

Pérez-Llorca

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

Indra Technology Hub

Informe de Due Diligence Legal

Junio 2024

ÍNDICE

Consideraciones Generales.....	¡Error! Marcador no definido.
1. Antecedentes.....	1
2. Propósito y naturaleza del Informe.....	2
3. Ámbito y alcance de la revisión	2
4. Asunciones y limitaciones	3
5. Beneficiario y uso exclusivo del Informe. Responsabilidad	3
Resumen ejecutivo de contingencias	5
Anexos	13
Anexo I – Definiciones	13
Anexo II– Régimen de usos urbanísticos permitidos en el Ámbito del proyecto.....	14
Anexo III – Ficha urbanística del Ámbito del proyecto	15
Anexo IV – Afecciones aeronáuticas.....	20
Anexo V – Afecciones sectoriales terrestres.....	22

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

CONSIDERACIONES GENERALES

1. Antecedentes

Indra Sistemas, S.A. (el “**Ciente**”), es una sociedad líder en tecnología aplicada a Defensa, Aeroespacial y Telecomunicaciones, que está valorando el desarrollo de un sector de suelo urbanizable situado en la Comunidad de Madrid –en concreto en los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama–, para posteriormente establecer su futura sede, convirtiéndola en un centro de tecnología de última generación conocido como “*Indra Technology Hub*” (el “**Proyecto**”).

El Proyecto aspira a convertirse en el referente de innovación en el sector de la Defensa y Aeroespacial, mediante una inversión económica en la Comunidad de Madrid de al menos 355,5 millones de euros, lo que supondrá en el medio y largo plazo un incremento en la tasa de crecimiento económico de la región.

El espacio preseleccionado para llevar a cabo el Proyecto es el siguiente:

- Torrejón de Ardoz. 19 parcelas catastrales del polígono 12, con las siguientes referencias:

28148A012000010000BY,	28148A012000020000BG,
28148A012000040000BP,	28148A012000050000BL,
28148A012000080000BZ,	28148A012000080000BM,
28148A012000100000BF,	28148A012000110000BM,
28148A012000130000BK,	28148A012000140000BR,
28148A012000160000BX,	28148A012000170000BI,

28148A012000180000BJ,	28148A012000190000BE,
28148A012000200000BI,	28148A012000210000BJ,
28148A012000220000BE,	28148A012000270000BW y
001400200VK58B0001TM.	

- Paracuellos de Jarama. 8 parcelas catastrales del polígono 6, con las siguientes referencias:

28104A006000700000UW,	28104A006000720000UB,
28104A006000255000UZ,	28104A006000770000UL
28104A006000780000UT,	28104A006000790000UF,
28104A006000800000UL y	28104A006000810000UT.

De acuerdo con la información catastral disponible, todas estas parcelas son de uso agrario¹ y se encuentran urbanísticamente sin desarrollar (el “**Ámbito del Proyecto**”).

El Ámbito del Proyecto se sitúa en una zona estratégica entre Paracuellos de Jarama y Torrejón de Ardoz, cercana al área metropolitana de la Comunidad de Madrid, y próxima a redes de transporte y suministros, y ocupará una superficie aproximada de 62 ha (sin incluir la superficie necesaria para infraestructuras y conexiones).

En el marco del desarrollo del Proyecto, y al efecto de detectar y, en su caso, resolver, posibles contingencias legales, el Ciente ha requerido que Pérez-Llorca lleve a cabo una revisión legal

¹ **Nota PLL:** Excepto la parcela de Torrejón de Ardoz con referencia catastral 001400200VK58B0001TM, que tiene uso residencial.

limitada (*due diligence*) de las cuestiones legales en relación con el Proyecto y el Ámbito del Proyecto (la “**Due Diligence**”).

2. Propósito y naturaleza del Informe

Según las instrucciones recibidas, el objeto del presente informe (el “**Informe**”) es identificar, tomando en consideración el ámbito y alcance indicados en el punto siguiente, los principales riesgos y contingencias de carácter legal que pudieran afectar de forma negativa al Ámbito del Proyecto o que pudieran suponer un impedimento o falta de viabilidad del Proyecto, y que pueden ser considerados para la elaboración de los documentos técnicos y jurídicos o de cualquier otro documento necesario para su tramitación y posterior aprobación.

El Informe contiene:

- (i) una introducción, en la que se describe el objeto del Informe junto con las asunciones y limitaciones en las que nos hemos basado;
- (ii) una tabla con un resumen de los principales riesgos y contingencias (*key findings*) que hemos identificado durante el proceso de *due diligence*; y
- (iii) una serie de anexos.

En la tabla de *key findings* contenida en las siguientes páginas, cada contingencia detectada se ha evaluado con un color de “semáforo” (verde, naranja o rojo) para indicar nuestra evaluación preliminar sobre la gravedad del riesgo. Debe indicarse que la evaluación en forma de semáforo es subjetiva, por lo que se debe

tomar únicamente como un instrumento orientativo para facilitar la revisión de este Informe.

El presente Informe no es, ni puede ser considerado como, una opinión legal ni tampoco como sustituto de asesoramiento específico respecto de las materias incluidas dentro de la revisión. De igual manera, este Informe no expresa ninguna opinión de naturaleza económica, comercial o de negocio del Proyecto o del Ámbito del Proyecto.

3. Ámbito y alcance de la revisión

Nuestra Due Diligence ha consistido en la revisión, desde una perspectiva exclusivamente jurídico-urbanística, regulatoria y medioambiental relativa al Proyecto y al Ámbito del Proyecto.

Se han obtenido los datos necesarios del objeto del presente Informe cualesquiera aspectos distintos de los indicados en el párrafo anterior, y en particular, pero sin limitación, el análisis en materia laboral, fiscal (entre otros, el análisis de las afecciones de los terrenos y las recalificaciones catastrales), mercantil, contractual, de competencia, *compliance* o materias litigiosas, análisis de la política de precios de transferencia, análisis financiero/contable, análisis comercial y aspectos técnicos del Proyecto.

Nuestro análisis, así como nuestras conclusiones que se plasman en el presente Informe se basan en la información pública disponible, entre otras en:

- (i) el Sistema de Información Territorial (<https://idem.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>);
- (ii) la página web del Catastro,

(<https://www.sedecatastro.gob.es/>), a mayo de 2024;

- (iii) la página web del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (<https://www.ayto-torreon.es/>);o
- (iv) la página web del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama (<https://paracuellosdejarama.es>).

Nuestro trabajo se ha limitado a la revisión de la pública disponible, desde una perspectiva estrictamente jurídica y de acuerdo con los parámetros, limitaciones y alcance limitado acordados con el Cliente.

4. Asunciones y limitaciones

Salvo que de otro modo se mencione expresamente, este Informe se emite sobre la base de las siguientes asunciones:

- (i) no existen documentos, circunstancias o hechos distintos a los que nos han sido proporcionados o comunicados que, en relación a los aspectos reflejados en este Informe, pudieran afectar, modificar o contradecir la documentación que se nos ha proporcionado;
- (ii) hemos prescindido de señalar en el Informe aquellas contingencias o incumplimientos de carácter formal y/o que no tengan un impacto relevante y directo para el Proyecto;
- (iii) cualquier indicación o valoración de un riesgo potencial en relación con una materia mencionada en el presente Informe se proporciona meramente como una estimación basada en nuestra experiencia; y
- (iv) el presente Informe se emite en la Fecha de Emisión y, por

tanto, no refleja hechos o circunstancias que pudiéramos llegar a conocer con posterioridad.

5. Beneficiario y uso exclusivo del Informe. Responsabilidad

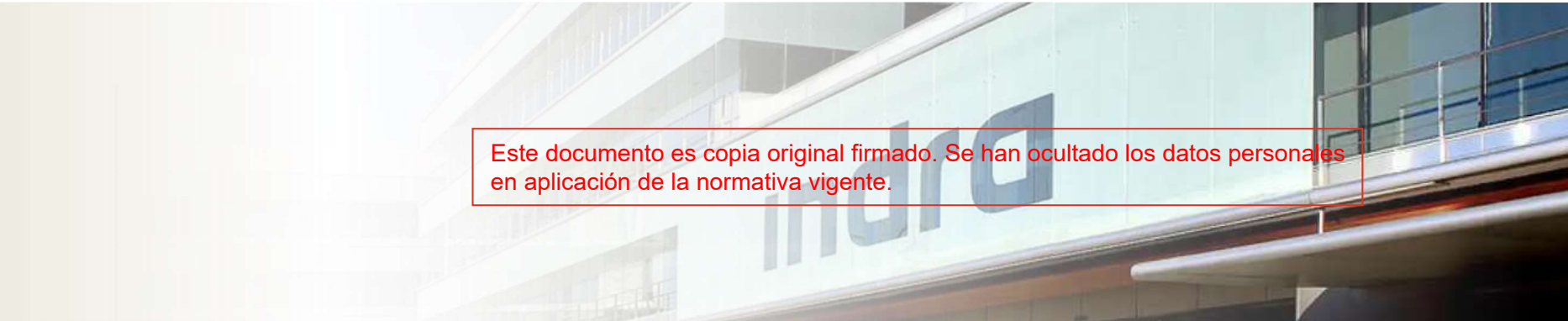
Este Informe ha sido preparado exclusivamente en beneficio del Cliente y no puede ser utilizado para otros fines, en otros ámbitos, o por otras personas distintas del Cliente, salvo que medie la previa autorización de Pérez-Llorca.

Finalmente, la responsabilidad de Pérez-Llorca por este informe está limitada al triple de los honorarios percibidos. En ningún caso los socios, abogados, empleados o colaboradores de Pérez-Llorca asumen responsabilidad personal alguna por este Informe.

[\[Volver al índice\]](#)

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

Resumen ejecutivo



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

#	Categoría	Descripción	Consecuencias / Comentarios	Materialidad de las consecuencias
1.	Principales parámetros urbanísticos (Torrejón de Ardoz)	De acuerdo con la información pública disponible, los principales instrumentos y parámetros urbanísticos de aplicación al Ámbito del Proyecto en Torrejón de Ardoz son los siguientes: ▪ <u>Instrumentos urbanísticos</u> - PGOU de Torrejón de Ardoz y sus sucesivas modificaciones. - No cuenta con instrumentos urbanísticos de desarrollo. ▪ <u>Parámetros urbanísticos</u> - Clasificación: Suelo urbanizable no programado (SUNP). - Clasificación SUNP-4: No p.e. - Superficie total del sector: 1.965.832 m² - Aprovechamiento tipo: (a) 0,440 m²/m² de uso terciario industrial (excepto vía pecuaria). (b) 0,600 m²/m² de uso industrial (excluidos sistemas generales). - Uso global: Productivo. Actividades económicas. - Usos pormenorizados: (a) Almacén; (b) Industrial; y (c) Terciario industrial. Para más información sobre los usos aplicables en Torrejón de Ardoz, véase el siguiente KF y los <u>Anexos II</u> y <u>III.A</u>.	A efectos informativos. El Proyecto no presenta incompatibilidades con los principales parámetros urbanísticos de aplicación al Ámbito del Proyecto en Torrejón de Ardoz. El uso terciario-industrial, donde mejor encaje encuentra el Proyecto, se encuentra expresamente autorizado como uso pormenorizado por el PGOU.	

#	Categoría	Descripción	Consecuencias / Comentarios	Materialidad de las consecuencias
2.	Regulación pormenorizada de los usos permitidos (Torrejón de Ardoz)	El Ámbito del Proyecto no cuenta aún con planeamiento de desarrollo aprobado, por lo que no cuenta con una ordenanza específica de aplicación que regule de forma pormenorizada los usos permitidos y sus condiciones de implantación. No obstante, a título ilustrativo, y por similitud con la actividad proyectada, se estima que la ordenanza que presenta más similitudes con las características del Proyecto sería la Ordenanza ZUI-4 (Terciario industrial y Oficinas). La ordenación pormenorizada prevista en dicha Ordenanza es la siguiente: - Altura máxima: 12 m (4 plantas). - Ocupación máxima: 50%. - Separación entre edificios en el interior de la parcela: 6 m. - Frente edificado: máximo 100 m. - Retranqueo exterior: 10 m. - Retranqueo lateral y posterior: 5 m. - Dotación mínima de aparcamiento: 1 plaza por cada 50 m² de instalación.	A efectos informativos. Si bien la Ordenanza ZUI-4 no es de aplicación al Ámbito del Proyecto (puesto que éste carece de instrumentos de desarrollo que pormenoricen el régimen de usos permitidos), esta Ordenanza podría tomarse como referencia para el diseño del Proyecto. En cualquier caso, de acuerdo con el art. 38.3 de la Ley 9/1995, debe tenerse en cuenta que en el momento en el que el Proyecto sea aprobado como Proyecto de Alcance Regional, las determinaciones del mismo vincularán de forma directa y producirán efectos en los instrumentos de ordenación urbanística municipal desde la publicación en el BOCM. Por tanto, el Proyecto podrá contener determinaciones contrarias a la ordenación pormenorizada analizada, que deberán ser incorporadas al PGOU una vez el PAR haya sido aprobado.	
3.	Principales parámetros urbanísticos (Paracuellos de Jarama)	De acuerdo con la información pública disponible, los principales instrumentos y parámetros urbanísticos de aplicación al Ámbito del Proyecto en Paracuellos de Jarama son los siguientes: - <u>Instrumentos urbanísticos:</u> - PGOU de Paracuellos de Jarama y sus sucesivas modificaciones.	A efectos informativos. En la medida en que el PGOU de Paracuellos de Jarama establece que es suelo no urbanizable, no existen aún parámetros de aplicación ni usos globales preasignados. Adicionalmente, téngase en cuenta que, aunque la Ley 9/2001 establezca la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado, es necesario realizar previamente una	

#	Categoría	Descripción	Consecuencias / Comentarios	Materialidad de las consecuencias
		- No cuenta con instrumentos urbanísticos de desarrollo. - <u>Parámetros urbanísticos</u>: - Clasificación según planeamiento: Suelo No Urbanizable (SNU) Preservado. - Clasificación según disposición transitoria primera de la Ley 9/2001: Suelo Urbanizable No Sectorizado. Para más detalle sobre la calificación en Paracuellos de Jarama, véase el <u>Anexo III.B</u>.	modificación del PGOU de Paracuellos de Jarama para que los terrenos pasen a tener esa clasificación². En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 34.1 de la Ley 9/1995, los PAR pueden desarrollarse en cualquier clase de suelo, por lo que la clasificación tanto como suelo no urbanizable (según el PGOU de Paracuellos) como de suelo urbanizable no sectorizado (según la Ley 9/2001) no supone un impedimento a la tramitación del Proyecto bajo dicha figura.	
4.	Servidumbre aeronáutica – Defensa	Según la información pública disponible, el Ámbito del Proyecto se encuentra dentro de la zona de servidumbre de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz. Para mayor información sobre la normativa vigente, véase <u>Anexo IV</u>.	Esta afección implica que, en el marco de tramitación del PAR, será necesario obtener un informe favorable del Ministerio de Defensa determinando la compatibilidad del Proyecto con la servidumbre aérea militar en el Ámbito del Proyecto. A resultados de dicho informe es posible que se establezcan condicionantes y requisitos adicionales (e.g., limitaciones de alturas de estructuras, limitaciones de determinadas actividades que puedan interferir en el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas, uso de luces, etc.). El informe del Ministerio de Defensa es preceptivo y vinculante, disponiéndose para su emisión de un plazo de 6 meses desde la recepción de la documentación del PAR. La falta de informe en plazo o su emisión con carácter desfavorable impedirá que se apruebe definitivamente el	

² **Nota PLL:** Así se ha determinado jurisprudencialmente por el Tribunal Supremo, por todas, en la STS nº 652/2022 de 11 de octubre, al establecer que la disposición transitoria primera de la Ley 9/2001 “no da lugar a una reclasificación automática del suelo” de no urbanizable común a urbanizable no sectorizado.

#	Categoría	Descripción	Consecuencias / Comentarios	Materialidad de las consecuencias
			PAR en lo que afecte al ejercicio de competencias estatales. Se recomienda tener en cuenta esta cuestión de cara a la definición del Proyecto.	
5.	Servidumbre aeronáutica – AESA	Según la información pública disponible, el Ámbito del Proyecto se encuentra dentro de la zona de servidumbre del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Para mayor información sobre las afecciones sectoriales aéreas, véase Anexo IV.	Esta afección implica que, en el marco de tramitación del PAR, será necesario obtener un informe favorable de la Dirección de Aviación Civil del Ministerio de Transportes determinando la compatibilidad del Proyecto con la servidumbre aérea en el Ámbito del Proyecto. A resultados de dicho informe es posible que se establezcan condicionantes y requisitos adicionales (e.g., limitaciones de alturas de estructuras, limitaciones de determinadas actividades que puedan interferir en el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas, uso de luces, etc.). Este informe es preceptivo y vinculante, disponiéndose para su emisión de un plazo de 6 meses desde la recepción de la documentación del PAR. La falta de informe en plazo o su emisión con carácter desfavorable impedirá que se apruebe definitivamente el PAR en lo que afecte al ejercicio de competencias estatales. Se recomienda tener en cuenta esta cuestión de cara a la definición del Proyecto.	
6.	Vías pecuarias	Según la información pública disponible, el Ámbito del Proyecto se encuentra próximo a las siguientes vías pecuarias: - Cañada Real Galiana - Cañada Real de la Senda Galiana - Vereda del Camino de la Ventosilla Para mayor información sobre las afecciones sectoriales	Las vías pecuarias tienen consideración de dominio público (i.e. son titularidad de Administraciones Públicas). En este sentido, en caso de que el Proyecto afecte a las vías pecuarias, se habrá de prever el trazado alternativo de las vías pecuarias, que deberá asegurar, con carácter previo, el mantenimiento de la integridad superficial de las mismas, el carácter idóneo del nuevo itinerario y la continuidad de	

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

#	Categoría	Descripción	Consecuencias / Comentarios	Materialidad de las consecuencias
		terrestres, véase <u>Anexo V</u> .	aquella, de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para el ejercicio de los demás usos de las vías pecuarias. En el procedimiento de aprobación del PAR, la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid emitirá informe sobre la viabilidad y compatibilidad del trazado alternativo que se proponga.	
7.	Carreteras	Según la información pública disponible, el Ámbito del Proyecto se encuentra muy próximo a las carreteras autonómicas M-108, M-115 y M-50. Aunque la carretera nacional A-2 se encuentra también próxima al Ámbito del Proyecto, se estima que, por su distancia, no tendría afección sobre éste al encontrarse fuera de su zona de protección. No obstante lo anterior, el futuro desarrollo del PAR deberá tener en consideración la existencia de esta vía y el impacto indirecto de la misma sobre el Proyecto (e.g. a la hora de realizar el estudio de movilidad). Para mayor información sobre las afecciones sectoriales, véase <u>Anexo V</u>.	En función de la distancia concreta al Ámbito del Proyecto (e.g. zona de dominio público, zona de servidumbre, área de afección, zona de limitación a la edificación), será necesario cumplir unos requisitos u otros e incluso puede conllevar prohibiciones a la hora de edificar (i.e. zona de limitación de la edificación). En este sentido, el PAR habrá de contemplar las eventuales limitaciones que puedan derivarse de la zona de protección de carreteras. En el procedimiento de aprobación del PAR, la Consejería de Transporte de la Comunidad de Madrid y, en su caso, el Ministerio de Transportes deberán emitir informe favorable sobre la compatibilidad del Proyecto con la afección a la red de carreteras autonómica.	
8.	Situación medioambiental	De acuerdo con la información pública disponible, el Ámbito del Proyecto no se encuentra afectado por ninguna limitación de carácter medioambiental (e.g. zona LIC, zona ZEPA, espacios naturales protegidos, montes de utilidad pública, etc.).	A efectos informativos.	

#	Categoría	Descripción	Consecuencias / Comentarios	Materialidad de las consecuencias
9.	Evaluación ambiental	En el marco de la tramitación del Proyecto como Proyecto de Alcance Regional, éste deberá ser sometido a los correspondientes trámites de evaluación ambiental. En este sentido, teniendo en cuenta las características del mismo, se estima que el Proyecto estaría sometido a evaluación ambiental simplificada conforme a la LEA ya que sus características técnicas encajarían con los siguientes apartados del Anexo II de la LEA (i.e. proyectos sometidos a evaluación ambiental simplificada): ▪ <u>Grupo 7. Proyectos de infraestructuras</u> - a) Proyectos de zonas industriales ▪ <u>Grupo 9. Otros proyectos</u> - <u>Proyectos que supongan un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 50 ha.</u>	A efectos informativos. En el marco de la tramitación del Proyecto como PAR, éste deberá obtener el correspondiente Informe de Impacto Ambiental.	
10.	Información pública del PAR y periodo de consultas	De acuerdo con la Ley 9/1995, en caso de tramitarse el Proyecto mediante PAR y una vez sea aprobado inicialmente, deberá ser sometido a un periodo de información pública durante el cual las Administraciones Públicas emitirán los informes sectoriales preceptivos y necesarios para su aprobación (e.g. Consorcio Regional de Transportes, Área de Vías Pecuarias, Demarcación de Carreteras, Área de Patrimonio, ADIF, etc.). Simultáneamente a este periodo de información pública, deberán ser consultados los municipios afectados por el PAR. En este caso, el Proyecto presentaría afección sobre los municipios de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama, principalmente, aunque también podría ser necesario que los municipios de San Fernando de Henares y Daganzo se pronunciasen, dada su cercanía al Ámbito del Proyecto.	A efectos informativos.	

[\[Volver al índice\]](#)

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

ANEXOS

ANEXO I – DEFINICIONES

“**Ámbito del Proyecto**” tiene el significado atribuido en el Preámbulo de este Informe.

“**BOCM**” significa Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

“**Ciente**” significa Indra Sistemas, S.A.

“**Due Diligence**” tiene el significado atribuido en el Preámbulo de este Informe.

“**Fecha de Emisión**” significa la fecha de emisión del presente Informe, esto es, el 21 de mayo de 2024.

“**Informe**” significa el presente informe de *due diligence* y sus anexos.

“**KF**” significa *key finding*.

“**LEA**” significa la ley 21/2012, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

“**Ley 9/1995**” significa la ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

“**Ley 9/2001**” significa la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

“**PAR**” significa Proyecto de Alcance Regional.

“**Pérez-Llorca**” significa Pérez-Llorca Abogados, S.L.P.

“**PGOU de Paracuellos de Jarama**” significa el Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama, aprobado definitivamente el 2 de agosto de 2001, publicado en el BOCM el 17 de agosto de 2001.

“**PGOU de Torrejón de Ardoz**” significa el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1999, publicado en el BOCM el 12 de julio de 1999.

“**Proyecto**” tiene el significado atribuido en el Preámbulo de este Informe.

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

[\[Volver al índice\]](#)

ANEXO II.– RÉGIMEN DE USOS URBANÍSTICOS PERMITIDOS EN EL ÁMBITO DEL PROYECTO (TORREJÓN DE ARDOZ)

Uso global: Productivo Actividades económicas. – Usos pormenorizados		
Clase	Definición	Categoría
Almacén	Actividades relacionadas con la guarda, conservación y acopio de materias primas o productos transformados siempre que la superficie destinada a venta directa al público no sea superior al 10% de la total destinada al uso principal.	- AL- 1. ≥ 500 m.
		- AL-2: < 500 m.
Industrial	Establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, siempre que la superficie destinada a venta directa al público no sea superior al 10% de la total destinada al uso principal, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución, y reparación de productos terminados (talleres, incluidos los de automóviles).	- 1ª Categoría: actividades totalmente compatibles con el uso residencial.
		- 2ª Categoría: actividades solamente compatibles con usos no residenciales.
		- 3ª Categoría: actividades solamente compatibles con otros usos industriales.
		- 4ª Categoría: actividades solamente admitidas en edificios exentos de uso exclusivo y único.
		- 5ª Categoría: actividades especiales que deben situarse apartadas de cualquier otra actividad o uso.
Terciario Industrial	Actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de Oficinas, tales como investigación, montaje de ordenadores, etc.	- N/A. - Se estará a las condiciones del uso terciario de oficinas y del uso industrial en lo que le fueran de aplicación.

ANEXO III.A – FICHA URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DEL PROYECTO (TORREJÓN DE ARDOZ)

FICHA URBANÍSTICA
Art. 38. NORMA URBANÍSTICA SUNP-T1 38.1. Definición Regula el desarrollo de los sectores que puedan delimitarse en el Área T1 del Suelo Urbanizable No Programado (Noroeste). 38.2. Aprovechamiento Aprovechamiento tipo: 0,449 m2/m2 de uso terciario industrial aplicado a la totalidad del Área (excepto Vía Pecuaria). 0,600 m2/m2 de uso industrial aplicado al ámbito de los sectores, excluidos Sistemas Generales. 38.3. Uso Predominante Productivo. Actividades económicas. 38.4. Usos Prohibidos Residencial. Comercial, excepto C.7 y C.8. En el centro de servicios se admite el C.1.

38.5. Cesiones

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

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

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

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

38.6. Condiciones de diseño

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

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

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

38.7. Otras condiciones

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

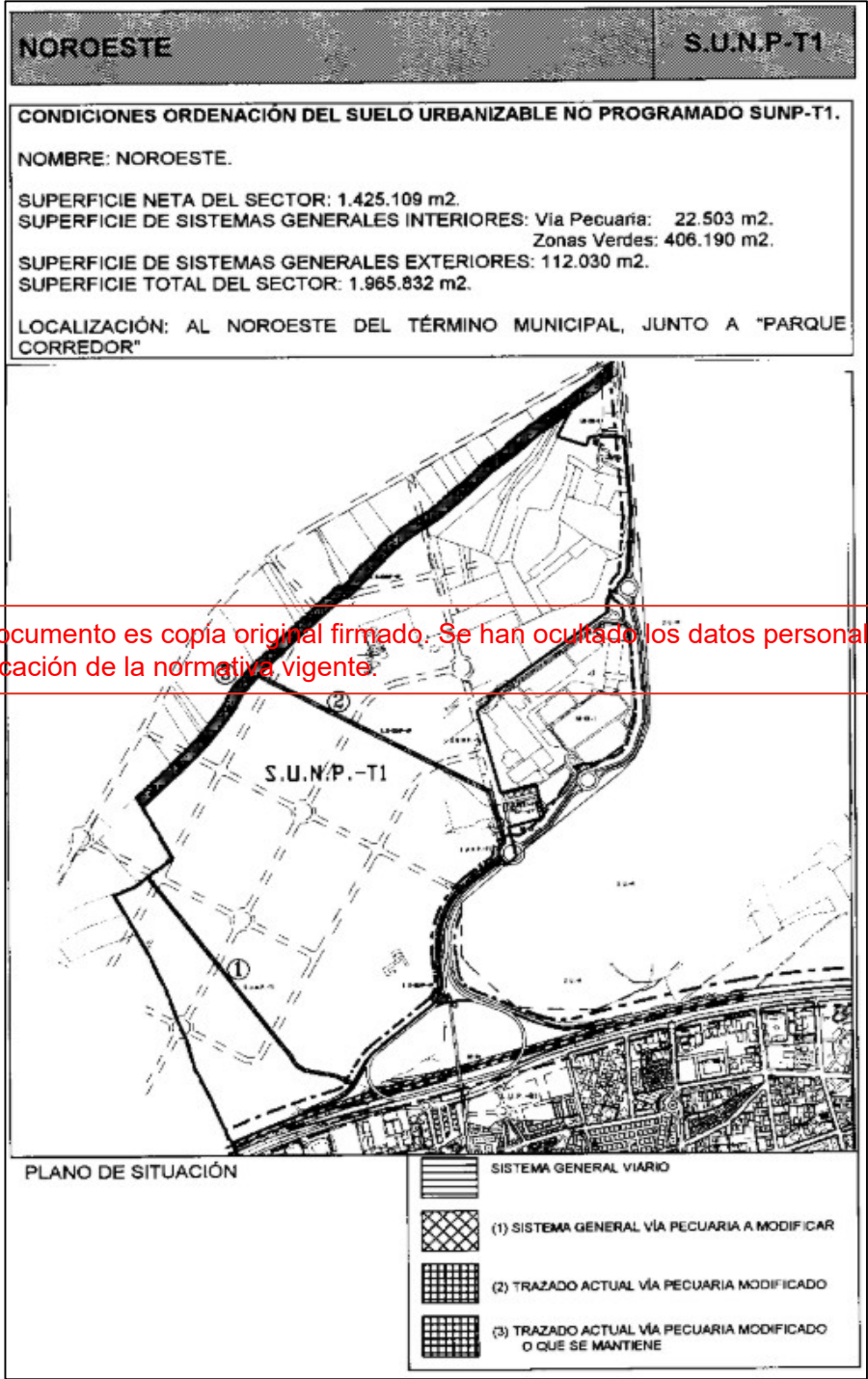
En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

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

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

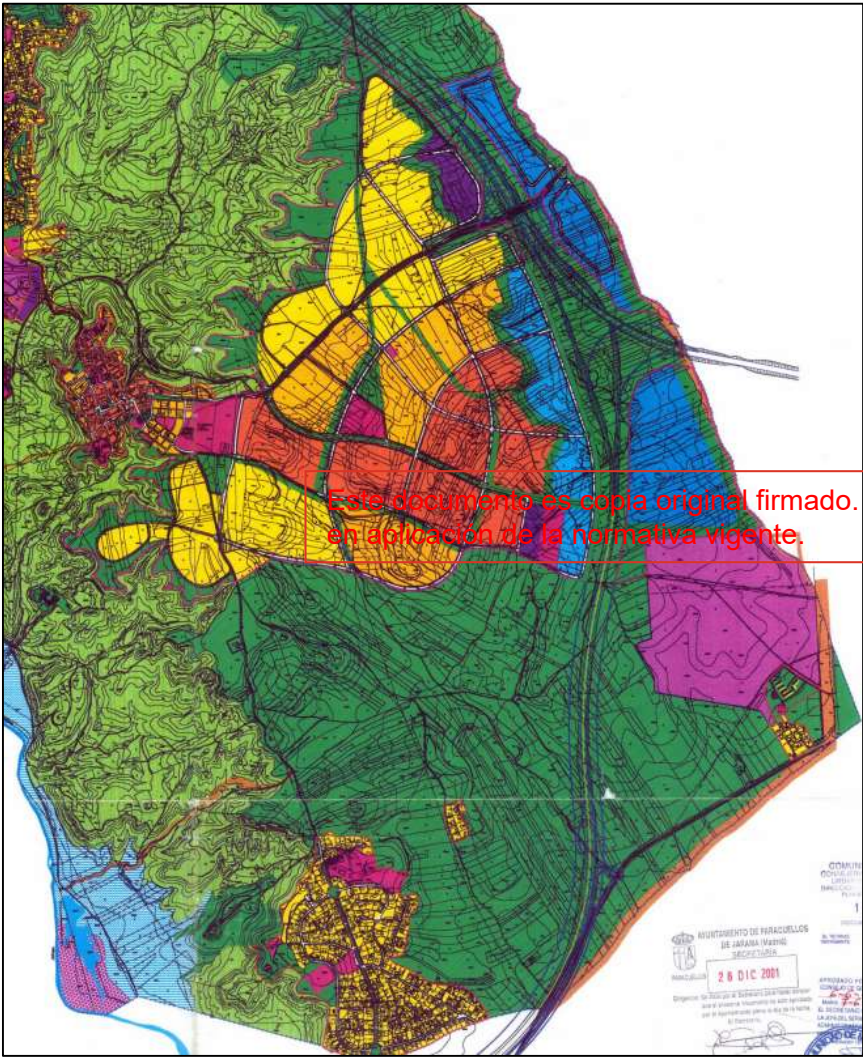
El Sector deberá hacerse cargo de los costes que genere el nuevo trazado y facilitar a la CAM, con carácter previo, los terrenos sobre los que discurrirá el mismo, deslindados y amojonados.

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



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

ANEXO III.B – FICHA URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DEL PROYECTO (PARACUELLOS DE JARAMA)



SUELO NO URBANIZABLE			
SNU PROTEGIDO CAUCES Y RIBERAS		SNU PROTEGIDO HUMEDALES	
SNU PROTEGIDO ZONAS PRECARIAS		SNU PROTEGIDO ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA	
SNU PROTEGIDO, ESPACIOS DE INTERÉS FORESTAL Y PISAJÍSTICO		SNU PROTEGIDO MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA	
SNU PRESERVADO		SNU SISTEMA GENERAL DE ACUARTILLAMIENTO Y OTROS USOS MILITARES	
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, ámbito de localización preferente		SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO	
L.L.C. Lugar de Interés Comunitario			

ANEXO IV – AFECCIONES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS CIVILES

De conformidad con la información pública disponible, el Ámbito del Proyecto se encuentra dentro de la zona de servidumbre del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, tal y como se refleja en los siguientes extractos:



SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS MILITARES

De conformidad con la información pública disponible, el Ámbito del Proyecto se encuentra dentro de la zona de servidumbre de la Base Aérea de Torrejón, tal y como se refleja en el siguiente extracto:



ANEXO V – AFECCIONES SECTORIALES TERRESTRES

VÍAS PECUARIAS

De conformidad con la información pública disponible, el Ámbito del Proyecto se encuentra afectado por dos vías pecuarias, tal y como se refleja en el siguiente extracto:



Cañada

2810401 - PARACUELLOS DE JARAMA

Cañada Real Galiana

Vereda

2814813.1 - TORREJÓN DE ARDOZ

Vereda del Camino de la Ventosilla, Tramo 1

Cañada

2814801 - TORREJÓN DE ARDOZ

Cañada Real de la Senda Galiana por Torrejón a Fresno de Torote y otros

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

CARRETERAS

De conformidad con la información pública disponible, el Ámbito del Proyecto se encuentra dentro de la zona de protección de algunas carreteras, tal y como se refleja en el siguiente extracto:



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

	Autopista y autovía
	Carretera nacional
	Carretera autonómica
	Puente
	Túnel
	Camino
	Vía urbana

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

www.perezllorca.com

Madrid • Barcelona • London • New York • Brussels • Singapore • Lisbon