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancía, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hotelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios y servicios urbanos.

Se permite en las mismas clases que habilita el PGOU de Torrejón de Ardoz, esto es: Comercial, espectáculos, hotelero, establecimientos público-recreativos y de hostelería no hoteleros, uso de oficinas y bancos.

Siendo el uso de oficinas y bancos aquel correspondiente a:

Actividades de uso privado, colectivo o público, destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.

Dotacional Privado (DP)

Comprende todos los edificios destinados a albergar el sistema de servicios sociales, de formación, cultura, culto, salud, protección, administración, hospedaje temporal y deporte y en general todas las actividades de apoyo al ecosistema productivo del Campus.

La ocupación máxima de la edificación será de un 50%, teniendo el resto de la subparcela la consideración de Espacio Libre privativo que mayoritariamente se deberá ajardinar.

Infraestructuras (IF)

Aquellos espacios destinados a albergar las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ITH y del PAR. A título de ejemplo: subestaciones eléctricas, centros de reparto, centros de transformación, depósitos, depósitos de agua, depuradoras, punto limpio, central de clima, instalaciones fotovoltaicas, acumuladores, tanques de tormenta, aparcamientos, control de accesos y seguridad, ...

Podrán ser suelos privativos (al servicio del Campus ITH) o públicos (al servicio del PAR).

Se incluye en esta categoría los suelos destinados a la red viaria y al aparcamiento estructurante del ITH.

Protección Infraestructuras (PI)

Aquellos suelos públicos destinados a reservar suelo para proteger infraestructuras y servir de transición entre usos.

Son suelos que podrán acoger redes de servicios urbanos, siempre soterradas, y que preferentemente deberán permanecer naturalizados.

Red Viaria (RV)

Aquellos suelos públicos destinados a acoger el conjunto de vías de comunicación que resuelven la accesibilidad del PAR sean carreteras calles u otras infraestructuras de transporte.

Se incluye en esta categoría los suelos públicos destinados a la red viaria y al aparcamiento.

Vías Pecuarias (VP)

Aquellos espacios públicos que integran la Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegidos, uso Vía Pecuaría.

Conformados por los suelos que configuran el dominio público pecuario del ámbito.

Espacios Libres (EL)

Aquellos espacios públicos destinados a Zona Verde, mayoritariamente ajardinados.

Son suelos que podrán acoger redes de servicios urbanos, siempre soterradas.

De acuerdo con las actividades previstas y su asignación a los proyectos edificatorios previstos y a las subparcelas que los engloban, la identificación zonal de usos sería la siguiente:

Tabla 5.1 Superficies según usos propuestos. Fte: Elaboración propia

ID	Uso	Superficie	%	%
IT	Industrial Tecnológico	353.361,27	58,14%	
DP	Dotacional Privado	75.928,48	12,49%	
IF	Infraestructuras	178.534,70	29,37%	
	Total ITH	607.824,45	100,00%	77,41%
ID	Uso	Superficie	%	%
TE	Terciario	16.037,39	9,04%	
RV	Reserva Viaria	64.753,39	36,50%	
PI	Protección Infraestructuras	25.994,42	14,65%	
VP	Vía Pecuaria	55.285,43	31,16%	
EL	Espacios Libres	15.356,38	8,66%	
	Total Otros	177.427,01	100,00%	22,59%
TOTAL PAR		785.251,46	100,00%	

5.3 ORDENACIÓN PROPUESTA

Bases de la propuesta

La propuesta de ordenación de este PAR se realiza sin perjuicio de su eventual actualización y/o modificación no sustancial de aquellos aspectos técnicos que pudieran, en su caso, optimizar la conexión, integración y conectividad con los sectores colindantes. El PAR determina una ordenación que distingue los suelos correspondientes a redes públicas de los suelos demaniales y dentro de estos últimos unas condiciones estructurantes.

Las redes públicas propuestas cumplen las dotaciones legales y dan viabilidad técnica a los usos lucrativos propuestos en las parcelas del PAR.

La ordenación estructurante propuesta en el Área ITH permite por un lado garantizar el desarrollo ordenado de las subparcelas que configuran el Campus y por otro dotar al Campus de un equilibrio urbanístico entre los usos/actividades que demanda el modelo buscado. En definitiva, la ordenación propuesta junto con los proyectos de obras determina un marco urbanístico viable a los objetivos de la Declaración de Interés Regional de este PAR.

Nótese que si bien todas las redes públicas que se identifican a nivel PAR, considerando las características y concepto que la legislación otorga a estos proyectos, tendrían -todas- el carácter de redes generales, en el modelo planteado se han pre-clasificado según su función y actividad con objeto de visualizar mejor tanto la ordenación propuesta como el cumplimiento de los estándares legales que le son de aplicación.

Respecto a los suelos privativos, la dimensión del Campus ITH, superior a 60 Ha, hace recomendable, incluso necesario, establecer una ordenación estructurante en su interior que determine unas condiciones urbanísticas de referencia que sirvan para garantizar los objetivos definidos en la Declaración de Interés Regional, conjugarlos con la imagen de Campus que pretende el promotor, y viabilizar un desarrollo ordenado y medioambientalmente sostenible del ámbito del ITH.

Propuesta

La ordenación que se propone se estructura mediante el viario público que parte desde el enlace que se plantea en la carretera M-115, al norte de la actuación, proporcionando acceso a tres zonas.

Una zona norte (Zona-N), que se ubica en Paracuellos, y consta de dos parcelas lucrativas (IT-6 y 7) destinadas principalmente a almacenaje de materias primas y productos no seriados, y a apoyo logístico a las actividades I+D+i, productivas y formativas del Campus ITH.

Una vez cruzada la cañada Real Galiana, ya en Torrejón, el viario público resuelve el acceso a otras dos zonas una al este (Zona-E) y otra al oeste (Zona-O). La zona Oeste concentra la actividad productiva del ITH, la Zona-E acoge los suelos de cesión del aprovechamiento lucrativo correspondiente al ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (OT-1), la escuela infantil y los alojamientos temporales (DP-3).

Para mejorar las condiciones de accesibilidad al sur del Campus ITH se plantea un segundo acceso, mediante una glorieta, en este caso, sobre la carretera M-108. La glorieta dispondrá de un ramal pasante para los tráficos que se dirigen hacia el noreste. Este acceso tiene carácter institucional y atiende las interrelaciones con el núcleo urbano de Torrejón y el acceso desde la red de transporte público.

A los efectos de coordinarse con la ordenación del SUNP-T1, atendiendo las sugerencias trasladadas desde el Ayuntamiento de Torrejón, se ha previsto un vial Este Oeste (RV4 y RV5) que garantiza la permeabilidad transversal del ámbito y comunica los subsectores del SUNP-T1 que quedan al este y oeste del ámbito del PAR.

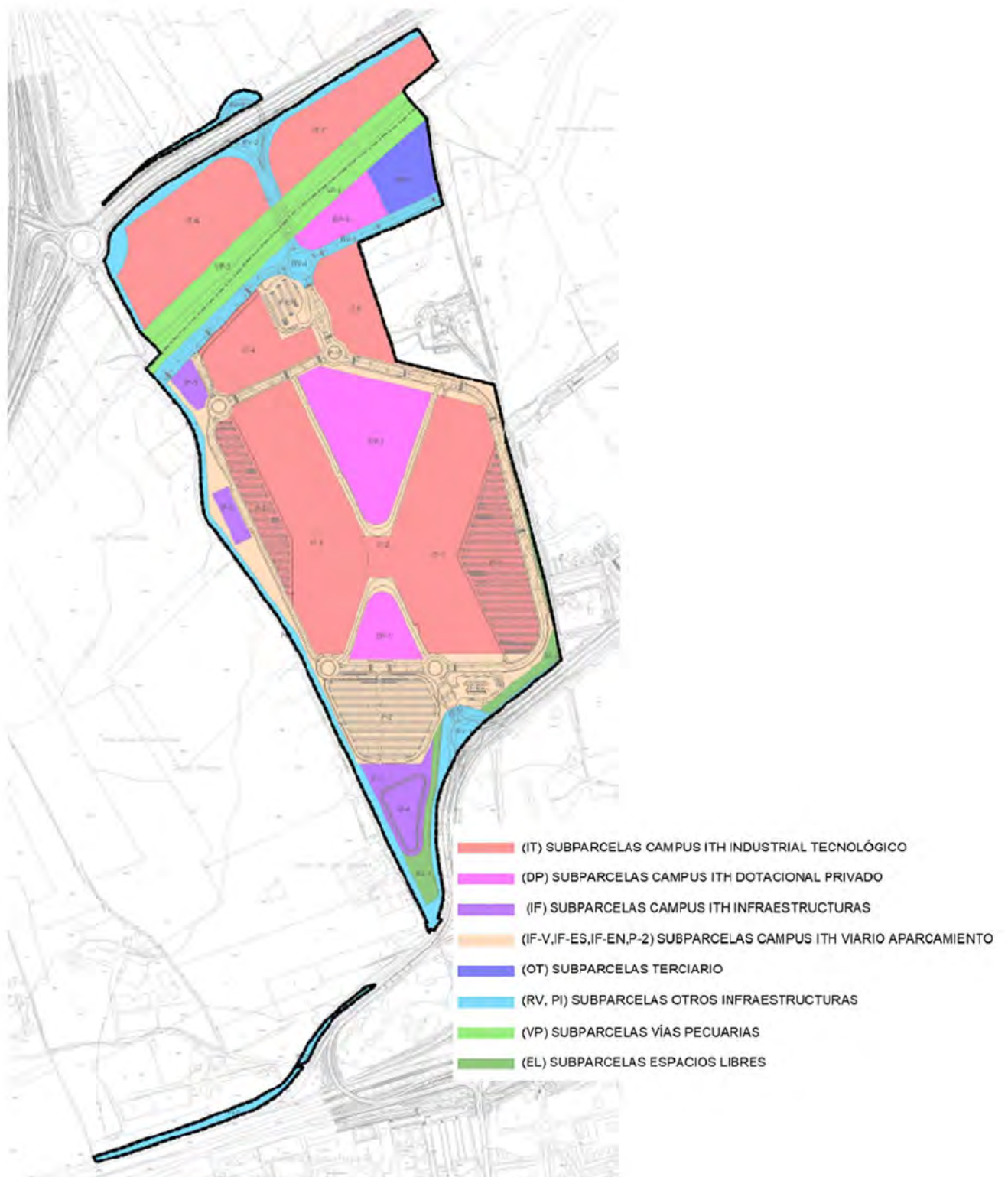
A partir de los accesos norte y sur al Campus, ambos conectados sobre el viario público, se organizan las zonas privativas que acogen las nuevas instalaciones de la industria tecnológica y los dotacionales privados puestos a su servicio. Estas zonas se estructuran a partir de un anillo viario perimetral que canaliza la mayoría de las circulaciones vehiculares y una "X" central que sirve para canalizar los flujos peatonales y, al mismo tiempo, separar las zonas productivas de las zonas dotacionales del Campus.

En el borde oeste de Campus se concentran los edificios e instalaciones privativas de infraestructuras que dan suministro centralizado de servicios (energía, agua, clima) a las naves y edificios del Campus.

La ordenación de usos propuesta por el PAR incorpora franjas de terreno de reserva de infraestructuras y espacios libres que amortiguan la transición entre los usos previstos y los suelos perimetrales y, al mismo tiempo permiten el trazado de redes de infraestructuras de servicios públicos.

Se considera una propuesta que garantiza su correcta integración en la modificación del planeamiento general a desarrollar una vez se apruebe el PAR.

Gráfico 5.1 Ordenación. Fte: Elaboración propia



La siguiente tabla recoge la distribución de la superficie y las edificabilidades de acuerdo a los espacios y usos proyectados.

Tabla 5.2 Superficies y edificabilidades. Fte.: Elaboración propia

AREA ITH	Uso	Actividad/Función	Superficie	% Superficie	M2 edificable	% Edificabilidad
IT-1y2	Industrial Tecnológico	Producción. Oficinas. Recepción	117.979,91		95.000,00	
IT-3	Industrial Tecnológico	Producción	94.113,20		92.000,00	
IT-4	Industrial Tecnológico	Producción	26.838,26		15.000,00	
IT-5	Industrial Tecnológico	Producción	23.040,70		25.000,00	
IT-6	Industrial Tecnológico	Producción. Almacén-Campa Log.	54.272,36		37.000,00	
IT-7	Industrial Tecnológico	Producción. Almacén-Campa Log.	37.116,84		10.000,00	
	Industrial Tecnológico		353.361,27	56,64%	274.000,00	81,43%
DP-1	Dotacional Privado	Educativo. Auditorio	13.429,90		5.000,00	
DP-2	Dotacional Privado	Restauración y Deportivo	48.770,94		20.000,00	
DP-3	Dotacional Privado	Educativo. Hospedaje temporal	13.727,64		6.000,00	
	Dotacional Privado		75.928,48	12,17%	31.000,00	9,21%
IF-1	Infraestructuras	Infraestructuras. CR-ST	2.293,38		1.000,00	
IF-2	Infraestructuras	Infraestructuras. Centralización	4.025,00		4.000,00	
IF-3	Infraestructuras	Infraestructuras. Punto Limpio	4.121,72		500,00	
IF-4	Infraestructuras	Infraestructuras. Laminador	15.120,47		500,00	
IF-P3	Infraestructuras	Aparcamiento	37.314,98		500,00	
IF-EN	Infraestructuras	Control Acceso. Norte	9.360,79		1.000,00	
IF-ES	Infraestructuras	Control Acceso. Sur	7.234,25		1.000,00	
IF-V	Infraestructuras	Viario. Seguridad	99.064,11		1.500,00	
	Infraestructuras		178.534,70	28,62%	10.000,00	2,97%
	Total ITH		607.824,45	97,43%	315.000,00	93,61%
AREA Otros	Uso	Actividad	Superficie	% Superficie	M2 edificable	% Edificabilidad
OT-1	Terciario	Terciario	16.037,39		21.500,00	
	Terciario		16.037,39	2,57%	21.500,00	6,39%
	TOTAL LUCRATIVO		623.861,84	100,00%	336.500,00	100,00%
Redes	Uso	Actividad	Superficie	% Superficie	M2 edificable	% Edificabilidad
RV-1	Infraestructuras	Supramunicipal. Red Viaria	13.319,12			
RV-2	Infraestructuras	Supramunicipal. Red Viaria	23.668,72			
RV-3	Infraestructuras	Supramunicipal. Red Viaria	4.905,73			
RV-4	Infraestructuras	General. Red Viaria	15.827,26			
RV-5	Infraestructuras	Local. Red Viaria	7.032,56			
PI-1	Protección Infraestructuras	CEX Eléctrica	16.369,68			
PI-2	Protección Infraestructuras	CEX Agua	9.624,74			
	Infraestructuras		90.747,81	11,56%		
VP-1	Via Pecuaria	Supramunicipal VP EL Protegido	21.085,25			
VP-2	Via Pecuaria	Supramunicipal VP EL Protegido	34.200,18			
	Via Pecuaria		55.285,43	7,04%		
EL-1	Espacios Libres	Espacios Libres. Local	8.245,48	0,00%		
EL-2	Espacios Libres	Espacios Libres. Local	7.110,90	0,00%		
	Espacios Libres		15.356,38	1,96%		
	Total REDES EXTERIORES		161.389,62	20,55%		
	TOTAL PAR		785.251,46	100,00%		

En el Plano O-2 Usos Propuestos se define gráficamente la Ordenación anteriormente descrita.

5.4 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Aunque ni el PGOU de Torrejón ni el de Paracuellos son vinculantes a los efectos de este PAR, se considera oportuno calcular los parámetros urbanísticos más característicos a efectos de tenerlos como referencia del modelo territorial. Se trata de aproximar y poder comparar las principales magnitudes urbanísticas que podrán ser de aplicación al ámbito en la correspondiente posterior adaptación del planeamiento general. Así, se tiene:

Tabla 5.3 Aprovechamiento tipo

	PGOU - SUNP-T1	PAR ITH	
		TOTAL	SOLO TORREJON
Uso característico	Actividades Productivas	Actividades Productivas	
Uso global pormenorizado		Industrial tecnológico	
Superficie total	1.965.832	785.251,46	631.087,63
Superficie sin SSGG	1.425.109	679.147,27	532.472,64
SSGG VIA PECUARIA	22.503		
SSGG OTROS	406.190	106.104,19	77.529,74
TOTAL SSGG INTERIORES	428.693	161.389,62	98.614,99
SSGG Exteriores	112.030		
SSGG (ya obtenidos)		55.285,43	21.085,25
TOTAL SSGG	540.723	161.390	119.700
Coefficientes aprovechamiento tipo			
Uso Terciario-Industrial	0,440		
Uso Industrial	0,600		
Aprovechamiento tipo máximo			
Uso Terciario-Industrial	855.065	345.511	243.565
Uso Industrial	855.065	407.488	319.484
Aprovechamiento tipo PAR			
Uso Industrial Tecnológico		331.295	284.295
Coefficiente aprovechamiento PAR			
Uso Terciario-Industrial		0,422	0,450
Uso Industrial		0,488	0,534

Para el cálculo del aprovechamiento del PAR se ha considerado el estudio de mercado realizado y tomado como referencia los coeficientes de homogeneización el PGOU de Torrejón, adoptando en los cálculos los siguientes coeficientes de homogeneización de usos:

Tabla 5.4 Coeficientes de homogeneización de usos

Industrial Tecnológico (IT) 1,00

Terciario (TE) 1,33

Dotacional Privado (DP) 0,70

Infraestructuras (IF) ----0,70

Espacios Libres (EL) ---

Nótese que a los edificios que centralizan infraestructuras (IF) se les ha asignado edificabilidad y un coeficiente de homogeneización 0,7. Criterio que puede entenderse como un margen de seguridad,

garantista, respecto a las determinaciones que definitivamente fije la adaptación del planeamiento. Se trata de edificaciones que de forma general acogen instalaciones correspondientes a infraestructuras necesarias para el funcionamiento y la sostenibilidad del Campus, cuya edificabilidad no necesariamente es lucrativa. Por tanto, llegado el caso podría, regularse que no consumen aprovechamiento por su similitud con un equipamiento o una infraestructura de servicio público.

También, cabe destacar que los coeficientes de aprovechamiento obtenidos a partir del modelo propuesto (0,450 en uso terciario-industrial y 0,534 en uso industrial) se observan en línea con los contemplados en el PGOU de Torrejón (0,440 en uso terciario-industrial y 0,600 en uso industrial) para el SUNP-T1. Luego la sustracción del ámbito PAR del sector se considera viable en términos de aprovechamiento urbanístico, sin inferencia económica relevante por este aspecto .

En efecto, si del aprovechamiento del SUNP-T1 que define el PGOU (855.065 u.a.) se resta el aprovechamiento que consume en Torrejón el PAR (284.295 u.a.), se obtiene un remanente de 570.770 u.a. Cifra que se entiende consolidable en el resto del SUNP-T1 sin impacto en el modelo territorial ni condicionar la viabilidad económica del resto del sector.

Como ya se ha indicado, el Avance del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada Sector SUNP-T1 'NOROESTE', considera como aprovechamiento urbanístico máximo del sector 916.588 u.a., luego el aprovechamiento remanente una vez restado el consumido por el PAR sería, considerando este cálculo válido, de 632.293 u.a., un 10,78% adicional a la cifra que arroja el PGOU.

Será una vez aprobado el PAR, en la posterior adaptación del planeamiento general de ambos municipios donde se redelimiten los sectores, sustrayendo el ámbito PAR, y se determinen los correspondientes índices urbanísticos: los del sector-PAR como resultado de sus proyectos de edificación y los de los sectores resultantes según se apruebe en la modificación del planeamiento que apruebe cada ayuntamiento.

5.5 SUELOS PATRIMONIALES DEL CAMPUS ITH

La superficie total de los terrenos diseñados para acoger el Campus ITH, zonas patrimoniales, es de 607.824,45 metros cuadrados.

La superficie construida sobre rasante prevista por los proyectos de edificación de las nuevas instalaciones es de 315.000 metros cuadrados, superficie que responde a un índice sobre parcela neta de aproximadamente 0,518 m²c/m²s.

La superficie de las subparcelas en las que se inscriben las edificaciones productivas y dotacionales es de 429.096,39 metros cuadrados, equivalente a un 70,6% del Campus. Quedando el resto de la superficie del Campus destinada a viario, infraestructuras e instalaciones de seguridad y aparcamiento.

La ocupación de cada subparcela es variable, acorde con su actividad. Mayor en las subparcelas productivas y más reducido en las dotacionales privativas, dónde la ocupación máxima se propone limitar al 50% con objeto de garantizar la pretendida imagen de Campus.

La superficie mínima a ajardinar en las parcelas dotacionales DP-1 y DP-2 será del 30%. Las superficies pavimentadas deberán ser permeables, de tal forma que permitan la infiltración de las aguas de escorrentía superficial. En el perímetro ajardinado de los lagos se dispondrán sistemas de drenaje urbano sostenible.

Las cubiertas de los edificios dispondrán de elementos que permitan laminar las puntas de precipitación que se conectan a la red de pluviales del Campus.

Los pavimentos a emplear serán mayoritariamente drenantes.

Los proyectos constructivos de forma justificada podrán ajustar en porcentaje de variación máxima del 20% la superficie construida sobre rasante y la ocupación sobre subparcela. El aprovechamiento total del ámbito deberá mantenerse inalterado.

Las condiciones urbanísticas de las subparcelas a incorporar en la modificación del planeamiento general darán cobijo a las condiciones edificatorias que definen los proyectos constructivos de este PAR.

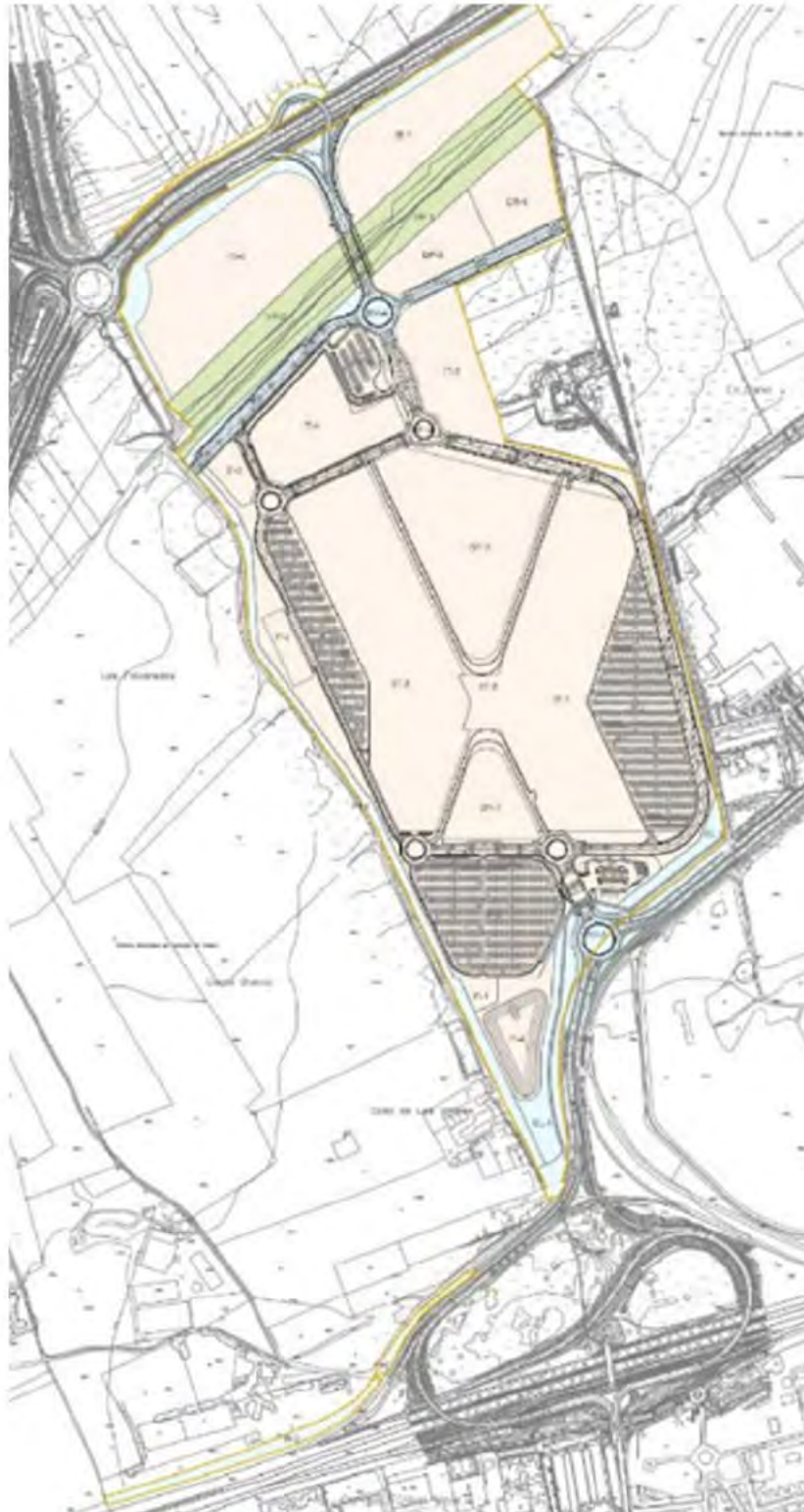
Gráfico 5.2 Modelo de ocupación e imagen de las subparcelas productivas ITH



Gráfico 5.3 Modelo de ocupación e imagen de las parcelas dotacionales ITH



Gráfico 5.4 Imagen general del Campus ITH. Fte: Elaboración propia



5.6 SUELOS PATRIMONIALES DE CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO

El artículo 96 de la LSCM establece que, como parte de la actividad de ejecución urbanística, se deberá ceder al municipio correspondiente una superficie de terreno urbanizado equivalente a un mínimo del 10% del aprovechamiento unitario.

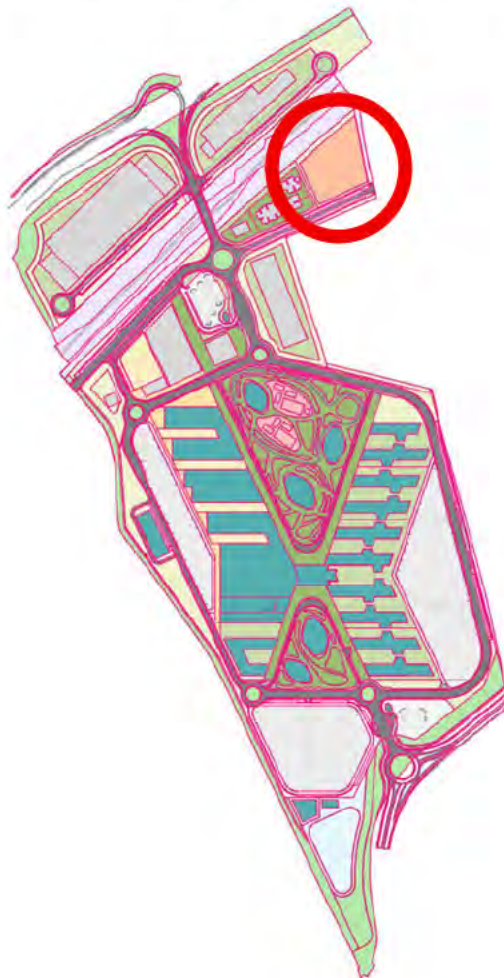
La cesión del aprovechamiento lucrativo se materializa proporcionalmente a la edificabilidad y aprovechamiento ubicado en cada municipio (47.000 u.a en Paracuellos y 284.295 u.a. en Torrejón).

En Paracuellos se propone monetizar el aprovechamiento lucrativo.

En Torrejón, se propone ceder el aprovechamiento lucrativo en una parcela (OT-1) de 16.037,39 m² de superficie total, uso Terciario y 21.500 m²c de edificabilidad. Equivalentes a 28.595 u.a., superior a 28.429,5 u.a.. que corresponderían al 10% de obligada cesión.

La parcela de cesión se ha previsto totalmente urbanizada, con acceso desde viario público y dotada en su frente de los correspondientes servicios urbanos. Se sitúa en la zona noreste, colindante con las vías pecuarias del ámbito, con la parcela destinada a escuela infantil y con frente al vial RV-5.

Gráfico 5.5 Localización de la parcela lucrativa de cesión. Fte: Elaboración propia



5.7 SUELOS DE DOTACIONES PÚBLICAS DE CESIÓN

La ordenación urbanística prevé un total de 16,1 Ha de suelo destinado a redes públicas. De esta superficie 55.285,43m²s corresponden a suelo deslindado de vías pecuarias que, por tanto, se encuentra ya obtenido por la Comunidad de Madrid.

Las dotaciones de cesión de redes públicas no responden a ningún estándar obligatorio exigido por Ley, ya que la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid no lo exige para desarrollos industriales como el que nos ocupa, tanto en suelos urbanos como urbanizables; si no a las necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones de acuerdo al diseño desarrollado en este proyecto y sus necesidades de conexión.

Además, deben ser los planes urbanísticos municipales los que se tengan que adaptar a las previsiones del PAR del ITH y no viceversa. De otro modo, podría llegar a darse la circunstancia de que las cesiones urbanísticas que hubieran de realizarse difieran en porcentaje en función de la normativa específica de cada municipio afectado perdiéndose el sentido de la unicidad del PAR.

En todo caso, aún siendo el uso global de la actuación Industrial, las redes previstas como necesarias cumplen con aquellas que serían exigibles por ley a los otros usos previstos en el PAR.

Los sistemas generales de redes públicas adscritos al Proyecto de Alcance Regional (PAR), son aquellos suelos públicos necesarios para viabilizar la actuación. Esto es, los siguientes:

Tabla 5.5 Redes públicas del ámbito

Redes	Uso	Actividad	Superficie	% Superficie
RV-1	Infraestructuras	Supramunicipal. Red Viaria	13.319,12	
RV-2	Infraestructuras	Supramunicipal. Red Viaria	23.668,72	
RV-3	Infraestructuras	Supramunicipal. Red Viaria	4.905,73	
RV-4	Infraestructuras	General. Red Viaria	15.827,26	
RV-5	Infraestructuras	Local. Red Viaria	7.032,56	
PI-1	Protección Infraestructuras	CEX_Eléctrica	16.369,68	
PI-2	Protección Infraestructuras	CEX_Agua	9.624,74	
Infraestructuras			90.747,81	11,56%
VP-1	Vía Pecuaria	Supramunicipal VP EL Protegido	21.085,25	
VP-2	Vía Pecuaria	Supramunicipal VP EL Protegido	34.200,18	
Vía Pecuaria			55.285,43	7,04%
EL-1	Espacios Libres	Espacios Libres. Local	8.245,48	0,00%
EL-2	Espacios Libres	Espacios Libres. Local	7.110,90	0,00%
Espacios Libres			15.356,38	1,96%
Total REDES EXTERIORES			161.389,62	20,55%
TOTAL PAR			785.251,46	100,00%

Desde el punto de vista de la calificación urbanística que define el PAR, en su condición de instrumento supramunicipal de planeamiento general, todas las redes serían redes generales. De ellas, dado que los 55.285,43 m² de vías pecuarias ya están obtenidos, 106.104,19 m² serían suelos que el PAR obtiene y cede como sistemas generales.

El encuadre de estos SSGG en exteriores o interiores admite una doble interpretación. Por un lado son necesariamente interiores al ámbito PAR delimitado y ordenado al objeto de garantizar su obtención, por otro son exteriores al ámbito estrictamente necesario para cumplir los objetivos de la DIR, es decir exteriores al Campus.

Ahora bien, considerando la funcionalidad de los espacios ordenados a los efectos de analizar la compatibilidad de la ordenación propuesta en el ámbito delimitado, incluso su coordinación con los suelos colindantes, las redes se han categorizado de acuerdo con la LCSM según su rango supramunicipal, general y local y su función: redes de infraestructuras, de equipamientos y de servicios.

No deben confundirse estas redes públicas, con las redes y equipamientos -en este caso privados- que contempla el Campus en sus suelos privativos para atender sus propias necesidades.

Gráfico 5.6 Redes Públicas. Fte: Elaboración propia



A continuación, se muestra detalle de la red de vías pecuarias, dónde para garantizar la continuidad del tránsito ganadero se proyecta un amplio cruce a desnivel.

Gráfico 5.7 Suelo público (ya obtenido) de vías pecuarias. Fte: Elaboración propia



Las parcelas que según catastro tienen carácter público y se integran total o parcialmente en el PAR son

Tabla 5.6 Parcelas Catastrales públicas afectadas ámbito ITH. Fte.: Catastro

ID	Datos catastro				
	Parcela	Superficie (m^2)	Referencia catastral	Municipio - Polígono	Uso
101	9011	1.062	28104A006090110000UM	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario - Camino
102	9006	28.435	28148A012090060000BR	Torrejón de Ardoz -12	Agrario - Camino
103	9008	45.210	28104A006090080000UM	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario - Camino

La parcela 9011 se trata de un camino público y se ha incluido íntegramente en el ámbito,



mientras que las siguientes parcelas de la tabla (9006 y 9008) corresponden a la Cañada Galiana y son parcelas catastrales públicas que solo se ven afectadas parcialmente y cuyo uso actual se mantiene.

Comprobación del cumplimiento del artículo 36 de la LSCM

A efectos de comprobar el cumplimiento del artículo 36 de la LSCM que debe afrontar la posterior adaptación del planeamiento general, se tiene que la dotación de redes públicas sería:

Tabla 5.7 Redes públicas según LSCM

Ratios art. 36 LSCM	m2/100m2e		
	Supramunicipal	General	Local
Redes de infraestructuras			
Red de comunicaciones			
Red de infraestructuras sociales			
Red de infraestructuras energéticas			
Redes de equipamientos			
Red de zonas verdes y espacios libres			15
Red de equipamientos sociales			
Redes de servicios			
Red de servicios urbanos			
Red de viviendas públicas			
TOTAL		20	30

Considerando los usos y edificabilidades definidos resultan las siguientes superficies mínimas a ceder:

Tabla 5.8 Superficie redes públicas exigible según LSCM

M2 art. 36 LSCM		M2 de Redes públicas			
		Supramunicipal	General	Local	TOTAL
Redes de infraestructuras					
	Red de comunicaciones				
	Red de infraestructuras sociales				
	Red de infraestructuras energéticas				
Redes de equipamientos					
	Red de zonas verdes y espacios libres			9.375,00	9.375,00
	Red de equipamientos sociales				
Redes de servicios					
	Red de servicios urbanos				
	Red de viviendas públicas				
TOTAL			12.500,00	18.750,00	31.250,00

Las superficies reservadas en este PAR al cumplimiento de los valores de la tabla anterior son:

Tabla 5.9 Redes públicas de cesión del PAR

M2 REDES ITH		M2 de Redes públicas de cesión			
		Supramunicipal	General	Local	TOTAL
Redes de infraestructuras					
	Red de comunicaciones	41.893,57	15.827,26	7.032,56	64.753,39
	Red de infraestructuras sociales		25.994,42		25.994,42
	Red de infraestructuras energéticas				
Redes de equipamientos					
	Red de zonas verdes y espacios libres			15.356,38	15.356,38
	Red de equipamientos sociales				
Redes de servicios					
	Red de servicios urbanos				
	Red de viviendas públicas				
TOTAL		41.893,57	41.821,68	22.388,94	106.104,19

En consecuencia, las redes necesarias y previstas en este PAR son mayores a las legalmente exigibles en los siguientes metros:

Tabla 5.10 Exceso de redes necesarias VS exigidas por LSCM

M2 REDES ITH		M2 de Redes públicas (EXCESO)			
		Supramunicipal	General	Local	TOTAL
Redes de infraestructuras					
	Red de comunicaciones				
	Red de infraestructuras sociales				
	Red de infraestructuras energéticas				
Redes de equipamientos					
	Red de zonas verdes y espacios libres			5.681,38	5.681,38
	Red de equipamientos sociales				
Redes de servicios					
	Red de servicios urbanos				
	Red de viviendas públicas				
TOTAL			28.921,68	3.038,94	73.854,19

Y, por tanto, se comprueba que el modelo propuesto no coarta la futura adaptación del planeamiento urbanístico general de acuerdo con los proyectos de obras que define este PAR.

Añadiendo a las redes de cesión la superficie deslindada (ya obtenida) de la Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso vía pecuaria, se obtiene el total de redes públicas del PAR.

Tabla 5.11 Redes públicas del PAR

M2 REDES ITH		M2 de Redes públicas		
	Supramunicipal	General	Local	TOTAL
Redes de infraestructuras				
Red de comunicaciones	41.893,57	15.827,26	7.032,56	64.753,39
Red de infraestructuras sociales		25.994,42		25.994,42
Red de infraestructuras energéticas				
Redes de equipamientos				
Red de zonas verdes y espacios libres			15.356,38	15.356,38
Red de equipamientos sociales	55.285,43			55.285,43
Redes de servicios				
Red de servicios urbanos				
Red de viviendas públicas				
TOTAL	97.179,00	41.821,68	22.388,94	161.389,62

Dado el uso de esparcimiento y deportivo que se ha detectado en los caminos y vías pecuarias que perimetran el ámbito, los espacios libres públicos se han localizado con la voluntad de atender a los usuarios de estos senderos que discurren perimetrales a la ordenación.

Ahondando en lo anterior, respecto al cumplimiento de las cesiones de redes y sistemas generales que reflejan tanto el PGOU de Torrejón de Ardoz como el PGOU de Paracuellos de Jarama, es preciso indicar:

1.- Artículo 33.3 Ley 9/1995: la obligación del PAR se circunscribe a su propio objeto

De lo dispuesto en el artículo 33.3 de la Ley 9/1995 se deduce que las obligaciones que en él se imponen al PAR se articulan exclusivamente en torno al objeto propio de la actuación. El precepto exige, en primer lugar, asegurar “el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto”; en segundo lugar, justificar “la concreta ubicación y delimitación de la actuación, su incidencia territorial y ambiental y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente”.

De lo anterior se desprenden dos conclusiones:

- (i) Las obligaciones del PAR en materia de funcionamiento, conexión e integración se refieren exclusivamente a las obras e instalaciones que constituyen su propio objeto. El PAR puede desarrollarse en cualquier clase de suelo, con independencia de la clasificación urbanística previa, y sus obligaciones de contenido se limitan a justificar y asegurar la viabilidad y el funcionamiento de esa actuación concreta, no de otros sectores o ámbitos urbanísticos ajenos al PAR.
- (ii) La exigencia de justificar el “grado de integración con la planificación y ordenación vigente” opera como una exigencia de justificación documental, no como una obligación

de subordinación o sometimiento del PAR al planeamiento municipal. La propia formulación del precepto —que exige “justificar” el grado de integración, y no “garantizarla” o “asumirla plenamente”— revela que el legislador autonómico era perfectamente consciente de que esa integración podía ser parcial o incluso inexistente en determinados aspectos, sin que ello invalidara el PAR.

Esto implica que el PAR puede no estar plenamente integrado con el planeamiento municipal preexistente, siendo precisamente esa posibilidad de no integración la que da sentido a los efectos previstos en el artículo 38.3 de la misma Ley, el cual refleja:

Las determinaciones contenidas en los Proyectos de Alcance Regional aprobados definitivamente vincularán de forma directa y producirán efectos en los instrumentos de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados desde la publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”. Además, los referidos instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporarlas mediante el procedimiento de pertinente aplicación.

2.- Artículo 36.1, letras j) y k) Ley 9/1995: el PAR puede ser no conforme con el planeamiento, y sus obligaciones son las derivadas de su propia ordenación.

El contenido mínimo del PAR, en lo que aquí interesa, se articula a través de dos determinaciones expresamente previstas en el artículo 36.1 de la Ley 9/1995:

- (i) La letra j) exige que el PAR contenga la “conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor” y, en su caso, la “precisión de las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente incompatibles con el contenido del Proyecto”.

De la redacción del citado precepto se infiere que el legislador autonómico no exige que el PAR sea conforme al planeamiento municipal. Admite expresamente que el PAR puede no ser conforme con la ordenación urbanística vigente y que su contenido mínimo incluye precisar qué previsiones del planeamiento municipal resultarán directamente incompatibles con el PAR. La técnica legal prevista para resolver esa incompatibilidad no es que el PAR se adapte al PGOU, sino exactamente lo contrario: que el PAR identifique las previsiones incompatibles del PGOU, que quedarán desplazadas conforme al artículo 38.3.

Por tanto, el PAR no debe asumir las cargas previstas por los PGOU de los municipios afectados. En particular, el PAR no tiene obligación de asumir las cargas de sistemas generales exteriores previstas por el PGOU de Torrejón de Ardoz para el sector SUNP-T1 pues implicaría negar la posibilidad —expresamente contemplada por la Ley 9/1995— de que el PAR no sea conforme con ese planeamiento. Si la Ley admite la no conformidad y articula un mecanismo para resolverla (la identificación de incompatibilidades y su desplazamiento conforme al art. 38.3), no puede sostenerse que el PAR quede en todo caso sujeto a las determinaciones de carga y cesión del planeamiento municipal incompatible.

- (ii) La letra k) establece que las obligaciones asumidas por el promotor son, “en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo resultante del Proyecto”.

Por tanto, de forma general las obligaciones mínimas son las derivadas del régimen de la clase de suelo resultante del propio PAR, no las que el planeamiento general municipal (PGOU municipales) impone a los sectores de desarrollo preexistentes. De este modo, el artículo 36.1.k) no contiene ninguna previsión que obligue al promotor del PAR a asumir cargas externas derivadas del planeamiento municipal preexistente, tales como la parte proporcional de sistemas generales

exteriores adscritos al área de reparto en la que se encuadra el sector de suelo urbanizable del PGOU u otras cargas diferentes a las estrictamente reguladas por Ley.

3.-Artículo 38.3 Ley 9/1995: prevalencia del PAR y obligación de adaptación del planeamiento municipal

El artículo 38.3 de la Ley 9/1995 establece el sentido de la relación jerárquica entre el PAR y el planeamiento municipal. Las determinaciones del PAR aprobado definitivamente “vincularán de forma directa y producirán efectos en los instrumentos de ordenación urbanística municipal”, siendo estos instrumentos municipales los que deberán incorporarlas mediante el procedimiento de pertinente aplicación. Por tanto, el planeamiento municipal debe adaptarse al PAR, no el PAR al planeamiento municipal.

Además, en virtud de las características y el concepto que la legislación otorga a estos proyectos, puede apreciarse una doble naturaleza del PAR: por un lado, de Plan, al ordenar y diseñar territorio; y por otro, la de Proyecto, al ser inmediatamente ejecutable y debiendo por ello contener determinaciones propias de proyectos de ejecución. Esta doble naturaleza —plan ordenador del territorio y proyecto de ejecución inmediata— determina que el PAR no sea un instrumento de desarrollo del PGOU, sino un instrumento autónomo que desplaza las previsiones del planeamiento municipal en lo que resulte incompatible.

El Tribunal Constitucional ha avalado expresamente esta lógica de prevalencia de los instrumentos supramunicipales, estableciendo que no vulnera la autonomía local que una ley imponga la adaptación del planeamiento municipal a determinaciones de planes supramunicipales dictadas en el legítimo ejercicio de competencias autonómicas.

Por todo ello, hay argumentos para exponer que el PAR no está subordinado al planeamiento municipal y que, por tanto, no puede quedar sujeto a cargas y cesiones establecidas por el o los PGOU para sus propios sectores de desarrollo, debiendo resolver sus propias cesiones y conexiones. Debiéndose entender que la eventual inviabilidad del resto del Sector SUNP-T1 es una cuestión que corresponde resolver al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz mediante la adaptación de su planeamiento general a la nueva realidad territorial.

5.8 CONEXIONES EXTERIORES

Para atender las demandas que genera el ITH se plantean conexiones exteriores sobre las redes de infraestructuras existentes. Para el trazado de las conexiones exteriores se ha buscado minimizar la afección a suelos privados, resolviendo la mayoría de las acometidas sobre las infraestructuras que discurren en paralelo a la red viaria de las carreteras A-2; M-108, y M-115.

Conexión Viaria

Se articula en dos niveles:

- Primer nivel: conexión del PAR con la red de carreteras existente en el entorno.
- Segundo nivel: viario público interior del PAR que resuelve la conexión de las parcelas con el viario definido como primer nivel.

El suelo a vincular al desarrollo para resolver la conexión del ámbito se circunscribe al necesario para la ejecución de la conexión viaria norte, sobre la carretera M-115 de A-2 a M-108 (Base aérea de Torrejón), y la conexión viaria sur, sobre la carretera M-108.

Conexión de Agua Potable y Saneamiento

Atiende las directrices del informe emitido por el Canal de Isabel II, el 17 de febrero de 2026. Para su ejecución requiere, además de alguna intervención sobre las infraestructuras que el CYII ya dispone bajo la cañada Real Galiana y el consecuente ajuste de estas servidumbres, la integración en las redes del PAR de una BIA (Banda de Infraestructuras de Agua), paralela a la A-2 por su lado norte.

El trazado de esta BIA, considerando que se trata de una infraestructura que presta un servicio público de interés general, se ha planteado en paralelo a las numerosas infraestructuras de servicios que discurren por esa zona, cerca de ellas y de la carretera A-2. Lo anterior a los efectos de minorar las afecciones que provocaría separarla de la carretera y de las conducciones y canalizaciones allí existentes.

Otras conexiones

Estas conexiones, pendientes a la fecha de informar por las compañías, se entiende que podrán ser ejecutadas aprovechando el trazado de canalizaciones existentes o bandas de suelo público con capacidad para albergar nuevas zanjas. Es decir, sin generar una nueva demanda de suelo que deba incorporarse al PAR. En cualquier caso, este concepto deberá ser revisado una vez se conozcan los citados informes adaptando la delimitación del PAR durante su tramitación a lo que se requiera para poder obtener el suelo necesario para ejecutar las obras necesarias.

5.9 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

Tabla 5.12 Cuadro de características del PAR

ID	Uso	Superficie	M2 edificable	Coef	u.a.
IT	Industrial Tecnológico	353.167,91	272.000,00	1	272.000,00
DP	Dotacional Privado	75.928,48	31.000,00	0,7	21.700,00
IF	Infraestructuras	178.728,06	12.000,00	0,7	8.400,00
	Total ITH	607.824,45	315.000,00		302.100,00
ID	Uso	Superficie	M2 edificable	Coef	u.a.
TE	Terciario	16.037,39	21.500,00	1,33	28.595
RV	Reserva Viaria	64.753,39			
PI	Protección Infraestructura	25.994,42			
VP	Vía Pecuaria	55.285,43			
EL	Espacios Libres	15.356,38			
	Total Otros	177.427,01	21.500,00		28.595
TOTAL PAR		785.251,46	336.500,00		330.695,00

6. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL PROYECTO

6.1 MARCO GENERAL

La sostenibilidad se consolida como un aspecto ineludible para las empresas. más allá del estricto cumplimiento de la creciente regulación asociada, la sostenibilidad se ha convertido en un criterio adicional para la toma de decisiones de clientes e inversores. Las empresas deben demostrar, cada vez en mayor medida, su buen desempeño ESG (Environmental, Social and Corporate Governance) para mantener la confianza de sus clientes, para obtener un mejor acceso a financiación en los mercados de capitales, así como para atraer y retener al talento.

Indra es líder mundial en Sostenibilidad por el Dow Jones Sustainability Index por 3er año consecutivo y "Top 1%" por S&P Global por 4º año. La sostenibilidad forma parte de su estrategia y su cultura, para dar respuesta a los retos sociales y ambientales presentes y futuros. Su plan ESG define los siguientes objetivos:

01. Contribuir al desarrollo sostenible a través de la tecnología
02. Ayudar a nuestros clientes a ser más sostenibles en su actuación
03. Generar un impacto positivo en el planeta y en las personas
04. Crear valor a largo plazo para profesionales, clientes, inversores y otros grupos de interés

Su **Plan ESG 2024-2026**, inspirado en los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, que incluye 16 líneas prioritarias englobadas en 4 ejes de actuación. Entre ellas cabe destacar por su aplicación directa al PAR :

01. Ser neutros en carbono en las operaciones propias en 2030 y Net Zero en toda la cadena de valor en 2040
02. Reducir el consumo de energía en los centros de trabajo
03. Reciclar los residuos eléctricos y electrónicos (RAEEs) promoviendo la economía circular
04. Maximizar la eficiencia en las infraestructuras tecnológicas del Grupo con estrategias de green IT

Asimismo, Indra implementa en esta y en todas sus actuaciones una Política Ambiental que se desarrolla bajo los principios de la norma internacional ISO 14001, establece los principios básicos y el marco general de actuación para la gestión de las prácticas de medio ambiente que Indra asume en su modelo de negocio y en su estrategia. La **Política Ambiental** de Indra se puede consultar en:

https://www.indracompany.com/sites/default/files/indra_politica_ambiental_300623.pdf

Indra tiene establecido e implantado un sistema de gestión de la energía basado en los requisitos de la norma ISO 50.001. Está comprometida con la realización de su actividad dentro de los parámetros de un desarrollo sostenible, manteniendo el control y gestión del uso de la energía.

Indra tiene definido un objetivo de reducción de sus emisiones en línea con el Acuerdo de París y con la Agenda 2030. Esta ambición incluye, no solo las emisiones resultantes de nuestra actividad, sino las derivadas de nuestra cadena de valor y, para ello, ha establecido metas intermedias en 2023, 2030 y 2040. De esta manera, avanza hacia la transición energética y hacia un futuro cada vez más descarbonizado. El PAR responde a los siguientes retos:

Climatización eficiente: Climatizar de manera ecoeficiente los centros de trabajo, primando las calderas eléctricas y sustituyendo los gases fluorados por sus versiones menos contaminantes.

Movilidad Sostenible: Optimizar los desplazamientos por trabajo y utilizar medios de transporte más eficientes.

Eficiencia energética y energía renovable: Incrementar el uso de energía renovable estableciendo acuerdos de compra de energía verde certificada en origen en todas las geografías empezando por las más relevantes.

Compras sostenibles: Reducir la huella ambiental de las compras, incluyendo criterios ambientales en la homologación y selección de proveedores.

La articulación de estos objetivos en el PAR de ITH se determina incorporando las siguientes estrategias de sostenibilidad:

- Edificios de consumo casi nulo (nZEB): máximo aislamiento térmico, óptima orientación, ...
- Consumo hídrico responsable: reutilización de agua, riego por goteo, grifería automática, ...
- Eficiencia energética: climatización e iluminación eficientes, producción in situ, aislamiento térmico, óptima orientación edificios, ...
- Salud y Bienestar de los usuarios: materiales bajos en carbono, diseños ergonómicos, ...
- Biodiversidad: áreas verdes, espacios ajardinados,
- Movilidad Sostenible: transporte público, movilidad peatonal y ciclista, movilidad eléctrica, ...
- Huella de carbono Embebido. Economía Circular: reciclaje de materiales, reducción residuos, ...
- Innovación constructiva: estructura modular, espacios flexibles, materiales innovadores, ...

Todos estos objetivos y estrategias se materializan en el PAR del ITH como sigue:

SOSTENIBILIDAD GENERAL

El nuevo campus de Indra está concebido desde el diseño siguiendo los más altos estándares de sostenibilidad.

La sostenibilidad está pensada además de en el diseño de los edificios y organización general del campus en las personas que lo van a utilizar.

Esto se traduce en que el propio campus debe incentivar la vida saludable del usuario, favorecer y aportar para su felicidad dentro del entorno laboral.

Para conseguir estos objetivos, el campus está configurado con grandes espacios verdes, de especies autóctonas o adaptadas que conlleven un bajo consumo de agua.

El propio diseño de estos espacios comunes promocionará el uso de escaleras y conexiones peatonales y el uso de bicicletas dotándolo de vestuarios y taquillas para fomentar el transporte limpio de sus usuarios. A su vez el Campus está dotado de instalaciones deportivas en las que pueda complementar los tiempos de pausa con el deporte y la comida saludable.

A nivel de movilidad el campus cuenta con la dotación necesaria de plazas de aparcamiento donde se posibilita la carga eléctrica de los vehículos, un total de cerca de 6.000 plazas

Los edificios están concebidos cuidando el impacto en el medio ambiente, tanto en su huella de carbono embebido como en el gasto operacional de los mismos. Para ello se optimizan las envolventes de los edificios, diseñándose fachadas tecnológicas donde se consigue la máxima iluminación natural. Se incorporan materiales de procedencia natural o con contenido reciclado priorizando aquellos que certifiquen su declaración ambiental de producto.

Las cubiertas de los edificios evitan el sobrecalentamiento con la incidencia solar de las distintas superficies del proyecto incorporando materiales de tonos claros para evitar el efecto “isla de calor”.

Se incorporan sistemas de ahorro de agua, para que tanto las griferías como los inodoros, duchas y urinarios de los diferentes edificios tengan un bajo caudal de agua y por lo tanto un bajo consumo.

Se cuida la gestión de residuos tanto en la fase de construcción del edificio como en fase operativa del mismo. El campus se dota de un punto limpio capaz de clasificar los residuos previamente a su entrega a gestor autorizado.

Además del cuidado en el consumo de recursos naturales como el agua o la energía de los edificios, el campus en su conjunto cuenta con sistemas de generación de energía insitu, disponiendo de un parque fotovoltaico.

El campus de Indra está concebido siguiendo conceptos de sostenibilidad que respetan y cuidan el medio ambiente y con una organización general flexible la cual lo hace adaptable a las futuras necesidades de la compañía y perdurable en el tiempo.

Los beneficios de generar un campus con estos valores intrínsecos son múltiples como resumen, entre ellos podemos destacar:

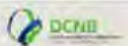
1. Mejora de la calidad del ambiente interior: proporcionan una óptima calidad del aire, ventilación natural y uso de materiales con bajas emisiones químicas, lo que contribuye al bienestar y la productividad de los ocupantes
2. Aumento de la luz natural: Estos edificios están diseñados para maximizar la iluminación natural, lo que mejora el estado de ánimo y el rendimiento de los empleados.
3. Control térmico y acústico: ofrecen niveles acústicos adecuados y un control térmico óptimo, factores que influyen positivamente en la concentración y el confort de los trabajadores.
4. Reducción del absentismo laboral: Debido a un entorno de trabajo más saludable, se observa una disminución en las tasas de absentismo, lo que se traduce en una mayor productividad general.
5. Mejora del bienestar y la salud: pensando en la calidad de los espacios habitables, lo que contribuye a mejorar la calidad de vida y la salud de los usuarios.
6. Aumento de la satisfacción laboral: Trabajar en un edificio sostenible y respetuoso con el medio ambiente puede aumentar la satisfacción de los empleados, lo que a su vez mejora su rendimiento y compromiso y satisfacción con su trabajo diario.

CERTIFICACIONES EN SOSTENIBILIDAD y ESTRATEGIA ENERGÉTICA

La Sostenibilidad General se apoya en las acciones que está llevando a cabo el Promotor para implementar diferentes certificaciones internacionales tanto a nivel de Campus como a nivel de edificios, así como en la estrategia energética que se está implantando desde estas fases iniciales

Así, adicionalmente a las descripciones y determinaciones expuestas en otros epígrafes, el Promotor tiene en fase de desarrollo e implementación diversos programas de valor añadido a este PAR que se podrán ir incorporando según vaya avanzando la tramitación y contando con el feedback del proceso administrativo. Entre estos programas de valor añadido al Campus cabe destacar:

1.- Los estudios que se están realizando para implementar una o varias certificaciones de nuevas construcciones. Actualmente el Promotor está estudiando implantar en el Campus las siguientes:

CERTIFICACIÓN	CONCEPTO EVALUADO	ALCANCE FÍSICO
LEED Communities 	Sostenibilidad	Campus
BREEAM Urbanismo 	Sostenibilidad	Campus
DGNB District 	Sostenibilidad	Campus
WELL Community 	Bienestar del usuario	Campus
LEED BDC 	Sostenibilidad	Edificio
BREEAM Nueva Construcción 	Sostenibilidad	Edificio
VERDE 	Sostenibilidad	Edificio
EDGE 	Sostenibilidad	Edificio
WELL 	Bienestar del usuario	Edificio
AIS 	Accesibilidad	Campus y Edificio
WiredScore 	Conectividad digital	Edificio
SmartScore 	Edificio inteligente	Edificio
Zero Carbon 	Huella de carbono	Edificio

2.- Las directrices de Estrategia Energética que mejoran la sostenibilidad de las redes básicas y estructurantes definidas en este documento. En concreto, el Promotor está decidido a implantar una centralización de servicios que permita la explotación y funcionamiento de las redes con altos

estándares de sostenibilidad y eficiencia. El objetivo final de este programa es establecer las arquitecturas de las instalaciones para alcanzar el mayor rendimiento y ahorro energéticos posible dentro del marco tecnológico actual y para ello se están abordando especificaciones para incorporar en el ITH, los siguientes servicios:

- EDIFICIO DE GENERACIÓN TÉRMICA (DHC). Clima y ACS
- SUBESTACIONES TÉRMICAS EN EDIFICIOS
- INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA
- AGUA REGENERADA

Además de lo anterior este PAR contempla:

ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

La Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos en su Disposición Adicional décima.

“1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.”

Adicionalmente, el Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, la Orden TMA/851/2021 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 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 el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

El PAR atiende en sus diseños lo dispuesto en las normativas citadas garantizando diseños universales (que puedan ser utilizados por un amplio espectro de personas) y accesibilidad universal (uso seguro y cómodo de forma autónoma y natural).

MOVILIDAD SOSTENIBLE

La actuación se conecta mediante carril bici con el Anillo ciclista de Torrejón de Ardoz, propone la prolongación de las líneas de transporte público (a concertar con el CRTM), servicio de lanzaderas entre el ITH y la estación de cercanías de Torrejón.

La movilidad interior se resuelve potenciando el modo a pie y el modo bicicleta. Para ello se reparten estratégicamente los aparcamientos y demás usos, se disponen senderos peatonales y los aparcamientos bici.

En el estudio sectorial de movilidad se incorpora el avance del Plan de Movilidad Sostenible al ITH. El documento comprende los grandes apartados que debe incluir un Plan de Movilidad Sostenible al trabajo (PMST) de acuerdo con la Ley de Movilidad Sostenible, aprobada en diciembre de 2025 que obliga a los centros que cuenten con más de 200 trabajadores a la realización de un PMST.

Aborda el análisis y diagnóstico, la visión, las medidas, el plan de comunicación y el plan de seguimiento de la movilidad del Campus.

ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE

Las conexiones con el exterior de la red proyectada de aguas potable son las siguientes:

- Conexión C1, al suroeste del ámbito, en la tubería de la red de distribución de Ø600 mm FD que discurre paralela al acceso A-2 con la carretera M-108, a la altura del enlace con la A-2, en concreto en el Camino Quintana. En este punto, antes de la propia conexión, se instala una válvula reguladora de presión y un caudalímetro en la tubería Ø600 mm, que permita la regulación de presión tanto en la nueva tubería Ø400mm FD para el suministro del ámbito, como en la tubería existente Ø250 mm FD que discurre paralela a la carretera M-108 y que da servicio al Centro Comercial Parque Corredor y a la Brigada Paracaidista.
- Conexión C2, a la red de abastecimiento en la tubería de distribución Ø800 mm FD que discurre por el sur del sector SUP-I-4 del planeamiento de San Fernando de Henares, paralelamente a la A-2. En esta conexión a la tubería Ø800 mm se instala una válvula reguladora de presión y un caudalímetro.

Ambas conexiones quedan unidas entre sí por una nueva tubería Ø400 mm FD cuyo trazado irá en paralelo a la A-2 por su margen norte. Esta tubería continua desde la conexión C1, con trazado paralelo a la A-2 por su margen norte hasta llegar al límite suroeste del ámbito, donde cambiará de sección a una tubería Ø250 mm FD.

La red de distribución del ámbito partirá desde este punto en el límite suroeste del ámbito con una tubería Ø250 mm FD que discurrirá, en primer lugar, de sur a norte por el borde oeste del mismo, hasta llegar a un nuevo vial público que se dispone en paralelo a la Cañada Real Galiana por su margen sur, por donde continuará en sentido suroeste – noreste hasta el límite este del ámbito, donde se dispone un testero para dar continuidad a futuras redes de distribución, permitiendo ampliaciones de la red y conexiones de los ámbitos colindantes.

Todas las conducciones descritas discurren por viarios o espacios libres públicos no edificables.

La solución, facilitada por el Canal de Isabel II, atiende de forma coordinada la demanda prevista en el SUNP-T1.

DRENAJE y SANEAMIENTO

La red de saneamiento se plantea separativa.

Los proyectos de edificación dispondrán de sistemas de control de consumo de agua y reutilización de la misma.

El proyecto de urbanización contempla la implantación de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible que favorezcan la infiltración en el terreno de las precipitaciones, aumentando y potenciando la recarga del acuífero y reduciendo la escorrentía de aguas pluviales. Estos sistemas pueden ser entre otros: Pavimentos drenantes, cunetas permeables, depósitos subterráneos reticulares, retardadores de flujo en sumideros de tejados y azoteas, zanjas drenantes, lagunajes porosos, ...

Medidas que se acompañaran de otras encaminadas a reducir la carga contaminante de la red de pluviales : separadores de grasas, decantadores, filtros verdes, ...

La red de aguas pluviales recoge el agua del viario (mediante imbornales) y de las parcelas (tejados y zonas exteriores drenadas a través de su acometida de pluviales) y la red de aguas fecales recoge las aguas negras de las parcelas (encauzada a través de su acometida, independiente de la anterior). Las redes interiores de parcela, sus acometidas a las redes de saneamiento y las redes generales de saneamiento se duplican, por tanto, no están interconectadas entre sí.

La red de aguas fecales interior al ámbito se proyecta por gravedad incorporando el caudal a la red existente unitaria cuyo destino hasta el entronque con la red unitaria existente con destino será la EDAR de Torrejón de Ardoz. El caudal medio de aguas negras máximo que puede tratar la planta es de 67.500 m³/día. El caudal de dilución de llegada es 10 veces el caudal medio de aguas negras lo que supone un caudal máximo en época de lluvias de 10 Qm = 7,8 m³/s. Se estima que la EDAR tiene capacidad suficiente para tratar el incremento de aportaciones que supone la actuación.

La red de pluviales tiene como destino un sistema urbano de drenaje sostenible, que es capaz de gestionar el volumen de lluvia mediante retención en el subsuelo, aumentando y potenciando la recarga del acuífero y reduciendo la escorrentía de aguas pluviales. Se consigue así laminar las puntas de vertido incluso desfasarlas respecto a los máximos circulantes en caso de precipitación y, en consecuencia, adaptar el caudal vertido a las capacidades de la red existente.

Los tubulares proyectados transportan los caudales y conectan con el exterior en determinados puntos, donde se proponen los entronques con la red municipal existente.

Las conexiones con el exterior de la red de saneamiento proyectada son las siguientes:

- La red de la zona Norte se conecta a la red de saneamiento existente, de diámetro nominal de 80cm, en el pozo P.55BC-22.
- El retranqueo del Ø100cm se produce en el pozo P.55BC-30.
- La red que recoge el ámbito "urbanización interior", en el Sur de ámbito, conecta al Ø120cm existente en el pozo P.55CC-7.

La solución facilitada por el Canal de Isabel II está coordinada con las necesidades previstas en el SUNP-T1.

La red separativa de aguas pluviales en la parte Norte del ámbito dispone de cuatro colectores que vierten directamente al colector Ø80cm existente que discurre por la vía pecuaria. Estos colectores recogen las aguas del viario y glorietas denominadas RV-2, RV-4 y RV-5, a través de los imbornales con buzón e imbornales de rejilla de viario. Recogen también las aguas pluviales de las parcelas adyacentes DP-3 y OT-1.

En la zona Sur del ámbito se proyecta una laguna de laminación en la parcela IF-4, con una superficie en planta de aproximadamente 10.500 m². A la laguna vierte un colector que recoge las aguas pluviales del interior del Campus.

Previo al vertido a la laguna de laminación, el colector dispone de un aliviadero que deriva las primeras aguas pluviales, más contaminadas, a un tanque de pretratamiento prefabricado, con precámara de decantación y cámara de separación de hidrocarburos.

La laguna de laminación tiene un volumen capaz de almacenar la lluvia de diseño, correspondiente a un periodo de retorno de 10 años, para la lluvia de duración 15 minutos que corresponde al tiempo de aguacero para la intensidad de cálculo. Se dispone un colector aliviadero de Ø40cm que entronca al colector existente.

La laguna de laminación recibe también las aguas de la cuneta proyectada por el borde occidental del ámbito, que restituye el curso de la existente afectada por las obras.

Las conexiones con el exterior de la red de pluviales proyectada son las siguientes:

- La red de la zona Norte se conecta a la red de saneamiento existente en los pozos P.55BC-18, P.55BC-19 y P.55BC-22.
- Las aguas vertidas en el laminador conectan finalmente a la red de saneamiento existente ubicada al sur del ámbito, en el pozo P55.CC-9.

La red se plantea con tubulares no visitables de hormigón armado resistente a los sulfatos. Las aguas pluviales de viario serán captadas mediante pozos absorbedores y rejillas y las aguas negras de las parcelas, a través de las acometidas particulares.

Se dispondrán pozos de registro de fábrica de ladrillo y tapa de fundición dúctil D-400 a una distancia máxima de 50 metros; y pozos absorbedores de fábrica de ladrillo y tapa y rejilla de fundición dúctil C-250 a una distancia de unos 30 metros entre sí, además de los posibles puntos bajos y delante de los pasos de peatones.

Si el tramo final de conexión con el exterior discurriera a profundidades superiores a 4,5 metros, las secciones serán visitables: galería abovedada de dimensiones interiores 1,0x1,80 metros. Esta sección se proyectaría con independencia del dimensionamiento hidráulico para evitar la necesidad de ejecución de zanjas muy profundas en reparaciones futuras.

Se ha planteado que la balsa de laminación actúe como un sistema de drenaje urbano sostenible favoreciendo la gestión en origen de las aguas pluviales. En este sentido se ha proyectado la balsa de laminación sin impermeabilización, con un fondo permeable que favorece la infiltración de agua al terreno.

ILUMINACION

La iluminación de la urbanización se ha previsto telegestionada, con lámparas LED, calificación energética "A" y cumpliendo los requerimientos de iluminación, calidad y confort visual reglamentados. Las lámparas empleadas evitan la contaminación lumínica.

El diseño del alumbrado de los viales incluidos en el proyecto, ha tomado como base la Normativa del Ayuntamiento de Madrid, y la homologación de materiales para este tipo de instalación.

DEMANDA ELECTRICA

El buscado ahorro energético en los edificios se ha tenido en cuenta desde el análisis de la orientación y encaje de los mismos en el ITH, los cuales se dotan de aislamientos y equipos de alta eficiencia.

El PAR permite la implantación de nuevos procesos operativos y minimizar el consumo energético y, en consecuencia, reducir las emisiones asociadas.

Las medidas eficiencia energética de los edificios hacen previsible que obtengan calificación energética "A".

El ITH está dotado de sistemas de control de energía consumida y de equipos domóticos capaces de activar estrategias activas para la reducción del consumo energético (regulación de la intensidad de alumbrado, control de ventilación basado en la ocupación, iluminación por detección de presencia, suministros variables de fluidos ajustados a las necesidades, variadores de frecuencia en bombas y ventiladores,).

La centralización de instalaciones sin duda también colabora en la reducción de la demanda eléctrica.

Los elementos integrantes del proyecto de distribución de energía eléctrica cumplen con todas las prescripciones de los vigentes reglamentos electrotécnicos de alta y baja tensión, así como con el resto de las disposiciones y normativas oficiales de obligado cumplimiento.

AJARDINAMIENTO Y RIEGO

El ajardinamiento se plantea con especies locales, de baja demanda hídrica y bajo mantenimiento. Alternando especies para reducir riesgo de transmisión de plagas.

El sistema de riego previsto se automatiza para permitir un adecuado diseño que ofrezca total cobertura a la zona a regar y de la forma más uniforme posible, obteniendo un óptimo aprovechamiento del agua y un adecuado mantenimiento de las distintas plantas según sus propias exigencias.

Se proyecta una red de agua regenerada que discurre por todo el ámbito de actuación, con infraestructura suficiente para dar servicio tanto al riego de las zonas verdes como el arbolado de alineación.

Las obras a realizar serían:

- Depósito de regulación. Se plantea la construcción de un depósito de regulación con capacidad de almacenamiento suficiente para cubrir las necesidades de agua regenerada en el ámbito. Este depósito de abastecerá de la balsa de recogida de aguas pluviales proyectada.
- Red de distribución. Se proyecta una red de distribución ramificada, que parte del depósito de regulación, recorriendo el ámbito y llegando a todas las zonas verdes.
- Red secundaria. Se proyecta asociada al ajardinamiento de cada una de las subparcelas.

GESTION DE RESIDUOS (RCD)

Los residuos de construcción y demolición (RCD) son cualquier sustancia u objeto que, cumpliendo la definición de "residuos", se genere en una obra de construcción o demolición, conforme a la definición dada por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de estos residuos.

Los tres principios básicos para la correcta gestión de residuos que aplicará el PAR son:

- Prevención y minimización en origen, reduciendo la producción y nocividad.
- Incentivar la reutilización, reciclado y cualesquiera otras formas de valorización y cierre de ciclos.

- Eliminación adecuada de los residuos que no puedan valorizarse e implantación de los medios necesarios para su correcta gestión.

Los Proyectos de construcción incluirán un Plan de gestión de residuos con el contenido establecido en el Real Decreto 105/2008, haciendo especial hincapié en lo referente a la separación en origen de los mismos sean éstos de tipo inerte, urbanos o peligrosos.

Para la gestión de los suelos no contaminados excavados y otros materiales naturales excavados procedentes de obras de construcción o demolición (Código LER 17 05 04) se estará lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados, cuando se utilicen en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron.

Para la gestión, tratamiento y transporte de RCD se estará a lo dispuesto para el régimen general de gestión de residuos no peligrosos de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, al Real Decreto 105/2008 y a la Orden 2726/2009 de la Comunidad de Madrid.

El traslado de RCD estará sujeto al Real Decreto 553/2020, de 2 de junio, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del estado.

La adecuada gestión de los residuos no solo se prevé durante la ejecución de las obras si no durante toda la vida operativa del ITH. Son evidentes las oportunidades de mejora respecto a la situación actual aplicando medidas para :

- Reducir el uso de refrigerantes con alto potencial de calentamiento global
- Prevenir de fugas de refrigerantes
- Minimizar las emisiones de Nox de las fuentes de calefacción
- Reducir el potencial de contaminación por sedimentos, metales pesados, grasas y aceites provenientes de las escorrentías de edificios y superficies pavimentadas
- Diseñar espacios para el almacenamiento temporal de residuos reciclables
- Diseñar un punto limpio que permita la clasificación y compactación en origen.
- Implementar procesos que reduzcan las emisiones de CO2 y otros gases de efecto invernadero
- Prevención y minimización en origen, reduciendo la producción y nocividad.
- Utilizar materiales duraderos y de fácil mantenimiento
- Fomentar la movilidad sostenible.

Punto limpio

Se prevé en la parcela IF-3. Tiene capacidad de clasificar y compactar los residuos que se generan en el Campus previamente a su entrega a gestor autorizado. Su capacidad permite diseñar un plan de explotación que acomode los envíos a la capacidad de tratamiento de la planta de residuos de la Mancomunidad del Este

Permite realizar la segregación de los residuos así como algún tipo de preparación (p.ej. prensado y enfardado) si es necesario. Alberga los contenedores finales (papel/cartón, envases, madera, plásticos, chatarra, etc.) y el contenedor de compostaje.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Programa de Vigilancia Ambiental define la realización de los controles necesarios tales que se garantiza el cumplimiento de cada una de las medidas de protección y corrección contempladas en la tramitación ambiental seguida.

6.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN EXTERIOR

Las obras de urbanización exterior se detallan en el “PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y CONEXIONES EXTERIORES”.

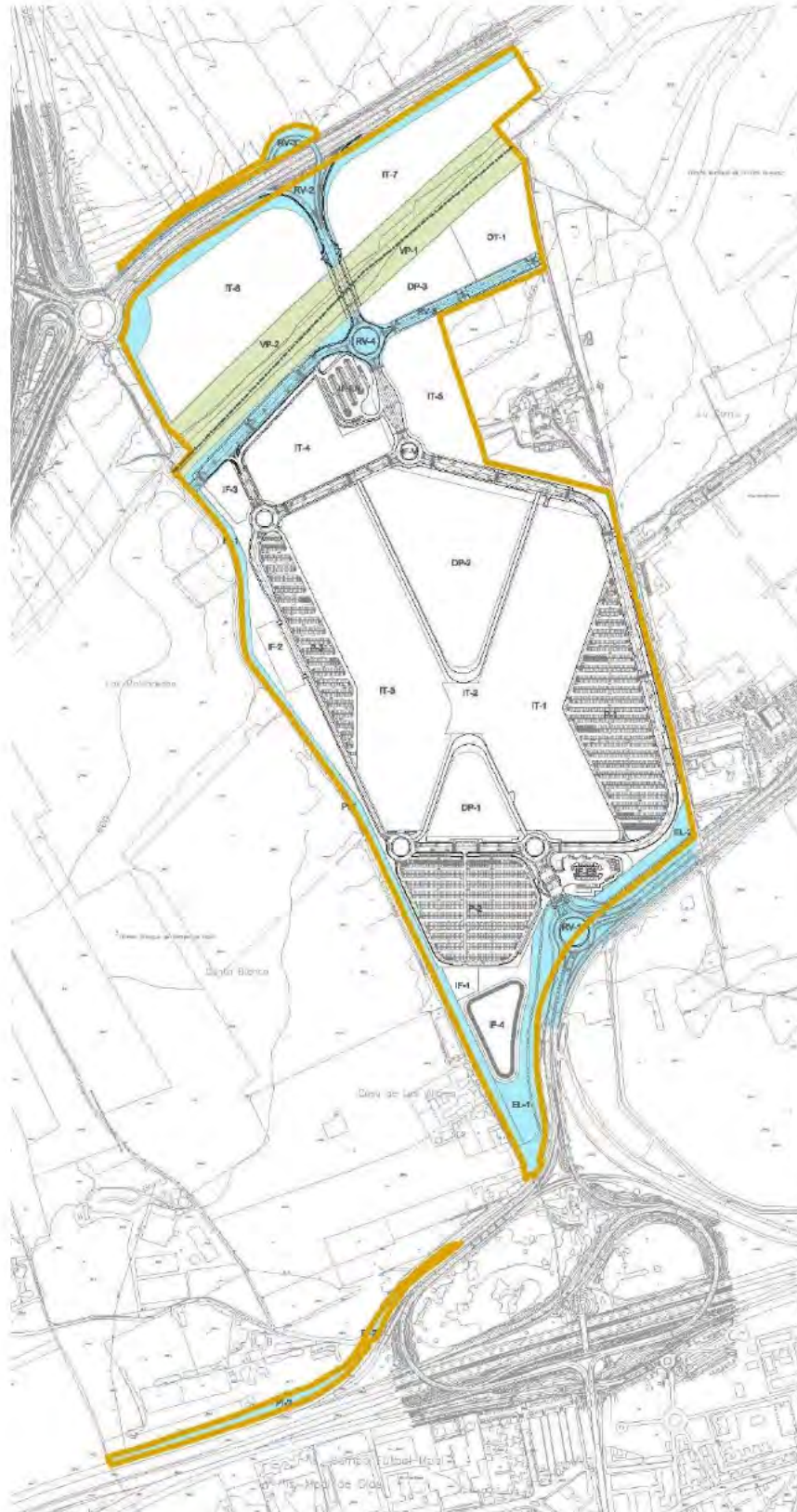
El proyecto define las obras de conexiones exteriores y la urbanización de los espacios públicos de cesión a la Administración pública , obras necesarias para asegurar la eficaz conexión de las obras de instalaciones del ITH a las redes generales públicas de infraestructuras y servicios. En definitiva, define las obras que resuelven la conexión del PAR con las redes exteriores pre-existentes y, por tanto, viabilizan el desarrollo del ámbito .Asimismo, define las obras de urbanización de los espacios públicos del PAR.

El proyecto de conexiones exteriores se podrá estructurar en proyectos específicos a efecto de facilitar su tramitación. Recoge la definición de las obras de: red viaria, redes de servicios urbanos, tratamiento de los espacios libres y acondicionamiento de vías pecuarias, de acuerdo a la ordenación urbanística definida.

El proyecto presentado, de acuerdo al artículo 38 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo vinculará de forma directa y producirán efectos en los instrumentos de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados desde la publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”. La aprobación del Proyecto de Alcance Regional legitimará inmediatamente su ejecución, previo ejercicio del correspondiente acto de intervención o de posterior control municipal de las obras.

En el documento de planos se resumen las conexiones exteriores proyectadas. El siguiente gráfico sombrea los espacios que son objeto de obras por parte este Proyecto, corresponden a redes públicas de cesión y suelos públicos ya obtenidos . El proyecto de obras se recoge en el Tomo II de este PAR.

Gráfico 6.1 Urbanización de las Conexiones exteriores



Conexión exterior viaria

Respecto a las conexiones viarias cabe indicar que se espera que la gran mayoría de los accesos se realicen por el acceso norte. Esto es así tanto por la capacidad de captación de viajes de la M-50 como por la diferente funcionalidad que Indra tiene prevista para cada acceso. El acceso norte se planifica como el acceso de todas las mercancías y la gran mayoría de los trabajadores, mientras que el acceso sur quedaría reservado para visitas institucionales, parte de los autobuses de rutas discrecionales y una parte minoritaria de los trabajadores.

Las conexiones exteriores viarias se plantean como sigue:

- Acceso Norte desde la M-115

La carretera M-115 es una carretera multicarril con calzadas separadas. El tramo en el que se propone la conexión tiene una longitud de 1.600 m entre la glorieta del enlace con la M-50, al oeste, y la glorieta del INTA situada en la carretera M-108, al este. La normativa vigente no permite realizar un nuevo acceso a la carretera en un tramo de dicha longitud (1.600 m). Por lo tanto, se propone realizar un enlace a distinto nivel que resuelva los movimientos demandados.

La entrada a la actuación ITH se produce desde la vía colectora existente en la actualidad que recoge y resuelve el acceso a las fincas y explotaciones situadas en el borde sur de la carretera. Se propone un ramal de giro directo a derechas.

Dado el escaso tráfico que circula actualmente por esta vía de servicio y que en el futuro va a canalizar casi exclusivamente el tráfico de acceso a la actuación, la cuña de cambio de velocidad del ramal de salida, puede configurarse como una ampliación de la calzada de forma triangular y longitud 25 m, para una velocidad de proyecto de $v=40$ km/h, incluso se podría adoptar una cuña reducida (de la mitad de longitud) o una envolvente de giro válida para acceso a áreas de actividad económica.

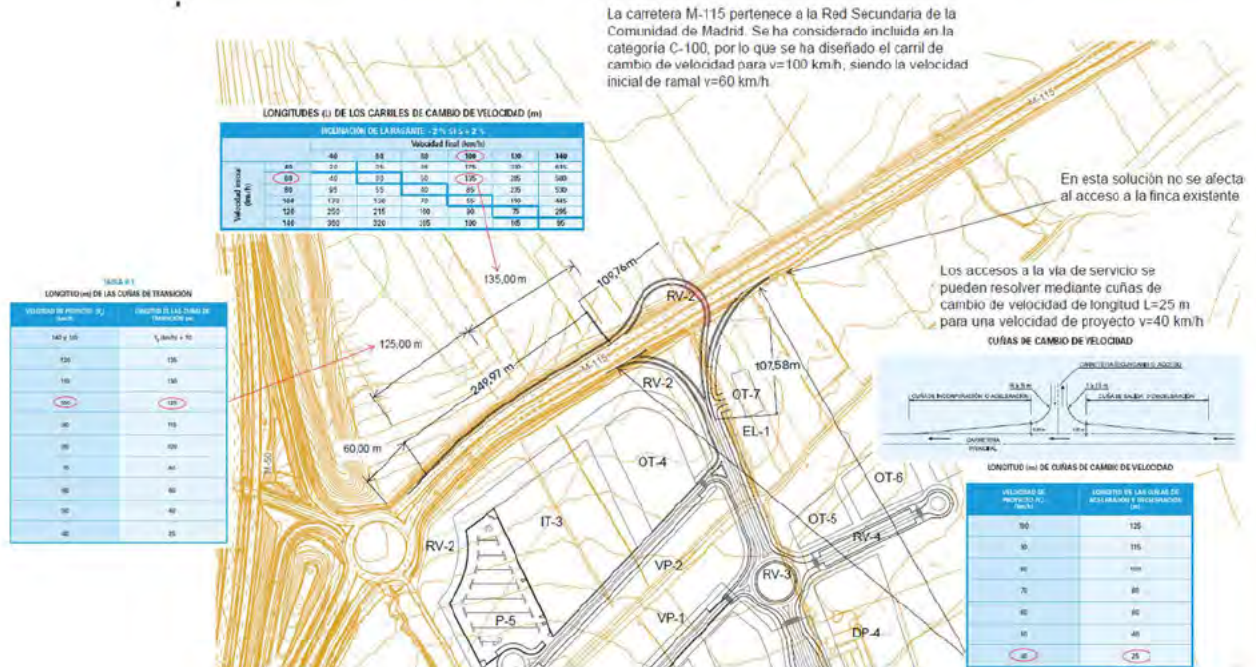
La salida de la actuación a la M-115 en sentido a M-50 se plantea mediante un ramal de enlace que cruce a distinto nivel los cuatro carriles y la vía de servicio para posicionarse en el lado norte, descender a cota de la carretera y acceder a la misma mediante un carril de cambio de velocidad tipo paralelo.

La carretera M-115 se considera incluida en la categoría C-100, por lo que se ha diseñado el carril de cambio de velocidad para velocidad final $v=100$ km/h, siendo la velocidad inicial de ramal de enlace $v=60$ km/h. Estos parámetros dan una longitud del carril de 135 m, con una cuña de transición de 125 m.

La salida de la actuación a la M-115 en sentido M-108 se plantea mediante un ramal de giro directo que se incorpore a la vía de servicio actual mediante un ceda el paso. De forma análoga al ramal de entrada, se puede disponer una cuña de cambio de velocidad de longitud 25 m, para una velocidad de proyecto del ramal $v=40$ km/h, e incluso también se podría adoptar una cuña reducida o directamente una envolvente de giro.

Esta solución puede entenderse como provisional, que atiende la demanda generada y por tanto un horizonte temporal medio, y que deberá coordinarse con las actuaciones y conexiones que otros desarrollos con mayor generación de viajes están planteando sobre el enlace M-50 / M-115 y la propia M-115. La solución proyectada puede entenderse como una fase fácilmente ampliable a otra solución capaz de acoger los tráficos que pueda aportar en el futuro el SUNP-T1.

Gráfico 6.2 Conexión viaria a M-115



- Acceso Sur desde la M-108

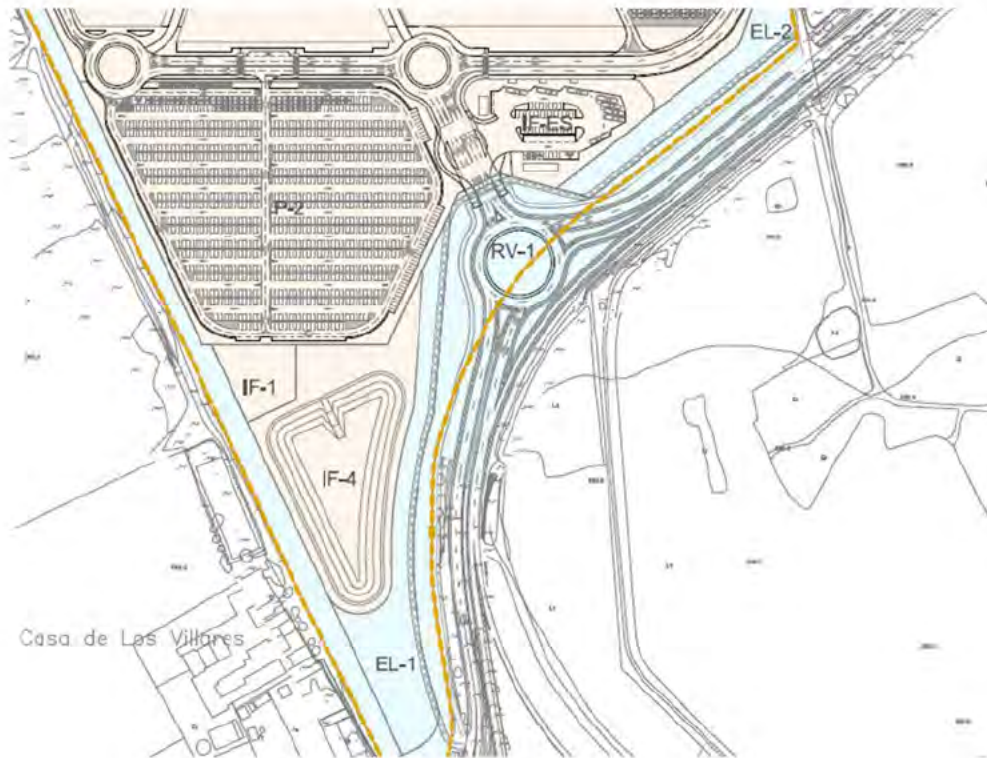
La conexión viaria por el sur, acceso institucional y representativo, se plantea desde la actual carretera M-108.

La carretera M-108 es una carretera multicarril con calzadas separadas, jalonada por glorietas a nivel. El tramo en el que se propone la conexión tiene una longitud aproximada de 900 m entre el enlace con la A-2, al sur, y la glorieta del centro comercial Parque Corredor situada al noreste. El tramo tiene en ambos márgenes suelos urbanos: al sur los pertenecientes a la base aérea y al norte los correspondientes al centro comercial Parque Corredor y los que clasifica el propio PAR como remate sur en coordinación con el paseo urbanizado actualmente existente.

La normativa vigente no permite realizar un nuevo acceso directo a la carretera en un tramo de dicha longitud (900 m). Por lo tanto, en este caso, se propone realizar una glorieta situada excéntricamente con relación al eje actual de la carretera para no afectar ni los suelos urbanos de la Base Aérea de Torrejón, ni a las redes de infraestructuras cuyo trazado discurre por el margen sur de la carretera. La solución proyecta también evita la afección a zonas verdes y suelos urbanos e instalaciones asociadas al centro comercial Parque Corredor.

La glorieta se plantea a nivel, con un ramal pasante en sentido noroeste a efectos de evitar eventuales interferencias en el enlace A-2 / M-108.

Gráfico 6.3 Conexión viaria a M-108



Dada la tipología – industrial tecnológica- de la actuación y la baja intensidad del tráfico canalizada por esta conexión no son de esperar interferencias sobre el funcionamiento o la seguridad de la circulación en la M-108.

Dada la flexibilidad de la jornada laboral que tiene implantada Indra para gran parte de su personal, entrada entre las 7 am y las 10 am, y salida flexible se considera que el tráfico del ITH que pueda coincidir con la punta de tráfico del horario comercial será prácticamente despreciable. Por tanto, tampoco son de esperar afecciones relevantes sobre los niveles de servicio de la glorieta de acceso al centro comercial Parque Corredor

Las sucesivas glorietas a nivel existentes en la M-108 hacen que la velocidad del tramo se pueda considerar de facto reducida y, en consecuencia, no son de esperar problemas de seguridad viaria en la intersección proyectada. Más bien todo lo contrario, un cambio de tipología en la intersección, podría generar inseguridad a un conductor que viniendo desde el norte haya superado hasta siete (7) glorietas a nivel que se identifican en la M-108. Varias de estas glorietas gestionan intersecciones y accesos que muy probablemente tienen tráficos superiores a los previstos en la conexión propuesta.

Gráfico 6.4 Secuencia de glorietas a nivel en M-108



En el gráfico anterior, las flechas azules indican las glorietas a nivel existentes en la M-108 y la flecha verde indica la glorieta, con ramal pasante, propuesta.

Cabe indicar que el Avance del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada Sector SUNP-T1 'NOROESTE', no plantea en su ordenación ninguna conexión sobre la carretera M-108, ni sobre la glorieta sur que incorpora este PAR.

6.3 OBRAS ESTRUCTURANTES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

Las obras estructurantes de las subparcelas que acoge el ITH se detallan en el denominado “PROYECTO DE OBRAS ESTRUCTURANTES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS”.

El proyecto define las obras de infraestructuras estructurantes del interior de las parcelas, obras que garanticen la viabilidad de desarrollo de las edificaciones e instalaciones previstas de forma coordinada. Es decir, estas obras cumplen con una doble función: delimitar los espacios que estructuran la ordenación de las nuevas instalaciones (subparcelas), y definir las infraestructuras básicas que atienden las demandas de los proyectos de edificación e instalaciones. Se trata en definitiva de las obras que ordenan los espacios privativos definiendo una estructura tal que garantiza la viabilidad de los proyectos de edificación e instalaciones, dando viabilidad al desarrollo y colaborando de forma determinante en conseguir los objetivos perseguidos por el promotor, en particular los determinados en la Declaración de Interés Regional.

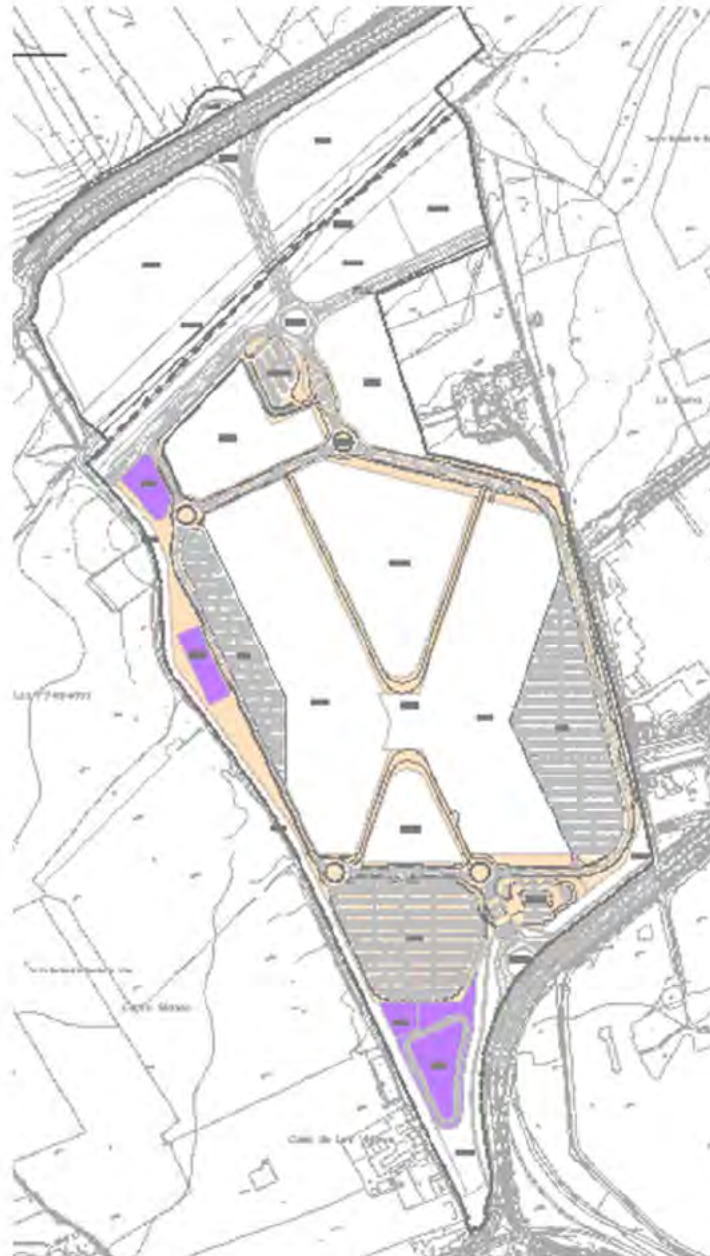
Así este proyecto define las obras de viario estructurante, las infraestructuras principales de la instalación, los espacios anejos a viario destinados al acceso y control de la instalación, y los aparcamientos ligados a la instalación.

El proyecto presentado, de acuerdo al artículo 38 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo vinculará de forma directa y producirán efectos en los instrumentos de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados desde la publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”. La aprobación del Proyecto de Alcance Regional legitimará inmediatamente su ejecución, previo ejercicio del correspondiente acto de intervención o de posterior control municipal de las obras.

En el documento de planos se resumen las obras estructurantes proyectadas. El proyecto de obras se recoge en el Tomo II de este PAR.

El siguiente esquema recoge el ámbito del proyecto afecto a estas obras estructurantes.

Gráfico 6.5 Obras estructurantes de viario e instalaciones



Entre estas obras se encuentran:

- Viario del Campus
- Aparcamientos: P1 ; P2; P3, EN y ES (Visitas).
- Instalaciones IF1 e IF 4 : Reserva, laminador y elementos DUS
- Instalaciones IF2: Central energética
- Instalaciones IF3: Punto Limpio
- Instalaciones de seguridad. Vallado

Se trata de las obras que viabilizan cada una de las zonas y subparcelas en las que se distribuye el ámbito de ordenación, resolviendo su accesibilidad y las acometidas a las redes de infraestructuras y servicios que dan soporte a las actividades previstas en cada subparcela.

El proyecto presentado, de acuerdo al artículo 38 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo vinculará de forma directa y producirán efectos en los instrumentos de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados desde la publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”. La aprobación del Proyecto de Alcance Regional legitimará inmediatamente su ejecución, previo ejercicio del correspondiente acto de intervención o de posterior control municipal de las obras.

El proyecto constructivo que finalmente se ejecute podrá realizar ajustes no sustanciales, entendidos como aquellos que de forma justificada no impliquen un porcentaje de variación de superficie de las subparcelas y de cada una de las instalaciones proyectadas (acceso y control, aparcamientos y laminador) mayor al 20%. El aprovechamiento total del ámbito deberá mantenerse inalterado.

6.4 OBRAS DE EDIFICACIÓN E INSTALACIONES

En el Tomo III de este PAR se describen las características técnicas de las obras de los edificios e instalaciones dotacionales diseñadas en cada subparcela que no están comprendidas en el proyecto de obras estructurantes de infraestructuras y servicios básicos reseñado en el apartado anterior.

Los proyectos constructivos que se presenten para obtención de licencia podrán realizar ajustes y modificaciones no sustanciales, entendidas como aquellas formales que de forma justificada no impliquen un porcentaje de variación de superficie construida sobre rasante y de ocupación sobre subparcela del 20%. El aprovechamiento total del ámbito deberá mantenerse inalterado.

Los edificios y contenedores de instalaciones se diseñan partiendo de las condiciones existentes en la parcela, programa de necesidades del Promotor, condicionantes normativos, e idea general del ámbito de actuación para generar un conjunto edificado unitario con el resto de las zonas del Campus. En el entorno de los edificios de instalaciones se proyecta un tratamiento de ajardinamiento que los integra en el Campus evitando interrupciones visuales en el conjunto paisajístico.

Las obras de edificación incluyen el paisajismo del entorno inmediato a cada edificio. El entorno de los edificios representativos se proyecta con un ajardinamiento de alta calidad, con una apuesta importante por la densidad y tamaño de la planta, presencia de láminas de agua que vertebran el espacio ajardinado, paseos de adoquín y terrizos, iluminación paisajística para ensalzar la vegetación y elementos singulares.

.Los proyectos edificatorios reflejan las siguientes intervenciones:

6.4.1 Zona CORE. Atrio

El atrio central está ubicado en el corazón del campus, con concreto en la subparcela IT-2 .

Este espacio es un gran lugar de recepción para el visitante y, a la par, funciona como *showroom* de la compañía para que todos puedan ver, desde el primer momento de su estancia, los proyectos y la tecnología desarrollada por Indra. A su vez, el atrio es un espacio de interrelación entre usuarios y un punto de encuentro. Este edificio dota de carácter al campus y transmite la imagen de institucionalidad, sostenibilidad, modernidad y tecnología reflejada en los valores fundacionales del proyecto.



Se configura como el vacío articulador de la propuesta, un espacio de triple altura que conecta los diferentes niveles operativos de la sede. Su diseño apuesta por una arquitectura biofílica que sitúa al usuario en el centro de la experiencia espacial.

La cubierta presenta un sistema paramétrico de listones de madera clara que optimiza el confort acústico y tamiza la entrada de luz natural. Esta estructura descansa sobre pilares metálicos de sección circular que se bifurcan en su parte superior de forma orgánica. La envolvente acristalada de suelo a techo garantiza una transparencia total con el entorno y fomenta el uso de iluminación natural durante la jornada laboral.

6.4.2 Zona este

Se proyecta un conjunto de edificios cuya crujía se ha estudiado para permitir plantas diáfanos que permiten una gran versatilidad de distribución interior y que además se distribuyen para disponer de excelente iluminación natural. Su diseño tipo “finger” permite una puesta en servicio gradual, minimizando interferencias.

Los edificios tipo “finger” son volúmenes alargados de tres plantas de altura, coronados por una cubierta destinada a instalaciones ubicados principalmente en la subparcela IT-1.

La estructura de estos edificios alcanza luces entre pilares de 10 metros, generando así un espacio interior totalmente diáfano. Esta configuración estructural permite que el edificio sea altamente flexible, con una gran capacidad para evolucionar y adaptarse a las futuras necesidades espaciales y de implantación.

Para mantener la diafanidad de las áreas de trabajo, los núcleos de comunicaciones se ubican en el exterior de las naves, adosados a sus laterales. Esta disposición libera la planta y garantiza amplios espacios bañados por iluminación natural.

6.4.3 Zonas oeste y norte

En la zona oeste y norte del campus, se concentra la gran parte de los edificios industriales. Este tipo de edificios están ubicados en las subparcelas IT-3, IT-4 ,IT-5, IT-6 e IT-7 Estos edificios

responden a diferentes tipologías edificatorias según la actividad que se desarrolla en cada uno de ellos.

Edificio tipo pódium

Este modelo arquitectónico se configura mediante un bloque continuo en planta baja, con una altura entre forjados de aproximadamente 4,5 metros. En su interior, se distribuye gran parte de la actividad tecnológico-industrial de la compañía.

En el lateral este de los edificios industriales se ubica una crujía de laboratorios y áreas de ingeniería que se vuelcan hacia el interior del espacio. Esta pieza longitudinal conecta el programa industrial de norte a sur y ofrece vistas duales: hacia el oeste, al área industrial, y hacia el este, a las zonas ajardinadas del campus.

Sobre la cubierta del pódium se proyecta una planta de naves destinadas a ingenierías y laboratorios vinculados a la actividad de la planta baja. Estas naves mantienen la orientación este-oeste y el mismo ancho que los edificios situados al este del campus, lo que garantiza una organización del conjunto basada en una clara uniformidad compositiva.

Edificio tipo Nave

La edificación se configura mediante una geometría prismática de gran escala, caracterizada por un vuelo de embocadura en su fachada principal. Este gesto arquitectónico no solo otorga un carácter dinámico y tecnológico al conjunto, sino que respeta estrictamente la distancia de separación al vial para evitar invasiones en proyección.

Edificios de Instalaciones

Son edificios cuya tipología responde a la funcionalidad que atienden. Se ubican en las subparcelas de infraestructuras del Campus y acogen, entre otros, la central de climatización y gestión energética del Campus y el control de acceso al mismo.

6.4.4 Zonas dotacionales

Los edificios de uso dotacional se sitúan en la franja central paisajística del Campus ITH.

En particular, en las subparcelas centrales DP-1 y DP-2 aquellos cuya implantación favorece el encuentro entre los usuarios de los edificios circundantes y garantiza una máxima proximidad, respondiendo de manera eficaz a la escala general del conjunto.

Estos volúmenes de servicios se clasifican en dos tipologías principales:

- **Servicios al usuario:** Espacios destinados a restauración, áreas deportivas, gimnasio, piscina y guardería.
- **Usos corporativos:** Espacios dotacionales que albergan el *business center*, el auditorio y las zonas de formación.

La arquitectura de estos edificios presenta un diseño moderno y orgánico, definido por líneas curvas y el uso de materiales naturales. La estructura principal incorpora una serie de pilares perimetrales que envuelven la fachada, generando una atmósfera cálida y acogedora. Asimismo, la cubierta se extiende en un alero de geometría curva que refuerza la fluidez formal del conjunto y facilita su integración en el entorno paisajístico.

La envolvente consiste predominantemente en un cerramiento de vidrio que potencia la entrada de luz natural y ofrece vistas panorámicas hacia el exterior.

El entorno inmediato se caracteriza por un paisajismo cuidado, con jardines, senderos peatonales y láminas de agua que aportan serenidad al espacio.

El conjunto se conecta con el resto de las áreas peatonales mediante pérgolas de sombreado, consolidando un diseño orientado a la sostenibilidad y a la integración armónica con el medio natural.

Por otro lado, fuera del recinto de seguridad, en DP-3, se proyecta un edificio destinado al alojamiento temporal de profesionales en formación y centro médico y un edificio destinado a escuela infantil.

El edificio de alojamiento temporal (plantas 1 y 2) y centro médico (planta baja) se proyecta como un volumen paralelepípedo de tres plantas que apuesta por la prefabricación y la modulación estructural. El diseño exterior busca una integración armónica con el entorno.

La envolvente se compone de una retícula metálica que alberga paneles de madera dispuestos verticalmente. Este juego de llenos y vacíos proporciona una lectura dinámica del edificio, alternando huecos de ventana con lamas que aportan calidez visual. Las plantas superiores incorporan terrazas corridas que funcionan como espacios de desahogo para los residentes, integrando vegetación colgante que refuerza el carácter biofílico del conjunto.

El edificio para la escuela infantil está formado por una agrupación de pabellones de una planta independientes que se organizan de forma orgánica dentro la zona este de la parcela DP-3. Esta disposición rompe con la rigidez institucional tradicional, creando una "micro-ciudad" a escala del niño.

Gráfico 6.6 Escuela infantil



Gráfico 6.7 Obras de edificación e instalaciones



7. ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN

7.1 PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Este apartado se refiere a las determinaciones exigidas en el apartado f) del artículo 36.1 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de Madrid. Es decir, determina los plazos de inicio y terminación de las obras, indicando las fases en que se divide la ejecución. (Letra f) art. 36 LSCM).

La programación preliminar y global de los procesos que determina el desarrollo del PAR es :

- Obtención del Suelo: Años 0 y 1
- Proyectos de Conexiones Exteriores: Años 0 a 4
- Proyecto de Obras Estructurantes de infraestructuras y servicios Básicos: Años 0 a 3
- Proyectos de edificación: Años 1 a 10
- Proyectos de Obras Singulares: Años 2 a 10
- Equipamiento: Años 2 a 10

Si bien la ejecución será continua y no habrá etapas en el desarrollo del ITH, por la magnitud de la actuación, la programación estratégica de la compañía, los plazos constructivos y su conjugación con los escenarios económicos comprometidos, se contempla una fase inicial que abarca los primeros cinco años de la actuación.

Esta fase inicial abarca además de los procesos propios de redacción y tramitación de los documentos técnicos, los de obtención y gestión del suelo, la ejecución de las obras definidas en los proyectos de conexiones exteriores, la ejecución de las obras estructurantes y la ejecución de, edificaciones necesarias y suficientes para el cumplimiento de los objetivos reflejados en el PDN.

Alcance que es acorde y cumple con los objetivos determinados en la Declaración de Interés Regional.

7.1.1 Fases de ejecución de las obras

El proyecto se plantea en una única Etapa. Entendiendo como tal aquella sin discontinuidad en la ejecución de las obras.

La Fase Inicial, con objeto de viabilizar todos los edificios planteados a término de la actuación, contempla la ejecución completa de las conexiones exteriores y urbanización estructural del Campus. Asimismo, en esta fase se completa la ejecución y puesta en servicio de los primeros edificios e instalaciones del ITH.

Según se vaya consolidando esta Fase Inicial, se prevé ir iniciando la ejecución del resto de instalaciones y servicios. Se trata de acomodar la ejecución de las obras a la lógica constructiva priorizando la ejecución de la urbanización soporte y la puesta en marcha de los edificios prioritarios, centrando así los recursos financieros y técnicos comprometidos en su ejecución.

7.1.2 Plazos de inicio y terminación de las obras

El plazo máximo para inicio de las obras de urbanización de conexiones exteriores será de SEIS (6) meses desde el acuerdo de aprobación definitiva del presente Proyecto de Alcance Regional. El plazo máximo para inicio del resto de las obras será de UN (1) año.

La ejecución tendrá simultaneidad entre las obras de urbanización y las de edificación.

El plazo máximo de terminación de la totalidad de las obras comprendidas en este proyecto será de DIEZ (10) años a contar desde la publicación en el B.O.C.M. de su aprobación definitiva.

7.2 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Este apartado se refiere a las determinaciones y documentación exigida en el apartado g) del artículo 36.1 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de Madrid.

7.2.1 Costes de la actuación

El desarrollo del PAR del INDRA TECHNOLOGY HUB requiere que el Promotor enfrente con solvencia y compromiso los costes necesarios para garantizar los impactos que motiva el excepcional interés público que para la Comunidad de Madrid tiene la actuación. Estos costes, están claramente identificados en los procesos de desarrollo de suelo como el que nos ocupa y corresponden a la siguiente estructura de costes:

1. Costes propios de gestión y de obtención del suelo

Son los propios costes operativos de la estructura y recursos que Indra, el Promotor, asigna internamente al desarrollo, así como aquellos inherentes a la obtención del suelo.

A los efectos de este documento el coste de gestión y estructura de Indra no se imputa a la actuación, siendo por tanto un coste general de Indra.

El valor del m² de suelo se establecerá en base al justiprecio resultante del proceso de expropiación. Si durante el proceso los propietarios estuvieran dispuestos a adherirse a la oferta, el precio se vería sensiblemente incrementado sobre el establecido como justiprecio en los informes de valoración realizados, a instancias del promotor, por consultores especializados debidamente homologados por el Banco de España..

Es intención de Indra llegar a un acuerdo beneficioso para todas las partes previo al arranque del proceso expropiatorio contemplado en la figura del PAR.

A efectos de este documento, se considera como coste de obtención de suelo, el valor global ofrecido a los actuales propietarios de suelo. Esto es 15 millones de euros.

Evidentemente las parcelas cuyos propietarios no acepten la oportunidad de compraventa y deban someterse a expropiación quedarán excluidas de la prima ofrecida y asumirán el justiprecio que a los efectos se determine.

2. Costes de trabajos técnicos

Son los costes de los honorarios profesionales y asesorías especializadas correspondientes a los trabajos técnicos que requiere el PAR. Atienden a trabajos relativos a estudios sectoriales, trabajos y ensayos en campo, proyectos de obras e instalaciones, dirección de obras, seguridad y salud, control de calidad, vigilancia ambiental de obras, proyecto de expropiación y proyecto de parcelación. En general todos los trabajos y asesorías especializadas que deben abordar profesionales cualificados para el desarrollo del suelo e implementación de las actividades previstas por la Declaración de Impacto Territorial.

Son costes generalmente relacionados porcentualmente con el presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras. En este caso, se estima que suponen cerca del 6% del PEM de obras y de los costes de movilización y equipamiento.

3. Costes de las Obras

La valoración detallada de estas obras se desarrolla y justifica en los correspondientes proyectos. Se identifican cuatro grandes capítulos

- A. **Obras estructurantes de conexión exterior:** aquellas necesarias para dotar de accesos y servicios urbanos al ámbito. Son las infraestructuras que atienden las demandas del ámbito, lo conectan con las redes de servicios existentes y refuerzan instalaciones generales para dotarlas de capacidad para atender las nuevas demandas. Incluyen las obras de urbanización de las redes públicas.
- B. **Obras de urbanización interior.** corresponde a las obras de urbanización de la Parcela ITH. Afectan principalmente al suelo no ocupado por edificaciones u otros proyectos de obras y en particular a la urbanización que garantiza la viabilidad de desarrollo de las edificaciones e instalaciones previstas.
Incluye aquellas instalaciones de singular relevancia propias de ITH (galería de servicios, depósito de agua, lago laminador, cerramiento y accesos, ...) necesarias para el funcionamiento y sostenibilidad del Campus
- C. **Obras de Edificación:** costes de construcción de los edificios previstos.

La valoración de las obras es justificada en cada uno los presupuestos de los proyectos, resultando:

Tabla 7.1 Presupuesto de las obras PAR ITH

CAPÍTULO DE COSTE				
%	Costes de las Obras	IMPORTE	Años 0-4	Años 5-10
3,09%	Obras estructurantes de conexión exterior	17.628.686	17.628.686	0
10,31%	Obras de urbanización interior	58.749.671	58.749.671	0
81,85%	Obras de Edificación	466.185.263	221.904.000	244.281.263
4,74%	Obras singulares	27.026.050	10.720.333	16.305.717
100%	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	569.589.670	309.002.690	260.586.980
13%	Gastos generales	74.046.657,08	40.170.349,68	33.876.307,40
6%	Beneficio Industrial	34.175.380,19	18.540.161,39	15.635.218,80
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACION SIN IVA	677.811.707,13	367.713.200,95	310.098.506,18
21%	IVA	142.340.458,50	77.219.772,20	65.120.686,30
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	820.152.165,63	444.932.973,15	375.219.192,48

El valor conjunto de los proyectos de obras del Campus ITH, , expresado en la tabla anterior, incluye obras no estructurantes ni necesarias para la consecución de los objetivos definidos en la Declaración de Interés General. Son obras tales como pérgolas, paisajismo de detalle, edificación singular o algunas instalaciones puntales que forman parte de los presupuestos antes mencionados, incluso obras vinculadas a instalaciones de seguridad. En general, son obras adicionales que se entienden necesarias para alcanzar los estándares de calidad exigidos por Indra, que se incorporan en los presupuestos de las obras proyectadas como fiel reflejo de la imagen buscada y proyectada, pero se entiende que no deben formar parte de las inversiones a comprometer en este PAR para alcanzar los objetivos definidos en la DIR.

4. Costes de equipamiento

Se refiere al coste de los recursos y herramientas necesarios para llevar a cabo las tareas específicas que está previsto desarrollar en el ámbito. Incluye mobiliario, maquinaria, herramientas y dispositivos utilizados en diversas áreas como ingeniería o producción. Incluye todos los equipos necesarios para acoger el empleo y actividades previstas (laboratorios, simuladores, seguridad).

El coste es el resultado de valorar el estudio realizado por el Promotor del gemelo digital de las instalaciones productivas y de analizar el coste de instalación y calibración de equipos ya sean nuevos o bien trasladados desde otras sedes de la compañía. Es función de la programación prevista para la puesta en carga de las instalaciones y de las fechas finales de los programas de obras.

Para este capítulo se ha estimado un coste de 80,6 MME€, que corresponde al presupuesto necesario para dotar a todos los edificios del Campus ITH.

5. Tasas e impuestos no recuperables

Corresponde a los costes de tasas, cánones y abono de condiciones de conexión a las redes de servicios, licencias, registros, ...Son función, entre otros, de los convenios que se establezcan con los Ayuntamientos, del canon de abastecimiento de agua potable y saneamiento, y de las condiciones técnico económicas que definan las compañías de servicios.

Se estiman en el 4% del presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras y equipamientos.

6. Costes financieros y otros

Indra utilizará para la financiación de la ejecución del PAR tanto recursos propios como financiación de terceros.

El coste de financiación, constitución de avales o actualización de precios a lo largo del plazo previsto para el desarrollo de la actuación dependen en gran medida de la estructuración de la contratación de las obras. A los efectos de este documento no se incluyen en el presupuesto del PAR.

El coste del aprovechamiento urbanístico de cesión referido bien a la monetización del aprovechamiento urbanístico de cesión, bien al coste equivalente de los trabajos técnicos y de las obras de urbanización y conexión de las parcelas a ceder al Ayuntamiento de Torrejón y al de Paracuellos de Jarama plenamente urbanizadas y capaces de acoger la pertinente edificabilidad,

se asumen como una parte proporcional de los presupuestos de obras de urbanización más la correspondiente repercusión del coste de obtención del suelo cedido para evitar duplicidades.

En este caso, el aprovechamiento urbanístico de cesión en Torrejón, al cederse en parcela completamente urbanizada, su valor se encuentra repercutido en los capítulos anteriormente indicados. En el caso de Paracuellos deberá ser objeto de un cálculo específico considerándose a los efectos de este PAR absorbible dentro del total de inversión previsto.

7. Impuesto sobre el valor añadido

A las cantidades que resulten de los anteriores conceptos, en cuanto les sea de aplicación, se les aplicará el IVA legalmente vigente. Coste que es repercutible a la actuación en aquella parte no deducible.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

De acuerdo con los valores de los presupuestos de las obras proyectadas y los estudios económicos realizados la inversión prevista a término alcanza los siguientes valores.

Tabla 7.2 Resumen del Presupuesto

CAPÍTULO DE COSTE	IMPORTE
Costes de gestión imputados	0
Costes de obtención del suelo	15.000.000
Trabajos técnicos	38.239.000
Costes de las Obras	677.811.000
<i>Obras estructurantes de conexión exterior</i>	<i>20.978.000</i>
<i>Obras de urbanización interior</i>	<i>69.912.000</i>
<i>Obras de Edificación</i>	<i>554.760.000</i>
<i>Obras singulares</i>	<i>32.161.000</i>
Costes de equipamiento	80.600.000
Tasas e impuestos no recuperables	25.493.000
Otros costes	4.619.000
SUMA	801.269.000
IVA	167.296.500
TOTAL	968.565.500

De este coste Indra tiene provisionados y aprobados presupuestos con margen suficiente para afrontar las obras correspondientes a los primeros 5 años del desarrollo del PAR y cuyo presupuesto se ha estimado en 367,7MM€.

El valor aprobado se considera un valor suficiente para obtener el suelo delimitado en este PAR - capaz para albergar las instalaciones-, para atender honorarios de trabajos técnicos, realizar las obras inherentes a las conexiones exteriores y ejecutar las obras urgentes y necesarias de instalaciones productivas que motivan este PAR.

En definitiva, se dispone de capacidad y compromiso de inversión suficiente para realizar todos los trabajos y actuaciones necesarias para obtener los impactos socioeconómicos justificativos del PAR del ITH en la Comunidad de Madrid.

La inversión ya aprobada de acuerdo con los escenarios financieros a medio plazo de la compañía, suficiente para atender los objetivos de la Declaración de Interés Regional, deberá completarse con la financiación necesaria para consolidar en el Campus ITH el plan de estratégico de la compañía en la Comunidad de Madrid.

Adicionalmente a las provisiones de la compañía, cabe indicar que el Banco Europeo de Inversiones (BEI) ha concedido una financiación de **385 millones de euros** a Indra Group para impulsar las actividades de investigación y desarrollo de la compañía tecnológica española. La financiación permitirá a Indra realizar inversiones en I+D+i para el desarrollo de tecnologías punteras destinadas al sector de la defensa y del espacio. Se trata del mayor acuerdo de financiación suscrito hasta la fecha por el BEI en España para reforzar las capacidades de seguridad y defensa de la Unión Europea.

7.2.2 Viabilidad económica de la actuación

Desde el marco del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU), en su Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, punto 5, se tiene:

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

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento (artículo 77) el contenido de los Planes Especiales debe tener el grado de precisión adecuado a sus fines. Asimismo, de acuerdo con el artículo 42 del citado reglamento el estudio económico y financiero de un Plan General debe contener la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes, la de las actuaciones programadas en suelo urbano y la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan. Complementariamente, el Reglamento de Planeamiento en su artículo 63: *El Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 de este Reglamento.* Finalmente, el artículo 55 determina:

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.

2. Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.*
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.*
- Red de alcantarillado.*
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.*
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.*

- *Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.*
- *Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.*
- *Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.*

La planificación y estructuración económica que desarrolla el Promotor justifica y valida la viabilidad económica de este PAR.

La financiación del presente proyecto de inversiones está garantizada y avalada por la solvencia de la compañía, respaldada a su vez por sus socios y la trayectoria de la empresa.

Los medios, propios y ajenos, de la entidad para hacer frente al referido coste son:

- El saldo de tesorería y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 asciende a 372 MM€.
- El promotor cuenta con líneas de financiación no dispuestas por importe 885 M€ en 2025.
- Adicionalmente cabe indicar que la actuación cuenta con el respaldo financiero del Banco Europeo de Inversiones.

Durante 2025 Indra Group ha superado todos sus objetivos y ha definido unos objetivos para 2026 muy por encima de los del Plan Estratégico “Leading The Future”. En el primer trimestre de 2026

- La cartera alcanza los 20.334 M€ en el 1T26 frente a 8.003 M€ en el 1T25 con crecimientos muy destacados en todas las divisiones.
- La contratación en el 1T26 se sitúa en 2.856 M€, lo que supone un aumento interanual del +56% con crecimientos en todas las divisiones.
- Los ingresos crecen un 15% en el 1T26 frente a 1T25, con incrementos interanuales en todas las divisiones, destacando los crecimientos de dos dígitos de Defensa y ATM.
- El EBITDA y el EBIT registran aumentos interanuales del 55% y 24% respectivamente, mejorando la rentabilidad de Indra Group en 0,7 puntos porcentuales, alcanzando un margen EBIT del 8,9% en el ejercicio 1T26.
- El resultado neto asciende a 76 M€, un 28% superior al 1T25, y la generación de caja (FCF) se sitúa en 1.444 M€ en el 1T26 vs 77 M€ en el 1T25.
- La compañía reitera todos los objetivos financieros para 2026: más de 7.000 M€ de ingresos en moneda local, un EBIT mayor que 700 M€ y más de 375 M€ de Flujo de Caja Libre.

7.2.3 Sostenibilidad económica de la actuación

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU), en su Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, punto 4, determina:

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

La definición de actuación urbanística la encontramos en el artículo 7 de la citada LSRU que refleja

Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido

los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

La planificación y estructuración económica que desarrolla el Promotor con motivo del PAR justifica y valida la sostenibilidad económica del Campus ITH.

La sostenibilidad económica del PAR para la administración pública se evalúa y comprueba siguiendo la metodología de la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” (Ministerio de Fomento, 2012) en el estudio sectorial de Sostenibilidad Económica que forma parte de este PAR.

8. VIABILIDAD MEDIOAMBIENTAL

El promotor presentó ante la Dirección General de Urbanismo, en su condición de órgano sustantivo, el análisis de los riesgos medioambientales que enfrenta el desarrollo del PAR del ITH en el ámbito de suelo seleccionado. La documentación se consideró adecuada para dar inicio a la evaluación ambiental estratégica del “Proyecto de Alcance Regional INDRA TECHNOLOGY HUB (ITH)”, en los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama. En consecuencia, dicha DG dio traslado a la solicitud de inicio del procedimiento ambiental a la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, quien de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental ha emitido el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

La caracterización ambiental inicial destacaba de modo general :

El Proyecto NO incorpora espacios protegidos Red Natura 2000, espacios naturales protegidos, humedales de importancia internacional (Ramsar), sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, áreas o zonas protegidas de los Convenios para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del Nordeste (OSPAR) o para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo (ZEPIM) y en zonas núcleo o tampón de Reservas de la Biosfera de la UNESCO.

El Proyecto NO solapa con elementos de infraestructura verde formalmente declarados por su papel como corredores o conectores ecológicos, áreas críticas de los planes de recuperación o conservación de especies amenazadas u otras áreas importantes para la conservación de especies en régimen de protección especial, hábitats de interés comunitario, que presenten un estado de conservación desfavorable en la unidad biogeográfica, o áreas declaradas por las autoridades competentes para la protección de especies objeto de pesca o marisqueo, excepto aquellos proyectos respecto de los que el órgano competente para la gestión del espacio informe que no son susceptibles de causar efectos adversos.

El valor ambiental de los terrenos afectados por el proyecto de zona industrial a desarrollar en el ámbito es bajo o muy bajo, corresponde a suelos agrícolas de secano destinados a cultivo de herbáceas de bajo valor, prácticamente libres de arbolado de porte y valor. Se está ejecutando el inventario de arbolado para caracterizar los escasos árboles que se han detectado en el ámbito, será este estudio el que proponga las medidas a adoptar priorizando el trasplante de aquellos que se pueden ver afectados.

Respecto a los riesgos por **suelos contaminados**, ninguna de las parcelas afectadas se encuentra incluida en el inventario de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid. Las fotografías históricas de la zona consultadas tampoco hacen prever la presencia de suelos contaminados en el ámbito, si bien se ha detectado que en una parcela catastral hubo presencia de una planta de hormigonado que fue desmantelada hace unos doce años. Sobre ella se definen las correspondientes actuaciones de investigación.

Respecto de los riesgos por **afecciones patrimoniales** se ha examinado la documentación y las bases de datos de la Dirección General de Patrimonio, podemos inferir que el Proyecto de Alcance Regional se localiza en un ámbito sensible desde el punto de vista arqueológico **localizándose un yacimiento documentado que estaría directamente afectado (CM/148/0001 – Los Villares)**. Ambos enclaves se registraron durante la elaboración de la Carta Arqueológica realizada en los años 90 del pasado siglo y en base al registro de material encontrado en superficie. Su valoración detallada está pendiente de una actuación que confirme el tipo de yacimiento, así como su extensión.

El ámbito previsto para el PAR del ITH integra los suelos protegidos y catalogados como **vías pecuarias** por la normativa sectorial de la Cañada Real de la Senda Galiana por Torrejón a Fresno de Torote y otros (Ancho inventario 37,61 m) y de la Cañada Real Galiana (Ancho inventario 37,61 m), y colindante por el sur con la senda homónima.

El proyecto se plantea sobre suelos que, aunque actualmente por falta de desarrollo urbanístico se destinan a cultivos de secano de herbáceas de bajo valor, tienen categoría de Suelo Urbanizable No Programado de uso Productivo. Actividades económicas según el actual PGOU de Torrejón de Ardoz, Sector SUNP-T1 y Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) según el PGOU de Paracuellos de Jarama. El proyecto se plantea sobre suelos rurales, según art. 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el municipio de Torrejón de Ardoz, la actuación prevista no cambia el uso del suelo, el PAR mantiene el uso industrial que actualmente tiene asignado al ámbito el planeamiento. Mientras que la superficie afectada en el término de Paracuellos no llega a 15,5 Ha.

El PAR entendido como un conjunto de proyectos ejecutivos, no solo no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, sino todo lo contrario gracias al marco de medidas de sostenibilidad que se compromete a implementar Indra desde el diseño, tanto para la construcción como para la posterior explotación de las instalaciones del INDRA TECHNOLOGY HUB.

De acuerdo con el análisis de los riesgos medioambientales presentado en el documento ambiental de inicio, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emite Documento de Alcance con fecha de 23 de febrero de 2026, estimando que el PAR INDRA TECHNOLOGY HUB siga el trámite ambiental ordinario y dando las oportunas directrices para redactar el Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica.

El Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica se desarrolla en el volumen de Evaluación Ambiental (Tomo IV) y se sustenta en los estudios sectoriales (Tomo V). El índice de contenidos del del Tomo IV es:

[I] VOLUMEN 1. MEMORIA

1.INTRODUCCION

2.CONTESTACIÓN A LAS SUGERENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES Y PÚBLICO RELACIONADOS

3.ANTECEDENTES

4.OBJETIVOS DEL PAR

5.CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

6.JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DEL PROYECTO

7.PLANEAMIENTO VIGENTE

8.ALCANCE Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL

9.ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICAS Y AMBIENTALMENTE VIABLES

10.DESARROLLO PREVISIBLE DEL PAR

11.DIAGNÓSTICO

12.PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE

13.ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD DEL PROYECTO ANTE ACCIDENTES GRAVES O CATÁSTROFES

14.INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

15.MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y EN LA MEDIDA DE LOS POSIBLE COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE

16.PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

17.CONCLUSIONES

18.EQUIPO REDACTOR

[II] VOLUMEN 2. PLANOS

PLANOS AMBIENTALES

PLANOS PAR

[III] VOLUMEN 3. ANEJOS

ANEJO 1. DOCUMENTO DE ALCANCE Y JUSTIFICACION

ANEJO 2. RESUMEN NO TÉCNICO

El estudio de Evaluación Ambiental Estratégica realiza un exhaustivo diagnóstico del medio en el que se implanta al PAR, identifica eventuales impactos sobre el medio afectado que son poco relevantes y compatibles con el desarrollo del PAR y define medidas para la correcta integración medioambiental del desarrollo.

El estudio ambiental incorpora un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) destinado a garantizar el seguimiento y control de los efectos derivados del desarrollo previsto, así como la adecuada aplicación de las medidas ambientales incorporadas al proyecto y de las determinaciones establecidas durante la tramitación ambiental.

Los objetivos fundamentales del Programa de Vigilancia Ambiental son:

- Verificar la correcta implantación y ejecución de las medidas ambientales previstas.
- Evaluar la eficacia de dichas medidas y su adecuación a los objetivos de protección ambiental establecidos.
- Realizar el seguimiento de los indicadores ambientales definidos para las distintas fases del desarrollo.
- Detectar de forma temprana posibles afecciones no previstas o desviaciones respecto a las condiciones inicialmente consideradas.
- Comprobar la evolución de los impactos identificados y la efectividad de las actuaciones adoptadas.
- Proponer, en caso necesario, medidas adicionales o ajustes de gestión cuando se detecten incidencias o resultados no satisfactorios.

Para la evaluación ambiental de actividades, según el artículo 41 de la Ley 2/2002 (parcialmente derogada), de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberán someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades las relacionadas en su Anexo Quinto. Con carácter general no se prevén actividades que requieran someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades.

No obstante, este aspecto se deberá valorar en el momento de conceder la licencia de actividad, de competencia municipal, de aquellas instalaciones del PAR que así lo pudiera exigir la legislación.

En todo caso, en consonancia con los criterios de sostenibilidad que está previsto aplicar en el PAR, se incluye un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) que establece un sistema que garantiza el cumplimiento de las indicaciones y medidas, preventivas y correctoras y compensatorias contenidas en los estudios ambientales, tanto para la fase de ejecución de las obras como para la fase de explotación de las instalaciones del proyecto. Este programa, evidentemente, incorporará las determinaciones que refleje el informe ambiental que emita el Órgano ambiental.

9. DEFINICIÓN DE LA FORMA DE GESTION A EMPLEAR PARA LA EJECUCIÓN

Este apartado se refiere a las determinaciones y documentación exigida en el apartado h) del artículo 36.1 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de Madrid.

En su condición de promotor del presente Proyecto de Alcance Regional, la compañía mercantil INDRA SISTEMAS, será responsable de su ejecución.

La gestión de la ejecución del Proyecto de Alcance Regional precisará, además de la obtención de las respectivas licencias para los proyectos concretos que componen el citado Proyecto, la redacción por parte de INDRA SISTEMAS de los siguientes documentos:

- a) Proyecto de delimitación y expropiación de los bienes y derechos incluidos en el ámbito del Proyecto de Alcance Regional, así como, en su caso, de las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales que fueran precisas para la viabilidad del ámbito.
- b) Proyecto de Reparcelación de los terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Alcance Regional.

Las Características de los documentos de gestión relacionados serán las siguientes:

- a) Proyecto de delimitación y expropiación de los bienes y derechos incluidos en el ámbito del Proyecto de Alcance Regional así como, en su caso, de las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales que fueran precisas:

Tramitación y aprobación: En el desarrollo de la expropiación se observará el procedimiento de tasación conjunta y su valoración se realizará conforme a lo dispuesto por el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y por el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y demás normativa de aplicación.

La tramitación y aprobación de la expropiación se llevará a cabo por los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

Administración expropiante: La Comunidad de Madrid.

Beneficiaria de la expropiación: La compañía mercantil INDRA SISTEMAS.

- b) Proyecto de Reparcelación de los terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Alcance Regional:

Tramitación y aprobación: El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama serán las Administraciones competentes para llevar a cabo la tramitación y aprobación de los respectivos Proyectos de Reparcelación de aquellos suelos afectados por el PAR e incluidos en sus respectivos términos municipales.

10. INTEGRACIÓN EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Este apartado analiza la conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, en punto a la clasificación y la calificación del suelo; precisión, en su caso, de las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente incompatibles con el contenido del Proyecto a los efectos del artículo 38.3. (Letra j) art. 36 LSCM)

Al respecto cabe indicar que las determinaciones contenidas en los Proyectos de Alcance Regional aprobados definitivamente vincularán de forma directa y producirán efectos en los instrumentos de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados desde la publicación en el "Boletín

Oficial de la Comunidad de Madrid". Además, los referidos instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporarlas mediante el procedimiento de pertinente aplicación.

En el caso que nos ocupa, actuaciones de iniciativa privada, la aprobación del Proyecto de Alcance Regional legitimará inmediatamente su ejecución, previo ejercicio del correspondiente acto de intervención o de posterior control municipal, de conformidad con lo señalado en el apartado 3 del artículo 38 (LSCM).

Es decir, cuando los Proyectos de Alcance Regional no sean compatibles con la ordenación urbanística municipal y contengan las previsiones que se refiere el párrafo segundo de la letra j) del número 1 del artículo 36, su aprobación permitirá la inmediata ejecución del proyecto, con el alcance que resulte de las determinaciones de éste cualquiera que fuera la ordenación. En todo caso, la incompatibilidad con la ordenación urbanística se entenderá a los exclusivos efectos de la referida ejecución y sin perjuicio de la adecuación ulterior a las determinaciones resultantes de la ordenación urbanística municipal por el procedimiento que sea de aplicación.

El PGOU de Torrejón de Ardoz fue aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1999 y publicado en el BOCM el 12 de julio de 1999. La aprobación definitiva se surtió con determinadas condiciones suspensivas lo que motivo la redacción de una revisión del PGOU, siendo aprobado definitivamente el Texto Refundido del PGOU de Torrejón de Ardoz por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 1 de marzo de 2001, Acuerdo que se hace público mediante Resolución que adopta el 05 de marzo de 2001 y se publica en el BOCM de 16 de marzo de 2001.

El PGOU de Paracuellos de Jarama se encuentra aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a excepción de determinados ámbitos y determinaciones, por resolución de 2 de agosto de 2001. La Resolución de aprobación fue hecha pública por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 3 de agosto de 2001 y publicada en el BOCM del 17 de agosto de 2001. Las determinaciones no aprobadas afectaban a suelos afectados por el trazado del Ferrocarril y al ámbito PAU -3, sin incidencia sobre el ámbito de este PAR.

Como se ha mencionado anteriormente el planeamiento en vigor en los terrenos es el PGOU de Torrejón de Ardoz que define para el ámbito Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), no delimitado, de uso Productivo. Actividades económicas, de acuerdo con el vigente PGOU de Torrejón de Ardoz integrados en el Sector SUNP-T1 y el PGOU de Paracuellos de Jarama que define Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS).

Asimismo en el municipio de Torrejón de Ardoz, el ámbito afecta a una franja de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) que se corresponde con la denominada Cañada Real de la Senda Galiana por Torrejón a Fresno de Torote y otros. Conforman una banda de un ancho de 37,61 m., de suelo protegido para la Cañada Real que atraviesa y divide el campus, siguiendo el límite entre los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama.

Por otro lado en Paracuellos del Jarama, el ámbito afecta a una franja de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias (SNUPE). Esta franja, se corresponde con la denominada Cañada Real Galiana. Conforman una banda de un ancho de 37,61 m., de suelo protegido para la Cañada Real que atraviesa y divide el campus, siguiendo el límite entre los términos municipales.

El artículo 34 de la Ley 9/1995 permite el desarrollo de los Proyectos de Alcance Regional en cualquier clase de suelo y, por tanto, en urbanizable no programado (urbanizable no sectorizado en terminología de la ley 9/2001) y en suelo o urbanizable. En consecuencia, de la redacción de este artículo 34, se desprende que no existe prohibición expresa por ley a la implantación del Proyecto de Alcance Regional del ITH en los suelos previstos.

Contrastando las determinaciones urbanísticas del proyecto con la ordenación urbanística en vigor, se concluye que el proyecto:

1.- En el término municipal de Torrejón de Ardoz es conforme con la ordenación urbanística en punto a su clasificación y calificación global de la actuación, no ajustándose con precisión en su ordenación, parámetros y determinaciones. Así, una vez se apruebe el proyecto, los terrenos comprendidos en él constituirán un ámbito de suelo con ordenación pormenorizada de uso predominante Productivo de Industria tecnológica, ajustado a las determinaciones y parámetros de ordenación que se deriven de este proyecto.

2.- En el término municipal de Paracuellos de Jarama no es conforme con la ordenación urbanística vigente. De igual manera una vez se apruebe el proyecto, los terrenos comprendidos en el término municipal del Paracuellos constituirán un ámbito de suelo con ordenación pormenorizada de uso predominante Productivo de Industria tecnológica, ajustado a las determinaciones y parámetros de ordenación que se deriven de este proyecto.

A pesar de esta no conformidad con la ordenación, la aprobación del proyecto permitirá su inmediata ejecución de acuerdo a sus determinaciones. Posteriormente a la aprobación de este proyecto, los Ayuntamientos de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama deberán proceder a la adaptación del actual planeamiento en vigor, PGOU de Torrejón de Ardoz en el ámbito SUNP-T1 y PGOU de Paracuellos de Jarama, a las determinaciones de ordenación y gestión que defina el PAR, así como al ámbito del mismo, quedando excluidos los terrenos objeto del PAR del ámbito SUNP-T1. Asimismo, función de las afecciones de las conexiones exteriores sobre el término municipal de Paracuellos de Jarama y el de Torrejón de Ardoz, se deberá proceder a la correspondiente adaptación del actual planeamiento en vigor.

La caracterización e integración medioambiental del PAR se trata en el Tomo IV de este PAR.

10.1 COORDINACION CON EL MODELO TERRITORIAL MARCO GENERAL

10.1.1 Estructura socioeconómica

El Campus ITH constituirá un centro tecnológico integrado de última generación que estará dedicado a la investigación y el desarrollo de tecnologías punteras para los negocios de defensa y aeroespacial. A tal efecto, los edificios e instalaciones previstos en el mismo tendrán por objeto atender los objetivos de crecimiento de Indra en los siguientes aspectos troncales:

- **Producción:** Creando un núcleo -Hub- de la actividad operativa y de producción y prototipado de la compañía en el que consolidar e incrementar sus operaciones, reduciendo los tiempos de producción a través de la Industria 4.0 y la integración de sistemas y plataformas.
- **Desarrollo I+D+i:** Dedicando el Hub a la investigación aplicada y desarrollo tecnológico, albergando laboratorios avanzados y facilitando la interacción entre investigadores, ingenieros y el resto del personal cualificado, fomentando la aplicación de tecnologías disruptivas con una implementación eficaz.
- **Desarrollo de talento:** Talento especializado, orientado a proporcionar programas educativos adaptados a las necesidades específicas de la industria, actuando como puente efectivo entre el ámbito académico y las demandas prácticas del sector.

El concepto e implementación del Campus ITH proporcionará, con toda probabilidad, una ventaja competitiva diferencial y crítica en los ámbitos de defensa, navegación aérea y aeroespacial, tanto para Indra como para los municipios de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama y por extensión el Corredor del Henares y la propia Comunidad de Madrid

El ITH tendrá un impacto directo agregado en la economía de la Comunidad de Madrid superior a los 1.500 millones de euros (computando la urbanización, construcción y la operativa a pleno rendimiento. Creará más de 3.000 empleos durante la fase de construcción y más de 15.000 durante la explotación. Los más de 12.000 puestos de trabajo que acogerá el Campus ITH, sin duda colaborarán a fijar y retener población activa de sectores estratégicos en el entorno local.

En los estudios previos para la solicitud de la DIR, se ha estimado que el impacto del Proyecto en el PIB anual de la Comunidad de Madrid generará incrementos del 0,1% durante la fase de construcción y del 0,3% durante la fase de operación. Dada la evolución del proyecto, con seguridad esos incrementos serán superiores reforzando si cabe aún más su interés general.

La ubicación elegida para el ITH fortalecerá el papel de la Comunidad de Madrid como un punto estratégico de alto interés tecnológico, incrementando su atractivo para nuevas inversiones y promoviendo la cooperación con instituciones educativas y otros centros de investigación. Las instalaciones propuestas en el proyecto aspiran a consolidarse como un referente en tecnología de última generación, integrando conceptos y herramientas propios de la Industria 4.0 en lo que se refiere al diseño y fabricación de los productos desarrollados, así como el posterior servicio de gestión del ciclo de vida de los mismos. Todo esto posicionaría al ITH como un modelo de innovación y eficiencia en los sectores de aeroespacial y defensa, contribuyendo asimismo al fortalecimiento del ecosistema industrial madrileño, en línea con los objetivos clave del Plan Industrial de la Comunidad de Madrid.

Según refleja el Informe de Impacto Territorial emitido por la Comunidad de Madrid el 26 de febrero de 2026, si bien es evidente que el ITH va a tener un impacto espacial destacado, no va a suponer una alteración del mercado de suelo industrial en la zona, ya que en el Campus solo se van a implantar actividades privadas del promotor.

Respecto a la demanda de vivienda que pueda inducir el ITH en el entorno cabe indicar que con los datos disponibles es complejo cuantificar la demanda de hogares nuevos que genera el PAR, la periodificación de esta demanda y, por ende, su influencia e impacto en el mercado de la vivienda de la zona.

Es previsible que la demanda de vivienda tenga un primer pico con origen en los 3.000 nuevos puestos de trabajo previstos para la construcción, unos 300 al año. Partiendo de este dato, estimar cuantos hogares de estos trabajadores del sector de la construcción querrán domiciliarse en la zona para mejorar la accesibilidad laboral a su puesto de trabajo es complejo. No obstante, dado el volumen de la oferta de vivienda en la zona no es previsible que la demanda generada tenga un impacto relevante.

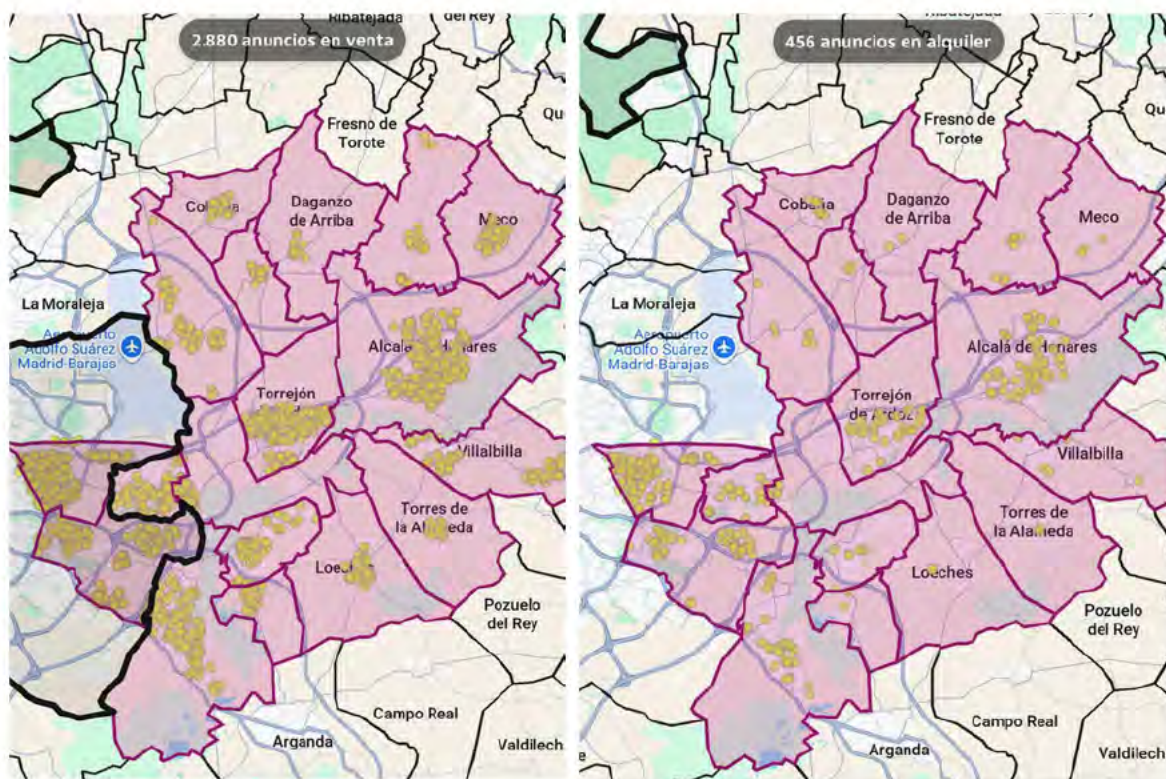
En efecto, consultado un portal inmobiliario de referencia en la zona se constata que a abril de 2026 existen 2.880 inmuebles residenciales a la venta en el entorno. Estimando que esto refleja aproximadamente un 80% de los inmuebles en venta se tiene que hay unas 3.600 viviendas disponibles, de ellas cerca de la mitad con un precio inferior a los 300.000 euros.

Haciendo el mismo ejercicio para el mercado de alquiler y estimando que el portal citado refleja un 90% del mercado, se constata que hay unas 500 viviendas en alquiler en un entorno cercano (ver gráfico 10.1).

Por tanto, la demanda inmediata de vivienda se entiende que puede estar cubierta por la disponibilidad del mercado actual y no generará tensiones relevantes, máxime si se considera la

movilidad laboral que tiene el sector de la construcción y la adaptabilidad de los hogares que trabajan en él a las situaciones que demandan las obras y el sector.

Gráfico 10.1 Mercado residencial en la zona. Fte: idealista.com (abril 26)



Si el impacto sobre el mercado de la vivienda actual por parte los trabajadores que afrontaran la construcción del ITH es complejo de estimar, el impacto de la demanda a futuro de los propios trabajadores del ITH lo es mucho más por depender de variables como: la propia evolución del mercado de la vivienda, el calendario de movilización y traslado de trabajadores, las condiciones de contratación de estos, políticas sectoriales, el perfil de los propios hogares, etc. En cualquier caso, se entiende que el área de influencia del Campus ITH dispone de un mercado de viviendas suficiente para absorber la demanda generada.

Por tanto, si bien desde la perspectiva territorial es previsible que el Campus ITH fije población en el entorno y pueda llegar a dinamizar el desarrollo de los sectores residenciales en la zona. Se considera que no habrá un impacto relevante por:

- Se puede decir que en el área de influencia del ITH se encuentra gran parte de la Comunidad de Madrid, entre ella la ciudad de Madrid. Luego existirá un número de viviendas disponibles en el mercado muy superior a las demandadas.
- La especialización de los trabajos ofertados y las condiciones de contratación previsible para los mismos permiten la deslocalización de la demanda en caso de tensión del mercado local de la vivienda.
- Los desarrollos residenciales previstos en la zona contemplan una oferta de nuevas viviendas relevante, muy superior a la previsible demanda de los trabajadores del Campus.

- Es de esperar que los previsibles salarios medios de los trabajadores del Campus permitan el acceso a líneas de financiación hipotecaria y un acceso al mercado residencial en condiciones ventajosas respecto a la media de la población.

10.1.2 Accesibilidad al entorno

En el entorno del ámbito del PAR existen dos vías que forman parte de la red principal del Estado: la A-2, autovía de Barcelona y la M-50, vía de circunvalación.

Gráfico 10.2 Red viaria del entorno



Colindantes con el ámbito, se contemplan como vías de aproximación al Campus dos carreteras de la red de la Comunidad de Madrid: la M-108, de la red principal y la M-115 de la red secundaria. Desde estas vías, ambas con dos carriles por sentido, se plantea crear dos accesos al ámbito: el acceso sur de carácter institucional y capaz de resolver la accesibilidad desde el núcleo urbano de Torrejón y el acceso norte para el resto de los tráficos. Este último acceso además de captar la mayoría del tráfico en vehículo privado es el que está previsto para prestar servicio a todas las mercancías y al que se direccionará la gran mayoría de los trabajadores del ITH para acreditarse en el control de acceso. En concreto, las llegadas previstas al ITH en hora punta son:

Tabla 10.1 Distribución de llegadas por acceso en hora punta (veh/h)

CORREDOR	%	VEH/H
Acceso Norte	72,1%	1.663
Acceso Sur	27,9%	644
Total	100%	2.307

Estos tráficos, calculados desde el lado de la seguridad, por un lado, aumentan las densidades de tráfico de la red de aproximación y, por otro, disminuyen la densidad de tráfico en la red próxima a los centros de actividad que Indra traslada al Campus. Es decir, no todo es tráfico nuevo. Como ejemplo, cabe citar que Indra tiene previsto trasladar progresivamente sus instalaciones actuales del centro de Torrejón al Campus ITH, por tanto, el tráfico Indra que actualmente usa mayoritariamente el enlace de la A-2 con la M-108 para acceder a la Av. De las Fronteras migrará mayoritariamente al acceso norte cagando tráfico en la M-115 y disminuyendo la densidad en el citado enlace.

A efectos de movilidad el Campus ITH tiene las siguientes peculiaridades:

- Por tipología de los trabajadores/ubicación: alta motorización
- Por tipología de empleos: flexibilidad de entrada (3 horas), poca presencialidad (alta tasa de teletrabajo + misiones en cliente), pocas visitas (reuniones telemáticas).
- Por tipología de la producción prevista: pocos insumos, poca salida de mercancías (productos no seriados, prototipos e I+D+i). Transferencia tecnológica.
- Por modelo Campus: jornada flexible, visitas formativas con larga estancia (días-semanas), accesibilidad controlada y dirigida, aparcamiento controlado (reserva de plaza), gestión sostenible de la movilidad.
- Por modelo empresarial: Indra potencia el transporte sostenible de sus empleados a los centros de trabajo. Da ayudas al transporte, tiene numerosas líneas discrecionales y la firme apuesta por desarrollar un Plan de Movilidad Sostenible al Campus ITH que contemple los más altos estándares de calidad. Las directrices que debe desarrollar este Plan se han incorporado al PAR en un documento específico.

De acuerdo con lo anterior se prevé no solo que la generación atracción de viajes sea baja, sino que la punta de tráfico sea poco acusada, moldeable a las condiciones de la red. No obstante, las estimaciones de tráfico realizadas se han hecho desde el lado de la seguridad para obtener resultados garantistas.

Las estimaciones de generación/atraccción de viajes del ITH se han trasladado a un estudio de la movilidad general de la red del entorno que se está desarrollando de forma coordinada con el SUNP T1 al objeto de modelizar y microsimular el funcionamiento de la red viaria del entorno. A la fecha se desconocen los resultados de este estudio. No obstante, cabe indicar que generalmente los niveles de servicio que se obtienen en las microsimulaciones de la red - circulación ininterrumpida- presentan mejores resultados que los análisis particulares de intersecciones, trenzados o ramales - circulación interrumpida- realizados conforme al Manual de Capacidad de Carreteras. Se entiende, por tanto, que los valores reflejados en el estudio de movilidad de este PAR están calculados con suficiente grado de seguridad y que las soluciones viarias propuestas presentan niveles de servicio aceptables.

Respecto al transporte público es evidente que el transporte público actual no tiene capacidad para atender la nueva demanda. Por ello, según se vaya consolidando la demanda, la implementación del Plan de Movilidad Sostenible al Campus ITH se debe coordinar con el refuerzo de los servicios públicos de transporte por parte de sus responsables. En el estudio de movilidad se ha estimado que con el Campus desarrollado al 100% será necesario duplicar la frecuencia actual de las líneas de autobús en hora punta. Indra asumen en sus compromisos reforzar sus servicios y rutas discrecionales y habilitar un transfer Campus ITH – Estación Renfe Torrejón.

10.1.3 Coordinación de las conexiones exteriores

La ordenación urbanística propuesta prevé un total de 161.389,62 metros cuadrados de suelo destinado a redes públicas, de ellos 41.893,57 m²s se destinan a viario supramunicipal, 55.285,43 m²s corresponden a suelos ya obtenidos de vías pecuarias. El resto corresponde a espacios libres, a viario público vinculado a la actuación, y a bandas de protección de infraestructuras.

Estos suelos, el 20,55% del total, forman parte del ámbito que delimita el PAR en su condición de conexiones exteriores necesarias para la viabilidad técnica del mismo y para el resto de los terrenos incluidos en el SUNP-T1. Constituyen redes públicas a ceder (o ya obtenidas en el caso de las vías pecuarias) y no forman parte de los suelos demaniales del Campus ITH.

Las conexiones exteriores se han coordinado con las demandas del SUNP-T1 para no coartar su viabilidad así:

- A nivel de movilidad se ha dispuesto una conexión viaria transversal Este Oeste que hace permeable el ámbito del PAR y comunica los subsectores este y oeste en los que queda dividido el SUNP-T1.
- A nivel de las infraestructuras competencia del Canal de Isabel II, el informe del Canal de febrero 2026, coordina las redes generales y conexiones de agua potable y saneamiento. Las obras que acomete Indra dejan “a pie” de subsector este del SUNP-T1 su futura conexión a la red de agua potable.
- A nivel de energía eléctrica se está a la espera de las directrices de la compañía distribuidora. En cualquier caso, la solución eléctrica del PAR no solo no coarta el desarrollo de la conexión eléctrica del SUNP-T1 sino que servirá con alto grado de probabilidad de refuerzo de la misma. Dados los plazos de los desarrollos es previsible que la compañía distribuidora cargue al PAR con obras que beneficien al resto del SUNP-T1,
- A nivel de viabilidad económica la Junta Gestora del SUNP-T1, conociendo la existencia, características generales, delimitación propuesta y Declaración de Interés General del PAR ha presentado una Iniciativa para desarrollar el sector. Analizada dicha Iniciativa por el Ayuntamiento de Torrejón ha sido estimada por el Pleno municipal del 26 de febrero de 2026. En consecuencia, se entiende, que la viabilidad económica del SUNP-T1 no queda coartada por el PAR. Más bien todo lo contrario, el PAR sirve como motor dinamizador de la zona facilitando el desarrollo urbanístico del resto del SUNP-T1.
- Los equipos técnicos redactores de SUNP-T1 y PAR se están coordinando entre sí con el firme propósito de colaborar en el desarrollo coordinado de ambas actuaciones. El PAR tiene entre sus objetivos de diseño no coartar el futuro desarrollo del resto del sector consumiendo un aprovechamiento acorde con la superficie que delimita y con las cargas que soporta.
- A nivel jurídico, tanto Indra como la Junta Gestora del SUNP-T1, están explorando la posibilidad de materializar jurídicamente la coordinación aquí recogida. Cabe indicar que el SUNP-T1 no tiene constituida Junta de Compensación.

10.1.4 Coordinación con el Área de Reparto del SUNP-T1 en Torrejón de Ardoz

Los antecedentes que obran en el expediente urbanístico y ambiental del PAR reflejan con determinación y claridad el ámbito de afección adscrito al mismo. Los informes y resoluciones emitidos hasta la fecha por la Administración también. Entre ellos, como más relevantes cabe citar:

- Con fecha **4 de octubre de 2024**, Indra presentó ante la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, la memoria justificativa del alcance regional del INDRA TECHNOLOGY HUB, necesario para la creación de un campus tecnológico para el desarrollo de su actividad de Defensa, Espacio, Control de Tráfico Aéreo y Seguridad en los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Paracuellos del Jarama, con el fin de canalizar el crecimiento de la actividad, creación de empleos y atender a las necesidades del Plan Estratégico "Leading the Future".
- Con fecha **7 de febrero de 2025** y con conformidad con los artículos 33 y 35 b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, por medio de la Dirección General de Promoción Económica e Industrial, emitió Resolución con la **DECLARACIÓN DE INTERÉS REGIONAL DEL PROYECTO "INDRA TECHNOLOGY HUB" EN LOS MUNICIPIOS DE TORREJÓN DE ARDOZ Y PARACUELLOS DE JARAMA**.
- Con fecha **1 de abril de 2025**, el promotor presenta por registro de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior solicitud para "Comenzar y dar cauce a la evaluación de la documentación aportada para la consecución del Proyecto de Alcance Regional Indra Technology Hub (ITH)".
- Con fecha **10 de octubre de 2025** DG de Urbanismo solicita el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica a la DG de Transición Energética y Economía Circular
- Con fecha **23 de febrero de 2026** la DG de Transición Energética y Economía Circular, después del pertinente periodo de consultas, emite el Documento de Alcance de la evaluación ambiental estratégica.
- Con fecha **26 de febrero de 2026**, la DG de Urbanismo comunica la Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Proyecto de Alcance Regional INDRA TECHNOLOGY HUB (ITH)
- Con fecha **11 de marzo de 2026**, el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, emite el Informe de Impacto Territorial del Proyecto de Alcance Regional INDRA TECHNOLOGY HUB (ITH).

A nivel territorial, es clara la delimitación del ámbito que incluye la DIR del ITH. Parece lógico interpretar que cualquier iniciativa urbanística que se presente durante la tramitación del PAR y lo afecte deba coordinarse con el mismo. Se entiende que dicha coordinación debe empezar por respetar la delimitación contemplada en el expediente o, en caso contrario justificar las razones que motivan pretender alterar dicha delimitación.

El PAR del Indra Technology Hub tiene entre sus objetivos de diseño no coartar de ninguna de las formas (ni técnica, ni jurídica, ni económicamente, ...) la viabilidad de resto del SUNP-T1. Con seguridad el PAR del Indra Technology Hub tiene entre sus efectos actuar como dinamizador urbanístico de la zona.

La coordinación entre la ordenación propuesta por el del PAR y los suelos perimetrales se ha articulado en este documento de acuerdo a las preexistencias y considerando que la afección sobre el planeamiento general y en particular sobre el Área de Reparto nro 32 en la que se integra parcialmente el PAR debe ser abordada por la modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz.

Respecto a los 112.030 m² de Sistemas Generales exteriores al sector del SUNP-T1 que el PGOU de Torrejón de Ardoz le asigna cabe remitir a lo expresado en el punto 5.7 Suelos de Dotaciones Públicas de Cesión de esta memoria. En concreto, indicar que se entiende que hay argumentos para exponer que el PAR no está subordinado al planeamiento municipal y que, por tanto, no puede quedar sujeto a cargas y cesiones establecidas por el o los PGOU para sus propios sectores de desarrollo, debiendo resolver sus propias cesiones y conexiones. En consecuencia, se debe entender que la eventual inviabilidad del resto del Sector SUNP-T1 es una cuestión que corresponde resolver al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz mediante la adaptación de su planeamiento general a la nueva realidad territorial.

Cabe indicar que de exigirse una participación en SSGG exteriores, cabría recurrir a que todas las redes de un PAR son sistemas generales exteriores a los suelos demaniales del mismo, luego no cabría exigir ordenar redes locales o de otra naturaleza lo que se considera desvirtuaría la ordenación que un PAR se entiende debe proponer. Si este fuera el caso cabe indicar que al PAR le correspondería una carga de SSGG exteriores de 37.248,11 m², que sobradamente quedaría atendida con los 106.104,19 m² de suelo que obtiene y destina a redes públicas. Incluso con una interpretación más exigente (no compartida por los redactores), se podría llegar a entender que los SSGG exteriores al PAR se constituyen únicamente por los suelos correspondientes a las redes supramunicipales .que contempla el PAR, esto es:

Tabla 10.2 SSGG públicos a ceder (m²)

	Supramunicipal	General
Redes de infraestructuras		
Red de comunicaciones	41.893,57	15.827,26
Red de infraestructuras sociales		25.994,42
Red de infraestructuras energéticas		
Redes de equipamientos		
Red de zonas verdes y espacios libres		
Red de equipamientos sociales		
Redes de servicios		
Red de servicios urbanos		
Red de viviendas públicas		
TOTAL	41.893,57	41.821,68

Dado este caso, el PAR también cumpliría sobradamente 83.715,25 m² (>37.248,11 m²).

Si además a estas interpretaciones se suma la exigencia de identificar otras redes (redes locales, zonas verdes,...) de acuerdo con los ratios que contempla la LSCM se considera que quedaría desvirtuada la figura de PAR que contempla la Comunidad de Madrid en su legislación.

Por último, remarcar que al igual que se entiende que el PAR no está subordinado al planeamiento municipal, se entiende, y así se refleja en este documento, que el PAR debe cumplir con las exigencias de redes públicas determinadas por la legislación urbanística vigente.

Respecto al aprovechamiento urbanístico asignado al ámbito, cabe indicar que de las 855.065 unidades de aprovechamiento que el actual PGOU de Torrejón asigna al SUNP-T1, el PAR propone consumir 284.295 u.a., un 33,25%.

Cabe indicar que la mejor delimitación del sector SUNP-T1 que refleja la documentación de avance del PLAN DE SECTORIZACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR SUNP-T1 'NOROESTE', el aprovechamiento máximo del sector sería de 916.588 u.a. y el ITH consumiría un 31,02%.

Valores acordes con la superficie que ocupa de SUNP -T1 que ocupa 32,10%.

Tabla 10.3 Edificabilidades y aprovechamiento SUNP T1. Fte.: Avance PSOP SUNP-T1

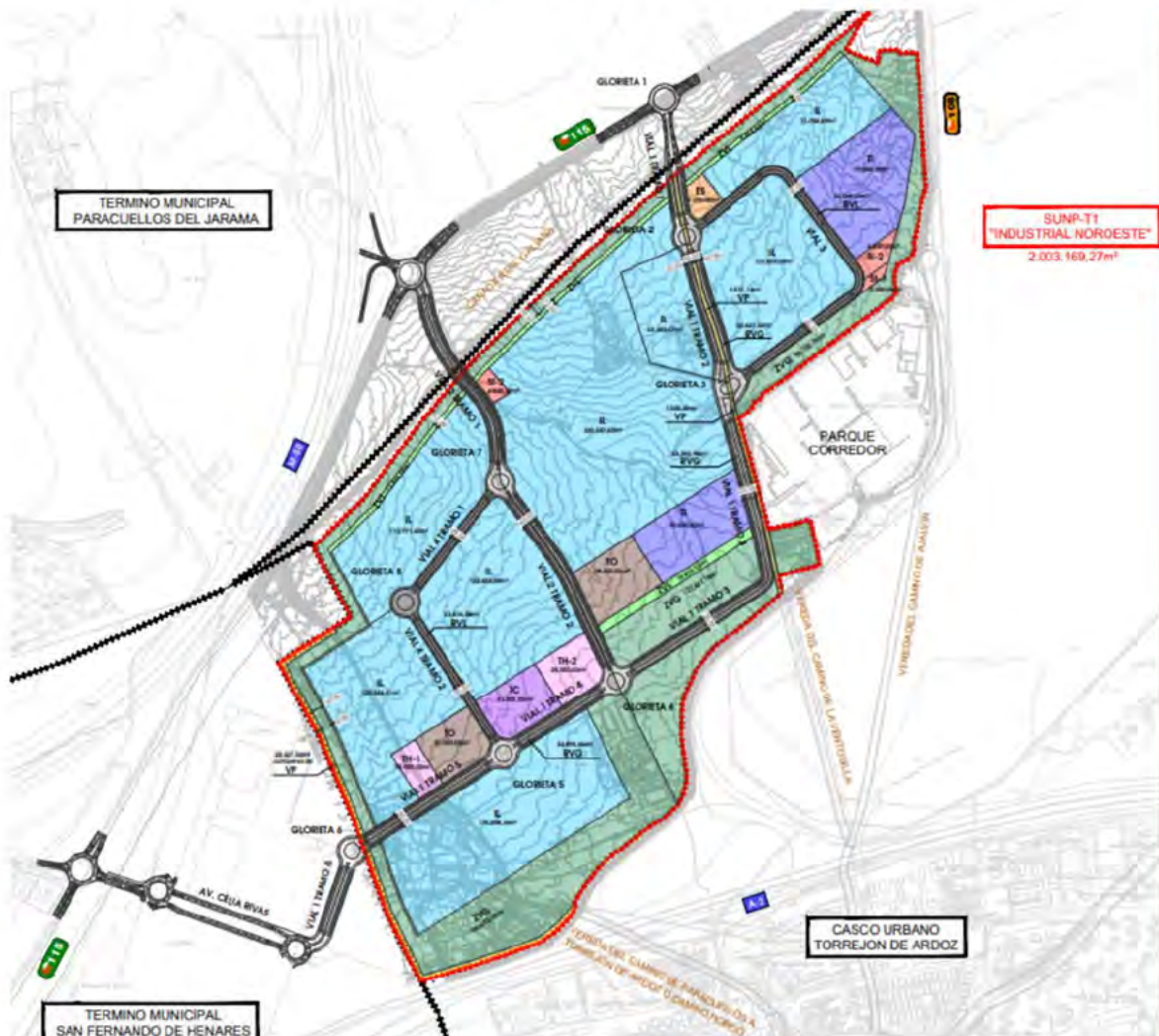
USO		SUP. NETA (m ² s)	COEF. EDIF. (m ² c/m ² s)	SUP. EDIFICAB. (m ² c)	CH	APROVECH. (uas)
IL	Industrial Logístico	1.099.458,87	0,608	668.470,99	1,00	668.470,99
TI	Terciario Industrial	115.600,00	0,900	104.040,00	1,00	104.040,00
TO	Terciario Oficinas	51.600,00	1,500	77.400,00	0,80	61.920,00
TC	Terciario Comercial	25.000,00	0,900	22.500,00	1,20	27.000,00
TH-1	Terciario Hotelero (grado 1º)	10.000,00	1,000	10.000,00	1,00	10.000,00
TH-2	Terciario Hotelero (grado 2º)	20.000,00	1,900	38.000,00	1,00	38.000,00
ES	Estación de Servicio	7.000,00	0,250	1.750,00	2,00	3.500,00
SI-1	Servicios e Infraestructuras (1º)	6.000,00	0,100	600,00	1,00	600,00
SI-2	Servicios e Infraestructuras (2º)	6.000,00	0,400	2.400,00	1,00	2.400,00
ZVG	Zonas Verdes (SG)	406.190,00				
ZVL	Zonas Verdes (SL)	38.874,97				
RVG	Red viaria (SG)	135.934,90				
RVL	Red viaria (SL)	49.466,17				
VP	Vías Pecuarias	32.044,36				
TOTAL SUPERFICIE SECTOR (sin SSGG exteriores)		2.003.169,27		925.160,99		915.930,99
						916.588 max
SSGG	Sistemas Generales Exteriores	112.030,00				
TOTAL CON SSGG ext		2.115.699,27				

Como se puede apreciar no se supera el aprovechamiento máximo, fijado en **916.588** uas y la edificabilidad máxima del sector es de **925.160,99 m²c**.

Desde el punto de vista de la afección económica, es evidente que los costes de una actuación urbanística dependen de las cargas que asuma y de la ordenación que se defina sobre el sector. Por tanto, realizar un análisis de viabilidad económica de un ámbito urbanístico requiere en primer lugar acertar con una ordenación que partiendo de los condicionantes intrínsecos del ámbito logré atender la demanda de producto buscado por el promotor, siempre respetando el marco urbanístico y medioambiental que sea de aplicación al ámbito. Lo anterior es un problema que se entiende no debe abordar el PAR, pues si llegara a ordenar los futuros sectores que se delimiten como resultado de la sustracción del ámbito PAR, estaría asumiendo atribuciones que no competen a su figura, exteriores al ámbito.

Desde el punto de vista técnico, en un somero análisis de la ordenación que refleja el avance del PLAN DE SECTORIZACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR SUNP-T1 'NOROESTE', y que a continuación se muestra:

Gráfico 10.3 Ordenación del SUNP-T1. Fte.: Avance PSOP SUNP-T1



se observa :

- La ordenación planteada por el Avance incluye en su interior el ámbito PAR que se localiza en el SUNP-T1.
- La ordenación del Avance no está coordinada con la delimitación del PAR (lo invade con varios perimetrales), ni con sus accesos, ni con la propuesta de ordenación que realiza.
- La ordenación del Avance invalidaría los objetivos que tiene la DIR, al ser incompatible con los requerimientos productivos y de seguridad que Indra tiene para el ITH.
- La ordenación del Avance resuelve sus conexiones viarias sobre la M-115 y sobre viario urbano de San Fernando de Henares, prescinde de conectar a A-2 y a la M-108. Al no conectar en la M-108 no interfiere en la propuesta de conexión viaria sur del PAR.

- La conexión este oeste que el Avance plantea en la zona sur, atravesando una zona verde general (ZVG), el PAR la ha previsto solventar atendiendo las sugerencias recibidas por medio de los viales RV4 y RV5. La solución adoptada da permeabilidad este-oeste al PAR.
- El vial norte-sur que el Avance plantea con conexión al enlace M-50/M-115, ocupando parcialmente el PAR, se entiende perfectamente trasladable unos metros hacia el oeste, al objeto de respetar el ámbito que delimita el PAR y las infraestructuras que ahí proyecta.
- La solución de infiltración de la escorrentía exterior que plantea el PAR sería incompatible con el viario del punto anterior.
- El vial norte-sur que el Avance plantea al entre Parque Corredor y el ITH, probablemente incongruente por paralelismo con la vía pecuaria existente, se entiende prescindible al quedar resuelta la conexión este-oeste entre subsectores mediante el viario RV4 y RV5 del PAR.
- Respecto a la glorieta a nivel que el Avance plantea en la M-115 indicar que se debe estar a lo que determine la DGC de la Comunidad de Madrid. La solución deberá coordinarse con el enlace a desnivel previsto por el PAR. La solución PAR se entiende fácilmente ampliable mediante la disposición de vías colectoras por parte del desarrollo SUNP-T1, de tal forma que pueda atender su demanda de movilidad. El PAR reserva una banda de suelo en el margen sur de la carretera M-115 para facilitar la conexión viaria del SUNP-T1.
- El Avance presentado, según expone el documento, supera ampliamente los estándares mínimos legales (128.345 m²s) conforme a la LSCM, con un total de redes generales y locales de 662.510,40 m²s. Es decir, 534.165,40 m²s adicionales (+416%). Exceso que con certeza permite ordenar los sectores este y oeste del SUNP-T1 con los ajustes necesarios para respetar tanto la delimitación como las determinaciones que contempla el PAR.

Por tanto, se puede concluir que el desarrollo del SUNP-T1 es perfectamente coordinable con el PAR del Indra Technology Hub.

10.1.5 Otros aspectos coordinados

Los aspectos y singularidades que se han contemplado en la redacción del Proyecto de Alcance Regional del Indra Technology Hub son múltiples y de diversa naturaleza. Se abordan en detalle tanto en los estudios sectoriales como en los proyectos que forman parte de este PAR, así como en estudios internos que ha desarrollado Indra en calidad de promotor. Todos estos aspectos, algunos de carácter reservado debido a la naturaleza de las instalaciones, se han coordinado en la solución que ahora se propone.

El PAR trata, y a nuestro juicio consigue, integrar los objetivos perseguidos en el territorio de la mejor manera posible, cumpliendo las prescripciones establecidas en el documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, en el Informe de Impacto Territorial y considerando los correspondientes informes preceptivos y vinculantes emitidos hasta la fecha. Todo ello estableciendo una propuesta que de forma solvente permite alcanzar los objetivos de la DIR.

11. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

Las obligaciones asumidas por el Promotor son las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo resultante del Proyecto y afectación real al destino objetivo prescrito por dicha ordenación, con inscripción registral de esta última obligación antes de la conclusión de la ejecución, (Letra k) art. 36 LSCM)

INDRA Sistemas, en su condición de Promotor del Proyecto de Alcance Regional, asume las siguientes Obligaciones:

- a) En relación con la ejecución de obras previstas en el Proyecto de Alcance Regional:
El Promotor se obliga a la completa realización de las obras e instalaciones previstas en el Proyecto, así como a el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que dan soporte al objeto del Proyecto.

- b) En relación con las licencias:

Los actos de edificación, instalación o uso del suelo en que se concrete el Proyecto de Alcance Regional estarán sujetos a la obtención de licencia municipal por parte del Promotor en los plazos legalmente establecidos.

Llegado el caso, se estará a lo dispuesto en los Convenios que se suscriban con las administraciones municipales, siempre sin vulnerar las determinaciones que surjan de la tramitación de este PAR, ni obviamente lo dispuesto en la LSCM.

- c) En relación con la expropiación de los bienes y derechos necesarios para la ejecución del Proyecto de Alcance Regional:

El Promotor deberá redactar y presentar para su tramitación y aprobación el correspondiente Proyecto de delimitación y expropiación de los bienes y derechos incluidos en el ámbito del Proyecto de Alcance Regional, así como, en su caso, de las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales que fueran precisas.

- d) En relación con los justiprecios correspondientes a la expropiación:

La compañía mercantil INDRA Sistemas en su condición de beneficiaria de la expropiación y consecuente adquisición de la propiedad de la totalidad de los terrenos expropiados, asumirá la obligación de pago de los justiprecios que al efecto se fijen, y sean firmes, en vía administrativa.

- e) En relación con la reparcelación de los terrenos incluidos en el Proyecto:

Una vez adquiridos los terrenos incluidos en el Proyecto, por la compañía mercantil INDRA Sistemas, en su condición de beneficiaria de la expropiación, redactará y presentará para su tramitación y aprobación el correspondiente Proyecto de Reparcelación de los terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Alcance Regional, que contendrá, además de todos los aspectos previstos en la legislación de aplicación, las siguientes características:

- a. Incorporará el cumplimiento de los deberes y cargas relativas a la entrega de suelo o aprovechamiento urbanístico, o compensación en metálico equivalente al valor urbanístico, por cuantía del 10 por ciento a favor del Ayuntamiento de

Torrejón de Ardoz y del Ayuntamiento de Paracuellos del Jarama, según la legislación urbanística de aplicación.

- b. Estructurará el suelo resultante conforme a la previsión recogida en la letra k) del apartado 1 del artículo 36 de la Ley de Medidas de Ordenación del Territorio, Suelo y Urbanismo de Madrid, y en el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 26 de junio, y demás de aplicación.

Asimismo, INDRA Sistemas, en calidad de Promotor asume las obligaciones que se derivan de la tramitación ambiental, los convenios urbanísticos y los informes sectoriales que se emitan o suscriban con motivo de este PAR en los términos que recoja su aprobación.

12. GARANTIAS SOBRE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS

Las Garantías para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el epígrafe anterior y en los plazos de desarrollo establecidos en este PAR se pueden constituir en cualquier forma de las admitidas en Derecho.

El Promotor del Proyecto presentará a la Comunidad de Madrid las garantías siguientes:

Relativa a la ejecución de las obras contenidas en el Proyecto de Alcance Regional:

INDRA Sistemas, a fin de garantizar ante la Comunidad de Madrid la ejecución de las obras contenidas en el Proyecto de Alcance Regional, entregará garantía por importe del DIEZ POR CIENTO (10%) del coste total de las obras de urbanización estructurante y conexiones exteriores incluidas en el Proyecto, en el plazo de sesenta (60) días siguientes a la notificación fehaciente del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Alcance Regional INDRA TECHNOLOGY HUB en la Comunidad de Madrid".

La referida garantía podrá ser actualizada trimestralmente, disminuyendo proporcionalmente según el presupuesto de los proyectos que hayan obtenido licencia municipal.

Relativa a la expropiación de los terrenos incluidos en el Proyecto:

INDRA Sistemas, a fin de garantizar ante la Comunidad de Madrid el pago del presupuesto que se establezca en el Proyecto de Expropiación como justiprecios de los bienes y derechos contenidos en el mismo, entregará garantía por importe del CIENTO POR CIENTO (100%) del citado presupuesto del Proyecto de Expropiación, junto con la presentación para su tramitación y aprobación del Proyecto de Expropiación de referencia.

La referida garantía podrá ser actualizada trimestralmente, disminuyendo proporcionalmente a la cuantía de los justiprecios abonados a los expropiados o depositados mediante su consignación en la Caja de la Comunidad de Madrid correspondiente.

13. ÍNDICE DE PLANOS

PLANO		TITULO
PLANOS DE INFORMACION		
I-	1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
I-	2	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
I-	3	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I-	4	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES
I-	5	EDIFICACIÓN, USOS ACTUALES Y VEGETACIÓN EXISTENTE
I-	6	PLANEAMIENTO VIGENTE
	1	TORREJÓN. ESTRUCTURA
	2	PARACUELLOS. ESTRUCTURA
	3	TORREJÓN. CLASIFICACIÓN
	4	PARACUELLOS. CLASIFICACIÓN
I-	7	PLANO DE ESTADO ACTUAL
I-	8	AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I-	9	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I-	10	FOTOGRAFÍA AÉREA
PLANOS DE ORDENACIÓN		
O-	1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
O-	2	CLASIFICACIÓN DE SUELOS. USOS PROPUESTOS
O-	3	REDES PÚBLICAS
O-	4	DELIMITACIÓN DE CONEXIONES CON EL EXTERIOR Y URBANIZACIÓN INTERIOR
O-	5	PAVIMENTACIÓN
	1	DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS
	2	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
	3	PAVIMENTOS
	4	PERFILES
	4-1	PLANTA GENERAL
	4-2	LONGITUDINALES
	5	VALLADO
O-	6	SERVICIOS PROPUESTOS
	1	ABASTECIMIENTO DE AGUA
	2	SANEAMIENTO
	2-1	PLUVIALES
	2-2	RESIDUALES
	3	ENERGÍA ELÉCTRICA
	4	ALUMBRADO PÚBLICO
	5	AGUA REGENERADA
	6	CANALIZACIONES DE TELECOMUNICACIONES
	7	GALERIAS DE SERVICIO
O-	7	LIMITACIÓN ALTURAS
O-	8	INTEGRACIÓN AMBIENTAL

14. CONCLUSIÓN

Bajo nuestro juicio técnico, con la presente Memoria, sus planos y el resto de documentación proyectual quedan atendidas las determinaciones y documentos que exige el artículo 36 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (modificada mediante Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid y Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio), para el desarrollo de un Proyecto de Alcance Regional en la Comunidad de Madrid

En desarrollo de la Resolución con la **DECLARACIÓN DE INTERÉS REGIONAL DEL PROYECTO "INDRA TECHNOLOGY HUB" EN LOS MUNICIPIOS DE TORREJÓN DE ARDOZ Y PARACUELLOS DE JARAMA** emitida con fecha 07 de febrero de 2025, por la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid de con conformidad con los artículos 33 y 35 b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo; el Promotor, **Indra Sistemas S.A.**, cree oportuno y justificado la presentación de esta documentación para solicitar la Aprobación Inicial del Proyecto de Alcance Regional **INDRA TECHNOLOGY HUB** ante la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, se solicita que sea recibida esta documentación para surtir la **Aprobación Inicial** y continuar con el procedimiento de tramitación del Proyecto de Alcance Regional **INDRA TECHNOLOGY HUB** en la Comunidad de Madrid.

La coordinación del equipo multidisciplinar que ha redactado los trabajos ha estado a cargo de

Arquitecto (Ortiz. León Arquitectos)
Arquitecto (Ortiz. León Arquitectos)
ICCP (opcionA, Gestión y Proyectos)
ICCP (Ingeniería Básica)

Por el equipo redactor, los arquitectos directores

Madrid, Mayo de 2026

[índice de tablas]

Tabla 2.1	Accionistas relevantes de Indra.....	11
Tabla 3.1	Programa de Necesidades. Fuente: Indra.....	18
Tabla 4.1	Categorías del uso Productivo según PGOU Torrejón.....	39
Tabla 4.2	Superficies del área de reparto 32. Fuente: PGOU de Torrejón.....	42
Tabla 4.4	Parcelas privadas afectadas por el ITH. Fte.: Catastro	50
Tabla 4.5	Parcelas públicas afectadas por el ITH. Fte.: Catastro.....	51
Tabla 5.1	Superficies según usos propuestos. Fte: Elaboración propia.....	60
Tabla 5.2	Superficies y edificabilidades. Fte.: Elaboración propia.....	63
Tabla 5.3	Aprovechamiento tipo.....	64
Tabla 5.4	Coefficientes de homogeneización de usos	64
Tabla 5.5	Redes públicas del ámbito	70
Tabla 5.6	Parcelas Catastrales públicas afectadas ámbito ITH. Fte.: Catastro.....	73
Tabla 5.7	Redes públicas según LSCM	74
Tabla 5.8	Superficie redes públicas exigible según LSCM.....	75
Tabla 5.9	Redes públicas de cesión del PAR	75
Tabla 5.10	Exceso de redes necesarias VS exigidas por LSCM	75
Tabla 5.11	Redes públicas del PAR.....	76
Tabla 5.12	Cuadro de características del PAR.....	79
Tabla 7.1	Presupuesto de las obras PAR ITH.....	105
Tabla 7.2	Resumen del Presupuesto	107

[índice de gráficos]

Gráfico 4.1	Situación General. Fuente: Elaboración propia	23
Gráfico 4.2	Ámbito del proyecto sobre ortofoto. Fuente: Elaboración propia	25
Gráfico 4.3	Cartografía General. Fuente: Comunidad de Madrid	27
Gráfico 4.4	Levantamiento Topográfico. Fuente: Elaboración propia	28
Gráfico 4.5	Levantamiento Topográfico ampliación. Fuente: Elaboración propia	29
Gráfico 4.6	Fotografía general del ámbito. Fuente: Google Earth	31
Gráfico 4.7	Vuelo Americano (Serie B, 1956-1957)	33
Gráfico 4.8	Ortofotografía 1991	34
Gráfico 4.9	Ortofotografía 1991	35
Gráfico 4.10	PNOA 2009	36
Gráfico 4.11	PNOA 2014	36
Gráfico 4.12	Ortofoto 2023	37
Gráfico 4.13	Área de Reparto del SUNP-T1. Fte.: PGOU de Torrejón	41
Gráfico 4.14	Condiciones ordenación SUNP-T1. Fte.: PGOU de Torrejón	43
Gráfico 4.15	Propuesta de integración de vías pecuarias según PGOU de Torrejón	44
Gráfico 4.16	Clasificación del suelo. Fte.: PGOU de Paracuellos	45
Gráfico 4.17	Estructura de la propiedad	52
Gráfico 4.18	Estructura de la propiedad y enclaves en el ámbito	54
Gráfico 5.1	Ordenación. Fte: Elaboración propia	62
Gráfico 5.2	Modelo de ocupación e imagen de las subparcelas productivas ITH	66
Gráfico 5.3	Modelo de ocupación e imagen de las parcelas dotacionales ITH	67
Gráfico 5.4	Imagen general del Campus ITH. Fte: Elaboración propia	68
Gráfico 5.5	Localización de la parcela lucrativa de cesión. Fte: Elaboración propia	69
Gráfico 5.6	Redes Públicas. Fte: Elaboración propia	72
Gráfico 5.7	Suelo público (ya obtenido) de vías pecuarias. Fte: Elaboración propia	73
Gráfico 6.1	Urbanización de las Conexiones exteriores	91
Gráfico 6.2	Conexión viaria a M-115	93
Gráfico 6.3	Conexión viaria a M-108	94
Gráfico 6.4	Secuencia de glorietas a nivel en M-108	95
Gráfico 6.5	Obras estructurantes de viario e instalaciones	97

Gráfico 6.6	Escuela infantil	101
Gráfico 6.7	Obras de edificación e instalaciones	102
Gráfico 10.1	Mercado residencial en la zona. Fte: idealista.com (abril 26).....	119
Gráfico 10.2	Red viaria del entorno	120
Gráfico 10.3	Ordenación del SUNP-T1. Fte.: Avance PSOP SUNP-T1.....	126