

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

**TORREJÓN DE ARDOZ**  
**MADRID**

**BLOQUE I – DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

# INDICE

<b>BLOQUE I.- DOCUMENTACION INFORMATIVA</b>	<b>3</b>
<b>VOLUMEN 1- MEMORIA DE INFORMACIÓN</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR</b>	<b>3</b>
1.1 ENCUADRE TERRITORIAL	3
1.2 MEDIO FÍSICO	4
1.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	7
1.4 ESTRUCTURA URBANA Y DEMOGRAFÍA	13
1.5 ACCESIBILIDAD Y TRANSPORTE	13
1.6 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	14
1.7 ESTUDIO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL, EN SU CASO.	15
1.8 AFECCIONES SECTORIALES.	17
<b>VOLUMEN 2- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO 1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO</b>	<b>20</b>
1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	20
1.1 DELIMITACIÓN	20
1.2 CONDICIONES URBANÍSTICAS	21
1.3 MEDIO FÍSICO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	27
1.4 CONDICIONES ACTUALES DE CONECTIVIDAD VIARIA	29
<b>CAPÍTULO 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	<b>30</b>
2.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO: PGOU	30
2.2 DISTRIBUCIÓN DE USOS	31
2.3 ÁMBITOS DE USO PRODUCTIVO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS	32
2.4 LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID	33
2.5 PLANES DE SECTORIZACIÓN	34
2.6 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ	36
<b>CAPÍTULO 3. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO</b>	<b>38</b>
3.1 OBJETIVOS DE DESARROLLO	38
<b>VOLUMEN 3- PLANOS DE INFORMACIÓN</b>	<b>39</b>
I-1 ENCUADRE TERRITORIAL.	39
I-2 CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	39
I-3 LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y AFECCIONES SECTORIALES	39
I-4.1 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.	39
I-4.2 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES.	39

I-5 REDES PÚBLICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	39
I-6 EDIFICACIONES, USOS Y VEGETACIÓN PRE-EXISTENTE EN EL ÁMBITO A OBTENER	39
I-7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	39
<b>ANEXO I- HOJA INFORMATIVA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO</b>	<b>40</b>
<b>ANEXO II- ESTUDIO DE TRÁFICO</b>	<b>41</b>

# **BLOQUE I.- DOCUMENTACION INFORMATIVA**

## **VOLUMEN 1- MEMORIA DE INFORMACIÓN**

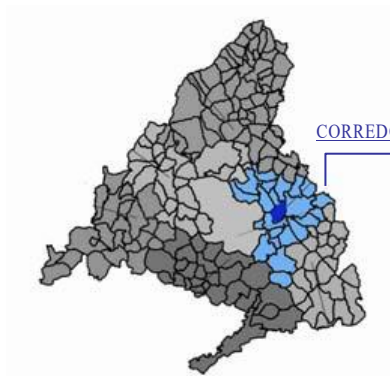
### **REDACTORES DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.**

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).

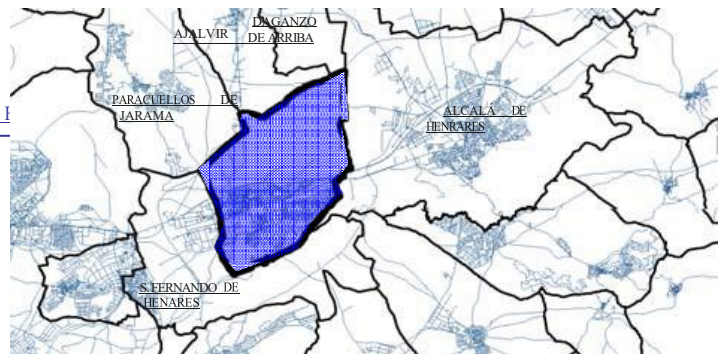
## **CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR**

### **1.1 ENCUADRE TERRITORIAL**

Incluido en el Área Metropolitana de Madrid, el municipio de Torrejón de Ardoz está situado en la zona oriental de la Comunidad de Madrid, a 20 Km del núcleo urbano de Madrid, presenta una superficie de 32,49 Km<sup>2</sup> y, debido a su población y volumen de actividad económica, constituye una parte fundamental del área metropolitana de la Comunidad de Madrid.



LOCALIZACIÓN EN LA COMUNIDAD DE MADRID



TORREJÓN DE ARDOZ Y MUNICIPIOS

El municipio presenta los siguientes límites en relación con otros municipios colindantes:

- Norte: Ajalvir
- Noreste: Daganzo de Arriba
- Este y sureste: Alcalá de Henares
- Sur y oeste: San Fernando de Henares
- Noroeste: Paracuellos del Jarama



## 1.2 MEDIO FÍSICO

### CONDICIONES FÍSICAS

El municipio se sitúa en la Vega del Henares, limitando por el Sur con el río y destaca además la presencia de los arroyos Ardoz y Pelayo.

Una pequeña fracción de su territorio - aproximadamente 4 has - se encuentran incluidas en el Parque Regional del Sureste.

Presenta una orografía prácticamente llana, con una cota máxima de 613 m en su parte norte y una cota mínima de 565 m junto al Henares, con pendientes que oscilan entre el 0,7-1%.

El territorio municipal se divide en dos grandes áreas ambientales:

- La Campiña. Constituye el área de mayor dimensión.
- La vega Fluvial. Es una parte minoritaria del municipio y está situada a ambos lados de los cursos del Henares y de sus arroyos.

### GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

Desde el punto de vista geológico, la práctica totalidad del término municipal de Torrejón de Ardoz, con carácter general, y el ámbito de actuación, de forma particular, está condicionado por la presencia del río Henares y sus afluentes, constituyéndose este territorio por materiales del Pleistoceno Medio (Cuaternario), en las denominadas terrazas del río Henares.

Los materiales que conforman el ámbito de actuación –fundamentalmente gravas y cantos poligénicos, arenas arcillosas y fangos- se disponen en conos de deyección, los cuales aparecen relacionados con barrancos y torrenteras, estando instalados al pie de las vertientes de caída rápida.

En concreto, en la zona de estudio los conos deyección sus productos sobre la alta terraza de Campiña del Henares.

Desde el punto de vista geomorfológico la zona de actuación se enmarca en el denominado “Corredor del Henares”, depresión de dirección noreste abierta por el río Henares entre el páramo de raña de El Casar de Salamanca y el páramo de Campo Real.

Es característica de este entorno la morfología típicamente fluvial, representada en conos de deyección, tal y como se ha señalado anteriormente.

### CLIMATOLOGÍA

Las características climáticas de este territorio determinan un clima mediterráneo templado fresco, según la clasificación de Papadakis y definido a partir de los registros realizados en la estación meteorológica de “Base Aérea de Torrejón de Ardoz”, la cual se localiza a latitud 40° 29’00’’ y a longitud 3° 27’01’’ y a una altitud de 611 m.

En este territorio la estacionalidad está muy marcada, con unas temperaturas frías en los meses de invierno y muy cálidas en los de verano y una pluviometría bastante distribuida en los diferentes meses del año, si bien los meses de verano son menos lluviosos.

### TEMPERATURAS

Los valores de las temperaturas medias mensuales (T), de las medias mensuales de las temperaturas máximas diarias (TM) y de las medias mensuales de las temperaturas mínimas diarias (Tm) para la estación meteorológica señalada se recogen en la siguiente tabla. Estos datos ponen de manifiesto que enero es el mes más frío y los meses de julio y agosto los más cálidos.

TEMPERATURAS MEDIAS MENSUALES (T), MEDIAS MENSUALES DE LAS TEMPERATURAS MÁXIMAS DIARIAS (TM) Y MEDIAS MENSUALES DE LAS TEMPERATURAS MÍNIMAS DIARIAS (Tm)													
Estación meteorológica "Base Aérea de Torrejón de Ardoz"													
	ENE	FEB	MAR	AB	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
T (°C)	5,4	7,2	9,8	11,8	15,7	20,7	24,5	24,2	20,2	14,4	9,3	6,5	14,1
TM (°C)	10,5	12,9	16,4	18,1	22,3	28,1	32,6	32,0	27,3	20,4	14,6	11,0	20,5
Tm (°C)	0,3	1,5	3,3	5,4	9,1	13,3	16,4	16,4	13,1	8,5	4,0	1,9	7,8

Fuente: Agencia Estatal de Meteorología

### PLUVIOMÉTRICA

Los valores de las precipitaciones medias mensuales (P) y de la precipitación máxima en 24 horas (P24) registradas en la estación meteorológica de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz determinan los siguientes datos generales, desarrollados pormenorizadamente en el Estudio de Incidencia Ambiental:

El valor medio de precipitación anual asciende a 378 mm, de los cuales, la mayor parte se recogen en los meses de abril y mayo, así como en los meses otoñales, resultando mayo el mes más lluvioso. Por su parte, es en el mes de noviembre en el que se registran unos valores medios más elevados de precipitación máxima en 24 h, con 21 mm.

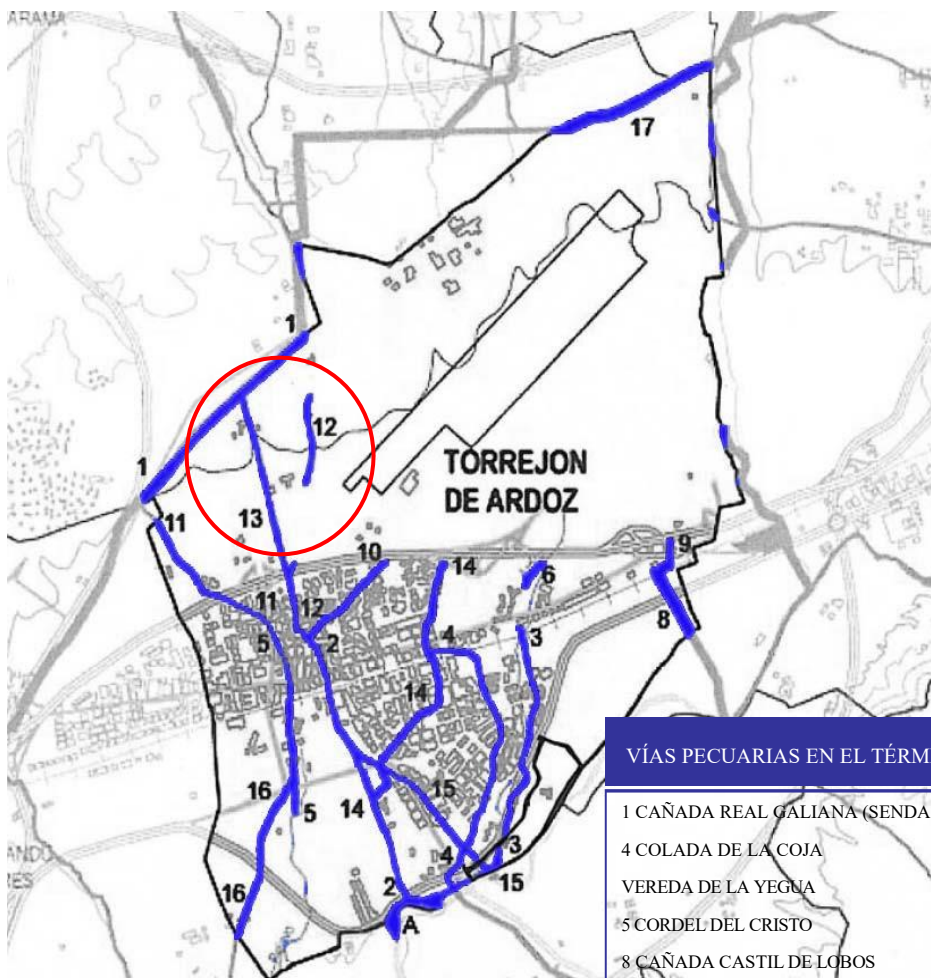
## RÉGIMEN DE VIENTOS

Los vientos dominantes en la zona son los que soplan en dirección suroeste, y en todo el Corredor del Henares tienden a canalizarse en la dirección longitudinal del valle, es decir, en la dirección SW-NE.

## VÍAS PECUARIAS

En el municipio de Torrejón de Ardoz existen diversas Vías Pecuarias, algunas de las cuales permiten la conexión directa con la Cañada Real Galiana o Riojana situada en el límite noroeste del municipio.

La mayor parte de estas vías presentan trazados desvirtuados o incluso han desaparecido como consecuencia del desarrollo urbano, habiéndose tramitado para algunas de ellas propuestas de modificación de los trazados originales.



### VÍAS PECUARIAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

- 1 CAÑADA REAL GALIANA (SENDA GALIANA)
- 4 COLADA DE LA COJA  
VEREDA DE LA YEGUA
- 5 CORDEL DEL CRISTO
- 8 CAÑADA CASTIL DE LOBOS
- 9 CORDEL DE LAS LEGUAS O DE BILBAO
11. VEREDA DEL CAMINO DE PARACUELLOS A TORREJON
12. VEREDA DEL CAMINO DE ALJALVIR
- 13 VEREDA DEL CAMINO DE LA VENTOSILLA
- 14 CORDEL DE PELAYO
- 15 VEREDA DEL CAMINO DE LA SOLANA AL POZO NIEVE

### 1.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos incluidos en el ámbito del Sector pertenecen a los polígonos 12 y 13 del Catastro de Rústica del municipio de Torrejón de Ardoz (Madrid).

La estructura de la propiedad se recoge en el plano I-7, de los planos de Información, incluidos en este volumen.

Su redacción y tramitación se ajusta a lo previsto en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

SUELOS TITULARIDAD PRIVADA			
nº orden	nº Finca Reg	Parcela/Pol	Referencia catastral
1	2523	64/12	28148A012000640000BB
2		65/12	28148A012000650000BY
3	59534	66/12	28148A012000660000BG
4	3585	63/12	28148A012000630000BA
4	3585	63/12	28148A012000630000BA
4	3585	63/12	28148A012000630000BA
4	3585	63/12	28148A012000630000BA
4	3585	63/12	28148A012000630000BA
4	3585	63/12	28148A012000630000BA
4	3585	63/12	28148A012000630000BA
4	3585	63/12	28148A012000630000BA
4	3585	63/12	28148A012000630000BA
4	3585	63/12	28148A012000630000BA
4	3585	63/12	28148A012000630000BA
5	668	62/12	28148A012000620000BW
6	1581	59/12 - 61/12	28148A012000590000BW-28148A012000610000BH
7	21959	60/12	28148A012000600000BU-28148A012000600001ZI
7	21959	60/12	000400300VK57H0001WF
8	5163	58/12	28148A012000580000BH-000400100VK57H0001UF
9	67556	78/12	28148A012100780000BH
10		79/12	28148A012000790000BD
11	22605	80/12	28148A012000800001ZL-28148A012000800000BK
11	22605	80/12	000400400VK57H0001AF
11	22605	80/12	
11	22605	80/12	
11	22605	80/12	
12	22603	10080/12	28148A012100800000BU
12	22603	10080/12	28148A012100800000BU
12	22603	10080/12	28148A012100800000BU
12	22603	10080/12	28148A012100800000BU
12	22603	10080/12	28148A012100800000BU
12	22603	10080/12	28148A012100800000BU
13	1573	parte 78/12	parte 28148A012000780000BR
14	53384	parte 78/12 - 86-12	28148A012000860000BE-002400100VK58B0001IM
14	53384	parte 78/12 - 86-12	parte 28148A012000780000BR
15	23467	77/12	28148A012000770000BK
16		76/12	28148A012000760000BO
17	81640	75/12	28148A012000750000BM
18	1580	parte 67/12	parte 28148A012000670000BQ
19	411	68/12 - parte 67-12	28148A012000680000BP-parte 28148A012000670000BQ
19	411	68/12 - parte 67-12	28148A012000680000BP-parte 28148A012000670000BQ
19	411	68/12 - parte 67-12	28148A012000680000BP-parte 28148A012000670000BQ

19	411	68/12 - parte 67-12	28148A012000680000BP-parte 28148A012000670000BQ
19	411	68/12 - parte 67-12	28148A012000680000BP-parte 28148A012000670000BQ
20	1156	parte 67/12	parte 28148A012000670000BQ
21	3610	74/12	28148A012000740000BF
21	3610	74/12	28148A012000740000BF
21	3610	74/12	28148A012000740000BF
21	3610	74/12	28148A012000740000BF
21	3610	74/12	28148A012000740000BF
21	3610	74/12	28148A012000740000BF
22	3977	73/12	28148A012000730000BT
23	69681	70/12	28148A012000700000BQ
24	1560	71/12 - 72/12	28148A012000710000BP - 28148A012000720000BL
25		4/12	28148A012000040000BP
26	52945	5/12	28148A012000050000BL
26	52945	5/12	28148A012000050000BL
26	52945	5/12	28148A012000050000BL
26	52945	5/12	28148A012000050000BL
26	52945	5/12	28148A012000050000BL
26	52945	5/12	28148A012000050000BL
26	52945	5/12	28148A012000050000BL
26	52945	5/12	28148A012000050000BL
26	52945	5/12	28148A012000050000BL
26	52945	5/12	28148A012000050000BL
26	52945	5/12	28148A012000050000BL
27	3192	88/12	28148A012000880000BZ
27	3192	88/12	28148A012000880000BZ
27	3192	88/12	28148A012000880000BZ
27	3192	88/12	28148A012000880000BZ
27	3192	88/12	28148A012000880000BZ
27	3192	88/12	28148A012000880000BZ
27	3192	88/12	28148A012000880000BZ
27	3192	88/12	28148A012000880000BZ
27	3192	88/12	28148A012000880000BZ
27	3192	88/12	28148A012000880000BZ
27	3192	88/12	28148A012000880000BZ
28		2/12	28148A012000020000BG
29	198	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	198	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	198	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	198	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	198	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	198	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2209	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2209	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2209	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2209	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2209	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2209	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2589	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2589	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2589	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2589	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2589	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2589	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2589	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2589	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2589	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
29	2589	85/12	28148A012000850000BJ-001400100VK58B0001LM
30	3296	parte 89/12	parte 28148A012000890000BU
31	3454	parte 89/12	parte 28148A012000890000BU
32	32368	1/12	28148A012000010000BY-001400200VK58B0001TM
32	32368	1/12	28148A012000010000BY-001400200VK58B0001TM





38	514	18/12	28148A012000180000BJ
38	514	18/12	28148A012000180000BJ
38	3925	18/12	28148A012000180000BJ
38	3925	18/12	28148A012000180000BJ
38	3925	18/12	28148A012000180000BJ
38	3925	18/12	28148A012000180000BJ
38	3925	18/12	28148A012000180000BJ
38	2522	18/12	28148A012000180000BJ
38	2522	18/12	28148A012000180000BJ
38	2522	18/12	28148A012000180000BJ
38	2522	18/12	28148A012000180000BJ
38	2522	18/12	28148A012000180000BJ
39	32815	16/12	28148A012000160000BX
39	32815	16/12	28148A012000160000BX
39	32815	16/12	28148A012000160000BX
39	32815	16/12	28148A012000160000BX
39	32815	16/12	28148A012000160000BX
40		17/12	28148A012000170000BI
41	2789	19/12	28148A012000190000BE
41	2789	19/12	28148A012000190000BE
41	2789	19/12	28148A012000190000BE
41	2789	19/12	28148A012000190000BE
41	2789	19/12	28148A012000190000BE
42	1939	20/12	28148A012000200000BI
42	1939	20/12	28148A012000200000BI
42	1939	20/12	28148A012000200000BI
42	1939	20/12	28148A012000200000BI
42	1939	20/12	28148A012000200000BI
43	3793	21/12	28148A012000210000BJ
43	3793	21/12	28148A012000210000BJ
43	3793	21/12	28148A012000210000BJ
43	3793	21/12	28148A012000210000BJ
43	3793	21/12	28148A012000210000BJ
44	3926	22/12	28148A012000220000BE
44	3926	22/12	28148A012000220000BE
44	3926	22/12	28148A012000220000BE
44	3926	22/12	28148A012000220000BE
44	3926	22/12	28148A012000220000BE
45	1886	27/12	28148A012000270000BW
46		29/12	28148A012000290000BB
47		33/12	28148A012000330000BY
48	37956	34/12	28148A012000340000BG
48	37956	48/15	28148A015000480000BZ
49		35/12	28148A012000350000BQ
50		28/13	28148A013000280000BE-28148A013000280001ZR
50			002000200VK58B0001BM
51		DS	002000100VK58B0001AM
52	45354	46/13	28148A013000460000BL
52	45354	10046/13	28148A013100460000BI
52	45354	20046/13	28148A013200460000BB
53	95	38/13	28148A013000380000BB
53	95	38/13	28148A013000380000BB
53	95	38/13	28148A013000380000BB
53	95	38/13	28148A013000380000BB
53	95	38/13	28148A013000380000BB
54	372	15/13	28148A013000150000BT
55	241	16/13	28148A013000160000BF
55	241	16/13	28148A013000160000BF
56	1759	18/13	28148A013000180000BO

56	1759	18/13	28148A013000180000BO
56	1759	18/13	28148A013000180000BO
56	1759	18/13	28148A013000180000BO
56	1759	18/13	28148A013000180000BO
56	4762	18/13	28148A013000180000BO
56	4762	18/13	28148A013000180000BO
56	4762	18/13	28148A013000180000BO
56	4762	18/13	28148A013000180000BO
56	4762	18/13	28148A013000180000BO
56	3903	18/13	28148A013000180000BO
56	3903	18/13	28148A013000180000BO
56	3903	18/13	28148A013000180000BO
56	3903	18/13	28148A013000180000BO
56	3903	18/13	28148A013000180000BO
57	3193	21/13	28148A013000210000BO
58	1123	20/13	28148A013000200000BM
59	6318	1/13	28148A013000010000BZ
60		2/13	28148A013000020000BU
61	3194	3/13	28148A013000030000BH
61	3194	3/13	28148A013000030000BH
62	1183	parte 4/13	parte 28148A013000040000BW
63	2691	parte 4/13	parte 28148A013000040000BW
64	408	17/13	28148A013000170000BM
64	408	17/13	28148A013000170000BM
64	408	17/13	28148A013000170000BM
64	408	17/13	28148A013000170000BM
64	408	17/13	28148A013000170000BM
64	408	17/13	28148A013000170000BM
64	408	17/13	28148A013000170000BM
65	4382	11/13	28148A013000110000BG-28148A013000110001ZH
65	4382	11/13	28148A013000110000BG-28148A013000110001ZH
66	35284	10/13	28148A013000100000BY
66	35284	10/13	28148A013000100000BY
67		9/13	28148A013000090001ZW-28148A013000090000BQ
68	4068	8/13	28148A013000080000BG
69	71	7/13	28148A013000070000BY
69	71	7/13	28148A013000070000BY
69	71	7/13	28148A013000070000BY

*Tabla de estructura de la propiedad*

SUELOS DOMINIO PÚBLICO			
n° Orden	n° Finca Reg	Parcela/Pol	Referencia catastral
70		9002/12	28148A012090020000BF
71		9001/12	28148A012090010000BT
72		9004/12	28148A012090040000BO
73		9005/12	28148A012090050000BK

## 1.4 ESTRUCTURA URBANA Y DEMOGRAFÍA

Históricamente, la estructura urbana del municipio fue debidamente configurada como zona de localización industrial y residencial, en base a la relación territorial con el área metropolitana de Madrid.

El desarrollo industrial experimentado a partir de 1929 y, especialmente en la segunda mitad del siglo XX, se materializó en un crecimiento lineal del núcleo urbano dispuesto a lo largo de la A2 Autovía Madrid – Barcelona y en un importante incremento de la actividad económica y de su población, que actualmente constituye el 2% de la población de la Comunidad de Madrid.

<b>POBLACIÓN: EVOLUCION DEMOGRAFICA</b>	
1986	80.066 habitantes
1996	88.821 habitantes (10,93%)
2005	109.483 habitantes (13,68%)
2008	116.455 habitantes (145,44%)
<b>2024</b>	<b>141.047 habitantes (176,16%)</b>

El reciente desarrollo experimentado en los últimos años ha provocado, en el centro urbano, una mezcla desordenada de usos industriales, algunos de los cuales se encuentran en desuso, rodeados de zonas residenciales, con apenas espacios libres y un importante déficit de dotaciones y equipamientos.

Por otra parte, el paso del ferrocarril genera una barrera que dificulta las conexiones entre las zonas Norte y Sur del municipio.

En este sentido, los cambios experimentados en relación con la ocupación del territorio y la organización social y económica demandan un nuevo modelo de implantación territorial y el desarrollo de nuevos ámbitos de actividades económicas y productivas que permitan el desahogo, ordenación y reutilización de las zonas centrales del núcleo urbano, destinándolas a la implantación de nuevos usos residenciales y dotacionales, así como a la inserción de espacios libres y zonas verdes.

## 1.5 ACCESIBILIDAD Y TRANSPORTE

El Término Municipal ocupa una posición estratégica y destaca por su proximidad al aeropuerto de Barajas y a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, entre otros.

La proximidad de importantes carreteras y autovías - A2 Madrid Barcelona, Radial R2, vías de circunvalación M-45 y M50, comarcales M-115 (enlace A2 con M-100), M-108 (conexión Torrejón Ajalvir), M-206 (enlace San Fernando de Henares con Loeches) y M 300 (conecta con Alcalá de Henares) - facilita la conexión del municipio con el área metropolitana de Madrid, así como con las provincias próximas como es el caso de Guadalajara.

Las distancias respecto a los principales núcleos urbanos se resumen en el cuadro adjunto:

<b>DISTANCIAS</b>	
PUERTA DEL SOL	20 Km
ALCALÁ DE HENARES	10 Km
COSLADA	8 Km
GUADALAJARA	33 Km

La presencia de diversas líneas de autobús interurbano, que permiten la conexión del Término Municipal con Madrid y con otros municipios del entorno, junto con la red de cercanías, favorece el acceso al ámbito en transporte público.

Respecto al acceso a través de la Red de Cercanías, éste es posible a través de las líneas:

- C2 (Guadalajara - Atocha - Chamartín)
- C7 (Alcalá de Henares - Atocha- Chamartín - Príncipe Pio -Atocha).
- C8 (Guadalajara y Cercedilla / El Escorial)

Existe además el proyecto aprobado de construcción de una línea de Metro que permitirá la conexión directa con Chamartín y contará con tres estaciones – una próxima a la Avenida de las Fronteras con la Avenida de la Constitución, otra junto a la calle Londres y la tercera en el barrio del Soto del Henares.

## **1.6 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

La zona de estudio ha tenido tradicionalmente un uso agrícola, dedicado al cultivo de cereales, tanto en regadío como en secano, así como a frutales y huertas.

Este uso agrícola se mantiene en la actualidad, sin bien se encuentran en este sector algunas edificaciones con usos variados.

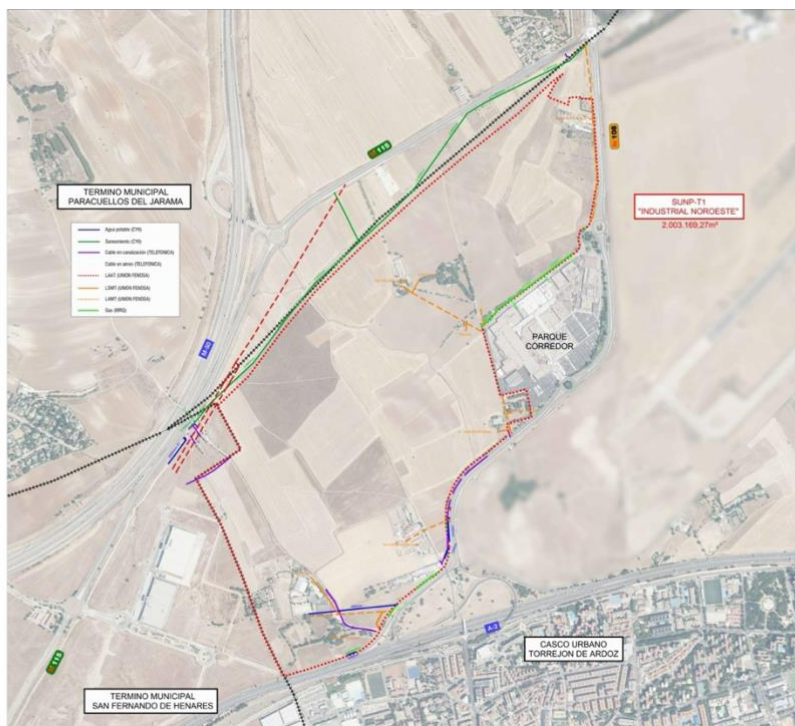
### **INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Se ha consultado con la plataforma INKOLAN (que se trata de una agrupación constituida por la mayor parte de los grandes operadores de servicios públicos cuya función es suministrar de forma online a través de esta plataforma toda la información digital de infraestructuras de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y redes municipales existentes en el ámbito de actuación).

En este sentido, las afecciones por infraestructuras existentes se pueden apreciar en el plano de Información I-4.2, que acompaña a este documento, todas ellas derivadas de las edificaciones y actividades existentes en algunas de las fincas rústicas que conforman el ámbito y que básicamente se resumen en:

- Líneas de media tensión de IBERDROLA (cables aéreos).
- Tuberías de abastecimiento de agua potable
- Redes de telecomunicaciones

Se ha obtenido de la plataforma INKOLAN los servicios existentes en el entorno del ámbito, que se adjunta a este plan de sectorización.



*Imagen de infraestructuras existentes – Fuente Inkolan*

## 1.7 ESTUDIO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL, EN SU CASO.

La información contenida en el propio Plan General establece la afección del ámbito que nos ocupa por una zona de Protección Arqueológica, localizada provisionalmente sobre la zona sureste del sector, en contacto con el enlace con la A-2 y M-108, así como con el Parque Corredor.

Según la información obrante, la zona se corresponderá con el Área de Protección A: “zonas de probada existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico Español, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico”, cuya regulación específica vendrá condicionada por la Normativa urbanística N-PPA, que será adjuntada a las Normas urbanísticas del presente Plan de Sectorización a los efectos oportunos.

Se adjunta extracto del Plano de Áreas de Protección Arqueológica obrante en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente en fecha marzo de 2.001 por la Comunidad de Madrid.

La definición específica de dichas áreas corresponde con un listado de coordenadas en UTM de las Zonas de Protección, adjunto al citado plano, si bien la localización exacta de las zonas con restos deberá ser objeto de la campaña de sondeos correspondiente en el momento procedimental

oportuno, no objeto del presente planeamiento, y que condicionará, en su caso, las correspondientes Obras de urbanización y Edificación en el ámbito.



El 28 de octubre de 2021 la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid emite Hoja Informativa (Expte.: RES/0350/2021; no Reg. 09/466433.9/21) de actuaciones arqueológicas para el ámbito del Sector Urbanístico SUNP T-1 ‘Noroeste’, del término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid), en la que señala que:

*“El proyecto de referencia se sitúa en una zona sensible desde el punto de vista del Patrimonio Histórico y Arqueológico. Así, tiene incidencia sobre bienes integrantes del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (...)”*

En esa misma Hoja Informativa, señala las diversas actuaciones a llevar a cabo, siendo estas las siguientes:

*“(...) la primera fase de actuación arqueológica consistirá en un estudio documental y una prospección arqueológica de superficie (...)”*

*“(...) Fase 2: Una vez seleccionado el ámbito específico (proyecto constructivo concreto, viales, etc.) y en función de los resultados obtenidos en la primera fase de actuaciones arqueológicas se determinarán los trabajos a realizar en una segunda fase (control arqueológico intensivo de todos los movimientos de tierras derivados de las obras y asociados a la ejecución del proyecto a ejecutar, excavación arqueológica, medidas correctoras ...)*

## 1.8 AFECCIONES SECTORIALES.

### 1.8.1 SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS

La presencia cercana del Aeropuerto de Barajas y de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, establece afecciones sobre el ámbito relacionadas con las servidumbres aeronáuticas existentes en el municipio, según las cuales se limitan las alturas máximas de las edificaciones y se establece, además, la afección sonora sobre el ámbito.

En este sentido, se analizarán las condiciones de afección de dichas infraestructuras aeroportuarias, principalmente la correspondiente a la Base Militar, sobre la ordenación propuesta en el ámbito.

A tal efecto, se acompaña extracto del Plano de Servidumbres aeronáuticas de dicha Base Militar, elaborado por MALOG/FDR, respecto al término municipal de Torrejón de Ardoz, donde se aprecia la limitación a las elevaciones máximas de construcción permitidas, según conos de vuelo.

En el caso que nos ocupa, las limitaciones de altura en el sector podrían oscilar entre la cota +625 y +650 (cota del terreno más altura de las construcciones), lo que permitiría el desarrollo de las edificaciones previstas, habida cuenta de que la media del terreno oscila en torno a la cota +600 (entre +605 y +593).



Respecto a las servidumbres provocadas por la Huella Acústica de dichas Infraestructuras, cabe señalar que los usos previstos en el Sector: Industriales y Terciarios (No Residenciales) permiten prever una escasa afección sobre el sector en desarrollo, tal y como se justifica en el Estudio Acústico desarrollado a tal efecto como Anexo en el Estudio de Incidencia Ambiental.

## 1.8.2 VÍAS PECUARIAS

Tal y como se ha mencionado anteriormente, en el ámbito objeto del presente documento, destaca la presencia de dos Vías Pecuarias:

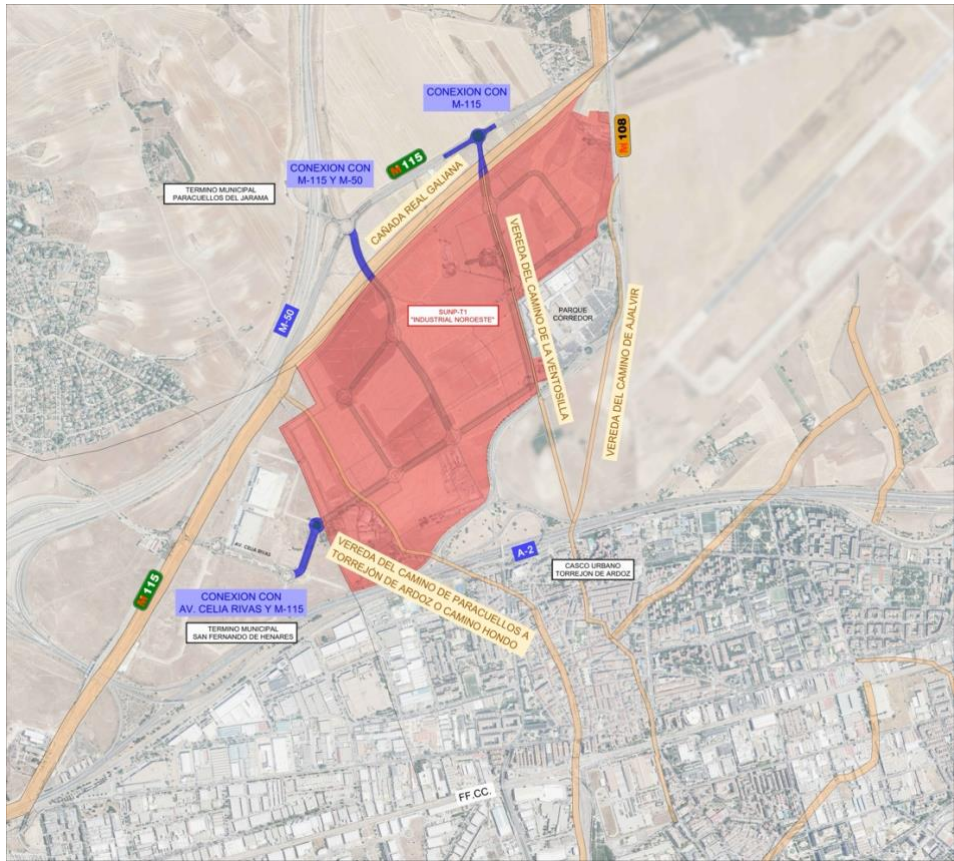
1. **Vereda Camino de Torrejón a Paracuellos:** que discurre de norte a sur, desde la Senda Galiana, en paralelo al límite oeste del sector, cuyo trazado previsiblemente se mantendrá en la propuesta de ordenación.
2. **Vereda Camino de la Ventosilla:** que discurre igualmente desde la Senda Galiana, de noroeste a sureste del ámbito, hasta su contacto con la M-108. El trazado de esta vía, de conformidad con las condiciones de la propia ficha del Plan General, deberá modificar su trazado para adaptarlo al límite Este del sector, como separación con el Centro Comercial de Parque Corredor.

Por último, respecto a la Vía Pecuaria de mayor importancia en el Término municipal destaca la citada Cañada Real de la Senda Galiana, localizada en el extremo norte del Sector, como separación con el término municipal de Paracuellos del Jarama, y que no se incluye en la Delimitación del SUNP.T1.

En este sentido, de conformidad con la clasificación realizada por la Orden 960/1997, de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid, la anchura legal de las citadas vías pecuarias será según sigue:

- Vereda Camino de Torrejón a Paracuellos: 20 metros lineales
- Vereda Camino de la Ventosilla: 20 metros lineales
- Cañada Real de la Senda Galiana: 75 metros lineales

Respecto a esta última, Senda Galiana, la delimitación del sector coincide con el borde de la vía pecuaria, considerando una anchura de 37,5 metros lineales en cada término municipal (Torrejón de Ardoz y Paracuellos del Jarama).



# VOLUMEN 2- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

## CAPÍTULO 1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO

### 1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Situado en el extrarradio del municipio, en pleno Corredor del Henares, sobre una franja de terreno intermedia comprendida entre el Aeropuerto de Barajas y la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, muy próxima a los futuros desarrollos de uso productivo previstos en la zona noreste del T.M. de San Fernando de Henares y colindante con la zona comercial “Parque Corredor”, se encuentra el ámbito objeto de actuación, el Sector de Suelo Urbanizable SUNP.T1.

Sus especiales características territoriales y proximidad a vías de primer orden lo convierten en un enclave de posición estratégica y marcado carácter de transición respecto a los usos industriales del entorno, favoreciendo la implantación de la actividad productiva, así como el crecimiento de esta área del municipio, garantizando, al mismo tiempo, la consolidación de la zona.

#### 1.1 DELIMITACIÓN

De conformidad con la delimitación previa prevista por el Plan General de ordenación urbana de Torrejón de Ardoz, el ámbito objeto del presente documento queda configurado por dos superficies: una de ellas interna al sector y continua en todo su perímetro, y otra de ellas correspondiente a los Sistemas Generales Exteriores adscritos.

En relación con la primera de ellas, la superficie interna del sector presenta los siguientes límites territoriales:

- Norte: Límite del término municipal en su contacto con la M-115 y Paracuellos del Jarama, excluyendo del ámbito la Senda Real Galiana, una vía pecuaria de primer orden que linda el sector de este a oeste en dicho perímetro.
- Oeste: Límite del término municipal en su contacto con San Fernando de Henares.
- Sur: Autovía A2 Madrid-Barcelona
- Este: Carretera comarcal M-108 Carretera Torrejón-Ajalvir y Centro Comercial de Parque Corredor.

Según Levantamiento Topográfico actualizado, la superficie interior correspondiente al Sector SUNP.T1 asciende a 2.003.169'27 m<sup>2</sup> de suelo, cifra ligeramente superior a la prevista por el Plan General (1.853.802 m<sup>2</sup>s)



Respecto a la superficie de los Sistemas Generales Exteriores, el propio Plan General estableció una superficie de 112.030 m<sup>2</sup>s, que ha sido localizada dentro del Área de Reparto 32, en concreto en el SG.PE.1 “Cuña Verde”, localizado al Sur del término, con una superficie total estimada de 293.509 m<sup>2</sup>s.

Por consiguiente, **la superficie global del Sector, incluidos los Sistemas Generales tanto Interiores como Exteriores, asciende a 2.115.199,27 m<sup>2</sup> de suelo.**

## 1.2 CONDICIONES URBANÍSTICAS

El ámbito se encuentra clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbanizable No Programado SUNP-T1.

El Sector de Suelo urbanizable que nos ocupa, SUNP.T1, se encuentra adscrito al Área de Reparto n°32 del Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la Ficha de ordenación correspondiente.

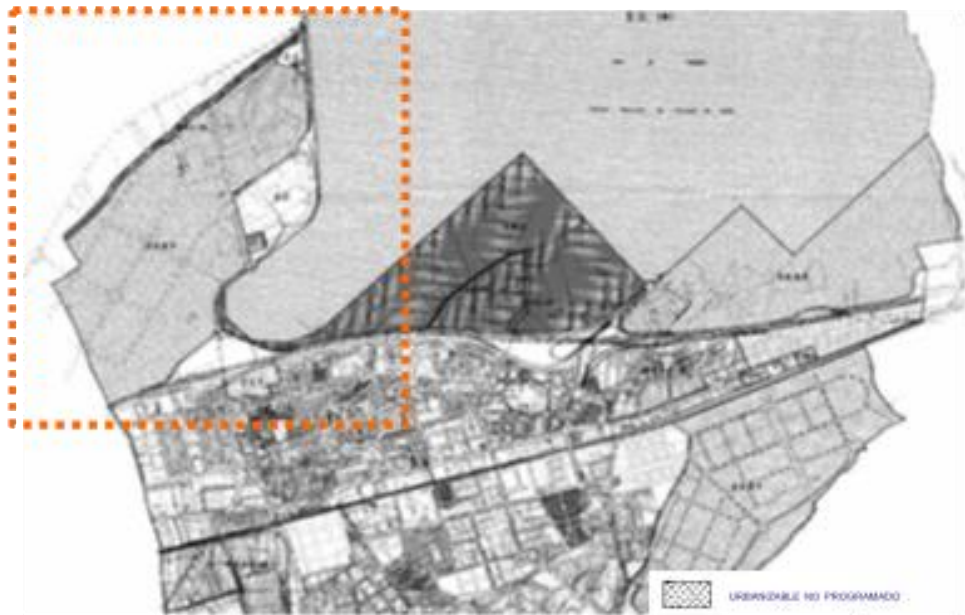
En concreto, el SUNP.T1 se corresponde con el número de identificación 32.2, con una superficie estimada de 1.853.802 m<sup>2</sup>s, sin incluir los Sistemas Generales Exteriores.

A este efecto, el área de reparto 32 ha asignado un total de 505.500 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Sistemas Generales Exteriores, descompuestos en dos ámbitos diferenciados:

SG.PE.1 “Cuña Verde”

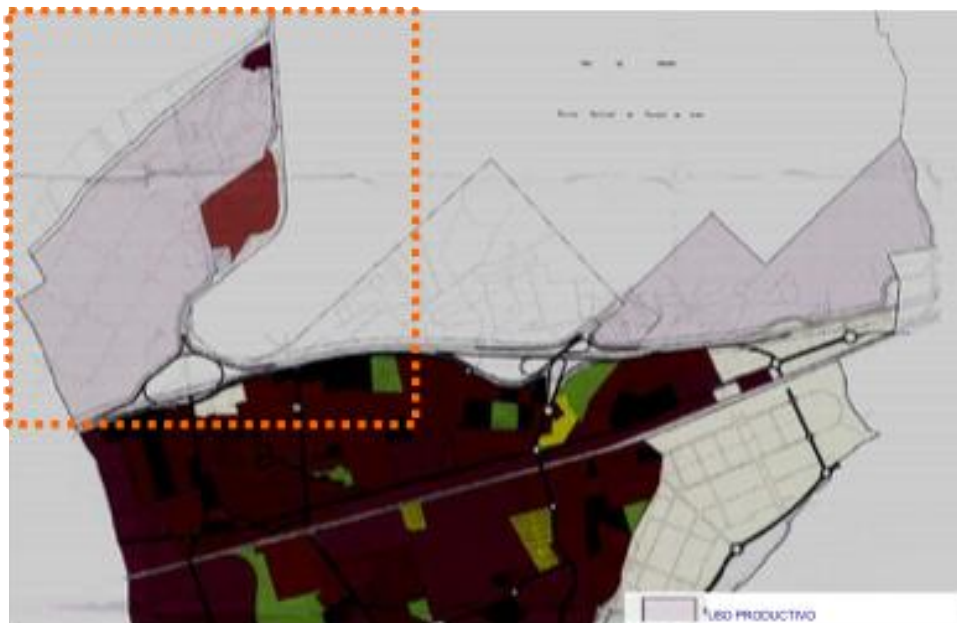
SG.PE.3 “Norte del Cementerio”

Estos Sistemas Generales Exteriores deberán ser adscritos de forma porcentual a cada uno de los tres sectores de desarrollo que conforman el Área de Reparto n°32: SUNP.5, SUNP.T1 y SUNP.T2. En nuestro caso (SUNP-T1) le corresponde una superficie total de 112.030 m<sup>2</sup>s de dichos Sistemas Generales Exteriores, que se adscriben dentro del SG.PE.1 “Cuña Verde” (con una superficie de 293.509 m<sup>2</sup>s).



*CLASIFICACIÓN DE SUELO*

El Plan General de Ordenación Urbana asigna al ámbito el uso productivo, en concreto, de Actividades Económicas.



*PORMENORIZACIÓN DE USOS*

### 1.2.1 CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR

Se transcriben a continuación las condiciones de ordenación establecidas por el Plan General de Ordenación urbana para el ámbito SUNP-T1.

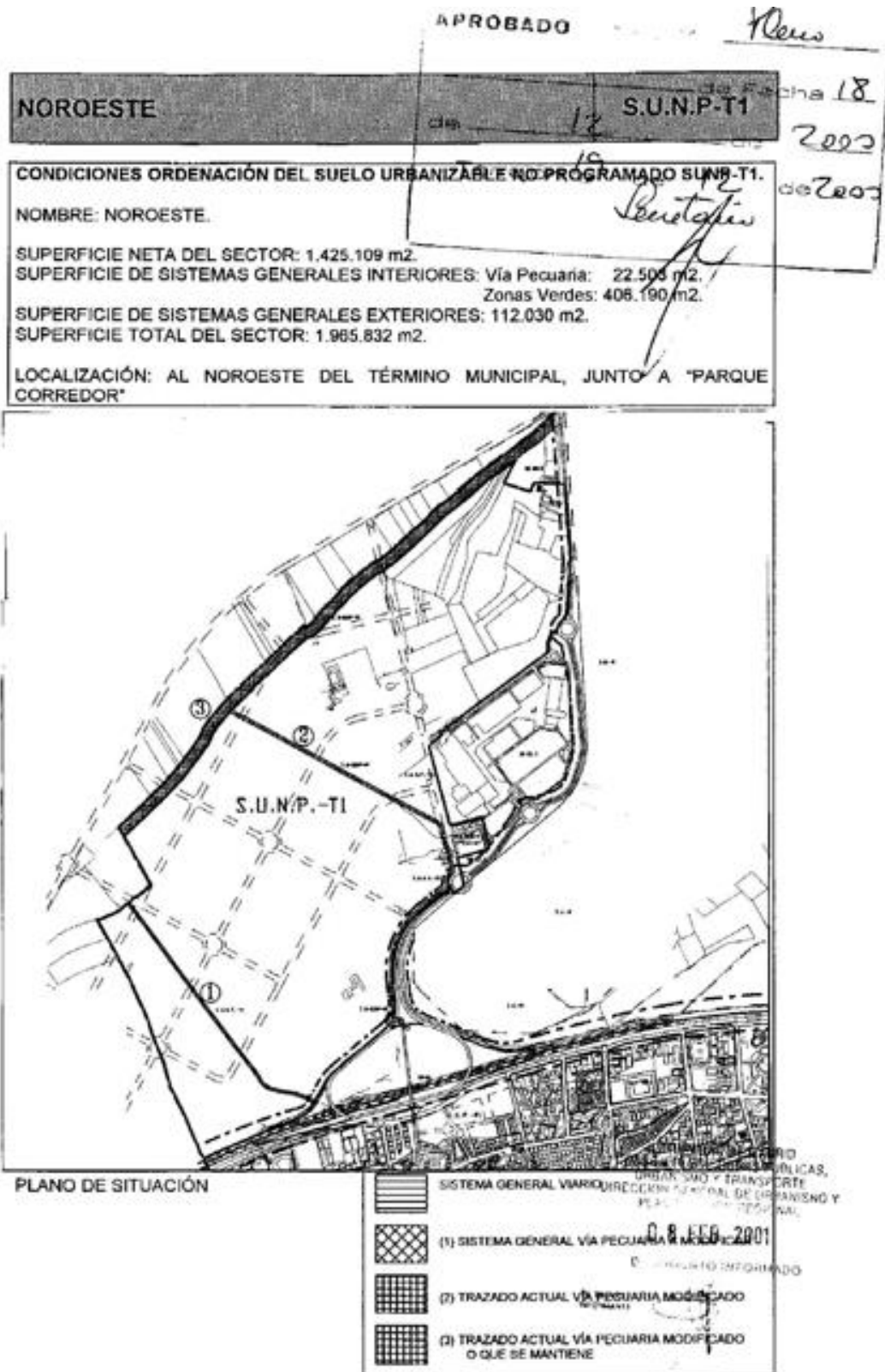
En este caso, la propuesta de ordenación que se describe más adelante ha considerado una superficie correspondiente a Vías Pecuarias superior a la establecida por el planeamiento, habida

cuenta de que la medición real realizada sobre las mismas determina una cifra mayor, en concreto 32.044,36 m<sup>2</sup>s.

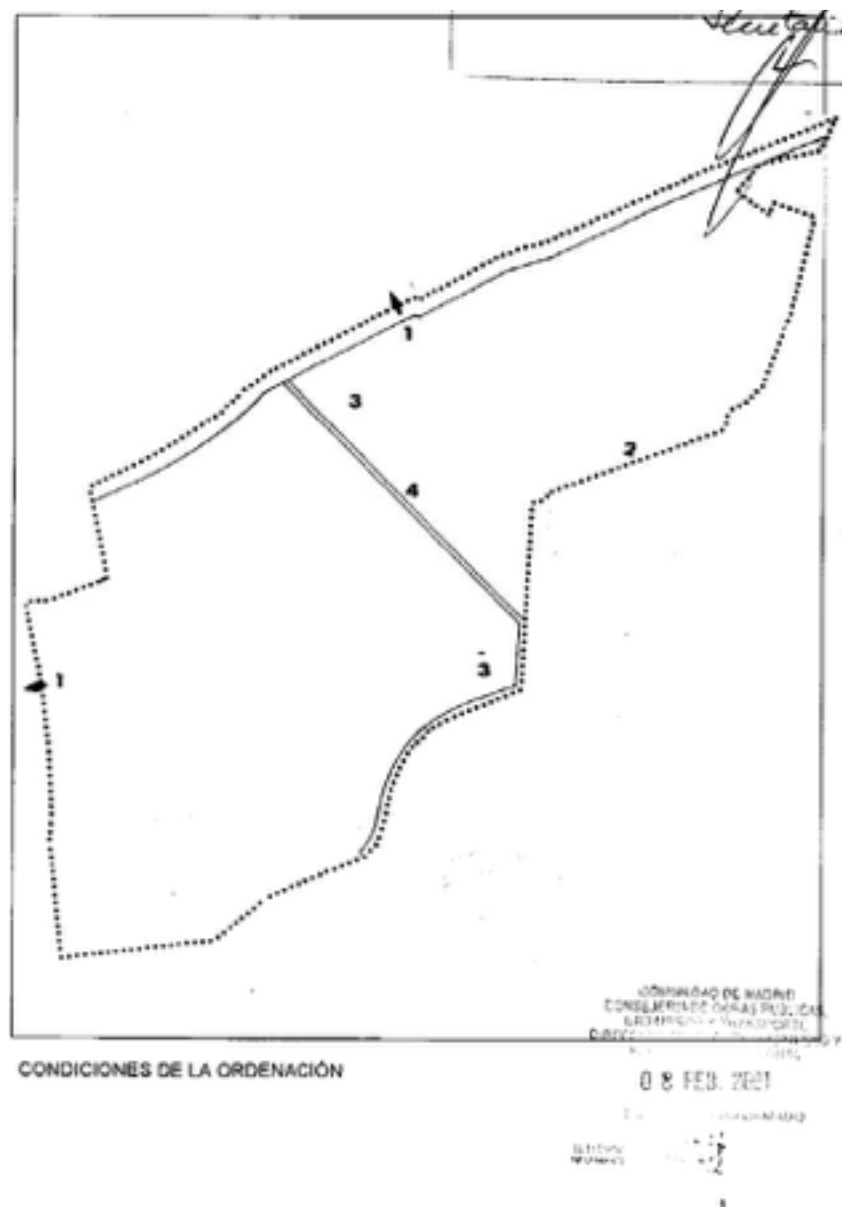
La superficie considerada a efectos de cálculo del Aprovechamiento no puede incluir la superficie de Vías Pecuarias, de conformidad con la Ley de aplicación vigente, por lo que la superficie considerada es de 2.083.154,91 m<sup>2</sup>s.

<b>SUPERFICIE S.G. EXTERIORES</b>	<b>112.030 m<sup>2</sup>s</b>
<b>SUPERFICIE S.G INTERIORES</b>	<b>438.234'36 m<sup>2</sup>s</b>
V. Pecuaria	32.044'36 m <sup>2</sup> s
Zonas verdes	406.190 m <sup>2</sup> s
<b>SUPERFICIE NETA SECTOR 1.</b> (Excluyendo SISTEMAS INTERIORES y EXTERIORES)	<b>1.564.934,9 m<sup>2</sup>s</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL SECTOR</b> (Incluyendo SISTEMAS INTERIORES y EXTERIORES)	<b>2.115.199,27 m<sup>2</sup>s</b>

1.2.2 FICHA PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA (TEXTO REFUNDIDO MARZO 2001)



### 1.2.3 PLANO DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



1. *Coordinación con los nuevos desarrollos viarios*
2. *En torno a "Parque Corredor " se desarrollará una franja uso verde.*
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).*

#### 1.2.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL QUE INCIDEN EN EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

Entendemos como afecciones de planeamiento con influencia en el desarrollo del Ámbito, el conjunto de determinaciones recogidas en el PGOU vigente, que, directa o indirectamente, afectan a los terrenos que nos ocupan.

Este conjunto de determinaciones está constituido por aquellas contenidas en la ficha específica, que dicho documento contempla como condiciones de desarrollo del área, y aquellas otras de carácter general, que, de alguna forma, afectan igualmente al mismo.

#### **NORMATIVA DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO – ART.38**

- **Definición**

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

- **Aprovechamiento**

*Aprovechamiento tipo:*

- *0,440 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> de uso terciario industrial aplicado a la totalidad del Área (excepto Vía Pecuaria).*
- *0,600 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> de uso industrial aplicado al ámbito de los sectores, excluidos Sistemas Generales.*

- **Uso predominante**

*Productivo. Actividades económicas*

- **Usos Prohibidos**

- *Residencial*
- *Comercial, excepto C.7 y C.8*

*En el centro de servicios se admite el C.I.*

- **Cesiones**

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

*Sistemas Generales. - 540.723 m<sup>2</sup> (incluyendo las vías de Sistema General interior).*

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

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

- **Condiciones de diseño**

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

- *Coordinación con los nuevos desarrollos viarios*
- *En torno a "Parque Corredor " se desarrollará una franja uso verde.*
- *Las zonas verdes y deportivas se articularán con los Sistemas Generales y la Cañada*
- *Relocalización de la vía pecuaria indicada (no de la Senda Galiana).*

- **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.*

### **1.3 MEDIO FÍSICO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

Las condiciones referentes al medio físico del Sector SUNP.T1 han sido debidamente desarrolladas en el correspondiente Estudio de Incidencia Ambiental, adjunto al presente documento, por lo que se recogen de forma esquemática los aspectos principales del mismo.

#### TOPOGRAFÍA

El territorio objeto de actuación se presenta en un terreno prácticamente llano, donde las pendientes están comprendidas entre el 0,6% y el 1,2%, si bien existe una leve inclinación hacia el noroeste-sureste.

La cota más elevada, 605 m, se localiza en el extremo noroeste del ámbito, mientras que la más baja -593 m- se sitúa en el borde suroeste del mismo, todo ello según la documentación gráfica desarrollada en los Planos de Información: Plano Topográfico.

#### EDAFOLOGÍA

La zona de actuación, desde el punto de vista edáfico y de acuerdo con la clasificación de la Soil Taxonomy (USDA, 1987), se localiza sobre dos tipologías diferentes de suelo: en el margen occidental los entisoles (como suelos poco evolucionados con características muy determinadas por el

material original) y en el margen oriental los enceptisoles (como suelos recientes, poco evolucionados, con débil desarrollo de horizontes, pero moderadamente profundos y de fertilidad media).

#### USOS ACTUALES DEL SUELO

La zona en estudio ha tenido tradicionalmente un uso agrícola, dedicado al cultivo de cereales, tanto en regadío como en secano, así como a frutales y huertas.

Este uso agrícola se mantiene en la actualidad, si bien se encuentran en este sector algunas edificaciones con usos variados.

#### HIDROLOGÍA

El término municipal de Torrejón de Ardoz se encuentra dentro del territorio gestionado, desde el punto de vista hidrológico, por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

La principal corriente de agua que discurre por este municipio madrileño es el río Henares, que recorre el extremo meridional del término municipal. De este modo, la zona de estudio se encuentra ubicada sobre las terrazas fluviales de este río. No obstante, no se localiza ninguna corriente fluvial relevante en el sector objeto de estudio, si bien en el Estudio hidrológico-hidráulico recogido en Estudio de Incidencia Ambiental se analizan aquellos cauces que pudieran haber incidido en los usos previstos en el Sector SUNP.T1.

#### GEOTECNIA

El sustrato arcilloso sobre el que se asienta la finca pertenece a la Unidad Geotécnica de las Arcosas Inferiores Toscos que, en general, posee una capacidad portante media, pudiendo aparecer asientos de magnitud media en los primeros momentos de entrada en carga del terreno.

#### CLIMATOLOGÍA

Tal y como se ha descrito en relación con la climatología del Término municipal de Torrejón de Ardoz en capítulos anteriores, las condiciones del sector responden a un Clima Mediterráneo templado fresco, con datos de temperaturas y pluviométrica según los datos aportados por la Estación Meteorológica de la “Base Aérea de Torrejón de Ardoz”.

#### VEGETACIÓN

Biogeográficamente, Torrejón de Ardoz se encuentra localizado en la Región Mediterránea, Provincia Castellano-Maestrazgo-Manchega y Sector Manchego.

Respecto al sector, la vegetación se encuentra condicionada por los referidos aprovechamientos actuales del suelo: uso agrícola, dedicado al cultivo de cereales y frutales, tanto en regadío como en secano.

No obstante, existen algunas plantaciones de porte arbóreo, fundamentalmente asociadas a las edificaciones existentes dentro del sector tanto en el interior de las parcelas como en los linderos de las mismas, así como frutales, en las diversas huertas que se encuentran en este ámbito.

### FAUNA

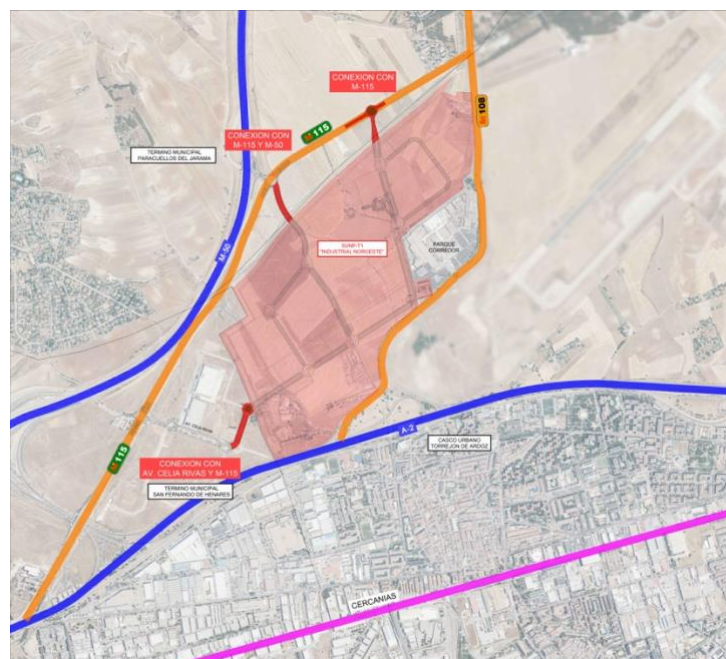
En el ámbito de estudio no se ha identificado ninguna especie faunística de especial interés que haya llevado a la inclusión de este entorno en algún Espacio Natural Protegido de la Comunidad Autónoma de Madrid o alguno definido en el ámbito estatal, o en alguna Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), si bien se analiza en el Estudio de Incidencia Ambiental las posibles especies faunísticas que pudieran existir.

Cabe señalar en este punto que los usos actuales del suelo y la proximidad al casco urbano y vías de comunicación de primer orden evidencian la poca probabilidad de desarrollo de especies de fauna en el mismo, a excepción de determinados ejemplares de aves de carácter común.

### **1.4 CONDICIONES ACTUALES DE CONECTIVIDAD VIARIA**

Las especiales condiciones de localización del ámbito y la presencia cercana de diversas vías de comunicación facilitan la accesibilidad desde Torrejón de Ardoz, así como desde cualquier ámbito de la Comunidad de Madrid, a través de la A2 Madrid-Barcelona, Radial R2, vía de circunvalación M50, así como comarcales M-115 (enlace A2 con M-100) y M-108 (conexión Torrejón-Ajalvir).

Se adjunta Plano esquemático de las infraestructuras viarias existentes en el entorno y los puntos propuestos de conexión con el sector, que serán analizados detenidamente en el presente texto y Estudio de Tráfico para garantizar el correcto funcionamiento de la propuesta.

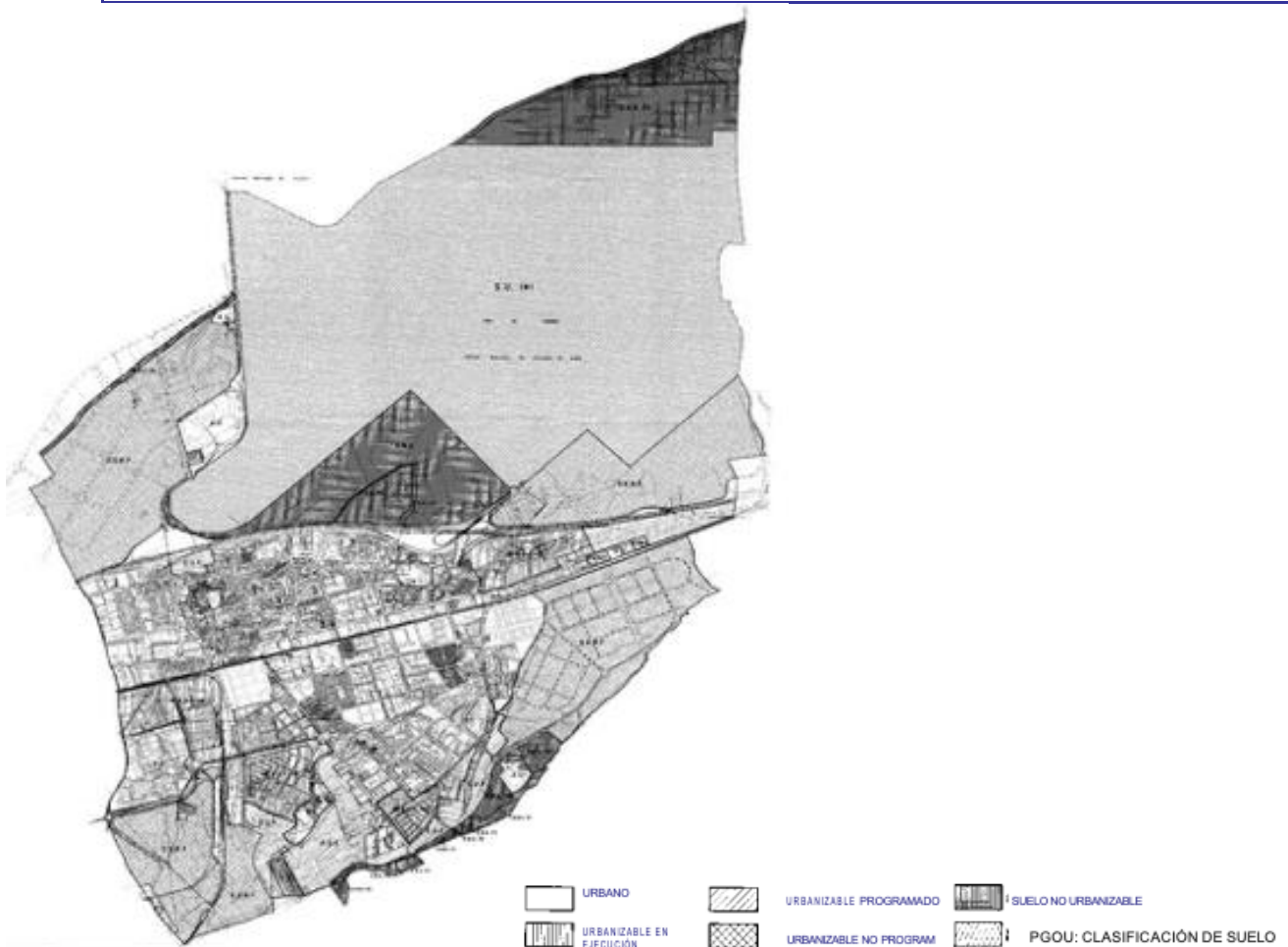


## CAPÍTULO 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

### 2.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO: PGOU

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado en marzo de 2.001. La clasificación del suelo establecida por dicho documento para el municipio propone aproximadamente un 61% de suelo urbano, 28% de suelo urbanizable y un 11% restante corresponde a suelo no urbanizable, tal y como se sintetiza en el cuadro adjunto:

CLASIFICACION	%	SUPERFICIE
SUELO URBANO (Incluye 11.852.100 m2 Base aérea de Torrejón)	61,10%	19.850.960 m <sup>2</sup>
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (Incluye Suelo Urb. Programado en Ejecución)	9,05%	2.941.742 m <sup>2</sup>
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	18,96%	6.160.392 m <sup>2</sup>
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	6,27%	2.036.202 m <sup>2</sup>
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	4,62%	1.500.704 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>32.490.000 m<sup>2</sup></b>



## 2.2 DISTRIBUCIÓN DE USOS

En el plano adjunto se muestra la distribución de usos establecida por el Plan General de Ordenación Urbana, donde se evidencia la mezcla de usos residenciales y productivos en el centro urbano.



## 2.3 ÁMBITOS DE USO PRODUCTIVO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Actualmente, como se puede apreciar en el plano adjunto, en el municipio existen diversos ámbitos destinados a usos productivos, algunos de ellos se encuentran en desuso.

Concretamente, el uso industrial constituye el 22,56% del suelo urbano y urbanizable, frente al 20,65% destinado a uso residencial.

A continuación, se muestran los usos globales en el territorio.

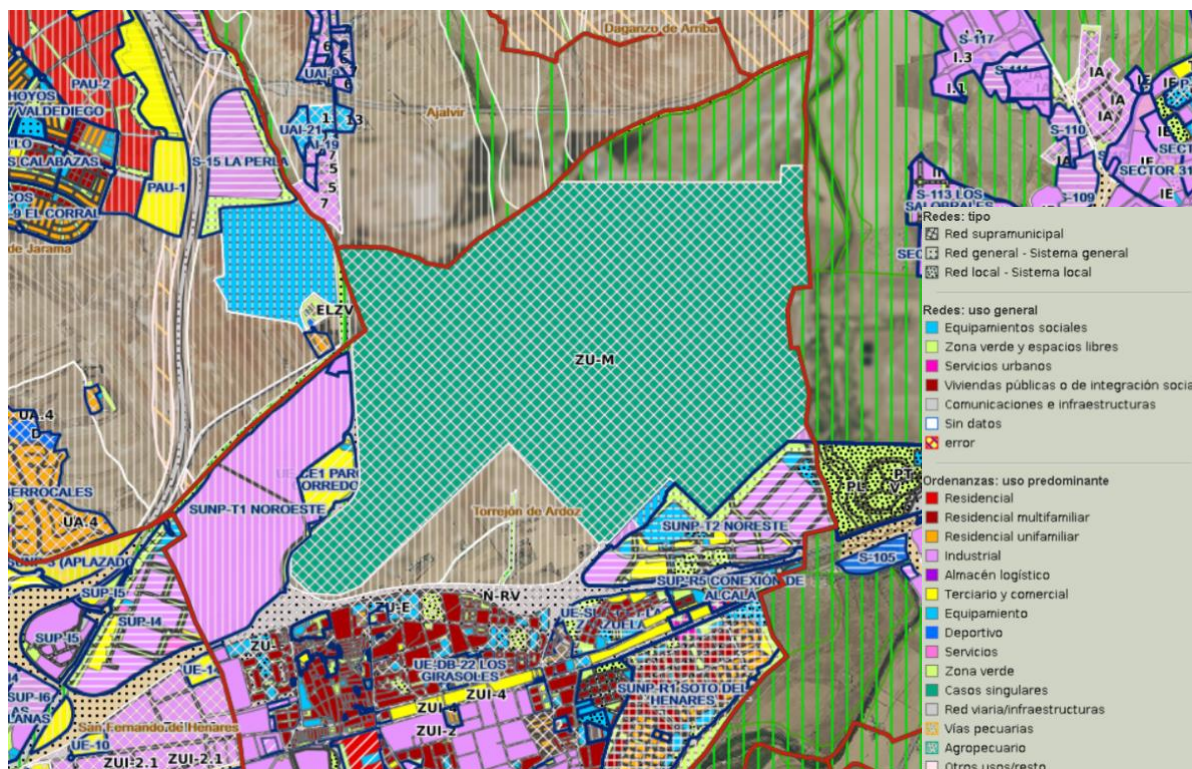


Imagen Visor SIT Comunidad de Madrid

Los más significativos con mayor entidad en el municipio son los siguientes:

**SUNP – T1.** Este Sector corresponde al ámbito objeto del presente Plan de Sectorización. Presenta una superficie interior aproximada de 2.012.633 m<sup>2</sup>, a la que habría que añadir unos 112.000 m<sup>2</sup> de Sistemas generales Exteriores. La zona se encuentra localizada en el límite Noroeste del término municipal, entre las vías A-2, M-50, M115 y M-108, y se destinará a **usos industriales, terciarios y comerciales.**

**SUNP – T2 Polígono de Casablanca.** Esta zona se encuentra localizada junto a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, presenta una superficie de **1.400.000 m<sup>2</sup> de suelo** y se destinará a **usos industriales, terciarios y comerciales.**

**SUNP - I1 Los Almendros.** Este ámbito se encuentra situado en la zona suroeste del municipio y se encuentra localizado junto al Polígono de las Monjas. El **Plan de Sectorización** de

dicho sector fue **aprobado definitivamente con fecha de 21 de septiembre de 2006**. Presenta una **superficie total de 904.229 m<sup>2</sup>** y en él se prevé la implantación de **usos terciarios, comerciales y de hospedaje**, junto con **actividades industriales, logísticas, de servicios, nuevas tecnologías e I+D**.

### **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA INDUSTRIA DEL MUNICIPIO**

En el municipio predominan las industrias transformadoras de metales- mecánica de precisión, así como la industria manufacturera, entre las que destacan los sectores de caucho-plástico, material eléctrico, electrónico y óptico y otras industrias manufactureras. (Anuario Económico de España 2008).

No obstante, según se desprende de los datos estadísticos, en el último período, el crecimiento del sector industrial del municipio se encuentra prácticamente paralizado.

<b>TIPOS DE INDUSTRIAS EN T.M. DE TORREJON DE ARDOZ</b>
<b>INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS DE METALES - MECÁNICA DE PRECISIÓN</b>
<b>INDUSTRIA DE MANUFACTURACION</b> CAUCHO-PLÁSTICO MATERIAL ELÉCTRICO ELECTRÓNICO Y ÓPTICO OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS

En general, predominan las PYMES, con un tamaño medio de los locales que varía entre 3 - 14 empleados por local.

#### **2.4 LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

Como parte inherente del régimen urbanístico del suelo, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece un Sistema de Clasificación y Categorización del suelo. Sistema en el que se sustancia y se ejerce el Estatuto de la propiedad del suelo (derechos y deberes).

Con relación a la Clasificación de Suelo Urbanizable, la Ley establece dos categorías: Sectorizado y No Sectorizado.

Sectorizado es aquel suelo integrado por los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbana prevea expresamente su transformación en suelo urbano, delimitándose a esos efectos los recintos denominados Sectores.

El suelo No Sectorizado quedará integrado por los restantes terrenos clasificados como urbanizables, pero para los que el Plan General no prevé en principio su transformación.

Para poder transformar esta clase de suelo, la Ley 9/2001, determina necesidad de formular, tramitar y, en su caso, aprobar la figura del Plan de Sectorización, como instrumento mediante el cual se establecen condiciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de los terrenos así clasificados.

En el caso que nos ocupa, si bien la clasificación del suelo efectuada por el PGOU corresponde a la denominación previa a la aprobación de la citada ley regional, Urbanizable No Programado, la Disposición Transitoria Primera: Régimen urbanístico del Suelo de la misma, determina para este tipo

de suelos la aplicación del régimen urbanístico establecido para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, según sigue:

“La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

...

c) Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.  
...”

Por tanto, el desarrollo urbanístico de Suelos Urbanizables No Programados vendrán igualmente regulado a través de la Sección 2ª, Capítulo III Planeamiento Urbanístico General de la citada Ley, en relación con los Planes de Sectorización, con capacidad de establecer tanto las condiciones de la ordenación Estructurante como las de la ordenación Pormenorizada para el desarrollo de un ámbito, de conformidad con los criterios establecidos por el Plan General.

En virtud de lo cual, la Función, Contenido sustantivo y Documentación de los Planes de Sectorización se realizará de conformidad con los artículos 44, 45 y 46 respectivamente de la citada Ley 9/2001.

## **2.5 PLANES DE SECTORIZACIÓN**

Con carácter previo a la descripción de los trabajos en la presente Memoria Técnica y propuesta de ordenación, cabe señalar la regulación específica a que se encuentran sometidos los Planes de Sectorización:

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece y regula las políticas que en materia urbanística y de ordenación del territorio, corresponden constitucionalmente a las Comunidades Autónomas. Dicha Ley, manteniendo la tradicional jerarquía de los instrumentos de ordenación urbanística, establece dicha división en atención a un concepto novedoso que se define y regula expresamente en la Ley: Las determinaciones propias de la Ordenación Estructurante del territorio y, aquellas otras propias de la Ordenación Pormenorizada.

Este sistema determina el marco jerárquico de los planes e instrumentos de Ordenación Urbanística: El planeamiento general sería aquel que determinara la completa ordenación Estructurante del territorio, mientras que el planeamiento de desarrollo tendría como función establecer la completa ordenación Pormenorizada.

Dentro de esta estructura pormenorizada habrá instrumentos como los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, entre otros, cuyas competencias quedan limitadas a dichas condiciones pormenorizadas, definidas anteriormente por cualquier plan de ordenación urbanística.

Por el contrario, los instrumentos establecidos en la Ley como planeamiento general corresponden tanto a los Planes Generales como a los Planes de Sectorización, como es el caso que nos ocupa.

El artículo 24.3 de la Ley del Suelo, establece que: “Las determinaciones de ordenación y gestión de las actuaciones urbanizadoras que se legitimen por el correspondiente Plan de Sectorización deberán observar los criterios que sobre delimitación de sectores y su inserción en el modelo territorial se establezcan, en su caso, reglamentariamente, o los fijados por el planeamiento territorial o urbanístico de aplicación”.

Por tanto, los Planes de Sectorización se apoyan y se subordinan a lo dispuesto en el Plan General que legitima su formulación y al que desarrolla en mayor o menor medida.

Éste contiene una serie de requisitos, condiciones y determinaciones, para la sectorización, que son de obligado cumplimiento, y aunque el Plan de Sectorización se califica como planeamiento general en el artículo 34.2. a) de la Ley del Suelo, cabe decir que es de segundo rango, pues no determina la ordenación de la estructura urbana general en todo el municipio, sino tan sólo de un área del suelo urbanizable no sectorizado definida como tal por el Plan General y siempre en el ámbito inframunicipal.

De acuerdo con lo anterior y con las determinaciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan de Sectorización, como complemento a las determinaciones estructurantes (vinculantes) establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana, ha de establecer tres grupos de determinaciones estructurantes:

A.- La Delimitación del Sector que será objeto de actuación urbanizadora, estableciendo para el mismo las condiciones básicas de ordenación.

B.- La Calificación de los terrenos que deben formar parte de las Redes Públicas Supramunicipales y Generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal. Se señala en este punto la innecesariedad de cesión de Redes Públicas Supramunicipales, de conformidad con la supresión del apartado 3 del Artículo 91 de la Ley 9/2001, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 9/2.010 de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, tal y como se analizará más adelante.

C.- La concreción, en forma de compromisos de las contribuciones a la Administración Pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta.

En este sentido, el artículo 45.2 establece que la Delimitación del Sector y la fijación de las condiciones básicas de la Ordenación urbanística cumplirán lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (artículo 42.5) con las siguientes precisiones específicas:

1. Justificándose expresamente que el sector cumple las condiciones para su autodelimitación que, en su caso, hubiera establecido el plan General. Esto supone que ha de tener la dimensión y características adecuadas para desarrollar el planeamiento correspondiente y poder delimitar una o varias unidades de ejecución. También ha de tener en consideración los trazados de los elementos de las Redes Públicas Generales que posean caracteres Estructurantes y cumplir las determinaciones establecidas en el Plan General para ello.
2. Habrá de justificar expresamente las determinaciones sobre el Aprovechamiento Unitario de Reparto, del Uso Global y cuantas otras fueran señaladas con este carácter, con plena coherencia respecto a lo establecido por el PGOU.
3. Cumplimiento de las condiciones prioridad y temporalización establecidas en el PGOU.
4. Con respecto a la Ordenación Pormenorizada del sector que delimite el Plan de Sectorización, éste podrá o no establecer la completa ordenación pormenorizada, previa al inicio de la actividad de ejecución.

En el caso que nos ocupa, referente al Sector de Suelo Urbanizable No Programado SUNP. T1 de Torrejón de Ardoz, se ha considerado necesaria la definición correspondiente de la Ordenación Pormenorizada, con nivel de definición suficiente de manera que no será preceptivo formular y tramitar el correspondiente Plan Parcial de desarrollo.

A tal efecto, y de conformidad con el artículo 46.2, el Plan de Sectorización deberá incluir todos los documentos preceptivos de los Planes Parciales.

Según todo lo anterior, se justifica en el presente documento la oportunidad y coherencia de las determinaciones propuestas con respecto a las prescripciones establecidas por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de igual modo que se realizan respecto a los criterios estructurantes establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón.

## 2.6 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Las determinaciones urbanísticas actuales del término municipal de Torrejón de Ardoz se encuentran reguladas a través del Plan General de Ordenación Urbana vigente (PGOU).

El documento Plan General fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 6 de mayo de 1.999 (Publicación en el BOCM: 12.07.1999). Con posterioridad a ello, en fecha 1 de marzo de 2.001 se aprobó definitivamente por la Comunidad el Texto Refundido del Plan General ((Publicación en el BOCM: 16.03.2001), una vez cumplidas las condiciones suspensivas que habían sido impuestas en la aprobación anterior.

De igual forma, el marco regulador del presente documento se complementa con la Modificación Puntual de Plan General aprobada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en sesión de fecha 2 de abril de 2.003 (Publicación en el BOCM: 08.05.2003), en relación con errores advertidos en el Texto Refundido de 2.001.

En el marco de sus competencias, aun siendo un documento previo a la entrada en vigor de la citada Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid el Plan General estableció la división del suelo según la siguiente clasificación:

- Suelo urbano
- Suelo Urbanizable: Programado y No Programado
- Suelo No Urbanizable: Común y de Protección

En relación con los Suelos Urbanizables (Programados y No Programados) el texto general estableció las condiciones estructurantes de desarrollo que debían ser recogidas en el desarrollo posterior de cada uno de los ámbitos mediante las figuras de planeamiento correspondiente en cada caso.

El ámbito del Suelo Urbanizable No Programado SUNP.T1 se localiza en el límite Noroeste del término municipal de Torrejón de Ardoz, en contacto con los municipios limítrofes de Paracuellos del Jarama, por el Norte, y San Fernando de Henares, por el Oeste, así como con las vías A-2, en el Sur, y M-108

En este sentido, si bien las condiciones generales de dicho documento de PGOU serán analizadas más adelante, en relación con el SUNP.T1 que nos ocupa, la Ficha de condiciones urbanísticas del ámbito establece los siguientes aspectos:

1. El Plan General establece una Delimitación concreta del sector, según Plano incorporado a la Ficha.
2. Se indica una Superficie Neta del Sector aproximada (a falta de su revisión según Levantamiento topográfico actualizado).
3. Se concreta la superficie correspondiente a los **Sistemas Generales Exteriores** que deberán ser adscritos al sector y que, si bien no se indica expresamente en la Ficha, deberán localizarse en el mismo Área de Reparto 32.

4. Se cuantifica la superficie correspondiente a las **Vías Pecuarias** incluidas en el sector, que deben ser excluidas de la superficie de cómputo de los aprovechamientos.
5. Se establece una **superficie mínima de Zonas Verdes** como sistemas interiores al sector.
6. Se define, por último, la **Superficie Total del Sector** como suma de las superficies interiores y exteriores al mismo.

Como criterios de la Ordenación, el Plan General establece las siguientes condiciones:

1. Definición del **Aprovechamiento Tipo**.
2. Definición del **Uso Predominante** y usos prohibidos.
3. Condiciones mínimas de **Cesión**, si bien este apartado deberá ser complementado de conformidad con los criterios de la Ley 9/2001 en materia de Redes Públicas y Cesiones municipales.
4. Por último, se establecieron una serie de condiciones en el diseño de la ordenación de menor importancia, con carácter pormenorizado:
  - *Coordinación con los nuevos desarrollos viarios*
  - *En torno a "Parque Corredor " se desarrollará una franja uso verde.*
  - *Las zonas verdes y deportivas se articularán con los Sist. Generales y la Cañada*
  - *Relocalización de la vía pecuaria indicada (no, de la Senda Galiana).*

Todo ello de conformidad con la Ficha de Ordenación del SUNP.T1 que será analizada más adelante y cuyo cumplimiento se justifica en el presente documento técnico.

## CAPÍTULO 3. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

### 3.1 OBJETIVOS DE DESARROLLO

El objetivo del presente documento es el desarrollo urbanístico del Sector SUNP.T1, de conformidad con la legislación urbanística de aplicación, tanto de competencia regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid) como municipal (Plan General de Ordenación Urbana), ante la necesidad de su puesta en funcionamiento por parte del Equipo de Gobierno Municipal.

Para ello, los trabajos de redacción del Plan de Sectorización justifican la conveniencia y procedencia del presente texto que garantiza el cumplimiento íntegro de cuantas determinaciones de carácter Estructurante ha establecido el Plan General y comprende la completa definición de la Ordenación Pormenorizada, las conexiones viarias, de infraestructuras y de servicios necesarias para el adecuado funcionamiento del sector SUNP-T1.

El Plan de Sectorización tiene, por tanto, los siguientes objetivos:

- Consolidar el crecimiento del municipio de Torrejón de Ardoz en su **doble vertiente de ciudad residencial y productiva, contemplando un adecuado desarrollo industrial y terciario**, realizando las oportunas previsiones de suelo terciario acorde con las necesidades y características urbanísticas de los sectores.
- Creación de **nuevos suelos de uso productivo - industrial, terciario, tecnológico** - que permitan el acceso a los espacios para desarrollo de las actividades industriales y productivas, liberando el centro urbano de este tipo de uso e implantando en su lugar usos residenciales y dotacionales.
- **Favorecer las infraestructuras viarias metropolitanas y de conectividad.**
- **Modernización de las áreas productivas** incentivando los usos compatibles y mejorando la calidad medioambiental.
- Mejorar la ubicación de **nuevas actividades** que garanticen unos niveles de calidad adecuados al modelo y a la función territorial del municipio, intentando en lo posible, que estas no se encuentren dispersas, permitiendo con ello una mejor integración entre las distintas áreas.
- Facilitar la **protección del medio ambiente** tanto, en actuaciones a nivel local, como metropolitano, mejorando la calidad medioambiental del municipio.
- **Tratamiento adecuado de los espacios libres públicos** para su mejor utilización por los ciudadanos.
- Integración y continuidad de las **vías pecuarias existentes** para su preservación.

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

## **VOLUMEN 3- PLANOS DE INFORMACIÓN**

**I-1 ENCUADRE TERRITORIAL.**

**I-2 CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

**I-3 LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y AFECCIONES SECTORIALES**

**I-4.1 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.**

**I-4.2 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES.**

**I-5 REDES PÚBLICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

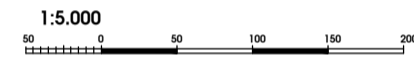
**I-6 EDIFICACIONES, USOS Y VEGETACIÓN PRE-EXISTENTE EN EL ÁMBITO A OBTENER**

**I-7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**





escala









norte

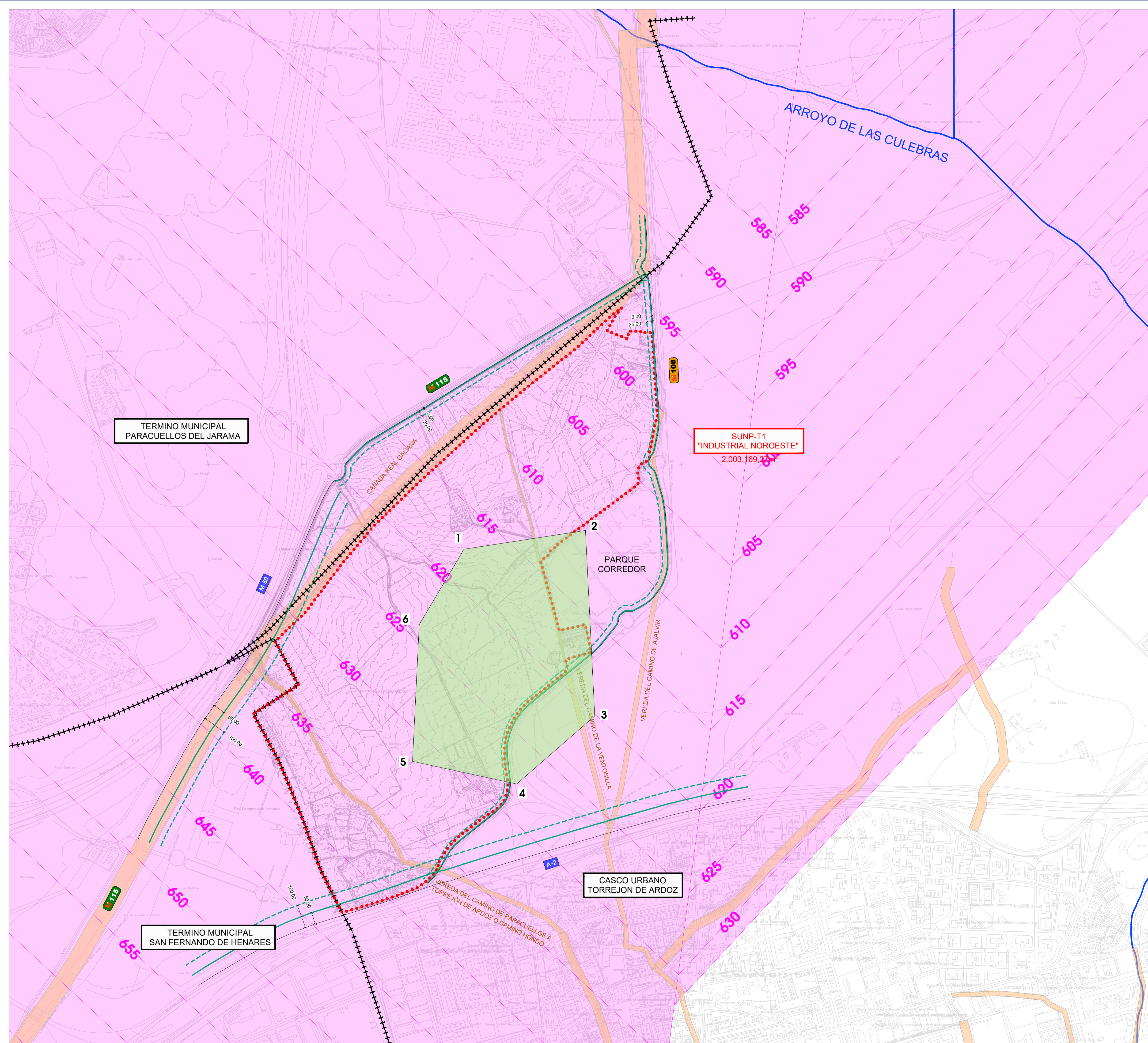


leyenda

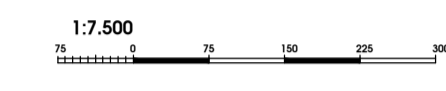
\* AREA MILITAR CENSURADA  
 LOS LOTES EXISTENTES SON CARACTERISTICAS DE SUELO URBANO  
 UN CAMBIO DE DESTINO, CONLLEVARIA LA NECESIDAD  
 DE PENSAR EL PLAN, CONFIRMANDO EN SU CASO SU  
 CLASIFICACION COMO SUELO URBANO

-  SUELO URBANO
  -  UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE EN CURSO DE EJECUCION
  -  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
  -  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
  -  SUELO NO URBANIZABLE
  -  SISTEMA GENERAL NO INCLUIDO EN NINGUNA CLASE DE SUELO
- |           |   |
|-----------|---|
| S.N.U.    | COMUN                                       |
| S.N.U.-P1 | PROTECCION CAUCES Y VAGUADAS                |
| S.N.U.-P2 | PROTECCION DE VIAS PECUARIAS                |
| S.N.U.-P3 | PROTECCION DE SUELOS DE INTERES ETOPOLOGICO |
| S.N.U.-P4 | PROTECCION ZEPA                             |
| S.N.U.-P5 | PROTECCION PARQUE REGIONAL                  |

<p>plano</p> <h3>Clasificación del planeamiento vigente</h3> <p>Planta</p>	<p>plano</p> <h1 style="font-size: 2em;">I-2</h1> <p>plano</p>
<p><b>AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION</b>  <b>SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"</b>          TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID</p>	
<p>promotor</p> <p>COMISIÓN GESTORA          SECTOR SUNP-T1          INDUSTRIAL NOROESTE</p>	<p>fecha</p> <p>Octubre 2025</p>
<p>autor</p> <p>Torrejón de Ardoz (MADRID)          COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID</p>	<p>revisión</p>
<p>arquitecta</p> <p>AMPARO BLANCO SÁNCHEZ</p>	<p>arquitecta</p> <p>AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO</p>
<p>ingeniero de caminos          canales y puertos</p>	



escala



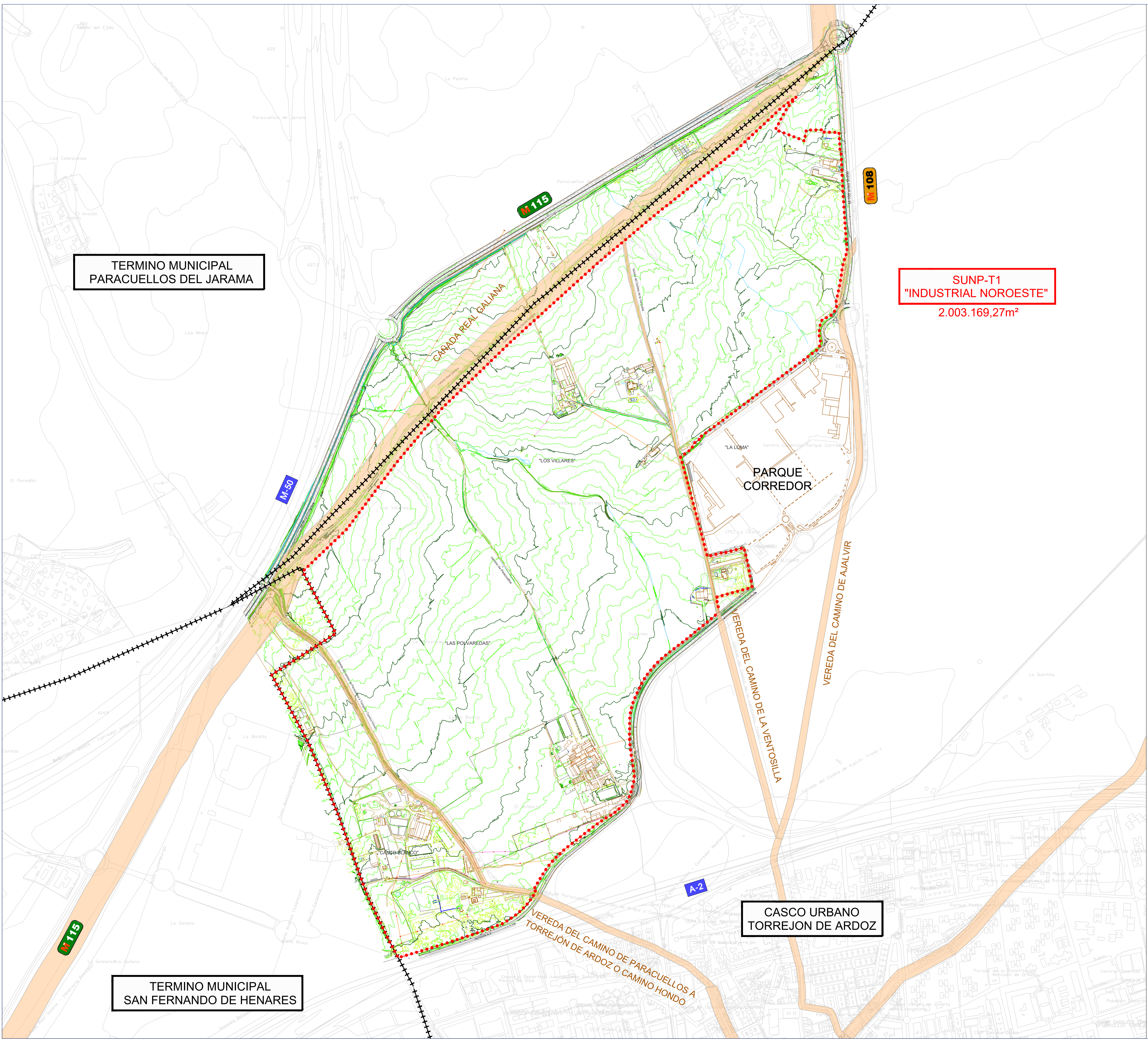
norte



leyenda

- Límite del término municipal
  - Límite del SUNP-T1 Industrial Noroeste
- AFECCION DE CARRETERAS**
- Carreteras de titularidad estatal: A2 y M50
- Límite de afección (100m)
  - Límite edificación (50m)
- Carreteras de titularidad comarcal (Comunidad de Madrid): M-115 y M-108
- Límite de afección (25m)
  - Límite edificación (3m)
- AFECCION DE VIAS PECUARIAS**
- Vía Pecuaria existente
    - CAÑADA REAL GALIANA
    - VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR
    - VEREDA DEL CAMINO DE LA VENTOSILLA
    - VEREDA DEL CAMINO DE PARACUELLOS A TORREJÓN DE ARDOZ O CAMINO HONDO
- AFECCION DE RIOS Y ARROYOS**
- Arroyo de las Culebras
- OTRAS AFECCIONES**
- Cono aéreo: Superficie limitación de alturas del LLZ (Servidumbres aeronáuticas de la base aérea de Torreón De Ardoz)
  - Área de protección arqueológica
- COORDENADAS UTM ETRS89**
- |   |               |                |
|---|---------------|----------------|
| 1 | X=458680.0970 | Y=4480742.2363 |
| 2 | X=459194.2030 | Y=4480821.2830 |
| 3 | X=459233.7496 | Y=4480036.4620 |
| 4 | X=458903.2530 | Y=4479748.5060 |
| 5 | X=458462.5906 | Y=4479844.4913 |
| 6 | X=458490.8383 | Y=4480423.2263 |

<p>plano</p> <p><b>Legislación ambiental y afecciones sectoriales</b></p> <p>Planta</p>	<p>plano</p> <p><b>I-3</b></p> <p>hoja</p>
<p><b>AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION</b></p> <p><b>SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"</b></p> <p>TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID</p>	
<p>localización</p> <p>Torrejón de Ardoz (MADRID)</p> <p>COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID</p>	<p>fecha</p> <p>Octubre 2025</p> <p>revisión</p>
<p>AMPARO BLANCO SÁNCHEZ</p> <p>AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASO</p>	<p>promotor</p> <p>COMISIÓN GESTORA</p> <p>SECTOR SUNP-T1</p> <p>INDUSTRIAL NOROESTE</p> <p>firma</p> <p></p> <p>arquitecta</p> <p>ingeniero de caminos</p> <p>canales y puentes</p>



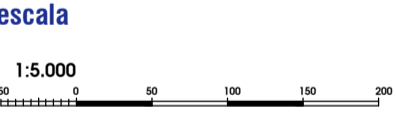
TERMINO MUNICIPAL  
PARACUELLOS DEL JARAMA

SUNP-T1  
"INDUSTRIAL NOROESTE"  
2.003.169,27m<sup>2</sup>

PARQUE  
CORREDOR

CASCO URBANO  
TORREJON DE ARDOZ

TERMINO MUNICIPAL  
SAN FERNANDO DE HENARES



norte



leyenda

- +++++ Limite del término municipal
- ..... Limite del SUNP-T1 Industrial Noroeste

plano	plano	I-4.1
Levantamiento topográfico	Planta	
<b>AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION</b> <b>SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"</b> TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID		promotor COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE
localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	fecha Octubre 2025 revisión	firma 
AMPARO AGUSTÍN	BLANCO SÁNCHEZ	SÁNCHEZ GUIADO
		arquitecta ingeniero de caminos canales y puentes





escala

1:5.000

norte



leyenda

- SISTEMA GENERAL EN SUELO URBANO  
 SG-SU-E S.G. EQUIPAMIENTO  
 SG-SU-EP S.G. VIARIO  
 SG-SU-FUC S.G. FERROCARRIL
- SISTEMA GENERAL EN SUELO URBANIZABLE EN CURSO DE EJECUCION  
 SG-SUNP-CB-Y S.G. VIARIO  
 SG-SUNP-CB-VP S.G. VIARIO
- SISTEMA GENERAL EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO  
 SG-SUNP-VP S.G. VIA PECUARIA  
 SG-SUNP-VP-1 S.G. VIARIO  
 SG-SUNP-PE-1 S.G. PROTECCION ESPECIAL  
 SG-SUNP-PE-2 S.G. PROTECCION ESPECIAL  
 SG-SUNP-PE-3 S.G. PROTECCION ESPECIAL
- SISTEMA GENERAL EXTERIOR NO INCLUIDO EN NINGUNA CLASE DE SUELO  
 ZONA MILITAR
- SISTEMA GENERAL EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO  
 SG-SUNP-RY S.G. VIARIO  
 SG-SUNP-VP S.G. VIA PECUARIA  
 SG-SUNP-PE-1 S.G. PROTECCION ESPECIAL  
 SG-SUNP-PE-2 S.G. PROTECCION ESPECIAL  
 SG-SUNP-INV S.G. INFRAESTRUCTURAS  
 SG-SUNP-M INSTALACIONES MILITARES

plano  
**Redes públicas del planeamiento vigente e infraestructuras existentes**  
 Planta

plano  
**I-5**  
 hoja

**AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"**  
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID

promotor  
 COMISIÓN GESTORA SECTOR SUNP-T1 INDUSTRIAL NOROESTE

elaboración  
 Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

fecha  
 Octubre 2025

firma

**AMPARO BLANCO SÁNCHEZ**  
**AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASO**

arquitecta  
 ingeniero de caminos canales y puertos



TERMINO MUNICIPAL  
PARACUELOS DEL JARAMA

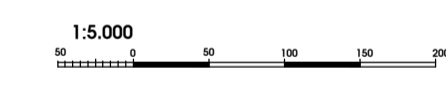
SUNP-T1  
"INDUSTRIAL NOROESTE"  
2.003.169,27m<sup>2</sup>

PARQUE  
CORREDOR

CASCO URBANO  
TORREJON DE ARDOZ

TERMINO MUNICIPAL  
SAN FERNANDO DE HENARES

escala



norte



leyenda

- +++++ Limite del término municipal
- ..... Limite del SUNP-T1 Industrial Noroeste

NOTA:  
LA SUPERFICIE INDICADA SE CORRESPONDE CON  
LA PARTE DE PARCELA INCLUIDA EN EL ÁMBITO

plano		plano	
<b>Estructura de la propiedad</b>		<b>I-7</b>	
Planta		hoja	
<b>AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION</b>			
<b>SECTOR SUNP-T1 "INDUSTRIAL NOROESTE"</b>			
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - COMUNIDAD DE MADRID			
localización	Torrejón de Ardoz (MADRID)	fecha	Octubre 2025
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	revisión	
promotor	COMISIÓN GESTORA	firma	
	SECTOR SUNP-T1		
	INDUSTRIAL NOROESTE		
arquitecta	AMPARO BLANCO SÁNCHEZ	ingeniero de caminos	
	AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASO	canales y puentes	

# ANEXO I- HOJA INFORMATIVA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO





-UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT, S. L.  
EN REPRESENTACIÓN DE:  
CAMPUS 384 SLU,  
C/ Huertas, nº 71, 1º.  
28014-Madrid

**Nº EXPTE.:** RES/0350/2021  
**Nº REG.:** 09/466433.9/21  
**TIPO:** Solicitud Hoja Informativa  
**ASUNTO:** Hoja Informativa de actuaciones arqueológicas para el ámbito del Sector Urbanístico SUNP T-1 'Noroeste', del término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid).  
**INTERESADO:** - UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT, S. L.; en representación de CAMPUS 384 SLU, C/ Huertas, nº 71, 1º. 28014-Madrid.  
**MUNICIPIO:** Torrejón de Ardoz.

## **NOTIFICACIÓN: HOJA INFORMATIVA**

La presente hoja informativa se elabora a solicitud de UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT, S. L., en representación de CAMPUS 384 SLU promotor del proyecto de referencia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 30.1 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

### **Datos de la propiedad/solicitante:**

-UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT, S. L.; en representación de CAMPUS 384 SLU, C/ Huertas, nº 71, 1º. 28014-Madrid.

### **Área de actuación:**

Diversas parcelas del ámbito del Sector Urbanístico SUNP T-1 'Noroeste', del término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid).

### **Protección:**

El proyecto de referencia se sitúa en una zona sensible desde el punto de vista del Patrimonio Histórico y Arqueológico. Así, tiene incidencia sobre bienes integrantes del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Concretamente, se localiza en el ámbito de:

-Bien *Los Villares* (código: CM/148/0001 del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid de adscripción cultural de la edad de hierro e indeterminado histórico) y está protegido conforme a la figura de *Bien del Patrimonio Histórico* con interés Arqueológico, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.





-Bien *Los Almendros* (código: CM/148/0005 del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid de adscripción cultural indeterminado prehistórico) y está protegido conforme a la figura de *Bien del Patrimonio Histórico* con interés Arqueológico, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

## Actuaciones:

Dado que en el ámbito de actuación se documentan yacimientos arqueológicos se deberá llevar a cabo la siguiente actuación por parte de arqueólogo/s especialista en prospección arqueológica y épocas de Prehistoria reciente, Romana, Medieval y Moderno-Contemporánea.

La actuación arqueológica en esta **primera fase de actuación arqueológica** consistirá en un **estudio documental y una prospección arqueológica de superficie**. En función de los resultados obtenidos en esta primera fase, esta Dirección General definirá las sucesivas fases de actuaciones arqueológicas, con el fin de evitar cualquier tipo de afección sobre el patrimonio histórico, y encaminadas a su protección y conservación. De tal modo los pasos a seguir serán:

**1.- Análisis documental:** cartografía (histórica, geológica, topográfica, de usos del suelo, de planeamiento vigente...), fotografía aérea, bibliografía, consulta de Carta Arqueológica y expedientes de actuación, así como cualquier otra información de carácter histórico-arqueológica de la zona de estudio, además del estado actual del ámbito con su correspondiente documentación gráfica, planimétrica y fotográfica. En este sentido, se efectuará una descripción detallada del estado del ámbito y de los elementos (edificaciones) existentes, incluido plano con indicación de espacios libres de edificaciones, en su caso.

En consecuencia, se realizará un Estudio global de documentación de archivo, consulta de expedientes de actuaciones arqueológicas y Catálogo Geográfico, entre otros. De esta forma, se relacionará la información así obtenida con el proyecto de obra a fin de comprobar la afección directa o indirecta del mismo sobre los bienes del patrimonio histórico (yacimientos arqueológicos/paleontológicos, Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial ...). Se solicitará a la Dirección General de Patrimonio Cultural la consulta de expedientes de actuación arqueológica relacionados con el área de estudio, así como la Consulta de la Carta Arqueológica y el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

**2.-** Se realizará una **Prospección arqueológica de superficie de cobertura total**, de todo el ámbito.

*Prospección arqueológica de superficie de cobertura total*, con el fin de evidenciar posibles restos en superficie que puedan reforzar la localización de los yacimientos arqueológicos y elementos de carácter patrimonial catalogados en esta zona. De tal manera, se realizará una prospección arqueológica y paleontológica intensiva de cobertura total de todo el ámbito. Esta se efectuará por un equipo de, al menos, tres personas, en bandas de 5/10 metros en zonas de escasa visibilidad y de 15/20 metros en las de visibilidad óptima.





En caso de aparición de restos de interés histórico arqueológico en el transcurso de las obras (movimiento de tierras) y de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se paralizarán los trabajos y se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos. La comunicación del hallazgo se deberá realizar a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de 3 días naturales. A su vez, se procederá a su delimitación, documentación gráfica y planimétrica y a la protección cautelar. De este modo, previa notificación e informe de los hallazgos, la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas concretas de protección del patrimonio afectado y directrices a seguir.

Todos los restos que se localicen en el transcurso de los trabajos arqueológicos deberán quedar georreferenciados con coordenadas UTM en la planimetría oficial de la Comunidad de Madrid.

Además, el Proyecto deberá contar con informe municipal favorable, en cuanto a cumplimiento de normativa urbanística.

Finalmente, a la vista de los resultados y del informe de la actuación, la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará, en su caso, directrices a seguir.

## **FASE 2:**

Una vez seleccionado el ámbito específico (proyecto constructivo concreto, viales, etc.) y en función de los resultados obtenidos en la primera fase de actuaciones arqueológicas se determinarán los trabajos a realizar en una segunda fase (control arqueológico intensivo de todos los movimientos de tierras derivados de las obras y asociados a la ejecución del proyecto a ejecutar, excavación arqueológica, medidas correctoras ...).

En caso de aparición de restos de interés histórico arqueológico en el transcurso de las obras y de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se paralizarán los trabajos y se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos. La comunicación del hallazgo se deberá realizar a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de 3 días naturales. A su vez, se procederá a su delimitación, documentación gráfica y planimétrica y a la protección cautelar. De este modo, previa notificación e informe de los hallazgos, la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas concretas de protección del patrimonio afectado y directrices a seguir.

Todos los restos que se localicen en el transcurso de los trabajos arqueológicos deberán quedar georreferenciados con coordenadas UTM en la planimetría oficial de la Comunidad de Madrid.

Además, el Proyecto deberá contar con informe municipal favorable, en cuanto a cumplimiento de normativa urbanística.

## **Documentación solicitada:**





La solicitud formal de actuación arqueológica por parte de la propiedad deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

**a.** Proyecto de actuación arqueológica.

El proyecto estará redactado por un profesional arqueólogo especialista en el ámbito de las posibles afecciones al patrimonio y conformado por la propiedad o el interesado.

Al menos, deberá contener:

**1.** Descripción y delimitación del ámbito de actuación:

- i.** Plano de situación.
- ii.** Plano general del proyecto constructivo.
- iii.** Plano acotado con propuesta de actuación arqueológica (El polígono de la zona propuesta de actuación debe de ser entregado tanto en papel como en soporte digital (ver formatos mencionados).
- iv.** Fotografías del estado actual.

**2.** Antecedentes históricos y arqueológicos de la zona (la Dirección General de Patrimonio Cultural facilitará, al arqueólogo titular de la intervención, la consulta de la Carta Arqueológica de la Comunidad de Madrid de la zona afectada).

**3.** Informe geológico del ámbito de actuación (incluyendo en su caso informe geotécnico).

**4.** Metodología y técnicas razonadas.

**5.** Plan de trabajo.

**6.** Plazo de ejecución e inicio previsto.

**7.** Equipo y medios.

**b.** Responsabilidad en materia de seguridad e higiene en el trabajo y medidas a adoptar (incluir la póliza del seguro contratado).

**c.** Documento de conformidad con el proyecto de actuación arqueológica/paleontológica por parte de la propiedad o persona acreditada por la misma.

**d.** Enumeración detallada de los documentos aportados.

**Especialidad titulares del permiso:** arqueólogo/a especialista en prospección arqueológica y épocas de Prehistoria reciente, Romana, Medieval y Moderno-Contemporánea.

El incumplimiento de cualquiera de las prescripciones recogidas en el permiso de intervención arqueológica llevará consigo la anulación del referido permiso sin





## Comunidad de Madrid

perjuicio de la sanción administrativa que conlleve la infracción cometida, imposibilitando la emisión de Resolución Administrativa por parte de esta Dirección General de Patrimonio Cultural.

Esta Hoja Informativa tiene vigencia de seis meses.

En Madrid, a la fecha de la firma,

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN.

Fdo.: Lucas García Guirao.

Se informa al interesado que en los sucesivos trámites deberá hacer referencia al número de expediente



## **ANEXO II- ESTUDIO DE TRÁFICO**

El estudio de tráfico se adjunta como documento independiente en este volumen.