



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

TORREJÓN DE ARDOZ
MADRID

BLOQUE II- DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
VOLUMEN 1,2



INDICE

| | |
|---|-----------|
| BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN..... | 3 |
| VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA | 3 |
| CAPÍTULO 1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN..... | 3 |
| CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD | 5 |
| 2.1 GENERAL..... | 5 |
| 2.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR (LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE) | 5 |
| 2.3 UNIDADES DE EJECUCIÓN | 6 |
| 2.4 JUSTIFICANTE DE LA DELIMITACIÓN..... | 6 |
| 2.5 RELACIÓN SUCINTA AL MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO BAJO EL QUE SE DESARROLLA EL PLAN..... | 6 |
| CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y ESTRATEGIA GLOBAL PROPUESTA..... | 8 |
| 3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO PROPUESTO..... | 8 |
| 3.2 OBJETIVOS DE DESARROLLO..... | 8 |
| 3.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO | 9 |
| 3.4 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN: ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL..... | 9 |
| 3.5 MODELO DE CIUDAD: DISTRIBUCIÓN DE USOS, INFRAESTRUCTURAS Y SOSTENIBILIDAD..... | 10 |
| CAPÍTULO 4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN | 11 |
| 4.1 ALTERNATIVAS PLANTEADAS | 11 |
| 4.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA | 15 |
| CAPÍTULO 5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA..... | 16 |
| 5.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN GLOBAL Y ESPECÍFICA..... | 16 |
| 5.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN | 16 |
| 5.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LA ORDENACIÓN | 21 |
| CAPÍTULO 6. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA..... | 24 |
| CAPÍTULO 7. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS..... | 26 |
| 7.1 REDES PÚBLICAS: SUPRAMUNICIPALES, GENERALES. ESTUDIO, CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y PROPUESTA | 26 |
| 7.2 REDES PÚBLICAS LOCALES | 27 |
| CAPÍTULO 8. MODELO DE GESTIÓN | 28 |
| 8.1 ORGANIZACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. SISTEMA DE ACTUACIÓN..... | 28 |

| | |
|---|-----------|
| CAPÍTULO 9. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO | 31 |
| 9.1 ANÁLISIS DE IMPACTOS | 31 |
| 9.1.1 IMPACTO ECONÓMICO..... | 31 |
| 9.2 MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO Y DIVERSIDAD..... | 32 |
| 9.3 EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN O IDENTIDAD SEXUAL | 39 |
| 9.4 EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA | 40 |
| <i>VOLUMEN 2. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD</i> | 41 |
| CAPÍTULO 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA. | 41 |
| 1.1 VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA..... | 42 |
| CAPÍTULO 2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA | 46 |
| CAPÍTULO 3. PLAN DE ETAPAS | 47 |
| CAPÍTULO 4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y COMPROMISOS | 47 |

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

CAPÍTULO 1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

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).

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.

Como antecedentes de tramitación del presente documento, se señala que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz acordó, en sesión de 25 de octubre de 2.010, la aprobación del documento de Avance del Plan de Sectorización desarrollado conforme a los criterios municipales.

Con posterioridad a ello, de conformidad con la Disposición Transitoria Octava, de la ley de 9/2.010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público se ha procedido a la retirada del documento original presentado ante la Comunidad de Madrid (según Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torrejón, de fecha 21 de febrero de 2.011), procediéndose en estos momentos a la modificación y tramitación de un nuevo documento.

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.

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.

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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.

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 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.

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.

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.

2.5 RELACIÓN SUCINTA AL MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO BAJO EL QUE SE DESARROLLA EL PLAN

El marco legislativo para la redacción del presente documento es el siguiente:

2.5.1 LEGISLACIÓN ESTATAL

- **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS 7/2015).

Regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

- Con carácter supletorio, el **Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976** (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril), en lo que sea compatible con la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía, la Ley de Régimen Local y demás leyes posteriores a su fecha y que no esté en contradicción con lo establecido en el RDL 7/2015 y con lo dispuesto en LSCM 9/2001 y los Reglamentos para desarrollo de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/2001 y demás leyes, y hasta que no se aprueban sus normas de desarrollo.

- Real Decreto 2159/1978, de 23 junio, por el que se aprueba el **Reglamento de Planeamiento**.
 - Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el **Reglamento de Gestión Urbanística**.
 - Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio de 1978 (BOE 18/09/1978) por el que se aprueba el **Reglamento de Disciplina Urbanística**.
- La **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental**, que regula la evaluación de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente para promover un desarrollo sostenible en el marco de la protección del medio ambiente.
 - **Ley 9/2018, de 5 de diciembre**, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

2.5.2 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- **Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid** (en adelante LSCM 9/2001), publicada en BOCM Núm. 177, de 27 de julio de 2001, corrección de errores BOCM 24 de enero de 2002, con todas sus modificaciones posteriores, incluida la derivada de la **Ley 7/2024, de 26 de diciembre**, de Medidas para un desarrollo equilibrado en **materia de medio ambiente y ordenación del territorio, de la Comunidad de Madrid, publicada en el BOCM (número 308) de 27 de diciembre de 2024.**
- **Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid**, publicada en BOE núm. 206, de 28 de agosto de 1998.
- **Recomendaciones** para la elaboración documental, formalización y presentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en la Comunidad de Madrid, de 2025.

2.5.3 NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Torrejón de Ardoz que clasifica, califica y ordena urbanísticamente la totalidad del suelo del municipio, está vigente.

El PGOU de Torrejón de Ardoz fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 6 de mayo de 1999 (suplemento del BOCM núm. 163 de 12 de julio de 1999).

CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y ESTRATEGIA GLOBAL PROPUESTA

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.

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.

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 afeción ambiental.
- Diseño de parcelas flexibles y versátiles adaptadas a diferentes tipologías empresariales.
- Creación de corredores verdes y zonas de transición paisajística.

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.

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 los 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.

CAPÍTULO 4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Se incluye en la presente memoria la justificación de la ordenación propuesta entre las distintas alternativas de ordenación que han sido desarrolladas a tal efecto, a lo largo del proceso de estudio y diseño de los diferentes condicionantes y oportunidades de ordenación.

A la vista de este marco general se plantea en el Plan de Sectorización mantener cierta flexibilidad en su desarrollo con unas condiciones mínimas que tengan en consideración todos los condicionantes y preexistencias del entorno en aras de conseguir una solución que se adapte tanto funcional como técnicamente al desarrollo urbanístico pretendido.

4.1 ALTERNATIVAS PLANTEADAS

Alternativa 0: Tendencial

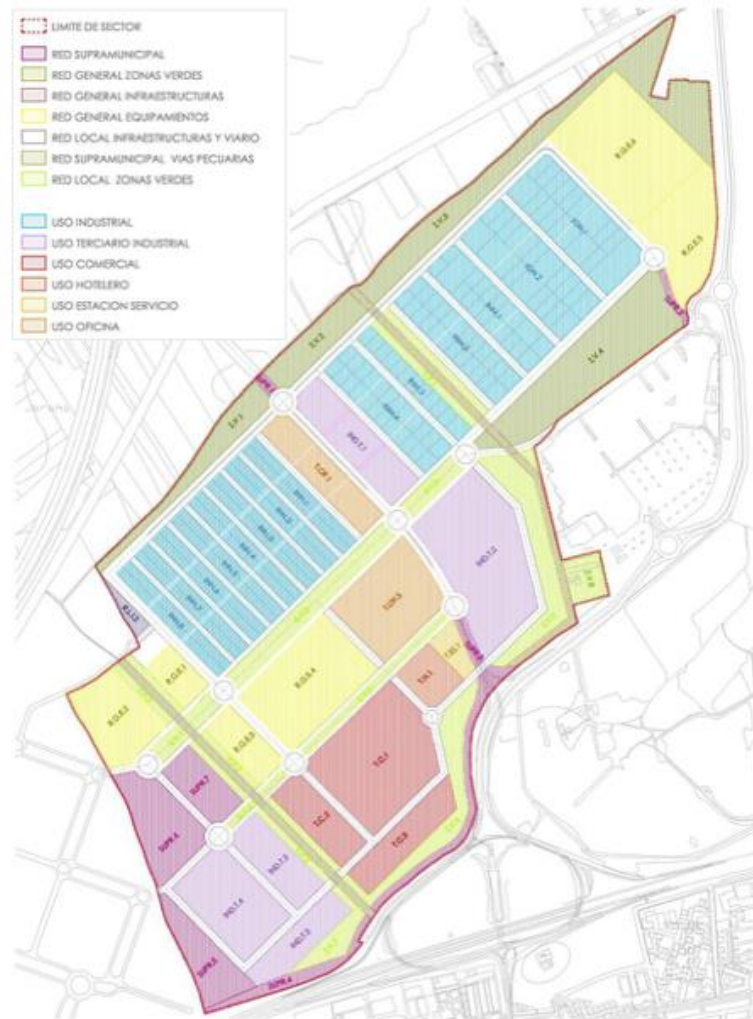
Esta alternativa plantea la no ejecución del Plan de Sectorización, manteniéndose el ámbito en su situación actual de suelo urbanizable no programado, sin proceder a su ordenación pormenorizada ni al desarrollo de los instrumentos urbanísticos necesarios para su transformación.

En este escenario, el suelo conservaría su régimen jurídico vigente, sin incorporarse al proceso de urbanización ni a la oferta efectiva de suelo urbano. Se mantendrían los actuales usos y no se produciría la creación de nuevas infraestructuras, dotaciones ni servicios urbanos.

Desde el punto de vista ambiental, esta alternativa evitaría los impactos derivados del desarrollo urbanístico, preservando las condiciones actuales del medio físico, biótico y paisajístico. No obstante, supondría también la renuncia a la ordenación y desarrollo del ámbito, impidiendo su integración en la estructura urbana y limitando la respuesta a la demanda de suelo para nuevos usos industriales, logísticos o terciarios, según los objetivos del planeamiento general.

En términos socioeconómicos, esta alternativa no generaría actividad económica ni empleo asociado a la urbanización o edificación, manteniéndose el estado actual sin aprovechamiento urbanístico. Por tanto, se considera una alternativa de referencia o de comparación, útil para valorar los efectos del resto de propuestas de ordenación, pero no viable para alcanzar los objetivos del planeamiento.

ALTERNATIVA 1: DIVERSIFICACIÓN DE USOS

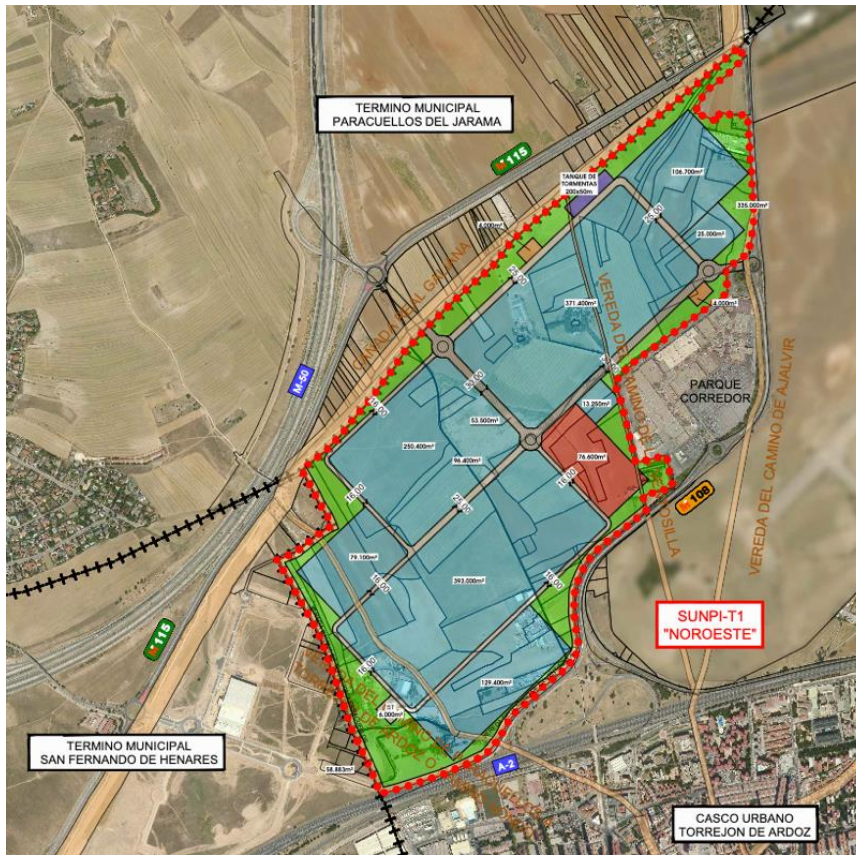


La Alternativa 1 resulta de la agrupación de diversas áreas funcionales en las que se introducen espacios libres y zonas verdes, favoreciendo la permeabilidad visual, continuidad espacial y el respeto al medioambiente. Se configura una red única de dotaciones y zonas verdes como eje longitudinal y articulador del viario y elemento vertebrador de la actuación en su conjunto.

Se busca una intervención que, desde la unidad formal, fragmenta el conjunto en piezas de diferentes escalas y usos, dotando a cada pieza de una identidad funcional y su adecuación a la implantación de diversos tipos de usos agrupados por zonas de actividad.

La diversidad del programa propuesto posibilita una actuación de implantación de actividades y servicios que contribuyan a la programación y desarrollo por fases de autosuficiencia económica.

ALTERNATIVA 2: EXCLUSIVIDAD DE USOS



La alternativa 2 ofrece una ordenación equilibrada entre productividad, sostenibilidad y conectividad metropolitana, compactando el ámbito y mejorando la definición del límite oeste, optimizando la integración con la A-2.

El sector se organiza mediante una malla viaria estructurante reticular, que zonifica el ámbito en grandes piezas de usos productivos donde se garantiza la accesibilidad interior y la conexión con las carreteras M-115 y la M-108.

Se reservan parcelas para equipamientos públicos y servicios urbanos, distribuidas de forma que garanticen la accesibilidad desde todas las zonas.

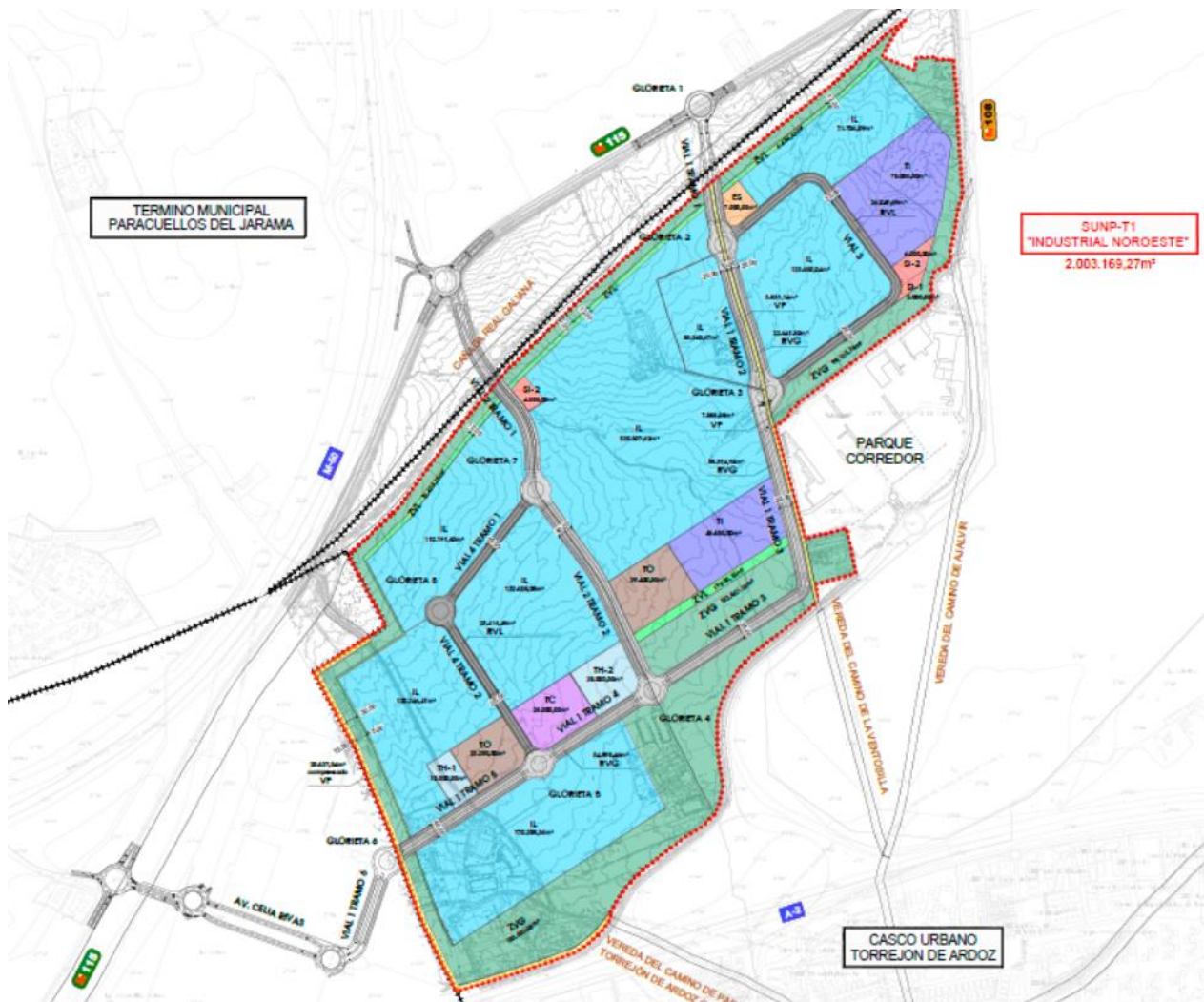
Las manzanas son más grandes y regulares, consiguiendo mejor adaptación a las plataformas logísticas actuales.

Los usos terciarios se concentran en una única pieza, y las zonas verdes se disponen en una franja perimetral de protección.

Del mismo modo, no solo se consigue una estructura más racional, con usos mejor jerarquizados, sino que mejora la eficiencia del tráfico pesado y el acceso desde vías principales.

Esta alternativa propone un modelo más competitivo, adaptado a la demanda actual del sector logístico y tecnológico, si bien plantea una zonificación con menor diversidad de usos.

ALTERNATIVA 3: FLEXIBILIDAD FUNCIONAL



La Alternativa 3 propone una mayor 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.

4.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

La alternativa seleccionada (Alternativa 3) optimiza el trazado del viario para dotar de accesibilidad rodada a todas las manzanas, lo que redundará en una disminución de los costes de urbanización y en consecuencia, de los costes de su mantenimiento para las arcas municipales.

Recoge una mayor presencia, entidad e integración de las zonas verdes, planteando una diversidad funcional en virtud de su localización (estancial, protección e integración).

Se posibilita una mayor flexibilidad para la implantación de distintos tipos de actividades y usos, con grandes manzanas que podrán ser objeto de ordenación interior a través de Estudios de Detalle, según las necesidades del operador que se implante, consiguiendo así mayor versatilidad para su localización dentro del ámbito.

La implantación de otros usos terciarios compatibles con el Industrial-Logístico, como son los de oficinas, comerciales y hoteleros, permite que el ámbito pueda tener actividad durante las 24 horas del día los 7 días de la semana, consiguiendo así ser un desarrollo dinamizador dentro del tejido urbano.

Frente a las otras alternativas, se puede concluir que la seleccionada tiene una menor limitación y ofrece una mayor flexibilidad para la acogida de usos logísticos, contando además con una diversidad funcional de usos complementarios que contribuyen a la revitalización del ámbito y a la puesta en valor del entorno, donde los flujos de tráfico quedan perfectamente diferenciados debido a la configuración del viario proyectado y los espacios verdes actúan como elementos potenciadores del desarrollo.

CAPÍTULO 5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

5.1 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.

5.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN

5.2.1 CLASE Y CATEGORÍA 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).

5.2.2 REDES PÚBLICAS: SUPRAMUNICIPALES, GENERALES.

- **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 (ver apartado 5.2.4).

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 |

5.2.3 ÁREAS DE REPARTO. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE USOS GLOBALES DEL ÁREA DE REPARTO

El Sector de Suelo urbanizable que nos ocupa, SUNP.T1, se encuentra adscrito al Área de Reparto N.º 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 según la ficha del PGOU de 1.853.802 m²s, sin incluir los Sistemas Generales exteriores.

A este efecto, para toda el área de reparto 32 se le ha asignado un total de 505.500 m² de suelo destinado a Sistemas Generales, descompuestos en dos ámbitos diferenciados:

- SG.PE.1 “Cuña Verde”
- SG.PE.3 “Norte del Cementerio”

Estos Sistemas Generales deberán ser adscritos de forma porcentual a cada uno de los tres sectores de desarrollo que conforman el Área de Reparto N.º 32: SUNP.5, SUNP.T1 y SUNP.T2. En este caso, al sector industrial que nos ocupa le corresponde una superficie total de 112.030 m²s de dichos Sistemas exteriores.

El PGOU estableció con carácter estructurante el coeficiente de Aprovechamiento Tipo del Sector SNP-T1. Dicho coeficiente fue fijado en:

$$0,440 \text{ m}^2 \text{ de uso terciario industrial} / \text{m}^2 \text{ suelo}$$

Cabe señalar en este punto que la superficie de cálculo a efectos del cómputo de Aprovechamiento no puede incluir las superficies ocupadas por las Vías Pecuarias (32.044,36 m²s), de conformidad con lo establecido en el art.38 del Plan General, Norma Urbanística de aplicación SUNP.T1 y la normativa sectorial de aplicación en la materia.

En el caso que nos ocupa y como ya se ha comentado con anterioridad, según medición topográfica el sector tiene una superficie estimada de 2.003.169,27 m²s, que junto con los Sistemas Generales (112.030m²) da una superficie total del sector de 2.115.199,27 m²s.

Por lo que en este caso el Aprovechamiento Global máximo del Sector asciende a:

$$2.115.199,27 \text{ m}^2\text{s} - 32.044,36 \text{ m}^2\text{s} = 2.083.154,91 \text{ m}^2\text{s}$$

$$2.083.154,91 \text{ m}^2\text{s} \times 0,440 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \mathbf{916.588,16 \text{ uas}}$$

De igual modo, el texto del Plan General establece con carácter estructurante los *Coeficientes de Homogeneización* de los diferentes usos en el Área de Reparto N.º 32.2, según el siguiente desglose:

| USO CARACTERÍSTICO: | COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN |
|---|--------------------------------|
| - Almacenes e Industrias. Estaciones de transporte | 1,00 |
| - Terciario Industrial | 1,00 |
| | |
| USOS COMPATIBLES: | COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN |
| - Terciario Comercial | 1,20 |
| - Terciario Hostelero-Ocio | 1,20 |
| - Terciario Hotelero | 1,00 |
| - Terciario de Oficinas | 0,80 |
| - Estaciones de Servicio | 2,00 |

El desarrollo del presente Plan de Sectorización ha mantenido íntegramente los citados Coeficientes, tal y como se justificará en el cuadro de edificabilidades y aprovechamientos por usos del apartado siguiente.

5.2.4 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 le 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 1°) | 10.000,00 | 1,000 | 10.000,00 | 1,00 | 10.000,00 |
| TH-2 | Terciario Hotelero (grado 2°) | 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 (1°) | 6.000,00 | 0,100 | 600,00 | 1,00 | 600,00 |
| SI-2 | Servicios e Infraestructuras (2°) | 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 |

916.588 max

| | | |
|---------------------------|-------------------------------|---------------------|
| SSGG | Sistemas Generales Exteriores | 112.030,00 |
| TOTAL CON SSGG ext | | 2.115.699,27 |

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**.

De esta **edificabilidad** total, la correspondiente a **usos no industriales** es de **256.690 m²c**, que es la que se utiliza para el cálculo de redes generales y locales conforme a lo establecido en la LSCM.

5.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LA ORDENACIÓN

5.3.1 ZONAS DE ORDENANZA

El presente Plan de Sectorización señala 10 zonas de ordenación pormenorizada, reguladas por sus correspondientes ordenanzas zonales, cuyo ámbito de aplicación queda definido Enel correspondiente plano de zonificación.

Las zonas y las ordenanzas que las regulan son las siguientes:

1. Industrial Logístico (IL)
2. Terciario industrial (TI)
3. Terciario oficinas (TO)
4. Terciario comercial (TC)
5. Terciario hotelero (TH)
6. Estacio de servicio (ES)
7. Servicios e infraestructuras (SI)
8. Zonas verdes (ZV)
9. Red viaria (RV)
10. Vías pecuarias (VP)

En todo aquello que de forma específica no quede regulado en estas Normas Urbanísticas será de aplicación la Normativa definida sobre estos conceptos en el PGOU vigente de Torrejón de Ardoz.

5.3.2 CONDICIONES DE LOS USOS PROMENORIZADOS.

Las condiciones particulares de los usos pormenorizados se recogen en el BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA, Volumen 1, Capítulo 2.

5.3.3 REDES PÚBLICAS 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 m²c x 30 m²s / 100 m²c = 76.917 m²s de los cuales al menos la mitad (38.458,50 m²s), 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 (m ² s) |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| 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 |

5.3.4 DELIMITACIONES DE 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.

5.3.5 SISTEMAS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

La superficie ordenada por el Plan de Sectorización se ejecutará por el Sistema de Compensación, que podrá ejercerse por propietarios de terrenos, dentro del ámbito de actuación, que representen al menos el 50% de la superficie total del ámbito (art.104 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM).

El desarrollo del Sistema de Compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Reglamento de Gestión.

CAPÍTULO 6. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Siguiendo las indicaciones del documento de RECOMENDACIONES PARA LA ELABORACIÓN DOCUMENTAL, FORMALIZACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LA COMUNIDAD DE MADRID, se incorpora al presente documento de Avance el modelo de Ficha Resumen 5: Condiciones De Desarrollo. Actuación De Nueva Urbanización, adaptada a las condiciones específicas del sector SUNP-T1” Noroeste” en Torrejón de Ardoz.

| | |
|--------------------------|--------------------|
| MUNICIPIO | Torrejón de Ardoz |
| NOMBRE DEL ÁMBITO | SUNP-T1 "Noroeste" |
| PLANO / HOJA | 4 / 5-A |

| CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO (SEGÚN PGOU) | |
|---|--|
| USO GLOBAL | Productivo. Actividades económicas |
| USOS PORMENORIZADOS - TIPOLOGÍA / COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: | Almacenes e industrias. Estaciones de transporte:1,00 Terciario Industrial: 1,00 Terciario Comercial: 1,20 Terciario Hostelero-Ocio: 1,20 Terciario Hotelero: 1,00 Terciario Oficinas: 0,80 Estaciones de Servicio: 2,00 |
| SUPERFICIE DE SUELO (m2s) | 1.965.832 m²s |
| SUPERFICIE DE SUELO NETA (m2sn) | 1.853.802 m²s |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m2ctugAR/m2sn) | 0,44 |
| SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA (m2ctugAR) | 855.064,76 m²/uas |

| CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN (SEGÚN PLAN DE SECTORIZACIÓN) | |
|---|--|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO | Transformación de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo urbanizable Sectorizado |
| USO GLOBAL | Productivo. Actividades económicas |
| SUPERFICIE DE SUELO (m2s) | 2.115.199,27 m²s |
| SUPERFICIE DE SUELO NETA (m2sn) | 2.003.169,27 m²s |
| SUPERFICIE EDIFICABLE (m2ct) | 925.160,99 m²c |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO (m2ctugS ó ugAR/m2sn) | 0,44 |
| SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA ÁMBITO (m2ctugS) | 915.930,99 m²/uas |
| SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA MÁXIMA (m2ctugS) | 916.588,16 m²/uas |

| CÁLCULO DE SUPERFICIES | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|---------------|-----------------|------------|-------------------------|
| USOS PORMENORIZADOS / TIPOLOGÍA | ED. UNIT (m2ct/m2s) | SUP.SUE (m2s) | SUP.EDIF (m2ct) | COEF. HOM. | SUP.EDIF.HOM (m2ctugAR) |
| Industrial logístico | 0,608 | 1.099.458,87 | 668.470,99 | 1 | 668.470,99 |
| Terciario Industrial | 0,900 | 115.600,00 | 104.040,00 | 1 | 104.040,00 |
| Terciario Oficinas | 1,500 | 51.600,00 | 77.400,00 | 0,8 | 61.920,00 |
| Terciario Comercial | 0,900 | 25.000,00 | 22.500,00 | 1,2 | 27.000,00 |
| Terciario Hotelero (grado 1º) | 1,000 | 10.000,00 | 10.000,00 | 1 | 10.000,00 |
| Terciario Hotelero (grado 2º) | 1,900 | 20.000,00 | 38.000,00 | 1 | 38.000,00 |
| Estación de Servicio | 0,250 | 7.000,00 | 1.750,00 | 2 | 3.500,00 |
| Servicios e Infraestructuras (1º) | 0,100 | 6.000,00 | 600,00 | 1 | 600,00 |
| Servicios e Infraestructuras (2º) | 0,350 | 6.000,00 | 2.100,00 | 1 | 2.100,00 |

| | |
|---|------------|
| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA DEL SECTOR (m2ctugAR/m2sn): | 916.588,16 |
|---|------------|

| | |
|--|------------|
| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL DEL SECTOR (m2ctugAR): | 915.630,99 |
|--|------------|

| REDES PÚBLICAS A OBTENER POR CESIÓN | | | |
|---|------------------|-------------------|--------------------|
| | RED LOCAL | RED GENERAL | RED SUPRAMUNICIPAL |
| | m2 s | m2 s | m2 s |
| RED DE INFRAESTRUCTURAS | 49.466,17 | 135.934,90 | - |
| RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES | 38.874,97 | 406.190,00 | - |
| RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES | - | - | - |
| RED DE SERVICIOS URBANOS | - | - | - |
| RED COMÚN A OTROS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN - PORCENTAJE DE IMPUTACIÓN | - | 112.030,00 | - |
| TOTALES | 88.341,14 | 654.154,90 | |

m2s: superficie de suelo

m2sn: superficie de suelo neta (suelos susceptibles de generar aprovechamiento, conforme al art.91.6 y Disposición Transitoria Sexta de la LSCM, y al art.190 bis de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas)

m2ct: superficie lucrativa de techo edificable

m2ctugAR: superficie lucrativa de techo edificable expresada en el uso global del área homogénea (unidades de aprovechamiento)

m2s RP / 100m2ct lucrativos no industriales: superficie de suelo destinada a la oportuna red pública por cada 100 m2 de techo edificables de usos lucrativos (excepto el industrial)

CAPÍTULO 7. 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 (m ² s) |
|--|-------------------|---------------------------------|
| 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 (m ² s) |
| 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 |

7.1 REDES PÚBLICAS: SUPRAMUNICIPALES, GENERALES. ESTUDIO, CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y PROPUESTA

Las redes públicas, entendiendo por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

1. Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
2. Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.
3. Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

Este sistema de redes públicas se localiza sobre suelos de cesión obligatoria y gratuita por los promotores del suelo y se integra dentro de las reservas de suelo para dotaciones.

Para la formulación del presente Plan de Sectorización se han tenido en cuenta las diversas determinaciones y estándares mínimos que prevé la legislación vigente, así como las determinaciones que a este respecto se recogen en el Plan General.

Redes Supramunicipales: en este caso no existen Redes Supramunicipales recogidas previamente en el Plan General. Por otro lado, en el artículo 36.4 de la LSCM/ 9/2001 se establece que las cesiones de redes públicas supramunicipales solo podrán ser establecidas desde el planeamiento regional, o en su defecto, por el planeamiento general, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 50. En nuestro caso, se adscriben como red supramunicipal las vías pecuarias de titularidad de la Comunidad de Madrid.

Redes Generales: En el artículo 36.5 de la LSCM/ 9/2001 se establecen los estándares mínimos que deberán cumplirse para el sistema de Redes Públicas Generales. Estas se definirán 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 industrial**, deberán cederse 20 metros cuadrados pro dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

La cuantificación del suelo reservado en el interior del Sector para las **redes de nivel general** es la siguiente:

- **Red General: Zonas verdes y red viaria:**

| | |
|---|----------------------------|
| 20m ² s/100m ² c (usos no industriales) x 256.690 m ² c..... | 51.338 m ² s |
| Previstos por el Plan de Sectorización..... | 542.124,90m ² s |

Por lo tanto, hay una diferencia en exceso de 490.786,90 m²s entre el deber de cesión al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y el suelo que el Plan califica como Redes Generales.

Además, este sector lleva adscrito una superficie de 112.030 m²s de Sistemas generales exteriores.

7.2 REDES PÚBLICAS LOCALES

Redes Públicas Locales: En el artículo 36.6 de la LSCM/ 9/2001 se establece que 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:

- 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 de cualquier uso excepto el industrial.
- 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.

La cuantificación del suelo reservado en el interior del Sector para las redes de nivel local es la siguiente:

| | |
|--|----------------------------|
| • Red local: zonas verdes | |
| 15m ² s/100m ² c x 256.690 m ² c..... | 38.503,50 m ² s |
| Previstos por el Plan de Sectorización..... | 38.874,97 m ² s |
| • Red local: Infraestructuras viarias: | |
| 15m ² s/100m ² c x 256.690 m ² c..... | 38.503,50 m ² s |
| Previstos por el Plan de Sectorización..... | 49.466,17 m ² s |

Por lo tanto, hay una diferencia en exceso en total de 11.334,14 m²s entre el deber de cesión al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y el suelo que el Plan califica como Redes Locales.

CAPÍTULO 8. MODELO DE GESTIÓN

8.1 ORGANIZACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE.

SISTEMA DE ACTUACIÓN

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.

La aplicación de este sistema implica las siguientes determinaciones y condiciones para la organización, gestión y ejecución de la ordenación estructurante y pormenorizada:

8.1.1 INICIATIVA Y APLICACIÓN DEL SISTEMA

De acuerdo con el Artículo 104 de la LSCM 9/2001, la iniciativa para la aplicación del sistema corresponde a los propietarios, en este caso, de suelo urbanizable no sectorizado, que representen al menos el 50% de la superficie del sector que se pretende delimitar. La formalización de la iniciativa, según el Artículo 106, requiere la presentación ante el Ayuntamiento de la documentación pertinente, que incluye la acreditación de la representación, la propuesta de Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada, el Anteproyecto de Urbanización y la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de

Compensación. El procedimiento municipal para la aceptación y aplicación del sistema se regirá por lo dispuesto en el Artículo 107 de la citada ley.

8.1.2 RESPONSABILIDAD DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN POR LOS PROPIETARIOS:

El sistema de compensación conlleva la asunción por parte de los propietarios de la responsabilidad de la actividad de ejecución, lo que incluye la completa urbanización del ámbito. Esta actividad se desarrollará en todo momento bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal, como establece el Artículo 108.1.a) de la LSCM 9/2001.

8.1.3 DELIMITACIÓN Y VIABILIDAD DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

Conforme al Artículo 98.1, la ejecución integrada del planeamiento se realiza mediante unidades de ejecución. Se ha determinado que la totalidad de los terrenos del Sector SUNP-T1 “Noroste” se incluirá en una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio Sector. Esta delimitación cumple con los requisitos del Artículo 99 de la LSCM 9/2001, garantizando la viabilidad técnica y económica de la actuación. Al ser una única unidad, se asegura la equidad en la distribución de cargas y beneficios, evitando las posibles desviaciones de aprovechamiento limitadas por el Artículo 99.2.c).

8.1.4 GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN A TRAVÉS DE JUNTA DE COMPENSACIÓN:

La gestión de la actividad de ejecución se articulará preferentemente a través de una Junta de Compensación, de acuerdo con el Artículo 108.2.a) de la LSCM 9/2001.

- La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia, que actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas y asume frente al Ayuntamiento la responsabilidad directa de la urbanización y, en su caso, la edificación.
- Los propietarios que no hayan promovido la iniciativa deberán incorporarse a la Junta en el plazo establecido. De no hacerlo, sus terrenos y derechos serán expropiados en favor de la propia Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria, tal como regula el Artículo 108.3.b).
- Un representante del Ayuntamiento formará parte del órgano de gobierno de la Junta, y sus acuerdos serán recurribles en alzada ante el propio Ayuntamiento, garantizando el control público sobre la actuación.

8.1.5 REPARCELACIÓN

La delimitación de la Unidad de Ejecución sitúa los terrenos en estado de reparcelación (Artículo 86.2 LSCM 9/2001). Será necesario formular un Proyecto de Reparcelación para la correcta y equitativa distribución de beneficios y cargas, la regularización de fincas, la adjudicación de los terrenos de cesión obligatoria a la Administración y la adjudicación de las fincas resultantes a los propietarios en proporción a sus derechos. Dicho proyecto se regirá por los criterios del Artículo 87 y el procedimiento del Artículo 88 de la LSCM 9/2001.

8.1.6 CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LAS PLUSVALÍAS

De forma independiente a lo anterior, y en cumplimiento del Artículo 96 de la LSCM 9/2001, se cederá al Municipio, de forma libre, gratuita y urbanizada, el 10% del aprovechamiento lucrativo total del Sector. Los terrenos correspondientes o, en su caso, su equivalente económico conforme al Artículo 96.3, se incorporarán al patrimonio municipal de suelo.

8.1.7 PROYECTO DE URBANIZACIÓN. EJECUCIÓN POR FASES

El Proyecto de Urbanización podrá delimitar más de una fase de ejecución, de acuerdo con el Artículo 99.3 de la LSCM 9/2001. Cada fase deberá ser funcionalmente autónoma, permitiendo la recepción parcial de las obras por parte del Ayuntamiento (Artículo 135.7) y la ocupación de las edificaciones correspondientes.

8.1.8 CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS

De acuerdo con el Artículo 108.1.b) de la LSCM 9/2001, con carácter previo al inicio de las obras, se deberá constituir una garantía por un importe mínimo del 10% del coste total previsto de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento. Esta garantía podrá prorratearse si la ejecución se desarrolla por fases.

8.1.9 DELIMITACIÓN DE RESERVAS DE TERRENOS DE POSIBLE ADQUISICIÓN.

A priori, no se prevén reservas de terrenos de posible adquisición, salvo los ya recogidos como Sistemas Generales exteriores adscritos al ámbito.

CAPÍTULO 9. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

9.1 ANÁLISIS DE IMPACTOS

9.1.1 IMPACTO ECONÓMICO.

El coste total del desarrollo del ámbito se estima en 115.441.411,41 €.

- Coste unitario por aprovechamiento apropiable (90% de 925.160,99 m²e= 832.644,89 m²e)
115.441.411,41 € / 832.644,89 m²e = 138,64 €/m²e

Considerando la rentabilidad de los usos previstos en el Plan de Sectorización, este valor se considera aceptable, derivándose de los mismos la viabilidad económica y por tanto de la operación urbanística.

9.1.2 IMPACTO PRESUPUESTARIO

Al establecerse para el desarrollo del sector el sistema de Compensación, la Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables o de cesión.

El **gasto** que asumirá el ayuntamiento, en concepto de mantenimiento de la urbanización, una vez recepcionada, será estima en **479.025 €/año**.

El **ingreso** que se estima (considerando únicamente el Impuesto de Bienes Inmuebles, al ser éste el más significativo y de carácter anual) es **6.746.554 €/año**.

Se puede observar por tanto 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.

9.1.3 ANALISIS DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

No tiene afección.

9.1.4 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Tal y como se recoge en la Memoria de Impacto en materia de Género, el Plan de Sectorización no tiene impacto alguno por razón de género, en la medida en que su contenido no incluye ningún tipo de medida que pueda atentar contra la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al no contener disposiciones específicas relacionadas con el género y afectar a una pequeña superficie del municipio.

9.1.5 OTROS IMPACTOS.

No existen impactos de carácter medioambiental, ni en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Tampoco afecta a la infancia, la adolescencia ni la familia, y no supone discriminación de personas LGTBI.

El proyecto no contiene previsiones que pudieran considerarse contrarias a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

9.2 MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO Y DIVERSIDAD.

INTRODUCCIÓN Y OBJETO

En primer lugar, debe señalarse que no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad. Y al no incidir de igual manera, tampoco es igual el tipo de respuesta que dicha norma o plan pueda dar a la igualdad y no discriminación, ni tampoco las medidas concretas que puedan aportar unas y otras normas o planes. De lo anterior se deriva que las memorias e informes de género habrán de enfocarse de distinta manera en función del contenido y alcance de la norma o plan que se trate. Así, por ejemplo, un presupuesto de ámbito local o regional, por su alcance y objeto, tiene una incidencia directa sobre los recursos a asignar a determinadas partidas o sectores de la población, por lo que su incidencia, en su respuesta frente a la desigualdad y diversidad, es muy directa y concreta.

Por el contrario, un instrumento de planeamiento es un documento complejo con un contenido más general, que aborda aspectos diversos, por lo que su enfoque respecto al género será diferente, más complejo e indirecto. Este enfoque más amplio en materia de género y diversidad, se demuestra por el hecho de que la legislación urbanística, tanto regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), como estatal (TRLRHS 7/2015), no recogen entre las exigencias de los planes generales la necesidad de redactar una memoria específica en razón de género y diversidad, limitándose dichas normas a recoger entre sus principios rectores algunos aspectos genéricos que guardan relación con la materia, además de algunas exigencias favorables al género y a la diversidad, pero no expresamente dirigidas a dichos aspectos, tales como la exigencia de determinados estándares de equipamientos, zonas verdes e infraestructuras, así como la necesaria reserva de una dotación mínima de vivienda protegida.

Por tanto, el objetivo principal de los instrumentos de planeamiento en materia de género y diversidad es, a nuestro entender, el de diseñar un modelo territorial abierto, con redes públicas e infraestructuras conectadas, etc. que propicien la no discriminación y diversidad por razón de género, identidad sexual, edad y clase social.

NORMATIVA

La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción, desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta nuestros días. En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia que nos ocupa:

Como **marco general** cabe señalar:

- Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos". Artículo 2 de la misma Declaración: "toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción

alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"

- Naciones Unidas convoca, en 1.975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso –en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1.975-1.985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.
- Artículo 14 de la Constitución Española (1978): "los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social" y artículo 9.2 : "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social". La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).
- La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar “los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales”.
- La Plataforma de Acción de Beijing’95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1.995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el ‘mainstreaming’ (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.

- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantiza la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que “ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales.” (Art. 141).
- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).
- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que "la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2.000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo...; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.
- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."
- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los

planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.

- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2.006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba.
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

Normativa específica:

- Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: “En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo”.
- Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Destacan las siguientes prescripciones:

- Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.
- El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.
 - Artículo 19. Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.
 - Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.
 1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.
 3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
 - Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
 - Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid
 - Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género.
 1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.
 2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.
 3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

Estudios y declaraciones que interrelaciona el género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística:

- Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aún hoy en día, es mayoritariamente llevado

a cabo por mujeres. Además, la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.

- Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.
- Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:
 - a. Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.
 - b. Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.
 - c. Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.
 - d. Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, aprovechando las economías locales, y tomando

nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.

- e. Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.
- f. Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.
- g. Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.
- h. Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

En el apartado sobre **desarrollo urbano sostenible para la inclusión social** se señalan los siguientes compromisos:

- a. Promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles del Gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.
- b. Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad, y evitando la segregación.
- c. Adoptar medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su tipificación como delito.
- d. Promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua potable y el saneamiento, la alimentación sana,

nutritiva y suficiente, la eliminación de desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura y las tecnologías de la información y las comunicaciones. Nos comprometemos también a velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y necesidades de las mujeres, los niños y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, según proceda, y las de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, alentamos la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.

EVALUACIÓN GENERAL

Como ya se ha comentado, y resulta evidente, no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad.

En concreto, en el caso de un instrumento de planeamiento de desarrollo, la afección que puede suponer la nueva ordenación con respecto al género, diversidad, infancia, adolescencia, familia, etc, es muy variada, y depende fundamentalmente del alcance de dicha ordenación y de la repercusión que sobre la sociedad pueda tener debido a su dimensión, los usos propuestos, el estado actual de la zona a ordenar, etc.

Es obvio que no afecta de igual manera el desarrollo de una zona "no urbana" donde no exista ningún uso previo, que una operación de renovación urbana, como es el presente caso.

El margen de acción del planeamiento de desarrollo en estos casos es escaso, ya que completa la ordenación propuesta por el Plan general para un ámbito o sector, respetando las determinaciones especificadas en la correspondiente ficha de condiciones.

Es evidente la mejora que supone este tipo de actuaciones para la sociedad, en general, ya que la creación de dotaciones al servicio de la población supone un incremento en la calidad urbana respecto al estado actual.

En relación con la situación de partida de hombres y mujeres, relaciones de género o posibles desigualdades de oportunidades entre sexos, la nueva ordenación simplemente destina unos suelos actualmente vacantes al uso dotacional. Tampoco establece condiciones para las nuevas edificaciones o para los nuevos espacios de uso colectivo que puedan suponer un deterioro en las relaciones de género, o que provoquen desigualdades de oportunidad. Por el contrario, **la mejora de estos espacios y de la calidad de las nuevas dotaciones, en caso de tener algún efecto, sería beneficioso.**

9.3 EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN O IDENTIDAD SEXUAL

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del Plan General de Ordenación

Urbana, que establece las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.

- Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

9.4 EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

Teniendo en cuenta la normativa señalada anterior y concretamente las determinaciones de:

- La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil,
- y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas,

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia se considera favorable.

VOLUMEN 2. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD

CAPÍTULO 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA.

Inversiones en urbanización.

Las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el presente Plan de Sectorización pueden dividirse en dos categorías:

- Las asociadas al proceso de urbanización.
- Las asociadas al proceso de edificación.

A efectos del presente Estudio Económico Financiero, serán objeto de valoración y análisis las relativas al proceso de urbanización, que comprenden todas aquellas inversiones encaminadas a la transformación y preparación del suelo para acoger los usos urbanos previstos, y disponerlo de forma que se garantice su condición de solar de conformidad con las determinaciones de la legislación vigente y las previsiones y determinaciones propias de este Plan de Sectorización.

Dichas inversiones serán las relativas a:

- Los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- Obras de explanación, y pavimentación y señalización de la red viaria.
- Obras de saneamiento hasta las acometidas de las edificaciones.
- Infraestructura de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red de telecomunicaciones.

En cualquier caso, se ha previsto, dentro de la valoración que se formula, el enganche de las redes locales a las redes generales municipales que lo han de servir.

Asignación de las inversiones.

De conformidad con las previsiones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 21, en relación con el 18, y en la medida en que quedan vigentes los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del ámbito de actuación, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

En cualquier caso, no se derivará para el correspondiente Ayuntamiento afectado ni para la Administración urbanística actuante, caso de ser otra, en su cualidad de Administración y no como titular patrimonial, carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización. En este momento la conservación de la urbanización corresponderá al ayuntamiento.

1.1 VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

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 € |
|-----------------------------------|-------------------------|

Por tanto, el coste total del desarrollo se estima en 115.441.411,41 €.

CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Es evidente la total capacidad económica de los Promotores privados, al ser propietarios de la totalidad del suelo integrante del ámbito de gestión que se considera, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo.

Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo señalado del ámbito, que eventualmente pueden servir de base a enajenaciones o créditos hipotecarios para acometer la urbanización y en su caso la edificación.

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearan para acometer la promoción del ámbito de actuación, la urbanización se ejecutará bien a través de los medios propios o a través de los créditos o mecanismos de financiación que se consideren convenientes.

En cualquiera de los casos, como queda especificado en posteriores apartados, la ejecución quedará garantizada a través de los oportunos avales bancarios.

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, se ejecutaran bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.

Se prevé la ejecución de las obras de urbanización interior y de las conexiones con las redes exteriores en una sola etapa.

Se prevé una duración de las obras de urbanización de treinta y seis meses, durante los cuales, y en la forma prevista en la legislación vigente, se podrá acometer de forma simultánea la edificación.

En cuanto a la inversión relativa a las obras de urbanización, en relación con la superficie del ámbito de actuación y el aprovechamiento edificable lucrativo previsto, se fija en los siguientes valores unitarios:

- Coste unitario por aprovechamiento apropiable (90% de 916.365,32 m²e= 824.728,78 m²e)

COSTE TOTAL DESARROLLO 115.441.411,41€ / 824.728,78 m²e = 139,97 €/m²e

Considerando la rentabilidad de los usos previstos en el Plan de Sectorización, este valor se considera aceptable, derivándose de los mismos la viabilidad económica y por tanto de la operación urbanística.

GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.

De acuerdo con el artículo 108, apartado 1.b) de la vigente Ley del Suelo de la comunidad de Madrid, de forma previa a la iniciación de las obras de urbanización se establecerá la constitución de avales bancarios cifrados en el 10% del coste resultante para la ejecución de la urbanización e implantación de los diferentes servicios urbanísticos como garantía legal para proceder a la promoción del suelo.

DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudiarán aquellas redes de infraestructuras que dependan del ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tendrán en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local. Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución de agua: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: Unión Fenosa Distribución (Grupo Naturgy).
- Red de gas natural: Madrileña Red de Gas.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.
- Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:
- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Las ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario (no supramunicipal). En función de estas ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

Mantenimiento del viario público y del alumbrado público:

Se prevén obras de pavimentación y de alumbrado.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,27 €/m²s (pavimentación) y 0,28 €/m²s (alumbrado público).

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:

$$0,27 \text{ €/m}^2\text{s} \times 185.401,07 \text{ m}^2\text{s} = 50.058,29 \text{ €/año}$$

Coste estimado de mantenimiento anual del alumbrado público:

$$0,28 \text{ €/m}^2\text{s} \times 591.591,07 \text{ m}^2\text{s} = 165.645,50 \text{ €/año}$$

Mantenimiento de la red de saneamiento:

Superficie: 185.401,07 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,22 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual de la red de saneamiento:

$$0,22 \text{ €/m}^2 \times 185.401,07 \text{ m}^2\text{s} = 40.788,24 \text{ €/año}$$

Mantenimiento de las zonas verdes:

Superficie: 445.064,97 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,50 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual de las zonas verdes:

$$0,50 \text{ €/m}^2 \times 445.064,97 \text{ m}^2\text{s} = 222.532,49 \text{ €/año}$$

Por lo tanto, el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: **479.025 €/año.**

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 |
|--------------|----------------------|

CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.

A continuación, se identifica el principal ingreso que obtiene la administración, el Impuesto de Bienes Inmuebles, y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Su determinación se realiza según las especificaciones de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Para el cálculo del IBI que percibirá el ayuntamiento, al no encontrarse actualizados los valores de repercusión por usos, se ha hecho una estimación de estos valores tomado como referencia los de los municipios colindantes.

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

- Bienes inmuebles de naturaleza urbana de uso terciario, industrial y dotacional privado: 0,99%.

Calculando el Valor catastral como la suma del valor catastral del suelo y el de la construcción, de acuerdo con las fórmulas siguientes:

VALOR CATASTRAL PARCELAS = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión VRC (€/m² en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

Los datos empleados para el cálculo son los siguientes (al desconocer en este momento si se cederá el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento, o se optará por su monetización, se contempla la primera opción, al ser la más desfavorable a los efectos de este cálculo):

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 |

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. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

La Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido 2/2008 aprobado por RDL de 20 de Junio, establecen en su artículo 15.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un “**informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que, tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General o de Desarrollo, como en este caso, es determinar la sostenibilidad económica **a largo plazo** de la hacienda local municipal (principal afectada por el desarrollo de ámbitos o sectores), debido a la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva o nuevas urbanizaciones.

Para alcanzar dicho objetivo se deberán identificar y cuantificar:

- Incrementos patrimoniales derivados del desarrollo.

- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del ámbito o sector.

Debido a la reducida dimensión del ámbito, la repercusión de su desarrollo en las arcas públicas es prácticamente nula, por lo que para este estudio únicamente se compara el gasto que supone para el ayuntamiento el mantenimiento de los viarios con el ingreso generado mediante el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Respecto a la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el plan de sectorización no califica suelo con este uso.

CAPÍTULO 3. PLAN DE ETAPAS

El presente Plan de Sectorización se desarrolla en una única etapa.

El plazo máximo de treinta y seis meses fijado para la total terminación de las obras de urbanización queda comprometido por la iniciativa privada a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

No obstante, hay que entender que dicho plazo está en cierta medida supeditado a circunstancias cuya resolución excede en algunos casos de la responsabilidad que realmente pueden asumir los promotores, especialmente en aquellos aspectos de competencia de las distintas compañías suministradoras.

En este sentido, se estima que una mayor duración de las obras de urbanización que supusiera un cierto incremento del plazo, debido a imprevistos que pudieran sobrevenir en el transcurso de las mismas, no alteraría de forma sustancial los objetivos del Plan.

CAPÍTULO 4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y COMPROMISOS

Se recogerá en el documento completo del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada las previsiones vinculantes de ejecución, así como el resto de las obligaciones que se hayan acordado entre la Administración y el promotor, tal como se señala en el número 4 del artículo 45.

Según el artículo 45.4 de la LSCM:

“4. Entre los compromisos que deberán constar en el Plan de Sectorización estarán, al menos, los siguientes:

a) Prestación de garantía ante la Administración por importe mínimo del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquél. Dicha garantía deberá cubrir, en todo caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, e incluso ser suficiente para acometer eventualmente las labores de restauración de los terrenos.

- b) Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta. En especial, se aportarán suficientes garantías en cuanto a la autonomía del sistema de transporte, de forma que se asegure que no se produce sobrecongestión en ninguna de las distintas hipótesis probables.*
- c) Plazos vinculantes para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento.*
- d) Cuantas otras contraprestaciones asuman libremente el promotor a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización.”*

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.