



DOCUMENTO DE AVANCE PLAN DE SECTORIZACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR SUNP-T1 'NOROESTE'

TORREJÓN DE ARDOZ
MADRID

BLOQUE IV- RESUMEN EJECUTIVO



INDICE

BLOQUE IV.- RESUMEN EJECUTIVO	2
CAPÍTULO 1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA	2
1.1 OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN	2
1.2 JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	3
1.2.1 GENERAL	3
1.2.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR (LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE)	4
1.2.3 UNIDADES DE EJECUCIÓN	5
1.2.4 JUSTIFICANTE DE LA DELIMITACIÓN	5
1.3 objetivos y estrategia global propuesta	5
1.3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO PROPUESTO	5
1.3.2 objetivos de desarrollo	6
1.3.3 objetivos Y CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO	6
1.3.4 objetivos Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN: ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL	7
1.3.5 MODELO DE CIUDAD: DISTRIBUCIÓN DE USOS, INFRAESTRUCTURAS Y SOSTENIBILIDAD	7
1.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	8
1.4.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN GLOBAL Y ESPECÍFICA	8
1.4.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN	9
1.4.3. USOS GLOBALES. COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD. COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA. APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	13
1.5 CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS	14
1.6 modelo de gestión	14
1.7 VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA	15
1.7.1 COSTE ESTIMADO OOUU	15
1.7.2 COSTE DE MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y ESPACIOS PÚBLICOS	15
1.7.3 CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTO MUNICIPALES	15
1.7.4 CONCLUSIÓN	16
CAPÍTULO 2. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN	16
CAPÍTULO 3. ÁMBITOS QUE QUEDAN SUSPENDIDOS	17

BLOQUE IV.- RESUMEN EJECUTIVO

CAPÍTULO 1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA

1.1 OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

1.1.1 REDACTOR DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

El presente Avance del Plan de Sectorización ha sido redactado por la arquitecta Amparo Blanco Sánchez, colegiada nº 22.716 por el COAM y D. Agustín Sánchez Guisado, Ingeniero de Caminos, Canales y puertos nº17203 en representación de la mercantil Uppol Business Development S.L. con C.I.F. B-86589694 y domicilio en C/ Orense nº18, 6º-3 de Madrid (28020).

1.1.2 OBJETO

La presente Memoria Técnica y Diagnóstico sobre la capacidad potencial de los terrenos constituye el **Documento de Avance del Plan de Sectorización** a través del cual se regularán las determinaciones estructurantes y condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable No Programado correspondiente al ámbito **SUNP-T1** del municipio de Torrejón de Ardoz.

Los contenidos tratados en este documento constituyen una síntesis de los principales aspectos a desarrollar en el **Plan de Sectorización**, de conformidad con los contenidos establecidos para este tipo de documentos de planeamiento por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la misma, en la que se determina la aplicación del régimen urbanístico establecido para el **Suelo Urbanizable No Sectorizado**.

De este modo, **se garantizará el completo desarrollo del Plan de Sectorización**, con amplia información respecto a la Ordenación Pormenorizada del ámbito, de conformidad con el artículo 46.2 de la citada ley, de manera que resulte **innecesaria la posterior tramitación del correspondiente Plan Parcial**.

A tal efecto el presente texto se redacta con el objeto de adecuar los **criterios y necesidades del municipio en dicho ámbito**, así como la coordinación con la posterior Ejecución del Sector, todo ello de conformidad con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás legislación urbanística de aplicación en la materia.

1.1.3 ENTIDAD PROMOTORA

El presente Plan de Sectorización se formula por la Comisión Gestora del SUNP-T1 “Noroeste” de Torrejón de Ardoz, Madrid, como propietaria mayoritaria, es decir, de más del 50% de la superficie del suelo incluido en el ámbito del Sector SUNP-T1 “Noroeste”.

Tiene su domicilio social en la calle Huertas, nº71 - 1ºIzq, de Madrid (28014 Madrid) con CIF V-19477991.

De conformidad con lo previsto en el art. 106, en su momento tendrá que demostrar la condición de titularidad de los terrenos necesarios para llevar a la ejecución las determinaciones del planeamiento.

1.1.4 LEGITIMACIÓN PARA PROMOVER EL PLAN DE SECTORIZACIÓN

De conformidad con lo establecido por el artículo 56.1 de la LSCM:

“Artículo 56.1: El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que solo podrán serlo por las primeras, sin perjuicio del derecho de los particulares a la formulación de propuestas de planeamiento general con las limitaciones previstas en el último párrafo del artículo 5.4 de la presente Ley.”

En este caso, es un Plan de Sectorización de iniciativa privada, por lo que los Promotores de dicho ámbito son legalmente competentes para su formulación.

En todo caso, será el Ayuntamiento el impulsor y tramitador del Plan de Sectorización hasta la aprobación definitiva del mismo, la cual es competencia del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

1.2 JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1.2.1 GENERAL

Torrejón de Ardoz, como enclave estratégico en el panorama metropolitano, debe configurarse a través de un proyecto de futuro que preste especial atención a sus necesidades, incorporándolas a sus previsiones urbanísticas.

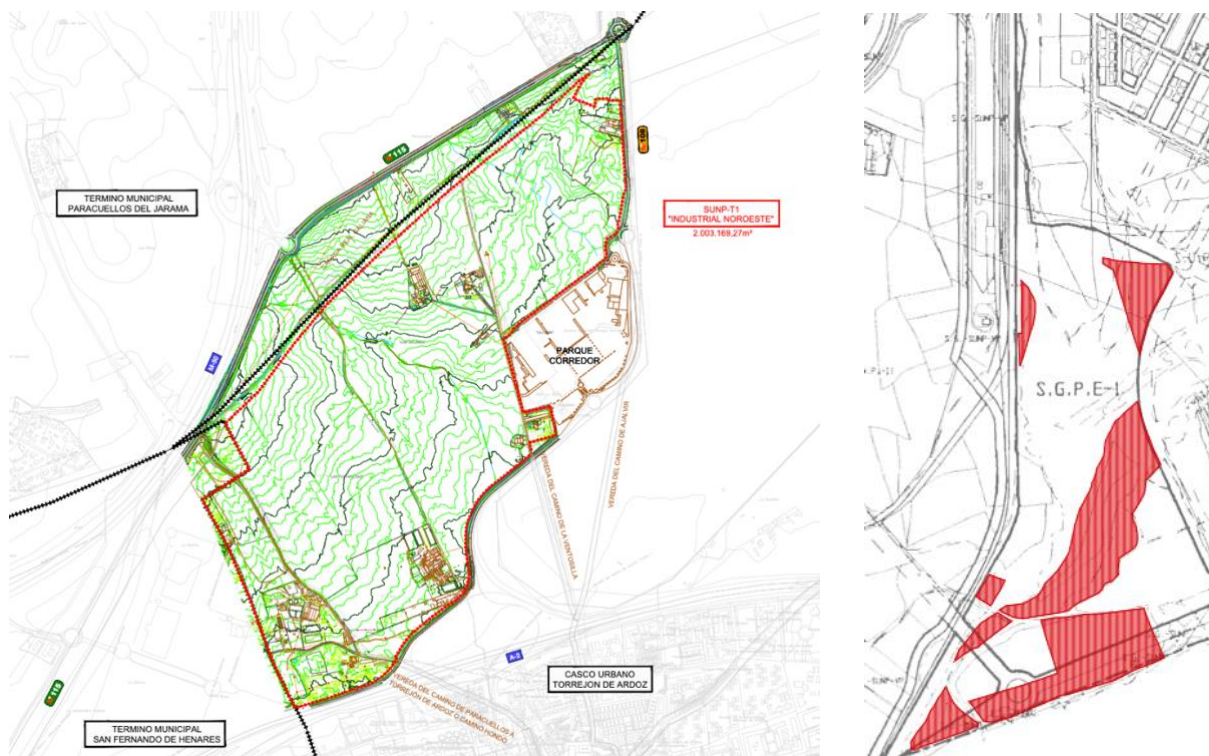
Una evolución y crecimiento cuidadosamente planificado constituyen el instrumento necesario para fomentar el asentamiento de población y actividades urbanas dando respuesta a las demandas de nuevos espacios destinados a diversas actividades productivas - espacios destinados a usos industriales, tecnológicos, áreas de desarrollo de I+D, usos terciarios - además de espacios libres, zonas verdes y dotaciones. Todos ellos contribuyen, al mismo tiempo, a la reactivación de la economía y mejora urbana del municipio: es una oportunidad de implantar una pieza articuladora, determinante en el nuevo modelo de desarrollo del municipio.

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente marzo de 2.001, ha previsto adecuadamente esta ordenación de usos en el territorio estableciendo la clasificación del término municipal y diferenciando, entre otros, Sectores de Suelo Urbanizable No Programado con uso global de Actividades Económicas como el que nos ocupa.

1.2.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR (LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE)

Tal y como se ha referido anteriormente, la Unidad de Ejecución del ámbito del SUNP T1, de carácter discontinuo, comprende terrenos calificados como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) con una **superficie total de 2.115.199,27 m² (211,52 Ha.)**, distribuidos en un ámbito principal, con una superficie de 2.003.169'27 m², y los Sistemas Generales adscritos, con una superficie de 112.030 m².

El perímetro principal, que se ubica en la zona noroeste de Torrejón de Ardoz, junto al centro comercial denominado “Parque Corredor”, comprende los polígonos 12 y 13 del término municipal de Torrejón de Ardoz, de conformidad con la documentación gráfica de estructura parcelaria adjunta al presente documento.



Los Sistemas Generales adscritos están conformados por 11 parcelas del polígono 10 del término municipal de Torrejón de Ardoz, situado al suroeste, con una superficie total de **112.030 m²** dentro del Área de Reparto 32, en concreto en el S.G.P.E.1 “Cuña Verde”, localizado al Sur del término, con una superficie total estimada de 293.509 m²s.

Dentro del ámbito de actuación el destino principal de las fincas afectadas es homogéneo, siendo básicamente agrícola (terrenos de labor), si bien, con carácter residual, resultan afectadas algunas parcelas con usos ganaderos, industrial y residencial, con edificaciones y construcciones vinculadas a la actividad que en aquellas se desarrolla.

El ámbito de actuación comprende 76 parcelas de titularidad privada, y 4 caminos de titularidad pública, según el desglose de superficies y titularidades referido en el Bloque I.

1.2.3 UNIDADES DE EJECUCIÓN

El desarrollo del presente Sector de Suelo Urbanizable No Programado SUNP.T1 se ha previsto a través de una **única Unidad de Ejecución**, que será coincidente con el ámbito discontinuo del mismo.

1.2.4 JUSTIFICANTE DE LA DELIMITACIÓN

El artículo 45.1.a) de la Ley 9/2001 señala como primera determinación estructurante del Plan de Sectorización la Delimitación del sector objeto de la actuación urbanizadora. En esta delimitación deben cumplirse los requisitos que establece el art.37.2.a) y b) es decir, que el sector tenga las dimensiones y características adecuadas para ser un espacio de desarrollo unitario de planeamiento.

De igual manera, el Plan General estableció una delimitación del sector SUNP.T1 para su desarrollo, según las fichas de ordenación del suelo urbanizable.

A tal efecto, la presente delimitación cumple sobradamente con los objetivos de la Ley así como con el cumplimiento de los criterios establecidos por el PGOU.

1.3 OBJETIVOS Y ESTRATEGIA GLOBAL PROPUESTA

1.3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO PROPUESTO

El presente Avance del Plan de Sectorización del Sector SUNP-T1 “Industrial Noroeste” de Torrejón de Ardoz, tiene como finalidad definir un modelo territorial equilibrado, coherente y sostenible que integre este nuevo ámbito productivo dentro de la estructura urbana y económica del municipio y del Corredor del Henares.

El modelo territorial propuesto parte de una visión integradora que articula el desarrollo urbano mediante una red viaria jerarquizada, una adecuada distribución de usos del suelo, la creación de amplios corredores verdes y la implementación de infraestructuras modernas que respondan a los requerimientos de un polígono industrial y tecnológico del siglo XXI.

La ordenación estructural se basa en los siguientes principios:

- Integración funcional del sector con la red viaria principal (A-2, M-50 y M-155) creación de ejes internos tipo bulevar que estructuran el tráfico pesado y ligero.
- Implantación de usos industriales y logísticos compatibles con la actividad tecnológica.
- Implantación de usos terciarios, ligados a la actividad principal como son (terciario de uso oficinas, comerciales y hoteleros).
- Incorporación de zonas verdes lineales como elementos de conexión paisajística.
- Prioridad a la sostenibilidad ambiental y la eficiencia energética en el diseño urbano.

1.3.2 OBJETIVOS DE DESARROLLO

El desarrollo del Sector SUNP-T1 responde a una estrategia global de crecimiento económico, equilibrio territorial y sostenibilidad ambiental.

Los objetivos se estructuran en tres dimensiones principales:

a. Urbanística y territorial:

- Consolidar el borde noroeste del municipio con un tejido urbano productivo moderno.
- Favorecer la conectividad con los sectores industriales colindantes y las infraestructuras existentes.
- Potenciar la calidad del paisaje urbano y la integración ambiental del ámbito.

b. Económica:

- Fomentar la implantación de empresas tecnológicas, logísticas y de innovación.
- Generar empleo estable y de calidad dentro del municipio.
- Incrementar la competitividad del área industrial del Corredor del Henares.
- Dotar de usos complementarios a la actividad principal como son los de oficinas, comerciales y hoteleros.

c. Ambiental y social:

- Aplicar criterios de sostenibilidad en la urbanización y edificación.
- Integrar zonas verdes y espacios de estancia que mejoren la calidad ambiental.
- Garantizar la seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos.

1.3.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO

El suelo objeto de planeamiento se clasifica como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (cuya equivalencia según la LSCM es la de Suelo Urbanizable No Sectorizado).

Su desarrollo se apoya en los siguientes criterios:

- Localización estratégica junto a los ejes de comunicación principales.
- Compatibilidad de usos con los sectores industriales existentes.
- Capacidad técnica y ambiental para la implantación de infraestructuras básicas.
- Disponibilidad de superficie apta para usos industriales y terciarios.
- Integración de sistemas generales de zonas verdes, viarios y vías pecuarias existentes.

El modelo de utilización del suelo busca una ocupación racional y sostenible, garantizando la compatibilidad entre las actividades productiva y la protección ambiental.

Entre los principios que lo inspiran destacan:

- Fomento del uso industrial y logístico de baja afección ambiental.
- Diseño de parcelas flexibles y versátiles adaptadas a diferentes tipologías empresariales.
- Creación de corredores verdes y zonas de transición paisajística.

1.3.4 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN: ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL

La ordenación del sector se fundamenta en una estructura urbana coherente que garantice la funcionalidad y la integración del nuevo tejido productivo.

Los criterios de ordenación son los siguientes:

- Definición de ejes principales de circulación que articulan el tráfico interno.
- Jerarquización del viario con secciones tipo de entre 25 y 40 metros.
- Creación de áreas de centralidad destinadas a servicios terciarios.
- Reserva de zonas verdes lineales y perimetrales que integran las vías pecuarias existentes.
- Control de alturas, retranqueos y ocupación de parcela conforme a los parámetros recogidos en las normas zonales.

1.3.5 MODELO DE CIUDAD: DISTRIBUCIÓN DE USOS, INFRAESTRUCTURAS Y SOSTENIBILIDAD

El modelo urbano propuesto responde a los principios de funcionalidad, sostenibilidad y calidad del espacio público.

La distribución de usos y la dotación de infraestructuras se organizan según lo siguientes criterios:

- Predominio del uso industrial-logístico (IL), complementando con zonas de servicios y terciarios (TI, TC, TO y TH).
- Red de infraestructuras modernas con secciones tipo adaptadas a la movilidad interna.
- Zonas verdes que configuran una red ecológica integrada.
- Sistema de movilidad sostenible basado en la accesibilidad universal.
- Implantación de redes de saneamientos separativas, alumbrado eficiente y telecomunicaciones de alta capacidad.
- Incorporación de medidas de sostenibilidad ambiental: pavimentos permeables, control de ruidos, vegetación autóctona.
- Inclusión de criterios sociales orientados a la infancia, adolescencia y familia en el diseño urbano.

El conjunto de los objetos y estrategias aquí definidos permiten configurar un modelo de desarrollo equilibrado, funcional y sostenible para el Sector SUNP-T1 “Industrial Noroeste”.

Este plan constituye una oportunidad para consolidar un ámbito productivo de referencia dentro del Corredor del Henares, capaz de atraer inversión, generar empleo y mejorar la integración territorial de Torrejón de Ardoz.

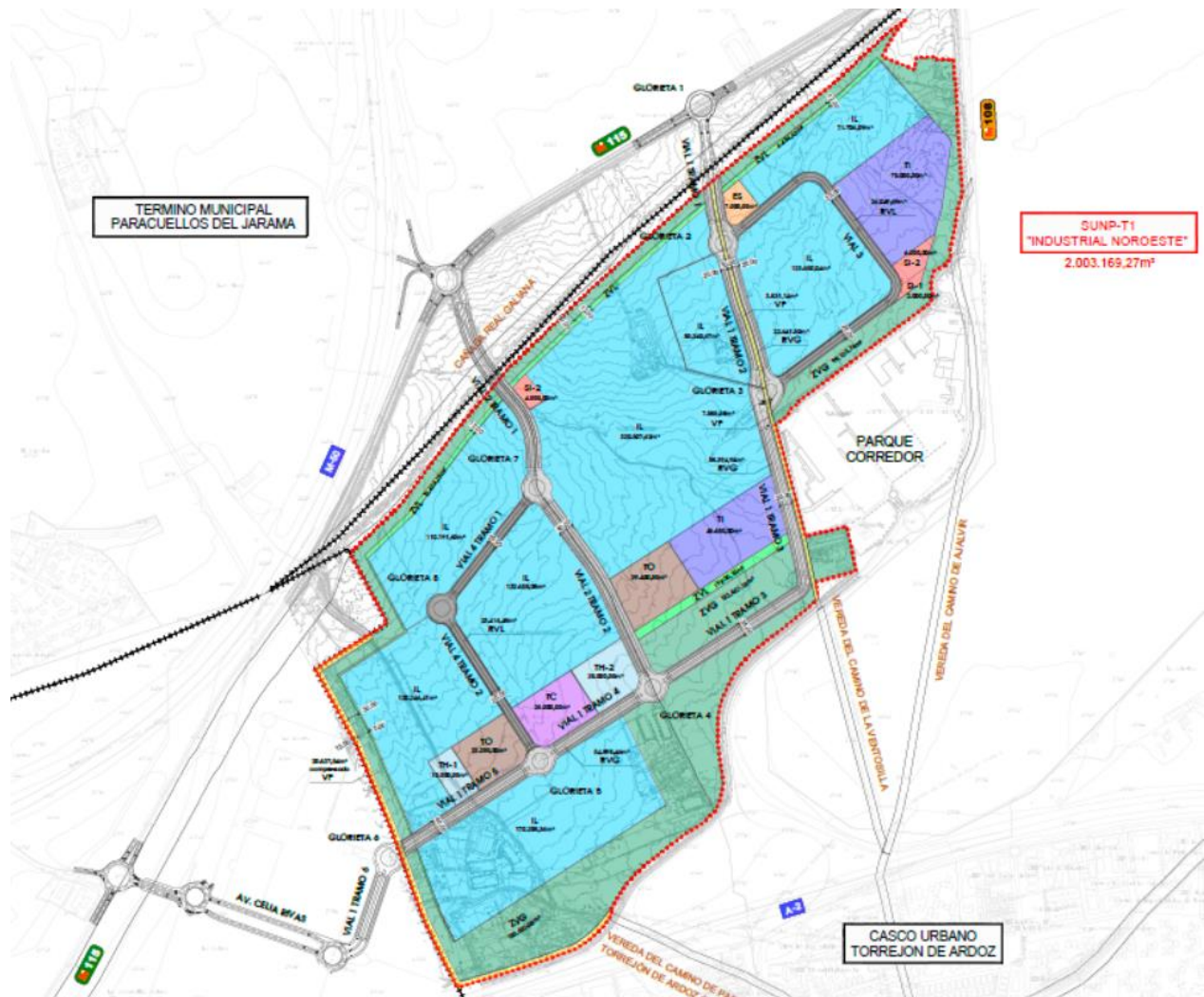
La propuesta sienta las bases de un urbanismo responsable, eficiente y respetuoso con el entorno, que refuerza la identidad económica e industrial del municipio y contribuye a su desarrollo sostenible a largo plazo.

1.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.4.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN GLOBAL Y ESPECÍFICA

El ámbito SUNP-T1 “Industrial Noroeste” se configura como un sector de desarrollo urbanístico destinado prioritariamente a la implantación de actividades industriales, logísticas y de usos productivos y terciarios, lo que refuerza su funcionalidad e integración con el tejido económico del municipio.

Su localización estratégica dentro del término municipal de Torrejón de Ardoz, lo convierte en un nodo idóneo para la actividad económica de escala regional.



La ordenación del suelo responde a criterios de racionalidad territorial, eficiencia en la ocupación del suelo y compatibilidad de usos.

Se estructura en torno a una red viaria jerarquizada que articula las distintas zonas funcionales, garantizando la accesibilidad, la conectividad y la operatividad logística que demanda vías de alta capacidad.

La zonificación se ha definido con precisión, permitiendo la convivencia de áreas de uso industrial, con las de terciario y espacios libres, adaptando las superficies necesarias para cada tipo de implantación.

Desde el punto de vista específico, la ordenación permite la implantación de plataformas logísticas de gran capacidad, así como de servicios complementarios, que contribuyen a generar vida en el sector más allá del horario de funcionamiento de las actividades principales.

Asimismo, la dualidad funcional de las zonas verdes y espacios libres previstos, contribuyen a la calidad ambiental y a la integración paisajística del conjunto.

Entrando a describir la zonificación propuesta, hay que resaltar que la Ordenación cuenta con una gran flexibilidad funcional del sector, generando grandes piezas para usos productivos, industriales y terciarios, que puedan ser adaptadas en su dimensionamiento a través de un Estudio de Detalle, que permita la apertura de viarios privados, en función de las necesidades de las actividades a implantar.

La estructura viaria propuesta consigue dar continuidad al tejido viario existente (como se observa en el extremo oeste del ámbito, que conecta con el viario del sector SUP-I4), así como favorece las comunicaciones a través de los nuevos enlaces con la M-115 para conectar con la A-2 y la M-50.

El viario estructurante, de 40 metros de sección, se articula conformando una doble calzada de circulación colectora (para el tráfico de paso) y circulación distribuidora (a través de vías de servicio de acceso a las parcelas) que estructura la ordenación y conecta con los accesos al ámbito en la M-115. En un segundo nivel, aparece otro viario secundario de 25 metros de sección que actúa como viario de reparto y acceso a las distintas manzanas, resolviendo las intersecciones mediante soluciones de grandes glorietas, lo que contribuye a una mejor movilidad interna y fluidez del tráfico logístico, consiguiendo de esta manera una menor congestión.

Las zonas verdes se organizan en dos niveles tipológicos: estanciales (en la zona situada al sur del sector y en torno a Parque Corredor) y como elementos de protección (en los límites del sector y para favorecer la integración de las vías pecuarias existentes cuyo trazado se ve modificado).

Se contemplan, además, grandes piezas de usos terciarios situados junto al viario estructurante e integradas en colindancia con las zonas verdes, creando ejes de centralidad que complementan a los usos mayoritarios industriales y logísticos.

1.4.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN

- **SUPRAMUNICIPALES**

El régimen y dimensionamiento de la cesión de Redes Públicas en desarrollos urbanísticos viene regulado en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, si bien, como consecuencia de la aprobación de diferentes leyes posteriores, de ámbito igualmente autonómico, se ha producido la modificación puntual de determinados artículos que afectan a la cuantificación de dichas Redes Públicas.

Así, la Ley 9/2.010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Racionalización del Sector Público de la Comunidad de Madrid ha previsto, en el apartado 8 de su artículo 12, la eliminación del apartado 3º del artículo 91 de la Ley 9/2001.

Dicho apartado establecía de forma directa el porcentaje de cesión de suelos destinados a Redes Supramunicipales, a razón de 20 m² de suelo por cada 100 m² de edificabilidad en el ámbito, según el siguiente texto:

“3. A estos efectos, para el sistema de redes públicas supramunicipales, deberá cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas, terreno en la cuantía de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso. Del total de cada cesión, deberá destinarse la tercera parte, como mínimo, a la red de viviendas públicas o de integración social.”

Según lo anterior, se recoge a continuación el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación en materia de Redes Públicas, derivada tanto de la legislación autonómica como de las determinaciones del Plan General de Torrejón sobre el ámbito de estudio.

Las reservas consideradas se han realizado sobre la edificabilidad total del ámbito establecida en 916.335,65 m²c, resultante de aplicar los aprovechamientos máximos fijados en cada caso entre los coeficientes de homogeneización de cada uso pormenorizado.

Por tanto, si bien las Redes Supramunicipales previstas en la ley 9/2001 establecían un ratio de 20 m²s/100 mc, la citada Ley posterior ha eliminado dicha dotación obligatoria, adecuando a tal efecto el presente documento.

Únicamente se han calificado como **red supramunicipal** los suelos destinados a **vías pecuarias**. El **Plan General** determinó una superficie de **22.503 m²**, la cual se ha visto incrementada **tras levantamiento topográfico** hasta los **32.044,36 m²**.

R. PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (R.S)		SUPERFICIE (m2s)
VP	Vías Pecuarias	32.044,36 m ²
TOTAL RED PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL		32.044,36 m²

- **GENERALES**

La Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, en su artículo 17 modifica el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que queda redactado en los siguientes términos:

*“5. El sistema de **redes generales** deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.*

*A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, **excepto el industrial**, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.”*

En cualquier caso, dadas las necesidades municipales y el dimensionamiento mínimo de las infraestructuras necesarias en el sector, se ha mantenido el Sistema de la Red General garantizando en todo momento el cumplimiento de la legislación vigente.

Cabe señalar, respecto a las **Zonas Verdes** del ámbito, que el **Plan General** determinaba una superficie mínima de **406.190 m²s interiores al sector**, a cuyos efectos se ha mantenido íntegramente dicha condición estructurante.

En el caso del SUNP-T1, al tratarse de un ámbito de suelo destinado a uso industriales y terciarios, únicamente procede destinar suelo a redes generales para la edificabilidad no industrial, de manera que como la edificabilidad máxima asignada a uso no industriales es de 256.690 m²c, (ver apartado 5.2.4) las redes generales se calculan sobre este valor:

$$256.690 \text{ m}^2\text{c} \times 20 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{c} = 51.338 \text{ m}^2\text{s}$$

En nuestro caso, la superficie destinada a red viaria de Sistema General es muy superior, por lo tanto, cumple.

R. PÚBLICAS GENERALES (R.G)		SUPERFICIE (m2s)
RVG	Red viaria (SG)	135.934,90 m ²
ZVG	Zonas Verdes (SG)	406.190,00 m ²
TOTAL RED PÚBLICA GENERAL		542.124,90 m²

- **LOCALES**

El artículo 36.6 de la L.S.C.M establece:

Artículo 36. Redes públicas.

.../...

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) En el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

.../...

En el caso del SUNP-T1, al tratarse de un ámbito de suelo destinado a uso industriales y terciarios, únicamente procede destinar suelo a redes locales para la edificabilidad no industrial, de manera que como la edificabilidad máxima asignada a uso no industriales es de 256.690 m²c, (ver apartado 5.2.4) las redes locales se calculan sobre este valor:

$$256.690 \text{ m}^2\text{c} \times 30 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{c} = 76.917 \text{ m}^2\text{s} \text{ de los cuales al menos la mitad (38.458,50 m}^2\text{s),}$$

estarán destinados a **espacios libres públicos arbolados.**

El SUNP-T1 cumple con estos estándares mínimos, siendo las superficies destinadas por el Plan de Sectorización a redes locales las siguientes:

R. PÚBLICAS LOCALES (R.L)		SUPERFICIE (m2s)
RVL	Red viaria (SL)	49.466,17 m ²
ZVL	Zonas Verdes (SL)	38.874,97 m ²
TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES		88.341,14 m²

1.4.3. USOS GLOBALES. COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD. COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA. APROVECHAMIENTOS UNITARIOS

Como se reflejaba en el apartado anterior y según el Art.38 del PGOU de Torrejón de Ardoz, el **uso global** indicado por el Planeamiento General es el **Productivo - Actividades económicas**, si bien figuran como usos **compatibles el terciario comercial, terciario hostelero-ocio, terciario hotelero, terciario oficinas y estaciones de servicio**, teniendo como usos prohibidos, el residencial y el comercial (excepto C.7, C.8 y admitiendo en el centro de servicios el C.1

Como hemos comentado anteriormente, el Plan General, establece como Aprovechamiento tipo, **0,440 m²/ m de uso terciario industrial aplicado a la totalidad del área (excepto Vía pecuaria)**, lo que da un total de: **916.588,16 uas**.

Con esta premisa, y considerando los usos pormenorizados a implantar en el sector con los coeficientes de aprovechamiento anteriormente indicados se elabora la siguiente tabla de intensidades de usos y edificabilidades:

USO		SUP. NETA (m2s)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)	SUP. EDIFICAB. (m2c)	CH	APROVECH. (uas)
IL	Industrial Logístico	1.099.458,87	0,608	668.470,99	1,00	668.470,99
TI	Terciario Industrial	115.600,00	0,900	104.040,00	1,00	104.040,00
TO	Terciario Oficinas	51.600,00	1,500	77.400,00	0,80	61.920,00
TC	Terciario Comercial	25.000,00	0,900	22.500,00	1,20	27.000,00
TH-1	Terciario Hotelero (grado 1º)	10.000,00	1,000	10.000,00	1,00	10.000,00
TH-2	Terciario Hotelero (grado 2º)	20.000,00	1,900	38.000,00	1,00	38.000,00
ES	Estación de Servicio	7.000,00	0,250	1.750,00	2,00	3.500,00
SI-1	Servicios e Infraestructuras (1º)	6.000,00	0,100	600,00	1,00	600,00
SI-2	Servicios e Infraestructuras (2º)	6.000,00	0,400	2.400,00	1,00	2.400,00
ZVG	Zonas Verdes (SG)	406.190,00				
ZVL	Zonas Verdes (SL)	38.874,97				
RVG	Red viaria (SG)	135.934,90				
RVL	Red viaria (SL)	49.466,17				
VP	Vías Pecuarias	32.044,36				
TOTAL SUPERFICIE SECTOR (sin SSGG exteriores)		2.003.169,27		925.160,99		915.930,99
SSGG Sistemas Generales Exteriores		112.030,00				
TOTAL CON SSGG ext		2.115.699,27				

916.588 max

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

1.5 CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS

La propuesta supera ampliamente los estándares mínimos legales (128.345 m²s) conforme a la LSCM, con un total de redes generales y locales de **662.510,40 m²s**, superándolos en 534.165,40 m²s (416%).

Respecto a los distintos tipos de redes, se detallan a continuación.

R. PÚBLICAS GENERALES (R.G)		SUPERFICIE (m2s)
RVG	Red viaria (SG)	135.934,90 m ²
ZVG	Zonas Verdes (SG)	406.190,00 m ²
TOTAL RED PÚBLICA GENERAL		542.124,90 m²
TOTAL REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES		574.169,26 m²
R. PÚBLICAS LOCALES (R.L)		SUPERFICIE (m2s)
RVL	Red viaria (SL)	49.466,17 m ²
ZVL	Zonas Verdes (SL)	38.874,97 m ²
TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES		88.341,14 m²
TOTAL REDES PÚBLICAS GENERALES + LOCALES		662.510,40 m²

1.6 MODELO DE GESTIÓN

Para garantizar la viabilidad del desarrollo y la ejecución del planeamiento en el Sector SUNP-T1 “Noroeste”, se determina como sistema de actuación el de Compensación. Esta elección se fundamenta en la naturaleza de la iniciativa, al tratarse de un Plan de Sectorización formulado por la SUNP-T1 “Noroeste” de Torrejón de Ardoz, en su condición de propietaria mayoritaria del suelo. Dicha selección se realiza de conformidad con lo establecido en el Artículo 101.2 de la LSCM 9/2001, que estipula que la ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por dicho sistema.

1.7 VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

1.7.1 COSTE ESTIMADO OOUU

COSTE ESTIMADO OOUU

Capítulo	Resumen	PRESUPUESTO
<i>Capítulo</i>	<i>Resumen</i>	<i>Importe</i>
C01	DEMOLICIONES	766.958,74 €
C02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	701.880,37 €
C03	RED VIARIA	20.933.292,17 €
C04	ACONDICIONAMIENTO DE VÍAS PECUARIAS	1.703.827,50 €
C05	RED DE SANEAMIENTO	24.066.322,88 €
C06	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	6.587.046,51 €
C07	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	23.143.017,39 €
C08	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	2.408.766,78 €
C09	RED DE TELECOMUNICACIONES	1.355.856,52 €
C10	PAISAJISMO	5.925.350,25 €
C11	GESTION DE RESIDUOS	5.252.436,58 €
C08	SEGURIDAD Y SALUD	528.950,87 €
C09	CONTROL DE CALIDAD	1.535.042,52 €
Total Presupuesto de Ejecución Material		94.908.749,08 €

13 % Gastos generales	12.338.137,38 €
6% beneficio Industrial	5.694.524,94 €

Presupuesto de Ejecución por Contrata	112.941.411,41 €
--	-------------------------

Capítulo	Resumen	PRESUPUESTO
	HONORARIOS TÉCNICOS	
C10	Redacción de documentos técnicos	2.500.000,00 €
C11	OTROS COSTES	
		2.500.000,00 €

COSTE TOTAL DEL DESARROLLO	115.441.411,41 €
-----------------------------------	-------------------------

1.7.2 COSTE DE MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

GASTOS MANTENIMIENTOS INFRAESTRUCTURAS

	<i>Superficie</i>	<i>Ratio (€/m²s)</i>	<i>Total</i>
<i>Red Viaria</i>	185.401,07 m²s	0,27 €/m²s	50.058,29 €
<i>Alumbrado público</i>	591.591,07 m²s	0,28 €/m²s	165.645,50 €
<i>Red de Saneamiento</i>	185.401,07 m²s	0,22 €/m²s	40.788,24 €
<i>Espacios libres</i>	445.064,97 m²s	0,50 €/m²s	222.532,49 €

Total	479.025 €/año
--------------	----------------------

1.7.3 CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTO MUNICIPALES

CÁLCULO IBI (Ponencia catastral año 2007)

Para el cálculo del importe del impuesto, se aplicará el coeficiente siguiente sobre el valor catastral calculado:

Bienes inmuebles de naturaleza urbana:	0,99%
Suelo industrial (90 %):	1.206.592,98 m ² s
Edificabilidad industrial (90 %):	832.644,89 m ² e
Valor de repercusión Unitario (VUB):	304,5 €
Gastos y Beneficios (G+B) (industrial):	1,5
Coefficiente de Mercado (RM):	0,5
Módulo Construcción (MBC):	650,00 €/m ² e
Valor catastral Suelo industrial: (Suelo * VRB * (G+B) * RM)	275.555.672,49 €
IBI Suelo (0,99%)	2.728.001,16 €
Valor catastral Edificación industrial: (Edif * MBC * (G+B) * RM)	405.914.385,66 €
IBI Construcción (0,99%)	4.018.552,42 €
Total IBI (Suelo + Construcción) industrial:	6.746.554 €/año

1.7.4 CONCLUSIÓN

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz el desarrollo del sector son superiores a los gastos producidos.

CAPÍTULO 2. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN

Ninguno de los Sectores clasificados según el Plan General de Ordenación de Torrejón de Ardoz como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO es modificado por la nueva ordenación.

Respecto al suelo clasificado por el Plan General de Ordenación de Torrejón de Ardoz como SUELO URBANO CONSOLIDADO, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO y al SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN, tampoco son modificados por la presente ordenación.

Respecto a los ámbitos clasificados por el PGOU como SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, se modifica exclusivamente la parte delimitada por el presente Avance del Plan de Sectorización, conforme a la delimitación descrita en el apartado 1.2.2 de este resumen ejecutivo, la cual se transformará en SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

CAPÍTULO 3. ÁMBITOS QUE QUEDAN SUSPENDIDOS

Conforme al Documento de “RECOMENDACIONES PARA LA ELABORACIÓN DOCUMENTAL, FORMALIZACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LA COMUNIDAD DE MADRID”, en esta fase de AVANCE no es preceptivo incorporar los Ámbitos que quedan suspendidos.

En Torrejón de Ardoz, octubre de 2025

Agustín Sánchez Guisado
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 17203
UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L.

Amparo Blanco Sánchez
Arquitecta
Colegiado nº 22716
UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L.