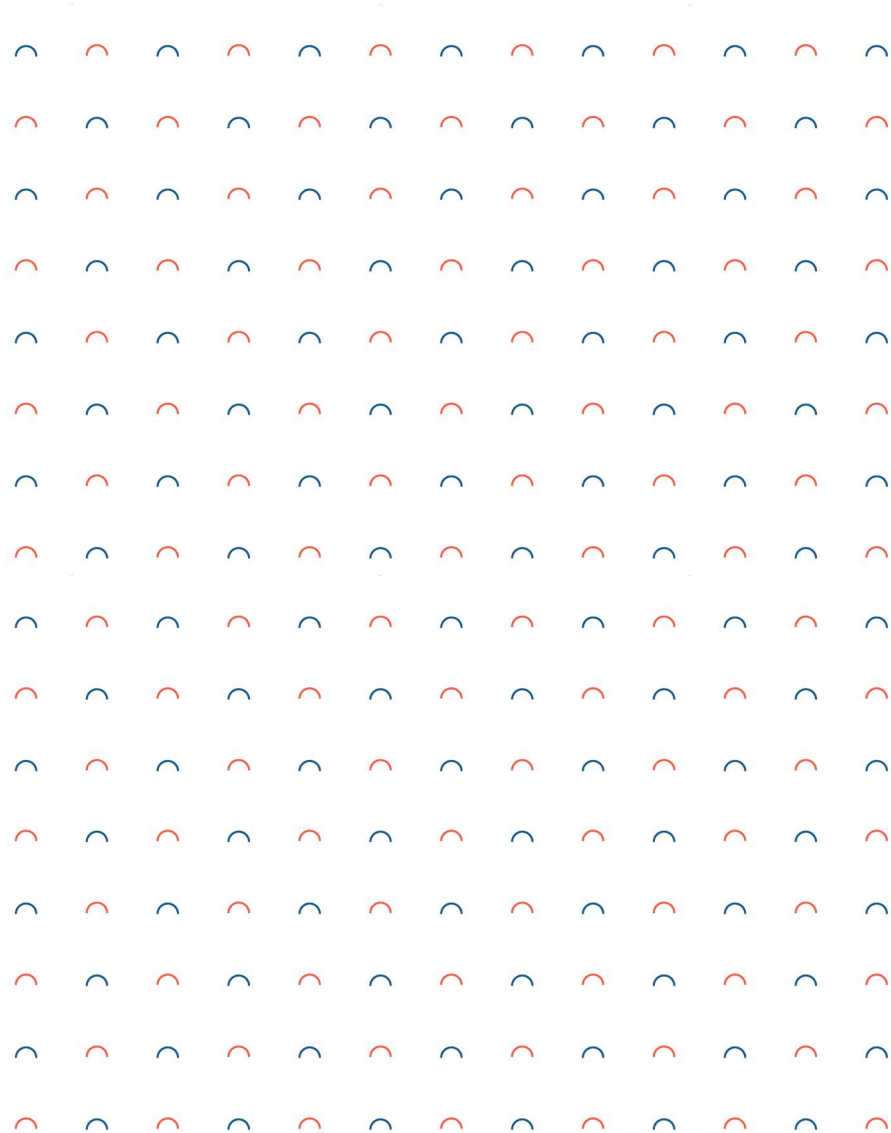


Pérez-Llorca

INDRA TECHNOLOGY HUB

Proyecto de Alcance Regional | Justificación de la tramitación

Junio 2024



Castellana 50
28046 – Madrid

Castellana 259 A
28046 – Madrid

Diagonal 640, 8ºA
08017 – Barcelona

17 Hill Street
W1J 5LJ – London

375 Park Avenue 38th floor
10152 – New York

Rue Belliard 9
1000 – Brussels

8 Marina Blvd, MBFC Tower 1,
018981 – Singapore

Barata Salgueiro 21, 211250-
141 – Lisbon

www.perezllorca.com

I. Planteamiento

1. El Proyecto ITH presenta unas características y requisitos económicos, temporales, técnicos y de diseño muy específicos y no asimilables a otros proyectos ordinarios, de tal manera que su implantación se hace únicamente posible por medio del instrumento extraordinario regulado en el Capítulo IV de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, i.e. mediante un Proyecto de Alcance Regional.
2. En este sentido, el presente apartado tiene como objetivo detallar la justificación que determina la necesidad de tramitar este innovador proyecto mediante Proyecto de Alcance Regional y no mediante un desarrollo urbanístico ordinario mediante los mecanismos habituales de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
3. Así, dadas las características del Proyecto ITH, se han identificado dos bloques esenciales de motivos que justifican esta tramitación extraordinaria:
 - (i) Bloque 1: urgencia y necesidad en la implantación ágil del Proyecto ITH, teniendo en cuenta los aspectos temporales, económicos y de generación de empleo del mismo; y
 - (ii) Bloque 2: especialidades técnicas y en el diseño del Proyecto ITH, que lo hacen único y no asimilable a otros proyectos económicos, de tal manera que los usos propuestos (con un alto componente tecnológico, pero también industrial, de investigación y desarrollo y la configuración del Proyecto ITH como un campus corporativo que integre todas las ramas de negocio de Indra dedicadas a Defensa y Aeroespacial) no encuentran un encaje en la ordenación urbanística actual de los municipios de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama.
4. Por tanto, en los siguientes apartados se desarrollarán cada uno de estos bloques justificativos, incidiendo en las características del Proyecto ITH que determinan la necesidad de su tramitación como Proyecto de Alcance Regional.

II. Bloque 1: urgencia y necesidad en la implantación ágil del Proyecto ITH

5. La implantación del Proyecto ITH representa una oportunidad excepcional para el desarrollo económico, social y tecnológico del territorio, dadas las características del mismo:
 - (i) Generación de inversiones en fase de construcción y urbanización del complejo: la implantación del Proyecto ITH en la ubicación propuesta implicará una considerable inversión económica, de 355,5M€. Esta inversión va a generar un impacto en PIB de 241,8M€ en la Comunidad de Madrid –de los cuales el 63% se atribuyen al sector de la construcción– y 78,6M€ en recaudación fiscal (de los cuales, 8,4M€ corresponderían directamente a la Comunidad de Madrid), lo que contribuirá al fortalecimiento de la infraestructura local y regional, así como al crecimiento económico sostenible, por las características del inmueble. Adicionalmente, el proyecto actuará como un imán para otras compañías, promoviendo la actividad económica, atrayendo nuevas inversiones al municipio y permitiendo fortalecer el sector aeroespacial y de defensa a nivel nacional y autonómico.

- (ii) Creación de empleo en fase de construcción y urbanización: asimismo, se generará una significativa cantidad de puestos de trabajo, lo que impactará de manera positiva en la empleabilidad de los habitantes del municipio y en el nivel de capacitación de la fuerza laboral local (con la creación de 3.069 empleos ETC). Más allá del impulso que el proyecto supondrá al PIB y a los ingresos de las Administraciones Públicas afectadas (Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama) vía impuestos, el mismo atraerá empleo de la región ocupando a arquitectos, ingenieros y otras profesiones relacionadas con la construcción, urbanización y edificación del complejo.
- (iii) Generación de inversiones en fase de operación: se calcula que la operativa del Proyecto ITH en el año 2028 (momento en el que se calcula que se va a finalizar la obra) generará un impacto en el PIB de 1.340M€ en la Comunidad de Madrid (883M€ de forma directa y el resto de manera indirecta e inducida –de los cuales el 78% se atribuyen al sector de la información y comunicaciones–) y unos ingresos de 336M€ para las Administraciones Públicas en recaudación fiscal (de los cuales, 26M€ corresponderían a la Comunidad de Madrid).

El impacto de Indra en PIB en 2028 se desglosa en 755M€ de base, siendo esta la cuantía que generaba Indra en las actividades de aeroespacial y defensa en 2023, y 586M€ atribuibles al crecimiento orgánico de la compañía a través del Proyecto ITH. Esto significa que, por cada euro generado por Indra de manera directa, se generan 1,5€ en conjunto de la economía, mayoritariamente en el sector de las telecomunicaciones.

- (iv) Creación de empleo cualificado en fase de operación: se calcula que la operativa del Proyecto ITH en el año 2028 generará 15.363 empleos ETC en la Comunidad de Madrid, 9.710 de manera directa, 3.872 de manera indirecta y 1.781 de manera inducida.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que el impacto en empleo en 2028 (i.e. 15.363 empleos ETC) se desglosa en 9.212 empleos de base y 6.151 atribuibles al crecimiento orgánico de la compañía a través del Proyecto ITH. Por cada empleo generado de manera directa, se generan 1,6 en el conjunto de la economía, mayoritariamente en el sector de telecomunicaciones

- (v) Sostenibilidad y eficiencia energética: el diseño del Proyecto ITH se centra en dos vectores esenciales como son la sostenibilidad y la eficiencia energética, de tal manera que se contribuya al Net Zero mediante la minimización del consumo energético de las instalaciones, la utilización de materiales sostenibles, de cercanía y con una fabricación de bajo impacto, así como la minimización de la huella de los edificios, reduciendo las islas de calor, aumentando el confort de los usuarios minimizando el consumo de energía y agua. Todo ello en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU.
- (vi) Promoción de la digitalización: la ubicación del Proyecto ITH en los municipios de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama impulsará la adopción de tecnologías innovadoras y la digitalización de toda el área, mejorando la eficiencia y la calidad de vida de los ciudadanos. Esa estrategia se alinea con la Estrategia Madrileña de

Investigación e Innovación 2030, que apuesta por el fomento y atracción de talento científico e innovador, la generación de conocimiento tecnológico y la creación de una industria competitiva, digital, sostenible e innovadora.

El Proyecto ITH contribuye a posicionar la industria Aeroespacial y Defensa como una de las más atractivas y fomenta la atracción de inversión en la Comunidad de Madrid, contribuyendo también a conseguir los objetivos que tiene la Comunidad en su Estrategia de Investigación e Innovación 2030.

- (vii) Posicionamiento tecnológico: la elección del emplazamiento del Proyecto ITH consolidará el posicionamiento de la Comunidad de Madrid como un enclave con un elevado interés tecnológico, lo que reforzará su atractivo para futuras inversiones y fomentará la colaboración con instituciones educativas y centros de investigación. El proyecto aboga por convertirse en el centro referente en tecnología de última generación, incorporando conceptos y herramientas de la Industria 4.0, posicionándolo como un referente de innovación y eficiencia en el sector. Además, el Proyecto ITH reforzará el ecosistema industrial madrileño, objetivo principal del Plan Industrial de la Comunidad de Madrid.
6. Pues bien, todos estos beneficios en el desarrollo económico, social y tecnológico del territorio quedan condicionados a una rápida implantación del Proyecto ITH. Teniendo en cuenta el Plan Estratégico “*Leading the Future*” de Indra, la implantación del Proyecto ITH se ha previsto para el año 2026.
7. Si bien la ubicación seleccionada para el Proyecto ITH es idónea en términos de situación geográfica e integración en el entorno, la situación urbanística de los terrenos (i.e. Suelo Urbanizable No Sectorizado en el caso de Torrejón de Ardoz y Suelo No Urbanizable en Paracuellos de Jarama) impide su desarrollo por la vía ordinaria, mediante los mecanismos urbanísticos habituales de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
8. En este sentido, se estima que esta vía ordinaria podría suponer la necesidad (cuestión pendiente de confirmar una vez se concrete el diseño y características específicas del Proyecto ITH) de llevar a cabo las siguientes aprobaciones / modificaciones de planeamiento:
- (i) acometer una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz;
 - (ii) igualmente, llevar a cabo una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama (i.e. para reclasificar los terrenos, pasando de Suelo No Urbanizable preservado a Suelo Urbanizable¹); y

¹ **Nota PLL:** Conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama, los terrenos ubicados en dicho término municipal donde se desarrollaría el Proyecto ITH, están clasificados como Suelo No Urbanizable preservado. 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. A este respecto, el Tribunal Supremo (STS nº 652/2022, de 11 de octubre) ha determinado la necesidad de adaptar el planeamiento municipal, ya que “*no da lugar a una reclasificación automática del suelo*”.

- (iii) tramitar un Plan de Sectorización y, en su caso, un Plan Parcial (en línea con lo establecido con los arts. 45.2.d) y 61.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid), para cada uno de los municipios.
9. A lo anterior debería sumarse, adicionalmente, la tramitación de sendos Proyectos de Urbanización y de Proyecto de Reparcelación (i.e. uno por cada municipio afectado por el Proyecto ITH).
10. Con todo ello, se estima que, en el mejor de los casos, la ejecución material del Proyecto ITH no podría comenzar, al menos, hasta dentro de cinco (5) años –siempre que se simultaneen las modificaciones urbanísticas de ambos términos municipales, pues en caso contrario podría requerirse un plazo superior–, escenario incompatible con los objetivos temporales marcados en el Plan Estratégico “*Leading the Future*” de Indra. Esto supondría la necesidad de trasladar el Proyecto ITH a otra localización que permitiese su ejecución en el corto plazo para poder cumplir los objetivos de dicho Plan Estratégico.
11. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que el Proyecto ITH abarca una superficie total de, aproximadamente, 62 ha (sin incluir la superficie destinada a infraestructuras y conexiones) distribuidos en dos municipios distintos. En la parte de Torrejón de Ardoz, el Proyecto se encuadra dentro del Sector SUNP-T1 Noroeste de Torrejón de Ardoz, que tiene una superficie de 1.965.832 m². En la parte de Paracuellos de Jarama, por su parte, se ubicará otra parte del proyecto, terrenos no adscritos a ningún Sector por estar clasificados como Suelo No Urbanizable.
12. Esto implicaría que, en una tramitación urbanística ordinaria, en la parte de Torrejón de Ardoz sería necesario promover el desarrollo del Sector en su conjunto, lo que implicaría muchos más actores, un alargamiento de los plazos y mayores dificultades en la gestión urbanística, lo que desaconsejaría la implantación en la ubicación seleccionada.
13. Por otra parte, debe tenerse en cuenta que, en caso de que la implantación del Proyecto ITH se retrasase en el tiempo, también la generación de empleo y de impactos positivos en la economía de la región (tanto derivados de su implantación como de su funcionamiento), se verían innecesariamente postpuestos. Este escenario supondría perder los 1.340M€ de impacto en el PIB, 15.363 empleos ETC y 26M€ que generaría el funcionamiento del Proyecto ITH para el año 2028 –tal y como se ha detallado anteriormente–, lo que constituye una pérdida de oportunidades que desaconsejan una tramitación ordinaria.
14. Por todo ello, se estima que el instrumento extraordinario regulado en el Capítulo IV de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, i.e. un Proyecto de Alcance Regional, se configura como el idóneo para sortear estas cuestiones que impedirían la implantación del Proyecto ITH.

III. Bloque 2: especialidades técnicas y de diseño del Proyecto ITH

15. Si bien el Bloque 1 determina de por sí la necesidad y procedencia de tramitar el Proyecto ITH mediante la vía extraordinaria del Proyecto de Alcance Regional, debe tenerse en cuenta que, adicionalmente, el Proyecto ITH presenta unas especialidades técnicas y en el diseño que lo hacen único y no asimilable a otros proyectos económicos.

16. En particular, el Proyecto ITH conlleva la incorporación de conceptos y herramientas de la Industria 4.0, incluyendo actividades de producción en la que se emplearán materiales de última generación como el nitruro de galio y fotónica, pero también actividades del segmento aéreo (e.g. plataformas de satélites, cargas útiles y software de control de vuelo), del segmento terrestre (e.g. estaciones terrestres, aplicaciones de misiones verticales y control de software), o el monitoreo, control y gestión de satélites y cargas útiles (incluyendo la comunicación, navegación, observación terrestre, conciencia del entorno espacial y gestión del tráfico).
17. Se trata, por tanto, de la implantación de una multiplicidad de usos con un alto componente tecnológico, pero también industrial, de investigación y desarrollo mediante una solución técnica que configura el Proyecto ITH como un campus corporativo que integre todas las ramas de negocio de Indra dedicadas a Defensa y Aeroespacial.
18. La implantación de esta diversidad de usos requerirá, asimismo, la ejecución de algunas infraestructuras que, por sus necesidades técnicas, probablemente sean incompatibles con algunos de los parámetros que el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz prevé para el uso Terciario industrial y oficinas ZUI-4 –que es el que, por sus características, más se podría asimilar a las necesidades del Proyecto ITH–, tales como la altura de algunas instalaciones (radares, naves, etc.).
19. Aunque esta cuestión ya determina por sí sola la necesidad de tramitar un Proyecto de Alcance Regional, hay que tener igualmente en cuenta además que, por el momento, no existe ordenación urbanística en los terrenos de Paracuellos de Jarama donde se ubica esa parte del Proyecto ITH.
20. Consecuentemente, el desarrollo ordinario del Proyecto ITH sería mucho más complejo al tener que coordinar a todos los actores implicados en dicho desarrollo (e.g. terceros interesados, el propio Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, las Administraciones Públicas sectoriales, etc.), ya no sólo para la urbanización del área, sino para la aprobación de la modificación de planeamiento municipal que permita una reclasificación para pasar de suelo no urbanizable a urbanizable. A la vista de las características técnicas del Proyecto, no se estima que esta modificación pueda llevarse a cabo en el medio plazo.
21. Por ello, y en línea con lo indicado en el Bloque anterior, se estima que la ejecución del Proyecto ITH requeriría llevar a cabo una modificación del planeamiento general de ambos municipios para acomodar la definición de usos a las particularidades del Proyecto ITH y, así, dar cobertura jurídico-urbanística a los usos a implantar.
22. Tal y como se ha expuesto, esta modificación haría incompatible la implantación del Proyecto ITH con el Plan Estratégico “*Leading the Future*” de Indra, lo que supondría (a) la necesidad de trasladar el Proyecto ITH a otra localización que permitiese su ejecución en el corto plazo para poder cumplir los objetivos de dicho Plan Estratégico; y/o una pérdida de importantes impactos positivos para la región en términos de generación de empleo, inversión y retornos fiscales (tanto derivados de su implantación como de su funcionamiento), que se verían imposibilitados y/o innecesariamente postpuestos.

IV. Conclusiones: procedencia y necesidad de tramitar el Proyecto ITH como un Proyecto de Alcance Regional

23. La implantación del Proyecto ITH representa una oportunidad excepcional para el desarrollo económico, social y tecnológico del territorio, dadas las características del mismo.
24. Sin embargo, todos los beneficios en el desarrollo económico, social y tecnológico del territorio quedan condicionados a una rápida implantación del Proyecto ITH, dado el horizonte temporal marcado en el Plan Estratégico “*Leading the Future*” de Indra, que prevé la implantación del Proyecto ITH para el año 2026.
25. Si bien la ubicación seleccionada para el Proyecto ITH es idónea en términos de situación geográfica e integración en el entorno, la situación urbanística de los terrenos (i.e. parte del Proyecto ubicada en Torrejón de Ardoz, donde los suelos forman parte de un sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado mucho mayor y otra parte ubicada en Paracuellos de Jarama, donde los suelos están clasificados como Suelo No Urbanizable) impide su desarrollo por la vía ordinaria, mediante los mecanismos urbanísticos habituales de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
26. En particular, se estima que la ejecución material del Proyecto ITH no podría comenzar, al menos, hasta dentro de cinco (5) años, escenario incompatible con los objetivos temporales marcados en dicho Plan Estratégico. Esto supondría la necesidad de trasladar el Proyecto ITH a otra localización que permitiese su ejecución en el corto plazo para poder cumplir los objetivos de dicho Plan Estratégico.
27. Adicionalmente, las características del Proyecto ITH suponen la implantación de una diversidad de usos innovadores (y no previstos en el planeamiento) y la ejecución de algunas infraestructuras que, por sus necesidades técnicas, probablemente sean incompatibles con algunos de los parámetros urbanísticos previstos en los planes generales de ambos municipios.
28. Esta situación implicaría, asimismo, tener que llevar a cabo una modificación del planeamiento general de ambos municipios para acomodar la definición de usos a las particularidades del Proyecto ITH y, así, dar cobertura jurídico-urbanística a los usos a implantar, lo que supondría un horizonte temporal incompatible con el Plan Estratégico “*Leading the Future*” de Indra.
29. Por ello, se estima que la implantación del Proyecto ITH se hace únicamente posible por medio del instrumento extraordinario regulado en el Capítulo IV de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, i.e. mediante un Proyecto de Alcance Regional.

