

MEMORIA URBANÍSTICA

PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL INDRA TECHNOLOGY HUB

Descripción: D-04 INFORME DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA PROPUESTA

Promotor: INDRA SISTEMAS S.A.

Ortiz. Leon
A R Q U I T E C T O S

ORTIZ LEON ARQUITECTOS S.L.P. Pasaje Enrique Ruano 6, 28001 Madrid
Tlf.:914350398 Fax:914315951 email: ortizleon@ortizleon.com www.ortizleon.com

Descripción: D-04 INFORME DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA PROPUESTA

Promotor: INDRA SISTEMAS SA

Ortiz. Leon
A R Q U I T E C T O S

En Madrid, 30 de mayo de 2024
Fdo:

ORTIZ LEON ARQUITECTOS S.L.P. Pasaje Enrique Ruano 6, 28001 Madrid
Tlf.:914350398 Fax:914315951 email: ortizleon@ortizleon.com www.ortizleon.com

INDICE

[Índice]

1. Objeto y promotor	4
2. Antecedentes.....	5
3. Memoria urbanística	9
3.1 Objetivos de la ordenación	9
3.2 Bases documentales y Cartográficas.....	11
3.3 Localización y delimitación.....	12
3.4 Descripción de los terrenos.....	12
3.5 Estado actual de los terrenos	16
3.6 Análisis de Riesgos	16
3.6.1 Riesgos intrínsecos al ámbito.	17
3.6.2 Riesgos derivados de actividades próximas.	17
3.7 Viabilidad Medioambiental	18
3.8 Impactos normativos	20
3.9 Descripción de la ordenación propuesta.....	22
3.9.1 Conformidad o no con la ordenación urbanística en vigor	26
3.10 Presupuesto de la actuación.....	27
4. Propuesta del alcance del contenido del PAR	29
5. Sostenibilidad de la actuación.....	30
6. Resumen ejecutivo	34
7. Conclusión.....	37
8. Anexo.....	39

MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

AGENTES:

Promotor:	INDRA SISTEMAS S.A. (Indra) A-28599033 AVENIDA DE BRUSELAS, 35, MADRID, INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID, AL TOMO 865, FOLIO 258, HOJA M-11339	
Arquitectos:	Ortiz León Arquitectos S.L.P. .	Colegiado nº 5554 COAM Colegiado nº 5511 COAM
Equipo Redactor:		
Director de obra:	Ortiz León Arquitectos S.L.P.(OL)	
Asesoría técnico-urbanística: :	OPCIONA Gestión y Proyectos S.L (OPC) Ingeniería básica SL (IGB)	

En Madrid, a 30 de mayo de 2024

El promotor, conforme a las facultades reconocidas en el artículo 9 de la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre), ha contratado los servicios de los agentes y demás intervinientes en el proceso constructivo anteriormente indicados. En relación a los pendientes de designar, conoce la necesidad de contar con su participación en las fases de proyecto y/o ejecución de obras.

1. INFORMACIÓN PREVIA: OBJETO Y PROMOTOR

Indra, actuando en calidad de promotor privado, presenta esta memoria justificativa del alcance regional del proyecto **"INDRA TECHNOLOGY HUB"** con objeto de justificar y motivar el interés y el alcance regional de la actuación pretendida en la Comunidad de Madrid.

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), 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.*
....."

Esta memoria constituye la memoria urbanística de la Justificación del Alcance Regional de la actuación que bajo la denominación **"INDRA TECHNOLOGY HUB"** el promotor propone desarrollar en la Comunidad de Madrid.

El objeto de esta memoria es que, complementada con los pertinentes trabajos socioeconómico, sea presentada ante la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo -Consejería competente por la proyección social y económica de la actuación-, se emita informe favorable que declare el interés regional de la actuación. Declaración de Interés Regional que, dado el caso, formará parte del Proyecto de Alcance Regional en desarrollo.

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.

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 2023, Indra tuvo unos ingresos de 4.343 millones de euros, más de 57.000 empleados, presencia local en 46 países y operaciones comerciales en más de 140 países.

2. ANTECEDENTES

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 2023 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 2023, la cifra de negocio de Indra aumentó, alcanzando los 1.359.121 m€, lo que supone un incremento del 22% con respecto al ejercicio anterior. El Resultado de Explotación alcanzó los 159.904 m€, frente a los 119.382 m€ del ejercicio anterior. El resultado neto alcanzó un resultado positivo de 52.203 m€ (44.400 m€ en el ejercicio anterior).

Las inversiones realizadas por Indra en el período correspondiente al ejercicio 2023 alcanzaron los 284.767 m€, de las cuales el 88% se corresponden con inversiones en inmovilizado financiero.

Estructura del accionariado

La estructura del accionariado más relevante de la sociedad a 31.12.2023 es:

Accionistas relevantes de Indra.

Accionista	% Participación
Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI)	28,00%
Advanced Engineering and Manufacturing, S.L.	8,00%
Sapa Placencia, S.L	7,944%
Fidelity Management Research LLC	7,879%
Joseph Oughourlian	7,239%

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 provisiones 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 2023 asciende a 210 M€.

Indra realiza provisiones 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 700 M€ en 2023

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.

Necesidad

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 la Sociedad podría derivar en impactos negativos, principalmente sobrecostos que perjudiquen su competitividad.

La clave de la diferenciación de las soluciones y servicios de la Sociedad 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 la Sociedad con la finalidad de proporcionar un servicio de calidad, actualizado, fiable y seguro a los clientes.

Por otra parte, los clientes de la Sociedad 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 2023 ha sido de 44.400 m€, lo que equivale a un 3,3% sobre las ventas del ejercicio.

Adicionalmente, en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2023 recoge gastos de desarrollo en diferentes clases de proyectos por importes de 224.451 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 al 16,5 % 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 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 multidisciplinares** 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.

NECESIDAD y URGENCIA

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 porfolio 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 duda es la relevancia de los aspectos socioeconómicos de la actuación el principal pilar que soporta y justifica el interés regional, para la Comunidad de Madrid, de la actuación pretendida por **Indra**.

3. MEMORIA URBANÍSTICA

La urgente necesidad que tiene **Indra** para desarrollar el **INDRA TECHNOLOGY HUB** en la Comunidad de Madrid, le ha llevado a adelantar parte de los trabajos técnicos, legales y urbanísticos que requiere la actuación. Una vez se conceda la Declaración de Interés Regional deberá terminar de desarrollar estos trabajos y presentarlos a tramitación ante la Comunidad de Madrid, como parte del Proyecto de Alcance Regional (PAR) que se pretende ejecutar.

El actual grado de desarrollo de los trabajos permite tener un altísimo grado de certeza no solo sobre la urgente necesidad socio-económica de la actuación, sino también sobre la viabilidad técnica, ambiental y urbanística del PAR del **INDRA TECHNOLOGY HUB**. No obstante, cabe indicar que estos aspectos quedarán definitivamente garantizados por la tramitación que, una vez se conceda la Declaración de Interés Regional, se debe seguir ante la Comunidad de Madrid y en desarrollo del Proyecto de Alcance Regional.

A continuación, se avanza las principales características previstas, en esta fase de Solicitud de la DIR, por los trabajos desarrollados hasta la fecha para el Proyecto de Alcance Regional del **INDRA TECHNOLOGY HUB**.

3.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación propuesta pretende dar respuesta a las urgentes necesidades de Indra para crear un centro tecnológico integrado de última generación, que estará centrado en la investigación y desarrollo de tecnologías punteras para los negocios de defensa y aeroespacial.

Los edificios e instalaciones previstos en el ITH tienen por objeto atender los objetivos de crecimiento de la 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 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.

Estos aspectos están plenamente identificados en el Programa de Necesidades de Indra y se materializan en la necesidad de integrar en el ITH las siguientes instalaciones:

Programa de Necesidades. Fuente: Indra

	Programa	Sup. Útil
O	Oficinas	
O.1	Oficinas TyD	44.300
P	Producción	
P.1	Taller	3.500
P.2	Cámara Anecoica	800
P.3	Sala Limpia	2.900
P.4	Laboratorio	23.900
P.5	Muy Voluminoso	3.400
P.6	Simuladores	5.100
P.7	Oficina Producción	7.000
P.8	Sala Fría	2.000
P.9	Almacén	6.500
ZS	Zonas de Servicios	
ZS.1	Comedor y Cocina	1.900
ZS.2	Auditorio / Sala Multiusos	1.500
ZS.3	Vending / Areas de descanso	700
ZS.4	Guardería	520
ZS.5	Zona deportiva	530
ZS.6	Showroom	250
ZS.7	Area médica	240
ZS.8	Biblioteca	240
ZS.9	Paquetería	270
ZS.10	Sala de rezos	150
AD	Otros	
AD.1	Atrio	2.300
AD.2	Pasarelas	1.220
AD.3	Control de Acceso Sur	94
AD.4	Control de Acceso Norte	94
AD.5	Pérgola	0
ES	Edificio Espacio	
ES.1	Espacio	38.000
AM	Negocio II	
AM.1	Logístico	4.000
AM.2	Hangar	5.600
AM.3	Edificios de Servicios II	4.300
AM.4	Oficinas / Laboratorios II	18.100
AM.5	Naves Norte	18.200
BR	Bajo Rasante	
AD.4	Aparcamiento Bajo Rasante	14.300
ZE	Zonas Exteriores	
ZE.1	Loading Bay	2.800
ZE.2	Campa	6.200
	TOTAL	220.908

El análisis de las necesidades de las instalaciones que Indra requiere implantar en el ITH asciende aproximadamente a 63.000 m² de superficie útil de oficinas, 123.000 m² de superficie útil de producción, además de otras superficies de instalaciones y servicios necesarios para el funcionamiento del ITH hasta totalizar 220.000 m².

En planta sótano, se identifica la necesidad de un aparcamiento de unas 400 plazas de capacidad, estando previsto atender el resto de la demanda con aparcamientos en superficie.

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

- a) 600.000 m², aproximadamente, de suelo que puedan ser calificados con los usos que se precisen para permitir las actividades productivas y tecnológicas previstas;
- b) 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,
- c) y con los suelos necesarios para acoger la cesión del pertinente aprovechamiento urbanístico,
- d) así como, en su caso, la superficie que se requiera para dar soporte a la actividad bajo los criterios de sostenibilidad y eficiencia establecidos.

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 en la Comunidad de Madrid.

3.2. BASES DOCUMENTALES Y CARTOGRÁFICAS

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).

3.3. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

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.

El ámbito previsto para las nuevas instalaciones de INDRA comprende una superficie aproximada de 60 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.

El ámbito de proyecto comprende dos porciones de suelo discontinuas, con forma irregular, situadas 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; M-115 de A-2 a M-108 (Base aérea de Torrejón).
- Sur, Carretera M-108, de A-2 (Torrejón de Ardoz) a M-100 (Daganzo de Arriba).
- Este, 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.
- Oeste, camino público denominado Camino de Paracuellos.

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.

3.4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

➤ *Descripción física*

El ámbito del proyecto se encuentra situado a borde de terrenos urbanos consolidados destinados a actividad comercial, Parque Corredor, y rodeado de suelos destinados a cultivo de herbáceas de secano de bajo valor.

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.

➤ *Estructura de la propiedad*

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 18 fincas (más las necesarias para las conexiones exteriores), la mayor parte de ellas destinadas a usos agrícolas.

En el municipio de Paracuellos de Jarama se prevé afectar también un total de 19 parcelas del polígono 6 de rústica.

Las conexiones exteriores norte (principalmente viario), pendientes de concretar en los proyectos constructivos, afectarán a parcelas que figuran en el catastro de rústica del municipio de Paracuellos de Jarama, polígono 6. Esta afección corresponde básicamente a la necesidad de obtener suelo para ejecutar la conexión viaria norte sobre la M-115.

Las conexiones exteriores sur (viario y redes de servicios), pendientes de concretar por los proyectos constructivos, previsiblemente podrán discurrir por suelos públicos (viario).

Las conexiones exteriores este, posiblemente necesarias para mallar las redes de servicios urbanos y mejorar la garantía de suministro al ITH, pendientes de concretar por los proyectos constructivos, podrían llegar a afectar a las parcelas 18 y 46 del catastro de rústica del municipio de Torrejón de Ardoz, polígono 13, y probablemente a algo de suelo urbano de Parque Corredor.

En todo caso, serán los proyectos de obras a desarrollar con el PAR los que definan los suelos y servidumbres necesarios para la ejecución de estas. Suelos y afecciones que se incluirán en la propuesta de delimitación del PAR.

No se identifican elementos en la estructura de la propiedad que hagan inviable la tramitación del INDRA TECHNOLOGY HUB como Proyecto de Alcance Regional. Es más, el número limitado de propietarios sugiere una obtención relativamente sencilla y ágil de los terrenos.

➤ *Planeamiento Vigente*

Los suelos sobre los que mayoritariamente está previsto desarrollar el INDRA TECHNOLOGY HUB tienen categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), no delimitado, de uso industrial, de acuerdo con el vigente PGOU de Torrejón de Ardoz integrados en el Sector SUNP-T1.

A modo de referencia se puede comentar que el sector SUNP-T1 según PGOU de Torrejón de Ardoz, tiene una superficie estimada de 1.965.832 m² y un uso predominante industrial con compatibilidad de uso mixto terciario-comercial. Su coeficiente de aprovechamiento tipo es de 0,44. Tiene asignados como sistemas generales interiores los de protección de vías pecuarias, mientras que los exteriores los comparte con los sectores SUP-R4 y SUP-R2.

En la zona norte de los suelos sobre los que está previsto desarrollar el INDRA TECHNOLOGY HUB, se encuentra Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) según el PGOU de Paracuellos de Jarama. Suelos del término municipal de Paracuellos de Jarama que también se ven afectados por las conexiones exteriores norte.

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.

➤ *Accesibilidad. 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.

En el tramo próximo al ámbito cuenta con calzadas separadas de tres carriles. En el tramo de trenzado entre los enlaces con la M-50 y la M-108, la calzada sentido Madrid cuenta con 5 carriles.

Esta vía de aproximación se encuentra algo alejada del ámbito y no se contempla como vía de acceso directo al mismo.

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

En el tramo próximo al ámbito cuenta con calzadas separadas de tres carriles. En sentido norte cuenta, además, con una vía colectora de dos carriles que finaliza tras el enlace con la M-115.

Esta vía de aproximación se encuentra próxima al ámbito. Entre los terrenos del PAR y la M-50 discurre la M-115, luego no se contempla como vía de acceso directo al mismo.

La actuación se encuentra fuera de las zonas de servidumbre o protección de estas carreteras.

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 a los límites 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.

Esta vía de aproximación es adyacente al ámbito y se contempla como posible vía de acceso directo al mismo.

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 cercana a los límites del ámbito, a unos 200 m al norte del mismo:

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 y no afecta al ámbito.

Esta vía de aproximación es adyacente al ámbito y se contempla como posible vía de acceso directo al mismo.

Está previsto resolver la accesibilidad rodada al ámbito del PAR desde la Red de Carreteras de la Dirección General de Carreteras de Infraestructuras de la Comunidad de Madrid y, eventualmente, desde el vial trasero de la urbanización de Parque Corredor.

➤ Accesibilidad. 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, ...).

➤ Infraestructuras. Servicios urbanos.

En el interior del ámbito no se identifican redes de infraestructuras importantes. No son de esperar grandes afecciones a las redes de servicios urbanos u otras infraestructuras.

Con trazado paralelo a las bandas que definen las infraestructuras de transporte cercanas al ámbito, viario y ferroviario, discurren redes troncales de servicios urbanos que previsiblemente tendrán capacidad para atender las demandas del ámbito.

No son de esperar especiales dificultades para resolver las conexiones exteriores del ámbito a las redes de servicios urbanos existentes en el entorno.

Red de Agua potable. Las principales arterias de agua potable que existen en la zona pertenecen a la red del Canal de Isabel II y discurren apoyando su trazado en las bandas de infraestructuras de transporte, carreteras y líneas férreas, existentes en el entorno de la actuación. Sobre estas infraestructuras está previsto resolver la conexión exterior de abastecimiento de agua potable del ámbito. El PAR contribuirá a la financiación de las infraestructuras necesarias para la conexión y para reforzar, mejorar o ampliar las redes generales de abastecimiento de aguas potable.

Red de agua regenerada. Si bien Torrejón de Ardoz cuenta con un Plan Director de suministro de agua regenerada, no se tiene constancia de la existencia de red en funcionamiento en el entorno del ámbito. El PAR atenderá las directrices del organismo gestor de cuenca y las que emita el Canal de Isabel II.

Saneamiento y depuración: El ámbito pertenece al ámbito afecto a la EDAR de Torrejón de Ardoz. Esta Infraestructura cuenta con una capacidad máxima de diseño de 600.000 hab-eq. El caudal medio de aguas negras máximo que puede tratar la planta es de 67.500 m³/día (45.000 m³/día en Fase 1). 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. El PAR contribuirá a la financiación de las infraestructuras necesarias para la conexión y para reforzar, mejorar o ampliar las redes generales de saneamiento y depuración, de acuerdo con el Convenio establecido entre el Ayuntamiento y el CYII.

Energía eléctrica: En el entorno del ámbito se localizan tendidos aéreos de 15/20 Kv y una línea de 45KV que aparentemente no tendrán capacidad para atender la nueva demanda del PAR. No obstante, es previsible que mallando el sistema eléctrico del casco urbano con el que atiende la demanda de uso comercial de Parque Corredor se pueda resolver el suministro de la actuación. Las necesidades de repotenciar las subestaciones cercanas se analizarán con las compañías eléctricas suministradoras. Las líneas eléctricas aéreas afectadas por la ordenación o bien se desmantelan por dejar de ser necesarias o se retranquean y soterran por espacios públicos.

Telecomunicaciones: El trazado de las principales rutas de telecomunicaciones es paralelo a las carreteras del entorno. Desde los nodos más cercanos al ámbito se resolverá la conexión exterior del ámbito.

Gas Canalizado: en paralelo a la carretera A-2 y a la M-108 por su margen norte, el más próximo a la actuación, discurre un gasoducto APA con capacidad suficiente para atender la demanda del ámbito.

Las inversiones previstas por Indra permiten atender con total garantía y solvencia la ejecución de las conexiones exteriores del ámbito a las redes de servicios públicos.

➤ *Infraestructuras. Otros*

Con trazado paralelo al Camino de Paracuellos (linde Oeste del ámbito) y por su margen Oeste, discurre un prisma de comunicaciones que alberga las fibras ópticas de enlace entre Torre de Control Barajas - Paracuellos de Jarama - Centro de Control de Tránsito Aéreo de la Dirección Regional de Navegación Aérea Centro-Norte.(ACC Madrid). Esta infraestructura, titularidad de ENAIRE (antes AENA), presta servicios a las comunicaciones de control y gestión de la Navegación Aérea. Las actuaciones previstas no afectan su trazado.

El ACC Madrid presta servicios centralizados a todo el territorio nacional, por medio de los Sistemas Centralizados de Navegación Aérea REDAN (Red de datos de Navegación Aérea), CRAMI (Centro de retransmisión automática de mensajes integrados), SACTA (Sistema automático de control de tráfico aéreo), así como el sistema de navegación por satélite EGNOS (European Geostationary Navigation Overlay Service), entre otros. En el entorno del ACC Madrid se encuentran entre otras instalaciones las siguientes: Escuadrilla de Circulación Aérea Operativa nº 1 (ECAO-1, Centro Coordinador de Salvamento de Madrid, sede del consorcio ESSP (European Satellite Services Provider) que presta el servicio de Operación y Mantenimiento del sistema EGNOS desarrollado por la ESA (European Space Agency). Ninguna de estas infraestructuras se ve afectada por la actuación.

Por el ámbito discurre una conducción abandonada que alimentaba desde el río Jarama las redes hidráulicas de la Base Aérea de Torrejón. Se ha previsto desmantelar esta conducción, no obstante, en caso necesario se procederá a su retranqueo.

3.5. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

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

En el interior del ámbito no se identifican redes de infraestructuras importantes que requieran su retranqueo. Se tiene constancia solo de alguna línea área de BT y de MT 15Kv. En la zona norte discurre una línea de 45 Kv que se prevé retranquear.

En el ámbito se localizan tres (3) edificaciones: dos de uso agrario (714 y 469 metros cuadrados de superficie construida según catastro) y una de uso residencial (704 metros cuadrados de superficie construida según catastro). Se ha previsto su demolición, una vez se obtengan.

3.6. ANÁLISIS DE RIESGOS

3.6.1. RIESGOS INTRÍNSECOS AL ÁMBITO

Para realizar el análisis de los riesgos subsistentes en el ámbito y que puedan interferir con el desarrollo de las actuaciones previstas en el PAR INDRA TECHNOLOGY HUB se ha recurrido a la clasificación de riesgos que contempla Protección Civil de la Comunidad de Madrid.

➤ *Fenómenos meteorológicos adversos*

Se han consultado los mapas de riesgos de Protección Civil para el ámbito y para los riesgos inherentes a: granizo, lluvias fuertes (1h y 2h), nevada, niebla, ola de calor, ola de frío, polvo en suspensión, riesgo por sequías (consumo humano); temperaturas máximas, temperaturas mínimas, tormentas y vientos fuertes. Excepto los riesgos por granizo, ola de calor y temperaturas máximas que presentan un riesgo moderado todos los demás riesgos están clasificados de bajos o muy bajos en el ámbito afecto al PAR.

Los riesgos por fenómenos meteorológicos adversos, si bien no son propios del ámbito, pues están relacionados con una escala mayor (espacial y climática) son abordados y minorados, más que satisfactoriamente, por las medidas de sostenibilidad a implementar en el PAR.

Así, ante los efectos que está teniendo sobre la calidad de vida y bienestar de la población (usuarios del ámbito), cada vez de forma más recurrente y acusada, el Cambio Climático; el urbanismo del sector promueve aplicar, entre otras, las siguientes medidas de sostenibilidad ambiental tanto en edificios como en la urbanización del urbanismo del ámbito:

- 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, ...

➤ *Inundaciones*

Las inundaciones constituyen uno de los principales riesgos relacionados con el medio físico y los fenómenos de la naturaleza.

Los terrenos comprendidos en el sector no están afectados por cauces fluviales. El desarrollo no intercepta grandes cuencas vertientes. No presenta puntos bajos que supongan especial riesgo de inundación, ni grandes pendientes. Protección Civil solo identifica riesgo bajo puntual por avenidas y crecidas en los puntos bajos de la actual topografía situados en la zona sur y exterior al ámbito.

De acuerdo con lo anterior y considerando la orografía del sector no existe riesgo relevante alguno de inundación.

No obstante, se prevé que la red de saneamiento y drenaje que recoge y canaliza las aguas procedentes de las precipitaciones hacia su punto de evacuación situado aguas abajo del sector, disponga de un tanque laminador de avenidas, así como sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (DUS) que procuren la infiltración en el terreno del agua de escorrentía garantizando así no aumentar el riesgo de inundación en zonas localizadas hacia aguas abajo del ámbito.

➤ *Incendio*

Protección Civil define un riesgo de incendio muy bajo para la mayoría de la superficie del ámbito y asocia riesgo bajo o moderado a las zonas ocupadas por caminos o vías pecuarias.

La ausencia de masas arboladas en las proximidades del ámbito y las características del urbanismo previsto determinan un riesgo bajo de afectación por incendio forestal y no requiere definir medidas particulares ante el riesgo de incendio.

No obstante, como medidas de protección está previsto que se incorporen: Hidrantes contra incendios, viales de acceso seguro a los edificios, señalización de rutas de evacuación y puntos de encuentro, campañas de información a los usuarios, y campañas de limpieza y mantenimiento de la urbanización.

➤ *Geológicos y sísmicos*

Del análisis del mapa de geotecnia publicado por el Instituto Geológico Minero de España (IGME) y de los mapas de riesgos de Protección Civil de la Comunidad de Madrid no se identifican especiales riesgos geológicos o sísmicos en el ámbito.

Los riesgos geológicos por aludes, hundimientos del terreno, movimientos de ladera, subsistencias y terrenos expansivos son muy bajos.

3.6.2. RIESGOS DERIVADOS DE ACTIVIDADES PRÓXIMAS.

En las proximidades del ámbito se identifican las siguientes actividades:

Actividad agrícola: Sin especial riesgo. Eventualmente puede generar nubes de polvo cuya afección no se espera relevante.

Actividad comercial: Colindante al ámbito se sitúa el desarrollo comercial denominado Parque Corredor. Su actividad no genera riesgos sobre el ámbito del PAR, más bien se puede considerar que lo complementa.

Base Aérea de Torrejón: Los riesgos que genera la proximidad de la Base Aérea de Torrejón son compatibles con el desarrollo tal y como se ha analizado en el estudio de Servidumbres Aeronáuticas del ámbito. En cualquier caso, este aspecto debe ser informado por los organismos competentes en la materia durante la tramitación de PAR.

Aeropuerto Adolfo Suarez – Madrid Barajas: El ámbito de actuación se encuentra en zona de servidumbre aeronáutica que delimita la superficie horizontal interna del aeropuerto. De acuerdo con el estudio de Servidumbres Aeronáuticas del ámbito, el PAR previsto es compatible con la citada servidumbre. En cualquier caso, este aspecto debe ser informado por los organismos competentes en la materia durante la tramitación de PAR.

3.7. VIABILIDAD MEDIOAMBIENTAL

El análisis de los riesgos que enfrenta el desarrollo del PAR del ITH en el ámbito de suelo seleccionado se profundiza en este punto con el análisis de elementos ambientales fundamentales que podrían condicionar el desarrollo.

De acuerdo con el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico el ámbito de actuación es EXTERIOR a los hábitats que delimita la Red Natura 2000.



GRAFICO 3.1. RN 2000. Fte.: MITECO

La información MITECO es coherente con la que ofrece la Comunidad de Madrid.

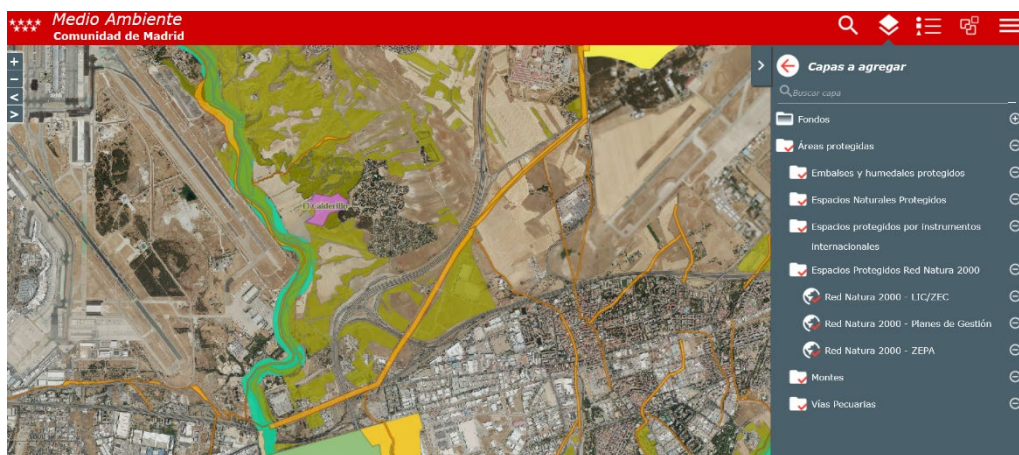


GRAFICO 3.2. Áreas Protegidas. Fte.: Comunidad de Madrid

En efecto, los mapas ambientales de la Comunidad de Madrid solo identifican como espacios protegidos en el entorno del ámbito de actuación los correspondientes a dos (2) vías pecuarias en Torrejón de Ardoz: Cañada Real de la Senda Galiana por Torrejón a Fresno de Torote y otros (Ancho inventario 37,61 m), y Vereda del Camino de la Ventosilla. Tramo 1 (Ancho inventario 10 m), linde este del ámbito; y una (1) en Paracuellos de Jarama: Cañada Real Galiana (Ancho inventario 37,61 m), y colindante por el norte con la senda homónima.

Vías pecuarias perimetrales. Fte.: Catálogo VP

ID	Nombre	Municipio	Long (m)	Ancho (m)	Clasificación	Destinde
2810401	Cañada Real Galiana	Paracuellos de Jarama	2600	37,61	27/03/46	SI
281480I	Cañada Real de la Senda Galiana	Torrejón de Ardoz	2150	37,61	27/03/46	NO
2814813,1	Vereda del Camino de la Ventosilla. Tramo 1	Torrejón de Ardoz	600	10	27/03/46	NO

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.

Respecto de los riesgos por **afecciones patrimoniales** se han consultado las siguientes fuentes: PGOU de Torrejón de Ardoz, PGOU de Paracuellos de Jarama, el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico y el Catálogo Sectorial del Sistema de Infraestructuras Históricas, Calzadas, Caminos Reales y Carreteras, no encontrándose en los citados documentos ningún bien catalogado en la zona de afección.

El ámbito previsto para el PAR del ITH ni incluye ni afecta a suelos protegidos como vías pecuarias, solo las cruza para resolver sus conexiones exteriores. El Proyecto respeta y protege las vías pecuarias identificadas en el perímetro de la actuación con sendas bandas de protección de infraestructuras y procede a su adecuada señalización.

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.

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 Industrial 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.

La actuación prevista NO cambia el uso del suelo, el PAR mantiene el uso industrial que actualmente tiene asignado al ámbito.

El proyecto 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 todo lo anterior, **la tramitación ambiental del PAR INDRA TECHNOLOGY HUB se estima que será simplificada** de acuerdo con el ANEXO II de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, al encuadrarse en el Grupo 7. Proyectos de infraestructuras, letra a) Proyectos de zonas industriales.

Lo anterior en total consonancia con la Guía de Criterios de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular para la Interpretación de los anejos de la Ley 21/2013, que en su punto 19 expresa:

“19. A efectos de lo establecido en la definición del Grupo 7. Proyectos de Infraestructuras, a) Proyectos de zonas industriales, se considerarán los Proyectos de Urbanización de los polígonos industriales.

A efectos de lo establecido en la definición del Grupo 7. Proyectos de Infraestructuras, b) Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos se considerarán los proyectos de nuevos desarrollos cuya solicitud licencia o aprobación inicial del proyecto de urbanización, por parte del Ayuntamiento, se haya realizado con posterioridad a la entrada en vigor del RD 445/2023.

Así mismo, se considerarán aparcamientos aquellos espacios destinados a la estancia de vehículos que no tengan la consideración de garaje y que se sitúen fuera de una zona ya urbanizada.”

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 prevé definir un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) que establezca un sistema que garantice 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.

3.8. IMPACTOS NORMATIVOS

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 en su artículo 20.1., sobre criterios básicos de utilización del suelo, dispone que las Administraciones públicas deben:

“c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.”

La disposición adicional cuarta de la LSCM titulado “**excepción en el planeamiento urbanístico**”, dispone que:

“Lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o e planeamiento urbanístico”

Por tanto, el PAR no tiene necesidad de realizar tramitación administrativa alguna de la evaluación de entidad de género (art. 45 Ley 2/2016), ni obtención de informes relativos al impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género (art. 21 Ley 3/2016).

No obstante, a continuación, se realiza un somero análisis de estos eventuales impactos.

➤ *Impacto sobre la igualdad de género*

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, establece en su artículo 15 el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres y mandata a las Administraciones públicas a integrar este principio en sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

El PAR en redacción, no contiene determinaciones que incidan directamente en la materia de género en los términos recogidos en la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres. Todos los documentos que lo componen han sido redactados con lenguaje inclusivo, no sexista.

Se considera que el PAR tiene un impacto nulo en materia de igualdad de género.

➤ *Impacto sobre la orientación sexual*

El impacto sobre la orientación e identidad sexual está regulado por la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid. La ley establece el marco normativo adecuado para garantizar el derecho de toda persona en la Comunidad de Madrid a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o identidad y/o expresión de género. En el Artículo 21 la citada Ley establece:

“2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.”

El objeto último del PAR del ITH es ordenar y proyectar unas infraestructuras destinadas a procesos tecnológicos y productivos, finalidad que por su naturaleza no supone discriminación alguna por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género de sus futuros usuarios. Por tanto, el impacto del PAR en materia de discriminación por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género es nulo.

➤ *Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia*

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia está regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

La Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid, regula en su artículo 24 el Derecho a un medio ambiente saludable y a un entorno urbano adecuado. En concreto en su punto 2 y 3, determina:

“2. La Comunidad de Madrid y las entidades locales procurarán desarrollar sus planeamientos urbanísticos como espacios seguros, adecuados y adaptados a los niños. Se incluirán en los mismos equipamientos que permitan el ejercicio de actividades lúdicas, incluyendo instalaciones adaptadas a las necesidades según su edad y capacidades, y velarán por su adecuado mantenimiento, conforme a la legislación sectorial.

3. En el ámbito local, los planes urbanísticos han de aspirar a prever espacios y zonas de juego, deportivas y recreativas accesibles, idóneas, diversificadas y suficientes para posibilitar el ejercicio del derecho a jugar y al deporte, conforme a la legislación sectorial. En su diseño y configuración los ayuntamientos tratarán de contar con la participación activa de los niños.

Se deberá tener en cuenta la perspectiva, las necesidades y los intereses de los niños, promoviendo trazados que permitan los desplazamientos de sus domicilios a los centros educativos y otros equipamientos dirigidos especialmente a ellos de forma autónoma, facilitándoles el uso de los transportes públicos, en especial en aquellos barrios o zonas con alta concentración de población infantil.

Se atenderá de forma prioritaria a las necesidades de accesibilidad de los niños con discapacidad, así como al derecho a un medioambiente saludable y a un entorno urbano seguro y con zonas de juego, deportivas y recreativas en los barrios o zonas con un mayor índice de pobreza infantil."

Si bien no ha sido objeto de desarrollo reglamentario el análisis del impacto que sobre la infancia, la adolescencia y la familia pueda generar un Proyecto de Alcance Regional, cabe indicar que la ordenación propuesta contempla entre sus criterios urbanísticos y proyectuales desarrollar espacios seguros, adecuados y adaptados a los niños en los suelos de cesión, incluyendo equipamientos idóneos y conformes a la legislación sectorial.

En consecuencia, puede considerarse que el PAR tendrá un impacto poco relevante pero positivo sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

3.9. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta atiende tres objetivos principales:

1. Dar cabida a las necesidades productivas de Indra cumpliendo con las especificidades que se derivan de su actividad.
2. No coartar, incluso en cierto modo promover, el posterior desarrollo de los suelos colindantes. Integrarse en el territorio.
3. Ser ejemplo de sostenibilidad y buenas prácticas urbanísticas.

La ordenación que se propone para el INDRA TECHNOLOGY HUB se estructura a partir de los accesos que se resuelven desde el viario sur-norte que se proyecta en el borde este de la actuación.

A partir de este viario estructurante se organizan los accesos a lo que será el entorno del ITH:

- Un primer acceso, al sur, resuelve la entrada principal al ITH desde la M-108.
- Un segundo acceso, al norte, facilita un equilibrado reparto de los tráficos en la trama viaria de aproximación (M-50, A-2, M-115 y M-108). Permite una adecuada gestión de las entradas y salidas de vehículos al ITH, y servirá para reforzar la capacidad de los accesos y canalizar segregadamente el tráfico de mercancías.

Este eje norte – sur estructurante, en principio privativo, está compuesto de dos tramos. El primero desde la carretera de la Comunidad de Madrid M-115 (Tramo de A-2 a M-108) hasta la glorieta que resuelve el acceso central se ha previsto en la fase inicial y el segundo desde la glorieta central hasta la carretera de la Comunidad de Madrid M-108 se prevé afrontar función de la consolidación de la operativa del ITH y de la demanda de tráfico.

La parcela privativa del ITH se articula a partir de dos controles de acceso: Acceso norte y acceso sur o principal. Ambos conectan con un vial perimetral que distribuye el tráfico hacia los aparcamientos asociados a los centros de actividad.

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. Unas instalaciones capaces de mantener el arraigo de la compañía en la Comunidad de Madrid.

En la zona sur de la parcela se encontrará el acceso principal 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. Desde el vial perimetral también se podrá acceder a los accesos de los aparcamientos ubicados 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 a este vial perimetral que sirve de acortamiento entre las conexiones este y oeste de la parcela.

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. Como elemento estructurante de la organización interior del campus y reforzando la conexión norte sur del mismo, se han previsto unas pérgolas de sombreamiento desde las cuales se podrá acceder a los diferentes edificios. Estas pérgolas además de elemento de sombreamiento sirve 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.

Como organización global del programa de necesidades, en el proyecto se plantea la ubicación de los edificios más relacionados con las ingenierías y oficinas al sur de la parcela y los edificios de carácter más industrial al norte.

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 central 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.

Se genera así una ordenación que imbrica los edificios productivos con los edificios más de oficinas formativos y de investigación generando las interrelaciones características de los Campus Tecnológicos.

Así las cosas, se prevé que los proyectos que, en grado de detalle suficiente, integrarán el PAR del ITH serán los siguientes:

- A. PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LAS CONEXIONES EXTERIORES
 - a. Urbanización conexiones exteriores.
 - b. Proyectos de conexiones exteriores: viaria, abastecimiento de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas canalizado, ...
- B. PROYECTO DE OBRAS ESTRUCTURANTES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS. Entre ellas:
 - a. Urbanización interior (vial perimetral, itinerarios peatonales)
 - b. Aparcamientos
 - c. Edificios de infraestructuras técnicas
 - d. Green Belt.
 - e. Control de accesos y seguridad del complejo
 - f. Galería de servicios
 - g. Pérgola
- C. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN. Los proyectos de edificación se dividen en dos grupos: Instalaciones productivas y edificios de servicios e instalaciones.

A los efectos de ordenación urbanística del ITH se prevé contemplar como determinaciones estructurantes y, por lo tanto, necesarias para garantizar el adecuado desarrollo de las edificaciones y las actividades previstas en él, las siguientes:

- Integración medioambiental
- Vial perimetral. Accesibilidad y seguridad
- Pérgola (itinerario). Accesibilidad no motorizada
- Aparcamientos 1, 2 y 3. Movilidad
- Laminador. Infraestructura DUS
- Galería de servicios. Servicios

La ordenación en las zonas colindantes con las vías pecuarias prevé sendas bandas de protección de infraestructuras, garantizando así tanto su no afectación como su protección.

La superficie total de los terrenos que comprenden el proyecto es del orden de 600.000 metros cuadrados. A estos suelos se deberán añadir aquellos que resulten necesarios para ejecutar las conexiones exteriores del ámbito, función de los informes sectoriales que evacuen los organismos y compañías afectadas.

A partir de los requisitos de espacios identificados en el programa de necesidades de Indra, se ha distribuido la superficie de acuerdo con los edificios y usos proyectados. Así, en la siguiente tabla se recoge la distribución prevista.

Programa de Actuaciones. Fuente: Indra + Elaboración propia

	Programa	Sup. Construida	Ocupación
O	Oficinas		
O.1	Oficinas TyD	47.300	6.000
P	Producción		
P.1	Taller	3.700	3.700
P.2	Cámara Anecoica	830	830
P.3	Sala Limpia	3.000	3.000
P.4	Laboratorio	25.500	23.200
P.5	Muy Voluminoso	3.600	3.600
P.6	Simuladores	5.400	5.400
P.7	Oficina Producción	7.400	3.400
P.8	Sala Fría	2.100	2.400
P.9	Almacén	6.900	6.900
ZS	Zonas de Servicios		
ZS.1	Comedor y Cocina	2.000	2.000
ZS.2	Auditorio / Sala Multiusos	1.500	1.500
ZS.3	Vending / Areas de descanso	740	150
ZS.4	Guardería	550	550
ZS.5	Zona deportiva	560	560
ZS.6	Showroom	260	260
ZS.7	Area médica	250	250
ZS.8	Biblioteca	250	250
ZS.9	Paquetería	280	280
ZS.10	Sala de rezos	160	160
AD	Otros		
AD.1	Atrio	2.400	2.400
AD.2	Pasarelas	1.300	0
AD.3	Control de Acceso Sur	100	100
AD.4	Control de Acceso Norte	100	100
AD.5	Pérgola	0	12.300
ES	Edificio Espacio		
ES.1	Espacio	40.000	20.000
AM	Negocio II		
AM.1	Logístico	4.200	4.210
AM.2	Hangar	5.900	5.900
AM.3	Edificios de Servicios II	4.600	4.600
AM.4	Oficinas / Laboratorios II	19.300	5.700
AM.5	Naves Norte	19.400	19.400
BR	Bajo Rasante		
AD.4	Aparcamiento Bajo Rasante	15.300	
ZE	Zonas Exteriores		
ZE.1	Loading Bay		2.800
ZE.2	Campa		6.200
	TOTAL	224.880	148.100

La superficie construida, del orden de 225.000 m², se prevé que ocupe los suelos centrales del recinto ITH, rodeando las zonas que prestan servicios a los trabajadores. La ocupación de las edificaciones previstas en la parcela del ITH es de 148.100 m², coherente y adecuada con el modelo de Campus Tecnológico que se pretende, así como con las necesidades productivas de Indra y acordes con los requisitos de seguridad de las instalaciones.

Cabe indicar que la ocupación indicada en la tabla anterior corresponde a lo que ocupa cada uso en planta baja. Es decir, si consideramos el modelo productivo de planta baja de laboratorios más, puntualmente, dos plantas de oficinas la ocupación se ha asignado al uso laboratorio.

El edificio más alto que se prevé en el ITH tendrá 3 plantas y evidentemente, respeta, las servidumbres aeronáuticas presentes en la zona.

La superficie no ocupada por los edificios, hasta llegar a completar la superficie del recinto ITH, estará ocupada básicamente por los espacios inter-edificios, los suelos destinados a circulaciones y estacionamiento de vehículos, los itinerarios no motorizados, zonas de instalaciones, zonas ajardinadas, seguridad y control de accesos. En definitiva, por la urbanización interior de parcela, las instalaciones necesarias para su funcionamiento y las obras estructurantes de la ordenación del ITH.

Cabe destacar que solo las aproximadamente 3.500 plazas de aparcamiento que se prevén necesarias para atender la demanda de trabajadores y clientes, y el vial perimetral (3 Km) que resuelve los accesos a los edificios y facilita la vigilancia y seguridad del recinto ocuparan del orden de 130.000 m².

La zona de protección de las vías pecuarias junto con las parcelas exteriores al recinto ITH y las conexiones exteriores totalizan los suelos identificados preliminarmente como necesarios para el PAR y que se esperan del orden de 60 Ha.

Las normas y parámetros urbanísticos para desarrollo del proyecto de alcance regional del ITH quedarán definidos mediante los correspondientes proyectos de las edificaciones e instalaciones previstas que, en grado de desarrollo suficiente, se incorporarán al PAR.

Una vez aprobado definitivamente el PAR, las determinaciones contenidas en él vincularán de forma directa y producirán efectos en los instrumentos de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados desde la publicación en el BOCM. Además, los referidos instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporarlas mediante el procedimiento de pertinente aplicación. Por tanto, en una fase posterior a la aprobación del PAR deberán ejecutarse aquellos trabajos técnico-urbanísticos necesarios para adaptar el planeamiento a las determinaciones del PAR.

3.9.1. CONFORMIDAD O NO CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN VIGOR

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

Dicho apartado se refiere a 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.*

Así el artículo 38.3 refiere 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.*

Mientras que el mismo artículo 38 en su apartado 5 determina: *En el caso de 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 de este artículo.*

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.

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 de uso Industrial, Sector SUNP-T1 y el PGOU de Paracuellos de Jarama que define Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS).

El artículo 34 de la Ley 9/1995 permite el desarrollo de los proyectos de alcance regional en suelo cualquier clase de suelo y, por tanto, en urbanizable no programado (urbanizable no sectorizado en terminología de la ley 9/2001). 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 será conforme con la ordenación urbanística en cuanto a su clasificación y calificación global de la actuación, no ajustándose con precisión en sus parámetros y determinaciones. Lo que refuerza si cabe aún más la necesidad de afrontar el desarrollo del ITH bajo el marco de la figura Proyecto de Alcance Regional que contempla la LSCM, minimizando los plazos necesarios para el desarrollo y permitiendo la consecución en tiempo de los objetivos socioeconómicos buscados.

Así, una vez se apruebe el PAR, los terrenos comprendidos en él constituirán un ámbito de suelo con ordenación pormenorizada de uso predominante industria tecnológica, ajustado a las determinaciones y parámetros de ordenación que se deriven del propio PAR.

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.

El procedimiento a seguir, Proyecto de Alcance Regional, se encuentra suficientemente motivado por la urgencia socioeconómica de la actuación que hace inviable afrontar el desarrollo urbanísticos por otras vías que supondrían previsiblemente la necesidad de modificar los PGOUs (Torrejón y Paracuellos), desarrollar los correspondientes Planes de Sectorización con Ordenación Pormenorizada (PSOPs), sus correspondientes Proyectos de Urbanización y conexiones exteriores y los proyectos de edificación capaces de albergar la actividad pretendida. Procedimiento de desarrollo urbanístico, este último, con dilatados e inasumibles plazos por parte del Promotor.

3.10 PRESUPUESTO DE LA ACTUACIÓN

El desarrollo del PAR del INDRA TECHNOLOGY HUB requerirá 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 de la estructura y recursos que Indra, el promotor, asigna internamente al desarrollo, así como aquellos inherentes a la obtención del suelo.

Se estiman preliminarmente en el 8-12% del coste global de la inversión.

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 de relativos a estudios sectoriales, trabajos y ensayos en campo, proyectos de obras, dirección de obras, seguridad y salud, control de calidad, vigilancia ambiental de obras, proyecto de expropiación y proyecto de reparcelación. En general todos los trabajos que deben abordar profesionales cualificados para el desarrollo del suelo e implementación de las actividades previstas.

Se estiman en el 10% del presupuesto base licitación (PBL) de las obras.

3. Costes de las Obras

Se identifican cuatro grandes capítulos

- A. Obras de urbanización interior. corresponde a las obras de urbanización de la Parcela ITH. Afectan a todo el suelo no ocupado por edificación.
- B. Obras de urbanización estructurante: corresponde a la urbanización de obras estructurantes a ceder como redes generales necesarias para el desarrollo (vial estructurante, tratamiento franjas protección, ...).
- C. Obras singulares: comprenden aquellas instalaciones de singular relevancia propias de Indra (galería de servicios, depósito de agua, lago laminador, cerramiento, ...) o bien de terceros (centro de reparto, tanque de tormentas, intercambiador, ...)
- D. Obras 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.
- E. Edificación: costes de construcción de los edificios previstos.

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.

5. Tasas e impuestos no recuperables

Corresponde a los costes de tasas, cánones y abono condiciones de conexión, licencias, registros, ...

Se estima en 5MM€ más aproximadamente el 3-5 % del PBL de las obras.

6. Aprovechamiento urbanístico

Se refieren bien a la monetización del aprovechamiento urbanístico de cesión, bien al coste equivalente de los trabajos técnicos necesarios y de las obras de urbanización 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 estima del orden del 10-12% del PBL del coste de las obras de urbanización y conexión exterior del ámbito.

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.

Siendo necesario comprometer para alcanzar los objetivos definidos en el horizonte temporal pre-visto la inversión reflejada en el estudio económico anejo.

4. PROPUESTA DEL ALCANCE DEL CONTENIDO PAR

Habida cuenta que a la fecha no se conoce que la Comunidad de Madrid haya desarrollado normativamente el alcance documental pormenorizado que debe tener un Proyecto de Alcance Regional, se propone que el PAR del **INDRA TECHNOLOGY HUB**, aborde y contenga la 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), 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

Tomo II: **PROYECTOS DE LAS CONEXIONES EXTERIORES**, proyectos constructivos de urbanización y de las conexiones a las redes generales públicas de infraestructuras y servicios.

Tomo III: **PROYECTO DE OBRAS ESTRUCTURANTES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS**, proyecto básico de las obras de urbanización, de infraestructuras y servicios generales estructurantes de la ordenación interior del ITH.

Tomo IV: **PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y DE INSTALACIONES**, descripción técnica de los proyectos de edificios e instalaciones del ITH.

Tomo V: **ESTUDIOS AMBIENTALES**, estudios necesarios para la evaluación de impacto ambiental del ITH. Tramitación ambiental, Informe de impacto ambiental y Programa de Vigilancia Ambiental.

El Documento General del PAR, a partir de la presente Memoria Justificativa de Solicitud de la Declaración de Interés Regional (letra a) art 36 de la LSCM), del eventual Informe de Declaración de interés Regional (DIR) (letra b) art 36 de la LSCM) que emita la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo -Consejería competente por la proyección social y económica de la actuación-, y de los proyectos de obras desarrollados a los efectos en grado suficiente, atenderá entre otros los siguientes aspectos:

1. 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)
2. Identificación del Promotor del PAR, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación. (Letra d) art. 36 LSCM)
3. Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del proyecto. (Letra e) art. 36 LSCM)
4. 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)
5. 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)
6. Definición de la forma de gestión a emplear para la ejecución. (Letra h) art. 36 LSCM)
7. Estudio o estudios y, en su caso, especificaciones legalmente preceptivas para la declaración de impacto ambiental y territorial. (Letra i) art. 36 LSCM)
8. 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)

9. 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)
10. 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)
11. Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias. (Letra m) art. 36 LSCM)

Todo ello formalizado con la claridad y la precisión que el órgano tramitador, la Comunidad de Madrid, exija.

5. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACION

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, ...

Estrategias que se propone materializar 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 se dotará al usuario 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 tendrá la dotación necesaria de plazas de aparcamiento donde se posibilite la carga eléctrica de los vehículos.

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 optimizarán las envolventes de los edificios, diseñándose fachadas tecnológicas donde se consiga la máxima iluminación natural. Se incorporarán materiales de procedencia natural o con contenido reciclado priorizando aquellos que certifiquen su declaración ambiental de producto.

Las cubiertas de los edificios evitarán 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 incorporarán 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 cuidará la gestión de residuos tanto en la fase de construcción del edificio como en fase operativa del mismo.

Además del cuidado en el consumo de recursos naturales como el agua o la energía de los edificios, el campus en su conjunto contará con sistemas de generación de energía insitu con la dotación de paneles solares en las cubiertas de los edificios.

El campus de Indra esta concebido siguiendo conceptos de sostenibilidad que respeten y cuiden el medio ambiente y con una organización general flexible la cual lo hará adaptable y perdurable en el tiempo a las futuras necesidades de la compañía.

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, 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).

Dicho lo anterior, se considera que el PAR o tiene efectos relevantes sobre la accesibilidad universal pues por un lado no altera viarios ni itinerarios públicos existentes y por otro integra en su diseño los estándares de accesibilidad universal.

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, 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 ellos se reparten estratégicamente los aparcamientos y demás usos, se disponen senderos peatonales y los aparcamientos bici.

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, ...

ILUMINACION

La iluminación de la urbanización se prevé telegestionada, con lámparas LED, calificación energética “A” y cumpliendo los requerimientos de iluminación, calidad y confort visual reglamentados.

Las lámparas empleadas evitarán la contaminación lumínica.

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 dotaran de aislamientos y equipos de alta eficiencia.

La implantación de nuevos procesos operativos permitirá minimizar el consumo energético y, en consecuencia, reducir las emisiones asociadas.

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

En el ITH se prevé fomentar el uso de energías renovables, fotovoltaica y solar-térmica, incluso geotérmica si las condiciones del subsuelo lo permitieran.

El ITH estará 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 prevista centralización de instalaciones sin duda también colaborará en la reducción de la demanda eléctrica.

Los elementos integrantes del proyecto de distribución de energía eléctrica cumplirán 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 planteará 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 automatizará 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.

GESTION DE RESIDUOS

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.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Se desarrollará un Programa de Vigilancia Ambiental que definirá la realización de los controles necesarios tales que se garantice el cumplimiento de cada una de las medidas de protección y corrección contempladas tanto en la documentación ambiental que se presente como en el pertinente Informe de Impacto Ambiental.

6. RESUMEN EJECUTIVO

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 2023, Indra tuvo unos ingresos de 4.343 millones de euros, más de 57.000 empleados, presencia local en 46 países y operaciones comerciales en más de 140 países.

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, 600.000 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.

URGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL

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.

INVERSION QUE COMPORTA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

Las actuaciones objeto de Proyecto se prevé comporten unas inversiones relevantes en los próximos años (véase estudio económico), 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.

EFFECTO 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.

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.

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.

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.

7. CONCLUSION

Bajo nuestro juicio técnico, con la presente Memoria Urbanística junto con los estudios socioeconómicos y demás documentación que se presenta queda 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, queda 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.

El promotor **Indra**, y el equipo redactor, creen justificado en esta Solicitud de Declaración de Interés Regional que en el **INDRA TECHNOLOGY HUB** concurren las citadas causas de urgencia y de excepcional interés público por la relevante creación de empleo y por la inversión asociada que comporta y, en consecuencia, por la consiguiente creación de riqueza para la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, se solicita que se emita INFORME FAVORABLE por parte de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, para poder continuar con el procedimiento de aprobación del Proyecto de Alcance Regional **INDRA TECHNOLOGY HUB** en la Comunidad de Madrid establecido en el artículo 38 de la citada Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

Madrid, 30 de Mayo de 2024

[índice de tablas]

Tabla 2.1 Accionistas relevantes de Indra.....6

Tabla 3.1 Programa de Necesidades. Fuente: Indra.....10

Tabla 3.2 Vías pecuarias perimetrales. Fte.: Catálogo VP.....19

Tabla 3.3 Programa de Actuaciones. Fuente: Indra + Elaboración propia25

[índice de gráficos]

Gráfico 3.1 RN 2000. Fte.: MITECO.....18

Gráfico 3.2 Áreas Protegidas. Fte.: Comunidad de Madrid.....18

Madrid 30 de mayo de 2024

LA PROPIEDAD

LOS ARQUITECTOS

Fdo.

Ortiz. Leon. Arquitectos

8. ANEXO

Este anexo tiene como objetivo presentar una visión general/gráfica de la estrategia de implantación del proyecto en el solar, así como los diagramas conceptuales del programa y las imágenes ilustradas que la acompañan.

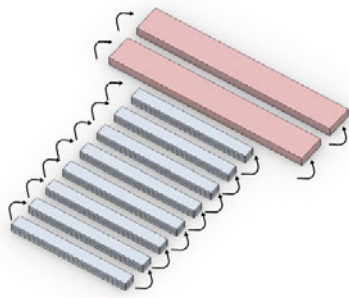
Los primeros esquemas conceptuales detallan la estrategia de implantación para obtener una visión general de la distribución del proyecto en el solar, incluyendo la ubicación de las diferentes áreas funcionales y la circulación entre ellas.

A continuación, se presentan diagramas conceptuales que representan la distribución del programa en el solar y por planta, mostrando los espacios y sus respectivos usos.

Por último, se incluye imágenes ilustradas del proyecto completo para una visión global de la propuesta. Junto a estos, se añaden otras a menor escala que tienen como objetivo mostrar las zonas comunes exteriores e interiores como su relación con las áreas de trabajo, que es posibles gracias los patios intersticiales que se introducen en el proyecto. Estas imágenes permitirán a los lectores visualizar la estética del proyecto y cómo se integran los diferentes espacios para crear un ambiente funcional y agradable.

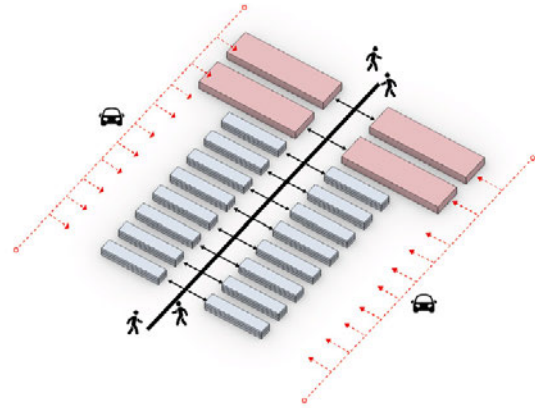
En conjunto, este anexo proporciona una visión completa de la estrategia de implantación del proyecto, así como de su diseño y estética.

1. Esquemas de las estrategias de implantación.



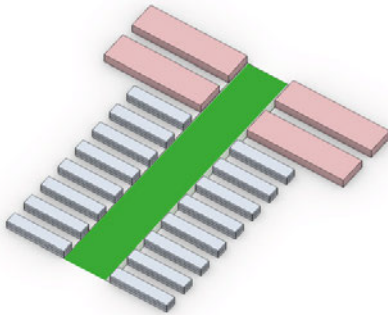
Paso 01:

Organización del programa conforme a estrategia de producción en naves y edificios dimensionados para maximizar eficiencia de cada uso



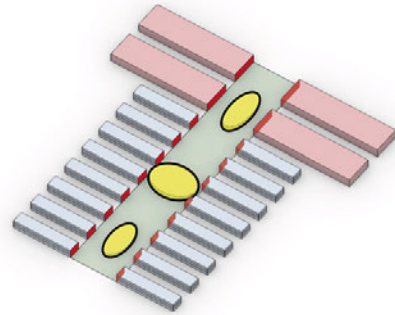
Paso 02:

Vías principales y secundarias de acceso y otra perimetral al campus para los vehículos



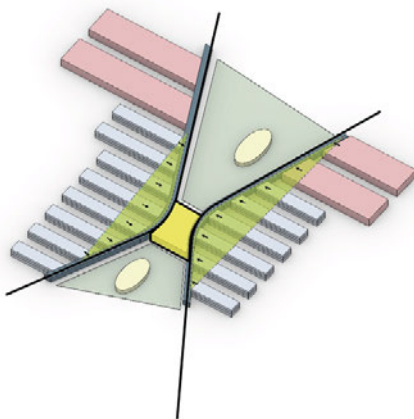
Paso 03:

Integración de un eje paisajístico



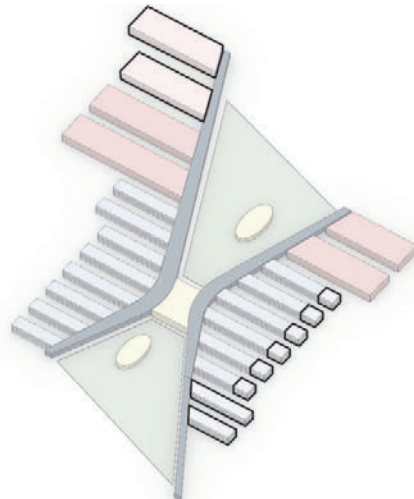
Paso 04:

Se homogenizan las fachadas que conforman el eje paisajístico y se incorpora el edificio principal en el centro del mismo



Paso 05:

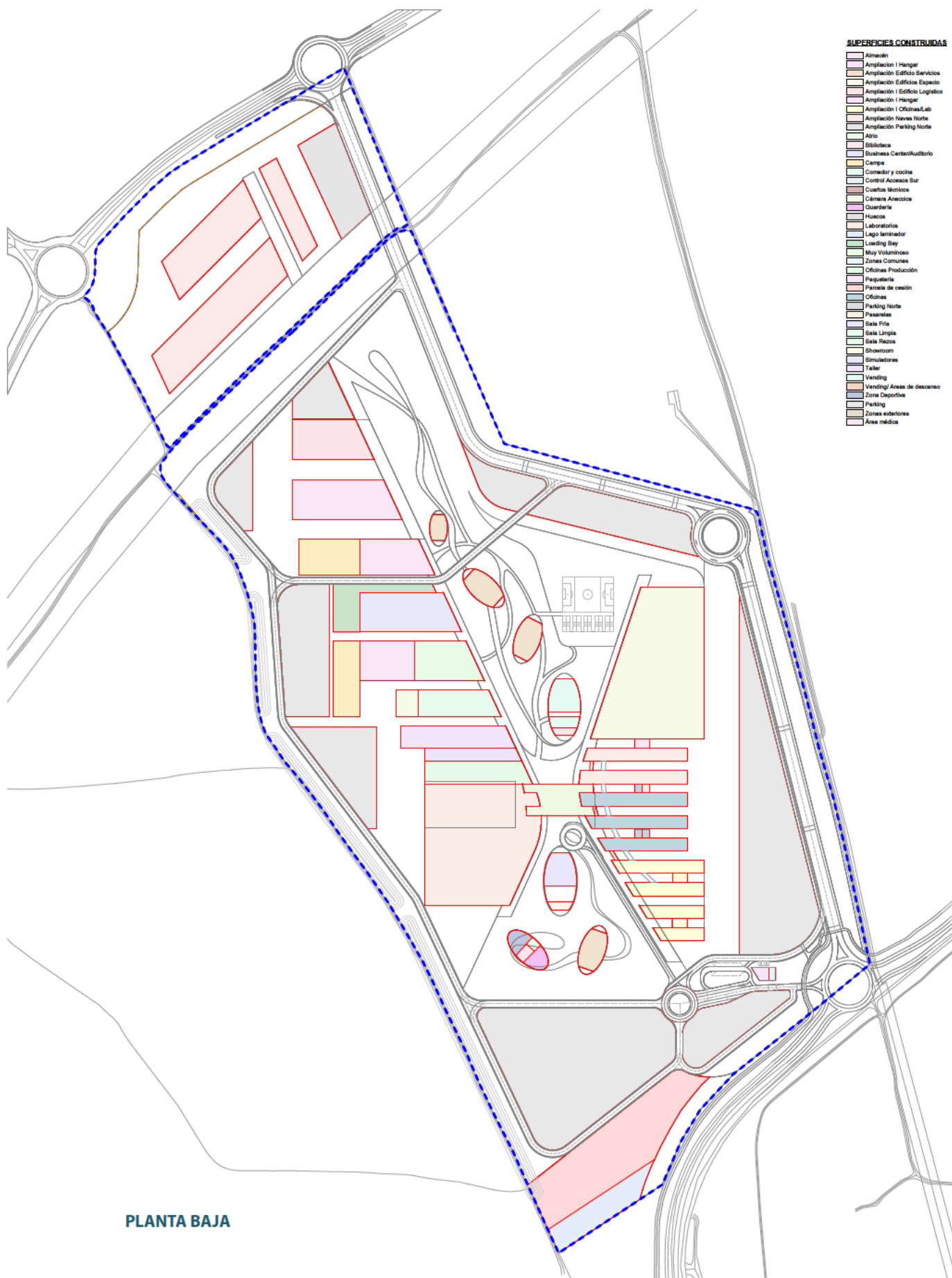
Conexión del edificio principal con los edificios de producción mediante pasarelas peatonales

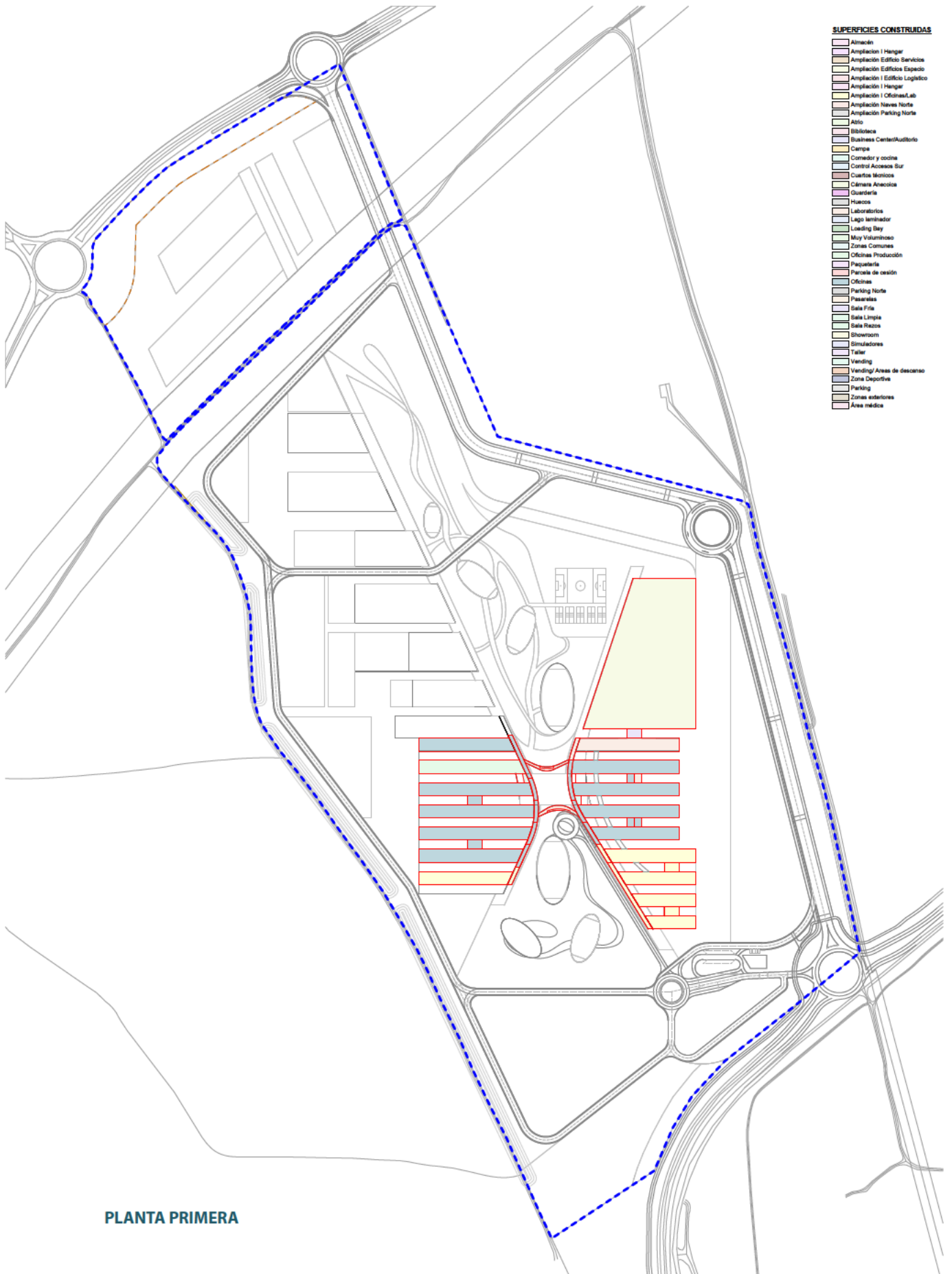


Paso 06:

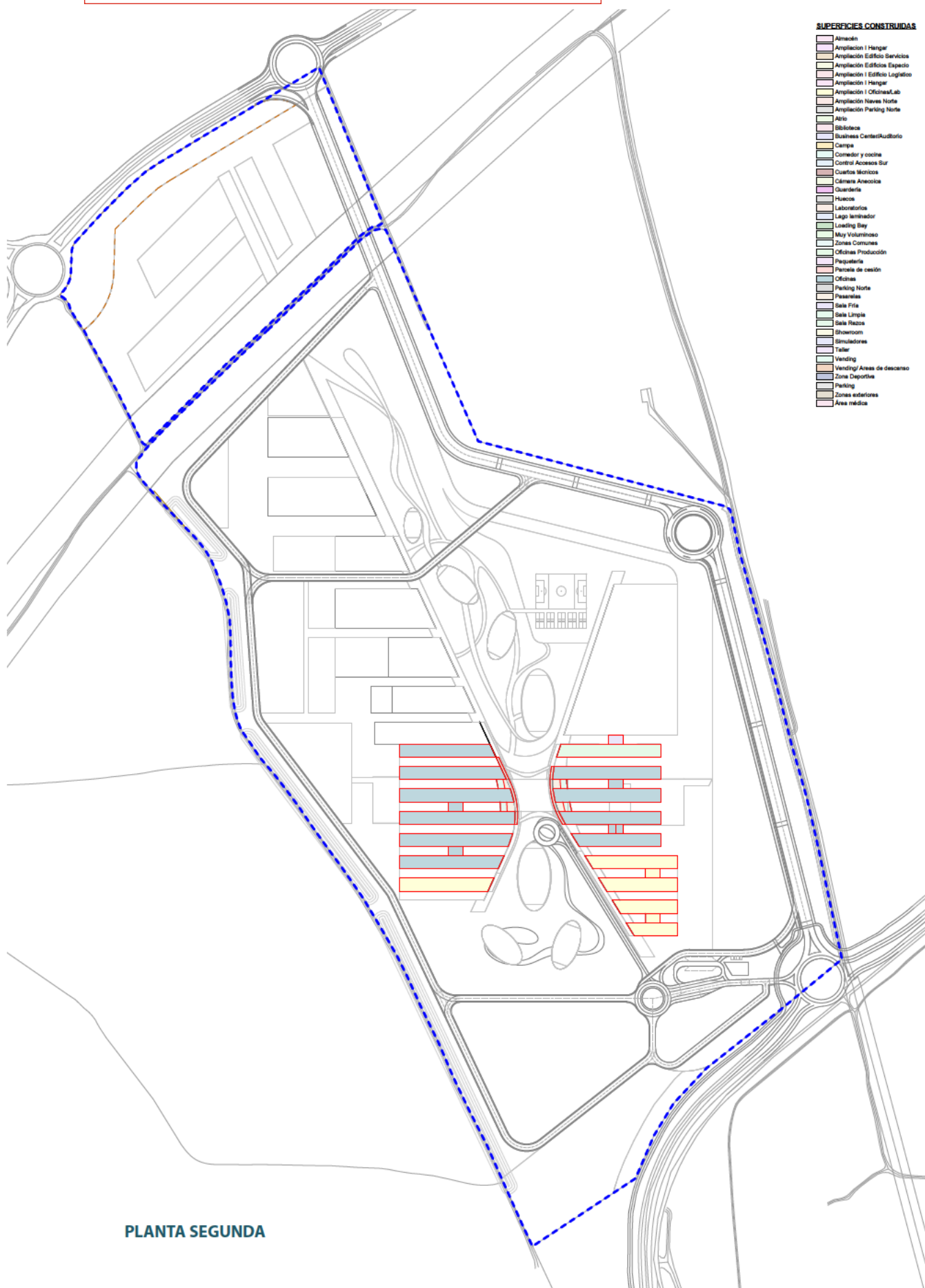
Crecimiento futuro del campus mediante ampliaciones puntuales de edificios existentes en el eje longitudinal y en el transversal

2. Diagramas conceptuales de la implantación de usos por planta.





PLANTA PRIMERA

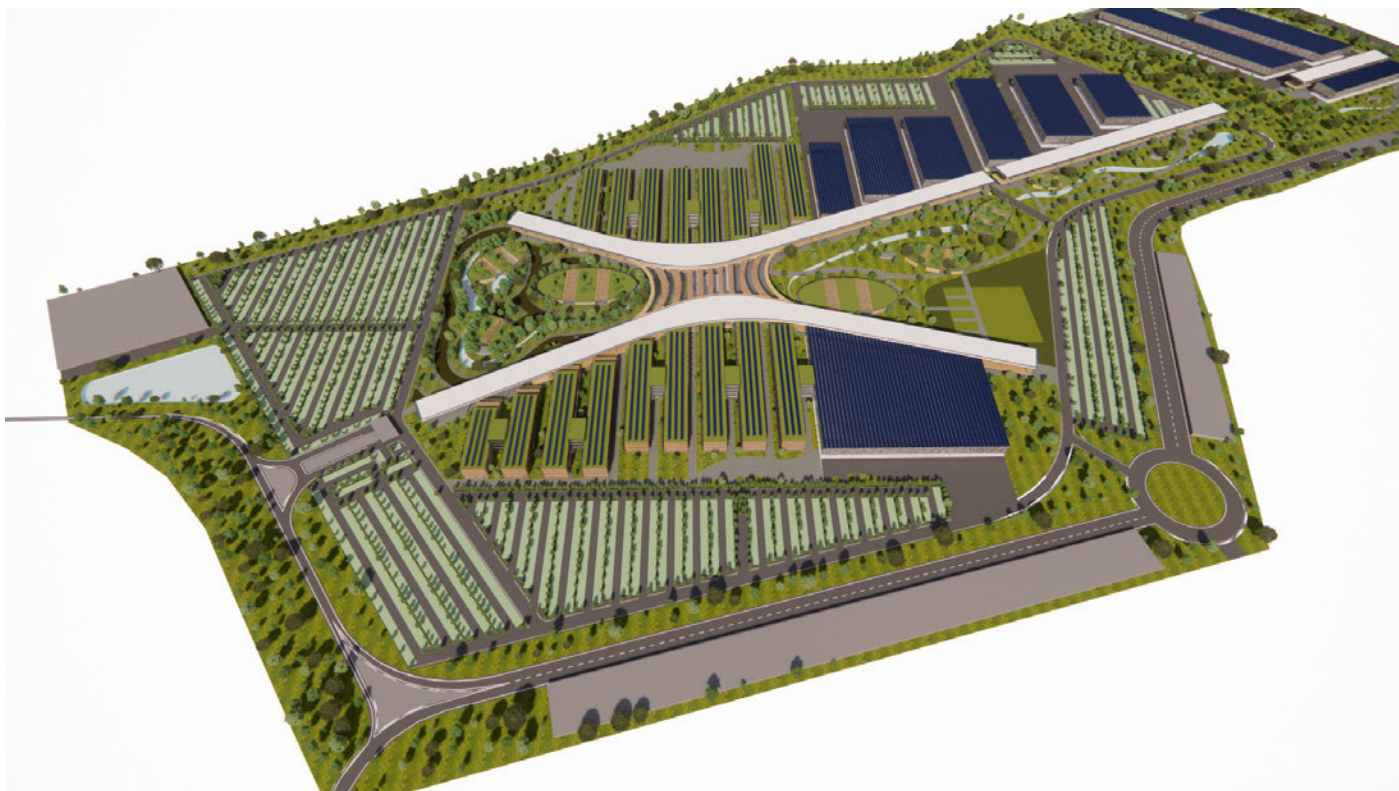


PLANTA SEGUNDA

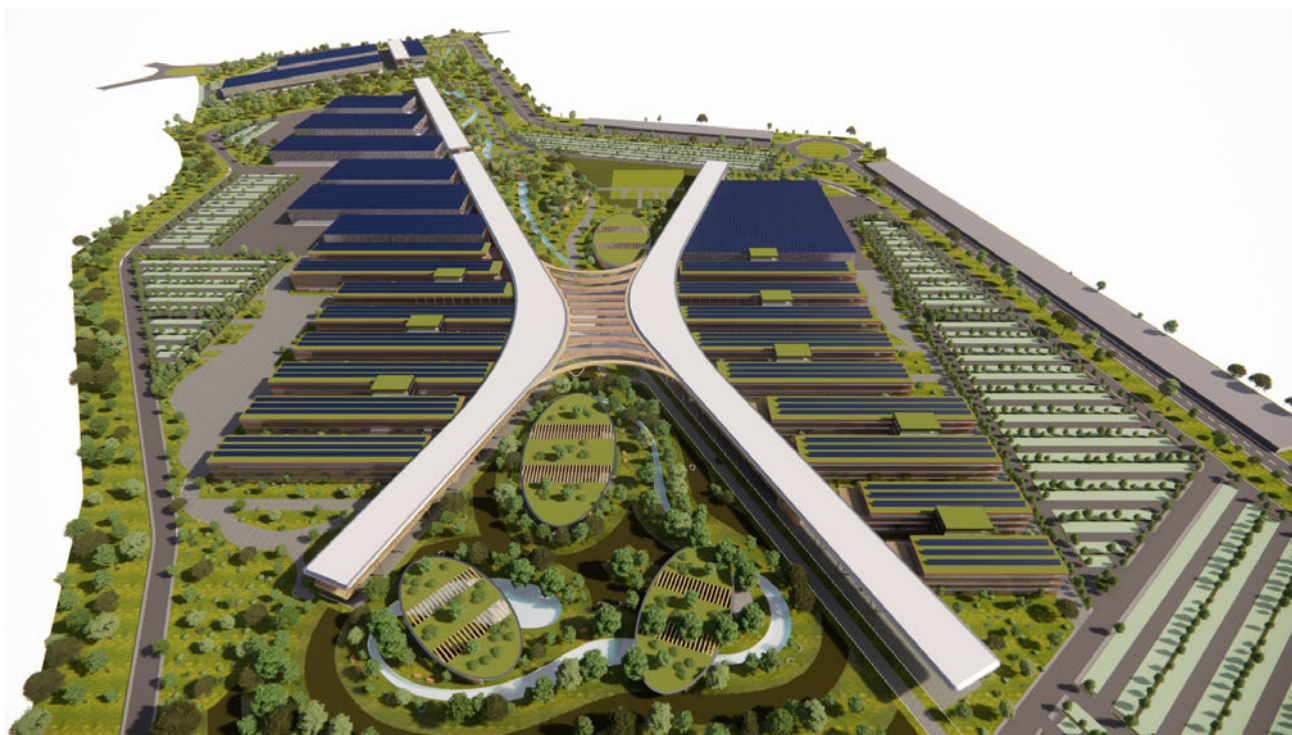


PLANTA CUBIERTA

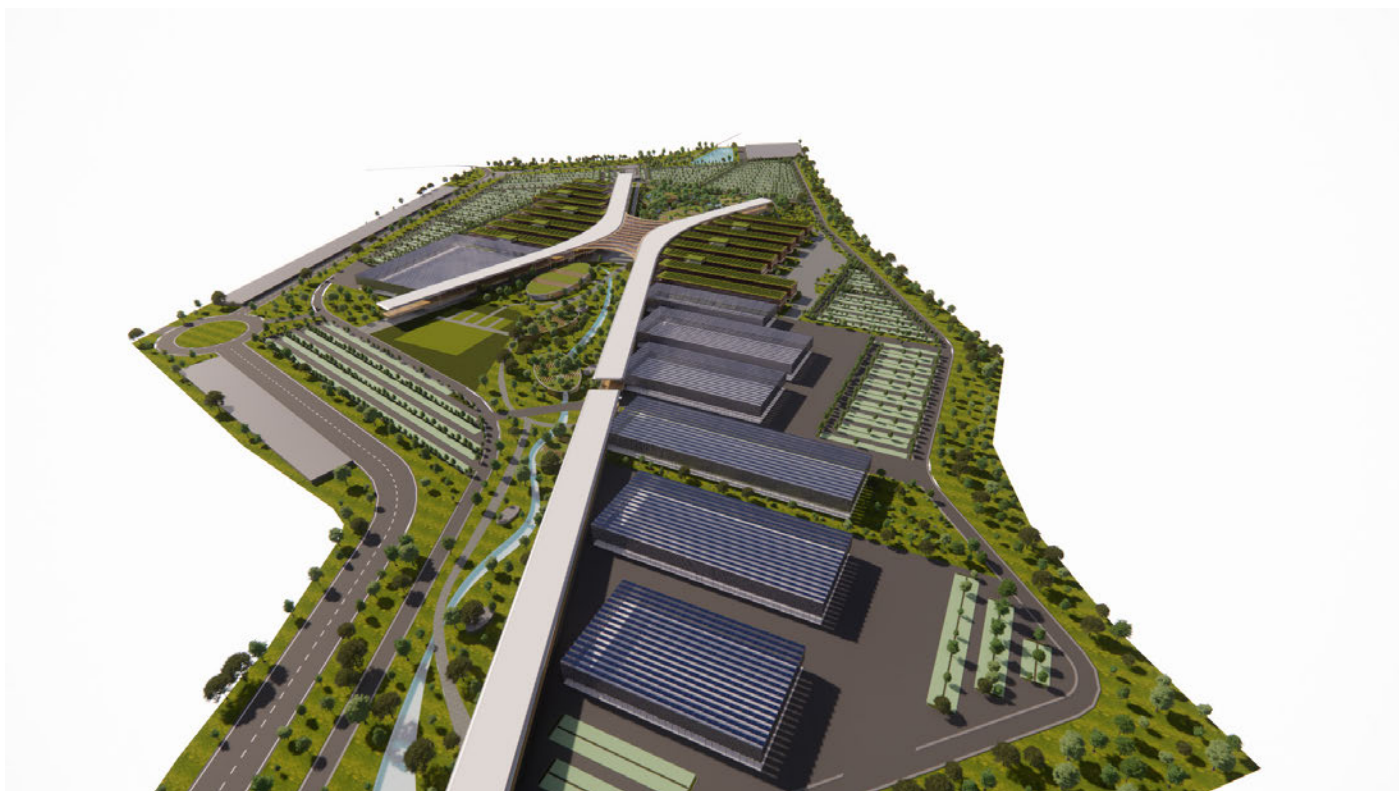
3. Imágenes ilustrativas del proyecto completo.



Vista Este



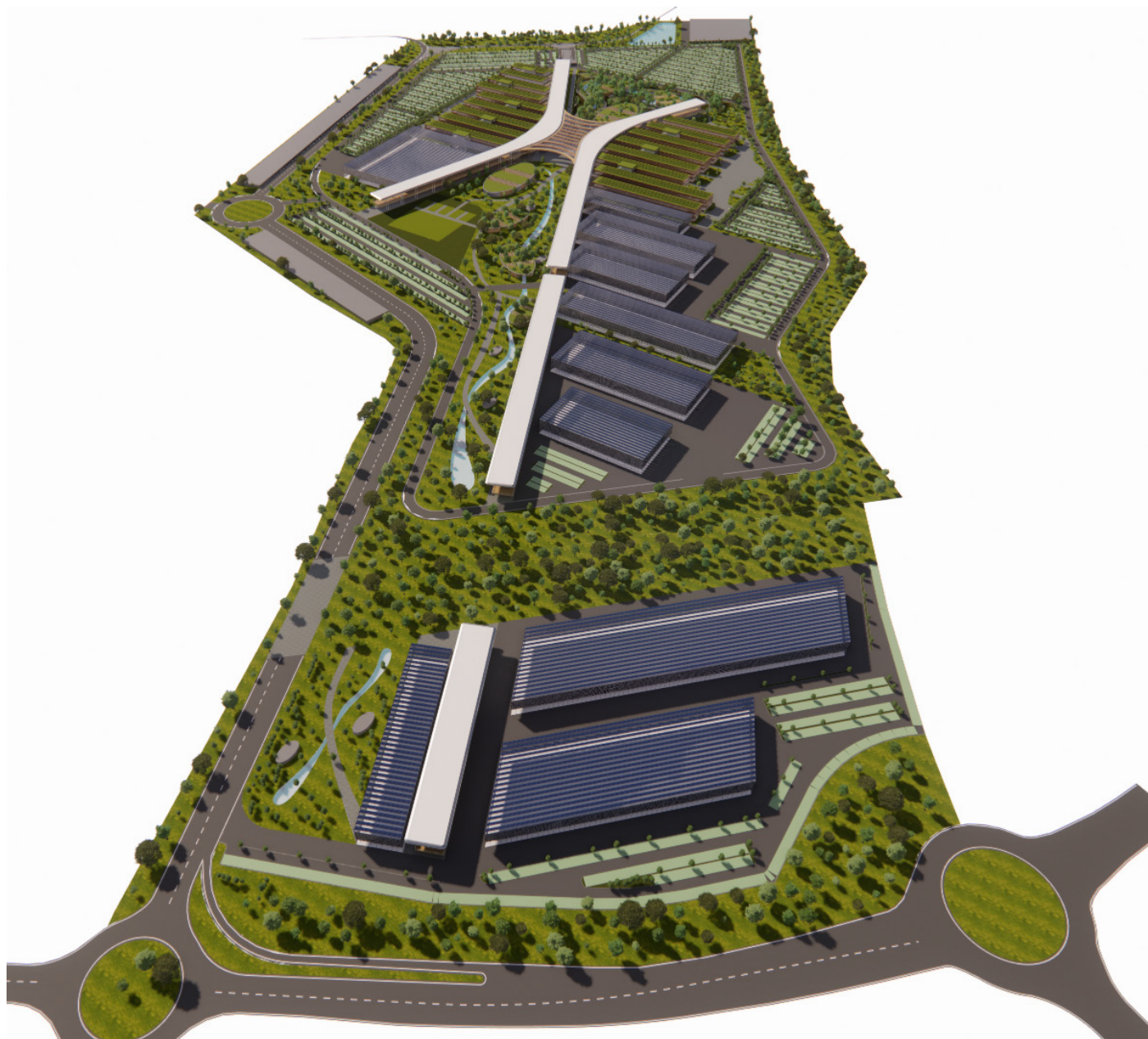
Vista Sur



Vista Noreste



Vista Sureste



Vista Sur

4. Imágenes ilustrativas conceptuales de los espacios de trabajo vinculadas a las zonas comunes



Acceso Institucional



Atrio como centro neurálgico del ITH



Acceso norte



Acceso institucional a Sur



Plaza como nodo central que recoge todas las circulaciones interiores y es el punto de encuentro general



Pasarelas voladas que conectan los edificios en planta primera



Las pasarelas ofrecen una experiencia diferenciada fomentando la movilidad y la conectividad entre departamentos



Las pasarelas definen pequeños patios de trabajo con zonas de sombra para reuniones informales



Las pasarelas definen pequeños patios de trabajo con zonas de sombra para reuniones informales



Imagen general de los espacios generados por las pasarelas



Pasarela de conexión entre edificios



Plaza como espacio de relación



Patios ajardinados de relación exteriores entre edificios

PAISAJISMO

Paisajismo de bajo mantenimiento con arbolado local y plantas tapizantes que maximizan el confort térmico exterior

WELL BEING

Patios ajardinados maximizan el confort de los usuarios al posibilitar una mejor conexión con la naturaleza

NATURAL VENTILATION

Ventilación natural del interior de los edificios con aire atemperado por el paisajismo de los patios

BRISE SOLEIL

Utilización de sistemas de protección pasivos para minimizar la ganancia térmica y maximizar el ahorro energético en la operación y mantenimiento de los edificios

ORIENTATION

Oficinas y laboratorios orientados a Norte y Sur para optimizar la entrada de luz natural y el control de la radiación directa

ESTE
SUR
NORTE
OESTE

Esquema de los patios intersticiales que permiten la relación del exterior con el edificio