

Codigo para validacin: **FWNQG-IZKRA-3SKPQ**Fecha de emisin: **8 de Junio de 2026 a las 11:23:23**

Pgina 1 de 2

1.- Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 05/06/2026 12:52

**FIRMADO**  
05/06/2026 12:52**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTOPlaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
MadridC.I.F. P2814900E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489**MOCION DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA Y JUVENTUD****Asunto: Aprobación definitiva del Estudio de Detalle AE.OD.1 "BARRIO SAN BENITO"**

En fecha 3 de junio de 2025, con nº de registro de entrada 26031, se presenta por D. José Luis Fernández del Viso en su condición de Presidente de la Junta de Compensación "Barrio San Benito" ESTUDIO DE DETALLE para la totalidad del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior del Barrio de San Benito, suscrito por los arquitectos D. Miguel Solano Gallego y D. Francisco Montes Congostrina, posteriormente en fecha 19 de noviembre de 2025 y número 54406 de anotación, se presenta por dicha Junta de Compensación un nuevo Estudio de Detalle que sustituye al presentado anteriormente al haberse advertido una serie de errores en la memoria.

Reseñar como antecedentes del presente expediente que por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 29 de septiembre de 2021 resultó aprobado definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de la AE.OD.1 "Barrio San Benito".

El Estudio de Detalle que se tramita en la actualidad resultó aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de noviembre de 2025, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, y viene derivado del contenido del Plan Parcial de Reforma Interior y su objetivo pretende la distribución y transferencia de edificabilidad, y ordenación de volúmenes dentro de las áreas interiores definidas en el propio Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en el art. 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid respecto a su función.

De conformidad con lo dispuesto por el art. 60 de la citada Ley 9/2001, el Estudio de Detalle aprobado inicialmente fue sometido a trámite de información pública por periodo de 20 días mediante publicación en la web municipal (26/11/2025), en el BOCM (9/12/2025) y Diario 20 MINUTOS (3/12/2025), sin que consten alegaciones presentadas al respecto; de conformidad con la normativa aplicable, durante el periodo de información pública se requieren únicamente los informes de órganos, entidades administrativas y servicios municipales que están legalmente previstos como preceptivos por la normativa urbanística o legislación sectorial aplicable.

En fecha 23 de febrero de 2026 con números de registro 10793 y 10794, la Junta de Compensación presenta documento para su aprobación definitiva en el que se subsanan las cuestiones planteadas en el informe emitido por el Arquitecto Municipal para su aprobación inicial, posteriormente en fecha 7 de mayo de 2026 con el número 25950 de anotación se presenta por dicha Junta un nuevo Estudio de Detalle que sustituye al presentado anteriormente subsanando un error gráfico en la localización real de la manzana 3.

Constan en el expediente Informe Técnico en el que se indica que el Documento presentado para su aprobación definitiva "...mantiene las determinaciones de ordenación establecidas

Código para validación: FWNQG-IZKRA-3SKPQ

Fecha de emisión: 8 de Junio de 2026 a las 11:23:23

Página 2 de 2

1.- Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 05/06/2026 12:52

FIRMADO  
05/06/2026 12:52

El documento electrónico ha sido aprobado por: Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 (Victor Mirandá Lozano) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 12:52:43 del día 5 de Junio de 2026 con certificado de Victor Mirandá Lozano. 6263967\_FVNQG-IZKRA-3SKPQ\_D826551DD57F801783D4850C266DC41E5B5ED2827B578F17815C24D1A5E4E80F9DAB2FD328D45E336DC009F0E2372FCCTC87DA0E7D967C06E3AF5F3D71778F06 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es>

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
MadridC.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

por el planeamiento general vigente y hace constar que la última modificación de ajuste perimetral de la manzana nº 3, así como las correcciones de las parcelas PR-7.1 y PR-7.2 no son significativas ni alteran los condicionantes definidos en el Estudio de Detalle aprobado inicialmente....” y Jurídico, de los que se desprende que no existe impedimento para la aprobación definitiva del documento, habiéndose constatado que en el mismo se incluye la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento, incorporando el contenido y documentación señalado en la normativa de aplicación (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en los artículos 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Así mismo se han incorporado al expediente el informe de *Impacto de Género, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación e Impacto en la infancia, la Adolescencia y la Familia*, y el de *análisis y valoración del impacto sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas*, emitidos por los Servicios Municipales competentes, no existiendo inconveniente para la aprobación del documento propuesto.

Conforme a los antecedentes anteriormente expuestos, así como el contenido de los informes referenciados, de conformidad con lo dispuesto en el art. 61.5 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, se **propone al Ayuntamiento Pleno adopte el acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle AE.OD.1 “BARRIO SAN BENITO”**.

El presente acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 140.6 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, y demás legislación concordante.

Torrejón de Ardoz,

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).

Ver fecha y firma al margen.



Plaza Mayor, 1  
 28550 Torrejón de Ardoz  
 Madrid

C.I.F. P2814800E  
 Nº Registro Entidades Locales 01281489  
 OIR3 L01281489

## INFORME TÉCNICO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU-OS-1 "BARRIO DE SAN BENITO" NORMA NSU-PERI 1. TORREJON DE ARDOZ (MADRID).

En relación al estudio de detalle presentado por la Junta de compensación del barrio de San Benito para el desarrollo de él PPRI del barrio de San Benito de torrejón de Ardoz Madrid y con el fin de su tramitación para la aprobación definitiva del mismo el técnico que suscribe tiene a bien informar:

Que por acuerdo plenario de fecha 31 de octubre de 2012 se aprobaron la Delimitación de la Unidad de Ejecución, la Delimitación de Categorías del Suelo y el Plan Especial de Ajuste Normativo.

Que por acuerdo plenario de fecha 29 de septiembre de 2021 se aprobó definitivamente el Plan Parcial.

Que por acuerdo plenario de fecha 25 de enero de 2023 se aprobó definitivamente el cambio de sistema de actuación de cooperación a compensación.

Que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de febrero de 2024 se aprobó la constitución de la Junta de Compensación.

Que por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 8 de julio de 2024 se aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización.

Que en fecha 19 de noviembre de 2025 se presenta un Estudio de detalle redactado por los arquitectos Solano y Catalán Arquitectos. Arquitectos redactores Miguel Solano Gallego y Francisco Montes Congostrino.

Que con fecha 24 de noviembre de 2025 se aprobó inicialmente en Junta de gobierno local el estudio de detalle presentado.

Que posteriormente a dicha aprobación se sometió a dicho estudio de detalle a información pública y a la notificación a interesados habiéndose sido publicado en el BOCM de fecha 9 de diciembre de 2025.

Que durante dicho periodo de alegaciones no se ha presentado ninguna a dicha redacción y contenido del estudio de detalle.

## OTROS DATOS

Código para validación: **1LQ5R-FAU5G-Z29KF**  
Fecha de emisión: **27 de Mayo de 2026 a las 11:23:01**  
**Página 2 de 3**

## FIRMAS

El documento ha sido firmado por :  
1.- URB\_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 26/05/2026 14:39

## ESTADO

**FIRMADO**  
26/05/2026 14:39



El documento electrónico ha sido aprobado por URB\_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación(Angel Luis Garcia Perez), de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 14:39:01 del día 26 de Mayo de 2026 Angel Luis Garcia Perez.  
6219220 1LQ5R-FAU5G-Z29KF C76F9943C058DDE94307AA11C2DE28160A4B62FE1FD39873BE8D062929B499B71FAC5E914586CRACD5D27E740930FACD8D85EB24AFC054900E9574620E1E4C4 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayc-torrejon.es>



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

Que con fecha 23 de febrero de 2026 se presenta texto refundido del estudio de detalle con el fin de proceder a su aprobación definitiva.

Que en el informe de aprobación inicial se indicó que, para el documento que, en su caso, se sometiera a aprobación definitiva, debía justificarse una distribución lo más equitativa posible de la edificabilidad asignada al uso de aparcamiento y servicios entre las parcelas PR-7.1 y PR-7.2, estableciéndose en el documento de aprobación inicial una edificabilidad de 12,97 m<sup>2</sup> para la parcela PR-7.1 y de 0,00 m<sup>2</sup> para la parcela PR-7.2.

Que dicha circunstancia ha sido corregida en el documento refundido que se presenta para su aprobación definitiva, procediéndose a un ajuste de la edificabilidad destinada a aparcamiento, fijándola en 6,48 m<sup>2</sup> para la parcela PR-7.1 y en 6,49 m<sup>2</sup> para la parcela PR-7.2, quedando así equitativamente repartida.

Que igualmente, se han redondeado las edificabilidades residenciales de ambas parcelas, estableciéndose en 210,94 m<sup>2</sup> para la parcela PR-7.1 y en 211,33 m<sup>2</sup> para la parcela PR-7.2.

Que con las anteriores subsanaciones se da cumplimiento al requerimiento formulado en el citado informe de aprobación inicial.

Que con fecha 7 de mayo de 2026 se presenta escrito con el fin de corregir un error gráfico existente en el documento refundido del Estudio de Detalle y que afecta a la manzana N<sup>º</sup>3.

Que la modificación o corrección que se describe en este escrito y se recoge en el documento a aprobar definitivamente consiste únicamente, en ajustar el perímetro exterior de dicha manzana por lo que únicamente, se aclara en la redacción del Estudio de Detalle, la modificación de esta desviación, corrigiendo la localización exacta de la misma sin que dicha corrección afecte a su superficie, ya recogida en el estudio de detalle ya aprobado inicialmente.

Que esta modificación o corrección de la manzana n<sup>º</sup> 3 se incluye en un último texto **refundido del estudio de detalle** que es el que se propone para su aprobación definitiva por parte del órgano indicado del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Que examinada la documentación presentada, se comprueba por parte de este Técnico, que el texto refundido ultimo del Estudio de Detalle presentado para su aprobación definitiva, mantiene las determinaciones de ordenación establecidas por el



Plaza Mayor, 1  
 28850 Torrejón de Ardoz  
 Madrid

C.I.F. P2814800E  
 Nº Registro Entidades Locales 01281489  
 DIR3 L01281489

planeamiento general vigente y hace constar que la última modificación de ajuste perimetral de la manzana nº 3, así como las correcciones de las parcelas PR-7.1 y PR-7.2, no son significativas ni alteran los condicionantes definidos en el estudio de detalle aprobado inicialmente.

Que dicho expediente cumple con la tramitación legalmente exigida, habiéndose cumplido el trámite de información pública previsto en la LSCM.

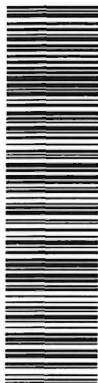
Por todo lo expuesto, el técnico que suscribe **informa FAVORABLEMENTE** la aprobación definitiva del Estudio de Detalle promovido por la Junta de Compensación "Barrio de San Benito" de Torrejón de Ardoz (Madrid), al considerar que su contenido se ajusta al planeamiento vigente y a la legislación urbanística aplicable y propone su aprobación en Pleno Municipal en cumplimiento de lo establecido en el artículo 61.5 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Torrejón de Ardoz,  
 Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación  
 (CSV).  
 Ver fecha y firma al margen.

Código para validación: **KRI9C-M3FOC-TD3J4**  
 Fecha de emisión: **3 de Junio de 2026 a las 14:47:23**  
 Página 1 de 2

1.- URB\_Jefa de Área Servicios Jurídicos y Administración de Urbanismo y Oficina de Rehabilitación de Viviendas del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 03/06/2026 09:55

**FIRMADO**  
 03/06/2026 09:55



El documento electrónico ha sido aprobado por URB\_Jefa de Área Servicios Jurídicos y Administración de Urbanismo y Oficina de Rehabilitación de Viviendas (Adelina Dopazo Martínez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:55:56 del día 3 de Junio de 2026, con certificado de Adelina Dopazo Martínez. Nº de documento: 6253011 KRI9C-M3FOC-TD3J4 5C79DF78C FBB456B019C3BDB06925555691844ADE044CB82DB980F33F6B99CB8494958CE34B31D0C59FB6F6488F34AFBAAA6377F047DB8484F66999371AD9AF33 El documento es FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



Plaza Mayor, 1  
 28850 Torrejón de Ardoz  
 Madrid

C.I.F. P2814800E  
 Nº Registro Entidades Locales 01281489  
 DIR3 L01281489

## INFORME JURIDICO

### Asunto: Aprobación definitiva del Estudio de Detalle AE.OD.1 "BARRIO SAN BENITO"

En fecha 3 de junio de 2025, con nº de registro de entrada 26031, se presenta por D. José Luis Fernández del Viso en su condición de presidente de la Junta de Compensación "Barrio San Benito" ESTUDIO DE DETALLE para la totalidad del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior del Barrio de San Benito, suscrito por los arquitectos D. Miguel Solano Gallego y D. Francisco Montes Congostrina, posteriormente en fecha 19 de noviembre de 2025 y número 54406 de anotación, se presenta por dicha Junta de Compensación un nuevo Estudio de Detalle que sustituye al presentado anteriormente al haberse advertido una serie de errores en la memoria.

Reseñar como antecedentes del presente expediente que por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 29 de septiembre de 2021 resultó aprobado definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de la AE.OD.1 "Barrio San Benito".

Así mismo cabe advertir que el Proyecto de Reparcelación del ámbito, se aprobó inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de noviembre de 2025, y se encuentra pendiente de aprobación definitiva, habiendo superado el trámite de información pública, del cual resultan alegaciones que, con independencia de su estimación o desestimación según corresponda, no inciden ni comprometen el contenido del Estudio de Detalle que nos ocupa.

El Estudio de Detalle que se tramita en la actualidad resultó aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de noviembre de 2025, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, y viene derivado del contenido del Plan Parcial de Reforma Interior y su objetivo pretende la distribución y transferencia de edificabilidad, y ordenación de volúmenes dentro de las áreas interiores definidas en el propio Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en el art. 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid respecto a su función.

De conformidad con lo dispuesto por el art. 60 de la citada Ley 9/2001, el Estudio de Detalle aprobado inicialmente fue sometido a trámite de información pública por periodo de 20 días mediante publicación en la web municipal (26/11/2025), en el BOCM (9/12/2025) y Diario 20 MINUTOS (3/12/2025), sin que consten alegaciones presentadas al respecto; de conformidad con la normativa aplicable, durante el periodo de información pública se requieren únicamente los informes de órganos, entidades administrativas y servicios municipales que están legalmente previstos como preceptivos por la normativa urbanística o legislación sectorial aplicable.

En fecha 23 de febrero de 2026 con números de registro 10793 y 10794, la Junta de Compensación presenta documento para su aprobación definitiva en el que se subsanan las cuestiones planteadas en el informe emitido por el Arquitecto Municipal para su aprobación inicial, posteriormente en fecha 7 de mayo de 2026 con el número 25950 de anotación se presenta por dicha Junta un nuevo Estudio de Detalle que sustituye al presentado anteriormente subsanando un error gráfico en la localización real de la manzana 3; informado el citado Documento por el Arquitecto Jefe resulta que, se *"informa favorablemente la aprobación definitiva del Estudio de Detalle"*.

## OTROS DATOS

Código para validación: **KRI9C-M3FOC-TD3J4**  
 Fecha de emisión: **3 de Junio de 2026 a las 14:47:23**  
 Página 2 de 2

## FIRMAS

1.- URB\_Jefa de Área Servicios Jurídicos y Administración de Urbanismo y Oficina de Rehabilitación de Viviendas del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.Aprobación del documento 03/06/2026 09:55

## ESTADO

**FIRMADO**  
 03/06/2026 09:55



El documento electrónico ha sido aprobado por URB\_Jefa de Área Servicios Jurídicos y Administración de Urbanismo y Oficina de Rehabilitación de Viviendas (Adelina Dopazo Martínez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:55:56 del día 3 de Junio de 2026 con certificado de Adelina Dopazo Martínez. 6253011 KRI9C-M3FOC-TD3J4 SC79DF7BCF7B0A9650079C3B09069255358184ADE0A4CBB2DB890F39F69CBB849A959CE34B31D0C59FB6FB4886F34AFBA446377F047DB848AF65999371AD9AF33 El documento así FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



**Torrejón de Ardoz**  
 AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
 28850 Torrejón de Ardoz  
 Madrid

C.I.F. P2814800E  
 Nº Registro Entidades Locales 01281489  
 DIR3 L01281489

El documento presentado incluye memoria de impacto normativo y justifica la exclusión de los Estudios de Detalle del sometimiento al trámite de evaluación ambiental considerando lo dispuesto en el párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, según redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, conforme al cual quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

Así mismo se han incorporado al expediente el informe de Impacto de Género, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación e Impacto en la infancia, la Adolescencia y la Familia, y el de análisis y valoración del impacto sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, emitidos por los Servicios Municipales competentes, de los que resulta que no existe impedimento en los mencionados aspectos para la aprobación del Estudio de Detalle propuesto.

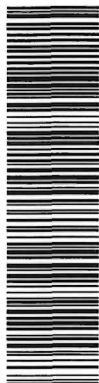
Por último señalar que la regulación de los Estudios de Detalle viene recogida en cuanto a su contenido y función como instrumento de planeamiento en los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en los artículos 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento Urbanístico; respecto a la competencia para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, el artículo 61.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, atribuye dicha competencia al Pleno del Ayuntamiento.

El acuerdo de aprobación definitiva habrá de publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 140.6 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, y demás legislación concordante.

Torrejón de Ardoz,

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).

Ver fecha y firma al margen.



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

SG/ER/md

Dña. Elisa Rodelgo Gómez, Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid),

**C E R T I F I C A:** Que la Junta de Gobierno Local en sesión ORDINARIA celebrada, en segunda convocatoria, el día **veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco**, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

**20º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Juventud a la Junta de Gobierno Local, sobre aprobación inicial del Estudio de Detalle de AE.OD.1 "Barrio San Benito" presentado por la Junta de Compensación Barrio San Benito (26471 – E. DETALLE 2025/2)**

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Juventud que dice, literalmente, lo siguiente:

En fecha 3 de junio de 2025, con nº de registro de entrada 26031, se presenta por D. José Luis Fernández del Viso en su condición de Presidente de la Junta de Compensación "Barrio San Benito" ESTUDIO DE DETALLE para la totalidad del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior del Barrio de San Benito, suscrito por los arquitectos D. Miguel Solano Gallego y D. Francisco Montes Congostrina.

En fecha 19 de noviembre de 2025 y número 54406 de anotación, se presenta por dicha Junta de Compensación un nuevo Estudio de Detalle que sustituye al presentado anteriormente al haberse advertido una serie de errores en la memoria.

Reseñar como antecedentes del presente expediente que por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 29 de septiembre de 2021 resultó aprobado definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de la AE.OD.1 "Barrio San Benito".

El Estudio de Detalle que se tramita en la actualidad viene derivado del contenido del Plan Parcial de Reforma Interior, y su objetivo pretende la distribución y transferencia de edificabilidad, y ordenación de volúmenes dentro de las áreas interiores definidas en el propio Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en el art. 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid respecto a su función.

El citado Estudio de Detalle ha sido informado por el Arquitecto Municipal, concluyendo que no existe impedimento para la aprobación inicial del mismo, e incluyendo en su Informe los parámetros urbanísticos que resultan del citado Estudio de Detalle, según se cita a continuación.

*Que las manzanas sobre las que inciden específicamente las determinaciones del presente Estudio de Detalle son las siguientes:*

- *Las manzanas 4 y 5, en las cuales se definen unas áreas interiores sobre las que se propone una distribución de edificabilidad.*

## OTROS DATOS

Código para validación: **I1L2G-NVEHK-945CX**  
 Fecha de emisión: **29 de Mayo de 2026 a las 12:08:05**  
 Página 2 de 3

## FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :

- 1.- SEC\_Coordinadora de Administración de Secretaría General del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 24/11/2025 14:57
- 2.- SEC\_Secretaria Accidental del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 24/11/2025 15:00
- 3.- Alcalde en funciones del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 25/11/2025 08:23

## ESTADO

**FIRMADO**  
25/11/2025 08:23



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

- Las manzanas 2 y 6, en las que igualmente se delimitan áreas interiores destinadas a una ordenación de la edificabilidad, estableciéndose adicionalmente en la manzana 2 una alineación de las posibles edificaciones resultantes con el fin de homogeneizar la imagen urbana del ámbito.
- Las manzanas 7, 8 y 9, en las que se plantean también áreas interiores para la correspondiente distribución de edificabilidad. Asimismo, respecto de las manzanas definidas por el Plan Parcial y de acuerdo con las transferencias de edificabilidad reguladas por este Estudio de Detalle, las parcelas 7, 8 y 9 quedan configuradas de la siguiente manera:

Manzana	Nº	PPRI	PPRI	ED	ED
		EDIF RES (m²)	EDIF APARC/SERV(m²)	EDIF RES (m²)	EDIF APARC/SERV (m²)
	7	402,40	0,24	409,30	12,97
	8	2.526,72	464,47	2.526,72	463,63
	9	605,18	11,89	598,28	0,00

Asimismo, deberá justificarse, en el documento que se someta en su caso a aprobación definitiva, una distribución lo más equitativa posible de la edificabilidad asignada al uso de aparcamiento y servicios (12,97 m<sup>2</sup>) entre las áreas interiores 7.1 y 7.2 definidas en la manzana 7, evitando la adjudicación de la totalidad de dicha edificabilidad a una sola de las áreas, salvo justificación técnica expresa que lo avale en su caso.

Que debido a la existencia de una servidumbre de vistas generada por el edificio actualmente construido en la parcela colindante:

- En la manzana 3 se establece un área de movimiento completa en planta baja, así como un área de movimiento retranqueada tres metros en las plantas superiores respecto de la vivienda existente. Esta delimitación tiene por objeto garantizar el mantenimiento de dicha servidumbre de vistas, asegurando que la futura edificación respete las condiciones de iluminación, ventilación y privacidad asociadas a la edificación preexistente.

Que la transferencia de edificabilidad no proporcional en las manzanas afectadas se justifica en diversas circunstancias urbanísticas del ámbito:

- En las manzanas 4, 5 y 6, la franja de protección acústica de 29 metros, junto con los criterios volumétricos establecidos por el PPRI, limita de manera significativa la capacidad de materializar la edificabilidad asignada, haciendo necesario redistribuirla hacia otras manzanas del sector.
- Asimismo, en la manzana 8, y de acuerdo con lo definido por la ordenanza de edificación del Plan Parcial, se establece una franja edificable de 10 metros equidistante de la fachada que condiciona la implantación de las futuras edificaciones, generando viviendas en esquina cuyo porcentaje de ocupación resulta superior al del resto de las tipologías. En estas circunstancias, no es posible agotar la edificabilidad asignada a la manzana para el uso de "aparcamiento y servicios", lo que hace imprescindible recurrir a la citada transferencia de edificabilidad para garantizar el equilibrio global del ámbito.

## OTROS DATOS

Código para validación: **11L2G-NVEHK-945CX**Fecha de emisión: **29 de Mayo de 2026 a las 12:08:05**

Página 3 de 3

## FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :

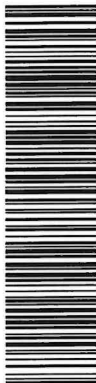
1.- SEC\_Coordinadora de Administración de Secretaría General del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.

Aprobado 24/11/2025 14:57

2.- SEC\_Secretaria Accidental del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 24/11/2025 15:00

3.- Alcalde en funciones del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 25/11/2025 08:23

## ESTADO

**FIRMADO**  
25/11/2025 08:23**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTOPlaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
MadridC.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

En el expediente consta también informe suscrito por la Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo respecto a la tramitación, y competencia para la aprobación del Estudio de Detalle que se pretende, en el que se indica que en el documento presentado se plasman los antecedentes al mismo, así como la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento, incorporando el contenido y documentación señalado en la normativa de aplicación (*Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, así como en los artículos 65 y 66 del *Real Decreto 2159/ 1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico*).

De acuerdo con las consideraciones contenidas en el propio Estudio de Detalle, así como las que derivan de los informes referenciados, se **propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo con el siguiente contenido:**

**Primero.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de AE.OD.1 “Barrio San Benito”.**

**Segundo.- Someter el expediente a trámite de información pública** realizándose mediante publicación de anuncios en el BOCM, periódico, y web municipal conforme lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid* y *Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local*, además se realizará una notificación individualizada a todos los propietarios y titulares de derechos afectados; dicha información pública será por **plazo de veinte días**, y en el citado periodo se requerirán únicamente los informes de órganos, entidades administrativas y servicios municipales que estén legalmente previstos como preceptivos, por dicha Ley o la legislación sectorial aplicable.

Torrejón de Ardoz,  
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación  
(CSV).

Ver fecha y firma al margen.

Y para que conste, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en Funciones, hecha la salvedad del Art. 206 del R.O.F., y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta,

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CVS).  
Ver fecha y firma al margen.

URBANISMO – Expte



5561478,4N81U-ZV0OV-YKAOE 50FE62E5163E12F212EFCF851A505B0DB7262569E El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado>.  
 https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado?ID=2.2.5.4.97-VATES-V70694950, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=DCE5-50075066H, Description=Ret/AEA/AEA10030/PUESTO 116750121032024102248 (CN=PAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-ROU, C=ES) al 19/11/2025 8:53:27.

DEPARTAMENTO JURÍDICO DE LA CONCEJALÍA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ.

**ASUNTO.** SUBSANACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU-OS-1 "BARRIO DE SAN BENITO" NORMA NSU-PERI 1. TORREJON DE ARDOZ (MADRID) FORMULADO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN BARRIO SAN BENITO

**S/REFERENCIA.** Registro de entrada 2025-26031-E

**D. José Luis Fernández del Viso**, mayor de edad, con DNI nº 26014378-K, con domicilio a estos efectos en, calle Arturo Soria 65, en su condición de Presidente de la Junta de Compensación "Barrio de San Benito" de Torrejón de Ardoz (Madrid) y domicilio en Madrid, Arturo Soria 65, **EXPONE:**

**Primero.-** Con fecha 03/06/2025 y con referencia de entrada en el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025-26031-E, se presentó Estudio de Detalle del Plan Parcial del Suelo Urbano no Consolidado AU-OS-1 Barrio de San Benito.

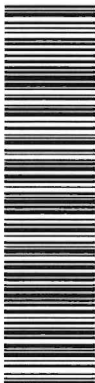
**Segundo.** Se han detectado una serie de errores en la memoria que precisan de su subsanación, y por ello se ha elaborado un nuevo ejemplar completo y que se compone de los siguientes bloques:

- I. Memoria Informativa.
- II. Memoria Justificativa-
- III. Memoria de Impacto Normativo.
- IV. Impacto Ambiental.
- V. Justificación accesibilidad.
- VI. Planos de información y de ordenación.

Por todo lo expuesto,

**SOLICITO** que teniendo por presentado este escrito junto a la documentación anexa se proceda a:

1. Anulación y archivo del escrito y la documentación que se acompañó con fecha 03/06/2025 y con referencia de entrada en el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2025-26031-E



5561478 4N81U-ZV00V-YKAOE 50F62E5163E12F212EFCFF651A50580DB726299E El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sjco.cerregion.es> firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, OID.2.5.4.37=VAIES.V70694690, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT0030PUUESTO 1/6750121032024102248 (CN=FAC Representación, OU=CERES, O=FNMI-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.

2. Tener por presentado el "Estudio de Detalle del plan parcial del suelo urbano no consolidado AU-OS-1 "Barrio de San Benito" norma NSU-PERI 1. Torrejón de Ardoz (Madrid) que se acompaña como documentación a este escrito.
3. Que se proceda, previo los informes técnicos y jurídicos preceptivos, a la aprobación inicial del mismo y se someta a información pública, por el plazo establecido en el artículo 60 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y se notifique a los propietarios afectados de acuerdo con lo establecido en el artículo 59.4.b-1º de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
4. Que se proceda, una vez llevada a cabo la fase de información pública, a la aprobación definitiva de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.5 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En Torrejón, a 18 de noviembre de 2025

Fdo: Presidente de la Junta de Compensación "Barrio de San Benito"

José Luis Fernández del Viso

**FERNANDE** Firmado  
digitalmente por  
**Z DEL VISO** FERNANDEZ DEL  
**JOSE LUIS** - VISO JOSE LUIS -  
50075066H 50075066H  
**50075066H** Fecha: 2025.11.18  
18:29:06 +01'00'

INFORME: INFORME JURIDICO APROB.INIC.

Código para validación: **J43PP-K595G-4TO9B**  
 Fecha de emisión: 20 de Noviembre de 2025 a las 9:59:49  
 Página 1 de 2

1.- URB\_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ. Aprobación del documento 20/11/2025 09:50

FIRMADO  
 20/11/2025 09:50



El documento electrónico ha sido aprobado por URB\_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo(Adelina Dopacio Martínez), de AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ a las 9:50:52 del día 20 de Noviembre de 2025 con certificado de Adelina Dopacio Martínez. 5566901\_J43PP-K595G-4TO9B 477927F7ABD7DD5398DC9432448B43A7B25CBD El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1  
 28850 Torrejón de Ardoz  
 Madrid

C.I.F. P2814800E  
 Nº Registro Entidades Locales 01281489  
 DIR3 L01281489

## INFORME JURIDICO

### Asunto: ESTUDIO DE DETALLE AE.OD.1 "BARRIO SAN BENITO"

En fecha 3 de junio de 2025, con nº de registro de entrada 26031, se presenta por D. José Luis Fernández del Viso en su condición de Presidente de la Junta de Compensación "Barrio San Benito" ESTUDIO DE DETALLE para la totalidad del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior del Barrio de San Benito, suscrito por los arquitectos D. Miguel Solano Gallego y D. Francisco Montes Congostrina.

En fecha 19 de noviembre de 2025 y número 54406 de anotación, se presenta por dicha Junta de Compensación un nuevo Estudio de Detalle que sustituye al presentado anteriormente al haberse advertido una serie de errores en la memoria.

Reseñar como antecedentes del presente expediente que por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 29 de septiembre de 2021 resultó aprobado definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de la AE.OD.1 "Barrio San Benito".

El Estudio de Detalle que se tramita en la actualidad viene derivado del contenido del Plan Parcial de Reforma Interior y su objetivo pretende la distribución y transferencia de edificabilidad, y ordenación de volúmenes dentro de las áreas interiores definidas en el propio Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en el art. 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid respecto a su función.

El citado Estudio de Detalle ha sido informado por el Arquitecto Municipal, concluyendo que no existe impedimento para la aprobación inicial del mismo, e incluyendo en su Informe los parámetros urbanísticos que resultan del citado Estudio de Detalle, advirtiendo que respecto a la manzana 7, parcelas 7.1 y 7.2, *deberá justificarse, en el documento que se someta en su caso a aprobación definitiva, una distribución lo más equitativa posible de la edificabilidad asignada al uso de aparcamiento y servicios (12,97 m²).*

La regulación de los Estudios de Detalle viene recogida en cuanto a su contenido y función como instrumento de planeamiento en los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en los artículos 65 y 66 del Real Decreto 2159/ 1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento Urbanístico; en el documento presentado se justifica el empleo de este instrumento de planeamiento, incorporando el contenido y documentación señalado en la normativa referenciada.

Cabe señalar que el documento presentado incluye memoria de impacto normativo y justifica la exclusión de los Estudios de Detalle del sometimiento al trámite de evaluación ambiental considerando lo dispuesto en el párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, según redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de

Código para validación: **J43PP-K595G-4TO9B**  
 Fecha de emisión: **20 de Noviembre de 2025 a las 9:59:49**  
 Página 2 de 2

1.- URB\_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.Aprobación del documento 20/11/2025 09:50

**FIRMADO**  
 20/11/2025 09:50



El documento electrónico ha sido aprobado por URB\_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo(Adelina Dopacio Martínez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:50:52 del día 20 de Noviembre de 2025 con certificado de Adelina Dopacio Martínez. 5586801 J43PP-K595G-4TO9B 4779277/ABD7DD5399CDC943244864347B29C8D El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://eeeb.ayto-torreon.es>



Plaza Mayor, 1  
 28850 Torrejón de Ardoz  
 Madrid

C.I.F. P2814800E  
 Nº Registro Entidades Locales 01281489  
 DIR3 L01281489

*Madrid, conforme al cual quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.*


El procedimiento para su aprobación viene recogido en el art. 60 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid, que nos remite a los art. 59 y 57 del mismo texto normativo y atribuye la competencia para la aprobación inicial al Alcalde, si bien cabe precisar que, en lo referente a las competencias para la aprobación, es de aplicación el art. 127.1. del Título X - Régimen de organización de los municipios de gran población de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, conforme al cual corresponderá a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno, como es el caso de los Estudios de detalle de conformidad con el artículo 61.5 de la citada Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Adoptado acuerdo de aprobación inicial del documento, en cumplimiento con lo dispuesto en la letra b del citado art. 60 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid, y en concordancia con lo dispuesto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se someterá a trámite de información pública por periodo de 20 días y se requerirán únicamente los informes de órganos, entidades administrativas y servicios municipales que estén legalmente previstos como preceptivos, por dicha Ley o la legislación sectorial aplicable.

Torrejón de Ardoz,  
 Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).  
 Ver fecha y firma al margen.



El documento electrónico ha sido aprobado por Concejales de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 (Victor Miranda Lozano) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 12:35:16 del día 20 de Noviembre de 2025 Victor Miranda Lozano. 5567089 QSBQ6-9H1Z9-OL332 EEEED178D2B3A64AD340736117B86C568FBC6A1B El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://seede.ayto-torreon.es



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814600E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

MOCION EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA Y JUVENTUD

**Asunto:** ESTUDIO DE DETALLE AE.OD.1 "BARRIO SAN BENITO"

En fecha 3 de junio de 2025, con nº de registro de entrada 26031, se presenta por D. José Luis Fernández del Viso en su condición de Presidente de la Junta de Compensación "Barrio San Benito" ESTUDIO DE DETALLE para la totalidad del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior del Barrio de San Benito, suscrito por los arquitectos D. Miguel Solano Gallego y D. Francisco Montes Congostrina.

En fecha 19 de noviembre de 2025 y número 54406 de anotación, se presenta por dicha Junta de Compensación un nuevo Estudio de Detalle que sustituye al presentado anteriormente al haberse advertido una serie de errores en la memoria.

Resefiar como antecedentes del presente expediente que por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 29 de septiembre de 2021 resultó aprobado definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de la AE.OD.1 "Barrio San Benito".

El Estudio de Detalle que se tramita en la actualidad viene derivado del contenido del Plan Parcial de Reforma Interior, y su objetivo pretende la distribución y transferencia de edificabilidad, y ordenación de volúmenes dentro de las áreas interiores definidas en el propio Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en el art. 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid respecto a su función.

El citado Estudio de Detalle ha sido informado por el Arquitecto Municipal, concluyendo que no existe impedimento para la aprobación inicial del mismo, e incluyendo en su Informe los parámetros urbanísticos que resultan del citado Estudio de Detalle, según se cita a continuación.

Que las manzanas sobre las que inciden específicamente las determinaciones del presente Estudio de Detalle son las siguientes:

- Las manzanas 4 y 5, en las cuales se definen unas áreas interiores sobre las que se propone una distribución de edificabilidad.
- Las manzanas 2 y 6, en las que igualmente se delimitan áreas interiores destinadas a una ordenación de la edificabilidad, estableciéndose adicionalmente en la manzana 2 una alineación de las posibles edificaciones resultantes con el fin de homogeneizar la imagen urbana del ámbito.
- Las manzanas 7, 8 y 9, en las que se plantean también áreas interiores para la correspondiente distribución de edificabilidad. Asimismo, respecto de las manzanas definidas por el Plan Parcial y de acuerdo con las transferencias de edificabilidad reguladas por este Estudio de Detalle, las parcelas 7, 8 y 9 quedan configuradas de la siguiente manera:

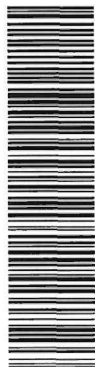
Nº Manzana	PPRI – EDIF RES (m²t)	PPRI – EDIF APARC/SERV(m²t)	ED – EDIF RES (m²t)	ED – EDIF APARC/SERV (m²t)
7	402,40	0,24	409,30	12,97
8	2.526,72	464,47	2.526,72	463,63
9	605,18	11,89	598,28	0,00

Asimismo, deberá justificarse, en el documento que se someta en su caso a aprobación definitiva, una distribución lo más equitativa posible de la edificabilidad asignada al uso de aparcamiento y servicios (12,97 m²) entre las áreas interiores 7.1 y 7.2 definidas en la manzana 7, evitando la adjudicación de la totalidad de dicha edificabilidad a una sola de las áreas, salvo justificación técnica expresa que lo avale en su caso.

Código para validación: **QSBQ6-9H1Z9-OL332**  
 Fecha de emisión: 20 de Noviembre de 2025 a las 12:37:04  
 Página 2 de 2

1.- Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.  
 Aprobación del documento 20/11/2025 12:35

**FIRMADO**  
 20/11/2025 12:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 (Victor Miranda Lozano) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 12:35:16 del día 20 de Noviembre de 2025 Victor Miranda Lozano. 5567089 QSBQ6-9H1Z9-OL332 EEEED776D2B3A64AD340736117B66C566FBCA1B El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://seia.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1  
 28850 Torrejón de Ardoz  
 Madrid

C.I.F. P2814900E  
 Nº Registro Entidades Locales 01281489  
 DIR3 L01281489

Que debido a la existencia de una servidumbre de vistas generada por el edificio actualmente construido en la parcela colindante:

- En la manzana 3 se establece un área de movimiento completa en planta baja, así como un área de movimiento retranqueada tres metros en las plantas superiores respecto de la vivienda existente. Esta delimitación tiene por objeto garantizar el mantenimiento de dicha servidumbre de vistas, asegurando que la futura edificación respete las condiciones de iluminación, ventilación y privacidad asociadas a la edificación preexistente.

Que la transferencia de edificabilidad no proporcional en las manzanas afectadas se justifica en diversas circunstancias urbanísticas del ámbito:

- En las manzanas 4, 5 y 6, la franja de protección acústica de 29 metros, junto con los criterios volumétricos establecidos por el PPRI, limita de manera significativa la capacidad de materializar la edificabilidad asignada, haciendo necesario redistribuirla hacia otras manzanas del sector.
- Asimismo, en la manzana 8, y de acuerdo con lo definido por la ordenanza de edificación del Plan Parcial, se establece una franja edificable de 10 metros equidistante de la fachada que condiciona la implantación de las futuras edificaciones, generando viviendas en esquina cuyo porcentaje de ocupación resulta superior al del resto de las tipologías. En estas circunstancias, no es posible agotar la edificabilidad asignada a la manzana para el uso de "aparcamiento y servicios", lo que hace imprescindible recurrir a la citada transferencia de edificabilidad para garantizar el equilibrio global del ámbito.

En el expediente consta también informe suscrito por la Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo respecto a la tramitación, y competencia para la aprobación del Estudio de Detalle que se pretende, en el que se indica que en el documento presentado se plasman los antecedentes al mismo, así como la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento, incorporando el contenido y documentación señalado en la normativa de aplicación (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en los artículos 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

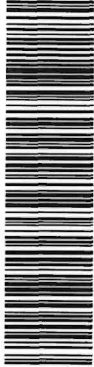
De acuerdo con las consideraciones contenidas en el propio Estudio de Detalle, así como las que derivan de los informes referenciados, se **propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo con el siguiente contenido:**

**Primero.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de AE.OD.1 "Barrio San Benito".**

**Segundo.- Someter el expediente a trámite de información pública** realizándose mediante publicación de anuncios en el BOCM, periódico, y web municipal conforme lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid y Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, además se realizará una notificación individualizada a todos los propietarios y titulares de derechos afectados; dicha información pública será por **plazo de veinte días**, y en el citado periodo se requerirán únicamente los informes de órganos, entidades administrativas y servicios municipales que estén legalmente previstos como preceptivos, por dicha Ley o la legislación sectorial aplicable.

Torrejón de Ardoz,  
 Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).  
 Ver fecha y firma al margen.

DOCUMENTO INFORME: URB_ED_INFORME (versión 3)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 41QLV-XID7F-WMMIN Fecha de emisión: 19 de Noviembre de 2025 a las 14:24:28 Página 1 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.Firmado 19/11/2025 14:05	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/11/2025 14:05



El documento electrónico ha sido aprobado por URB\_Arquitecto(Carlos Valcarlos Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 14:05:28 del día 19 de Noviembre de 2025 con certificado de Carlos Valcarlos Camacho. 5564567 41QLV-XID7F-WMMIN 222B5A86625DCE5B37D93A208C2E15EE48A8B8C1 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

## URB/CV

En relación con el escrito presentado por la Mercantil **HERCESA STUDIOS INMOBILIARIOS S.L** en su condición de Gerente de la Junta de Compensación Barrio de San Benito, en fecha 19/11/2025 y nº 26471(2025/2 ED) de registro de entrada de documentos, relativo a **ESTUDIO DE DETALLE "BARRIO SAN BENITO" TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)**, esta Técnico que suscribe tiene a bien informar:

Que por acuerdo plenario de fecha 31 de octubre de 2012 se aprobaron la Delimitación de la Unidad de Ejecución, la Delimitación de Categorías del Suelo y el Plan Especial de Ajuste Normativo.

Que por acuerdo plenario de fecha 29 de septiembre de 2021 se aprobó definitivamente el Plan Parcial.

Que por acuerdo plenario de fecha 25 de enero de 2023 se aprobó definitivamente el cambio de sistema de actuación de cooperación a compensación.

Que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de febrero de 2024 se aprobó la constitución de la Junta de Compensación.

Que por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 8 de julio de 2024 se aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización.

Que se presenta un Estudio de detalle redactado por los arquitectos Solano y Catalán Arquitectos. Arquitectos redactores Miguel Solano Gallego y Francisco Montes Congostrino.

Que en fecha 19 de noviembre de 2025 y con número de registro de entrada 26471 se presenta un Estudio de Detalle conforme a un levantamiento topográfico actualizado, en el que se han apreciado errores en las superficies y en la delimitación de las manzanas definidas por el PPRI San Benito. En consecuencia, se ha realizado un reajuste de dichas superficies para adecuarlas a la realidad física existente, sin menoscabar la superficie total asignada a cada manzana en el Plan Parcial, ni la superficie global del sector. Tras dicho ajuste, recogido en el presente Estudio de Detalle, las manzanas presentan las siguientes superficies:

Superficies de suelo m<sup>2</sup>

Nº Manzana	PPRI	ED
1.1	1.847,94	1.849,66
1.2	1.911,88	1.911,89
2	7.228,87	7.222,80
3	142,71	141,97
4	3.216,46	3.198,52
5	2.881,10	2.878,00
6	7.729,71	7.746,35
7	201,80	213,90
8	2.424,55	2.424,07
9	332,33	330,32
10	781,42	781,29
TOTAL	28.698,77	28.698,77

Código para validación: **41QLV-XID7F-WMMIN**  
 Fecha de emisión: **19 de Noviembre de 2025 a las 14:24:28**  
 Página 2 de 4

El documento ha sido firmado o aprobado por :  
 1.- URB\_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.Firmado 19/11/2025 14:05

**FIRMADO**  
 19/11/2025 14:05



**Torrejón de Ardoz**  
 AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
 28850 Torrejón de Ardoz  
 Madrid

C.I.F. P2814800E  
 N° Registro Entidades Locales 01281489  
 DIR3 L01281489

Que el presente Estudio de Detalle se redacta a fin de acometer la siguiente función:

- Justificar la posibilidad de que el futuro proyecto de Reparcelación adjudique edificabilidad en cada parcela de forma no proporcional a la superficie del suelo.
- 
- Definir las condiciones necesarias y suficientes para que, en el supuesto que el Reparcelación, parcele las manzanas definidas por el Plan Parcial en más de una parcela se permita la distribución de la edificabilidad entre parcelas pertenecientes a una manzana o semimanzana en varias promociones sin necesidad de una ejecución simultánea de las mismas.
- 
- Presentar proyectos de edificación separados para cada parcela.
- 
- Justificar la transferencia de edificabilidad de unas manzanas a otras, puesto que, con las condiciones volumétricas establecidas por el plan parcial de "San Benito", en las manzanas no es posible agotar la edificabilidad asignada a alguna de ellas.

Que el Estudio de Detalle presentado pretende acometer los siguientes objetivos:

- 1 Analizar y plantear una solución para la futura parcelación de las manzanas en las que la distribución de la edificabilidad no siempre es proporcional a la superficie de las parcelas que integran cada manzana. Esto es así porque no resulta viable hacerlo de manera proporcional, debido a la protección acústica de las parcelas 4, 5 y 6, en las que existe una superficie lineal de 29 metros de ancho que se encuentra protegida, que genera una servidumbre por la que en estas manzanas no es posible edificar. Por tanto, no es posible que la edificabilidad asignada y la superficie del suelo sean proporcionales.
- 2 Otro de los objetivos pretendidos es poder agotar la edificabilidad asignada en cada manzana. Esto no resulta viable en las manzanas 8 y 9.
- 3 Dar la posibilidad de utilizar los 0,24 m<sup>2</sup> de aparcamiento y servicios que tiene asignados en el PPRI la manzana 7, transfiriendo edificabilidad desde otras manzanas que no pueden agotar la edificabilidad asignada para ese mismo uso, de aparcamiento y servicios.
- 4 Propuesta de una ordenación en la que se definen áreas interiores en cada manzana definida por el Plan Parcial y en las que se realiza un ajuste de edificabilidad en cada una de ellas.
- 5 Ordenar los volúmenes de la parcela 2 por medio de una alineación obligatoria de las edificaciones resultantes, dentro del área de movimiento de la parcela definida por los retranqueos del Plan Parcial

Que Las manzanas sobre las que inciden específicamente las determinaciones del presente Estudio de Detalle son las siguientes:

- Las manzanas 4 y 5, en las cuales se definen unas áreas interiores sobre las que se propone una distribución de edificabilidad.
- Las manzanas 2 y 6, en las que igualmente se delimitan áreas interiores destinadas a una ordenación de la edificabilidad, estableciéndose adicionalmente en la manzana 2 una alineación de las posibles edificaciones resultantes con el fin de homogeneizar la imagen urbana del ámbito.
- Las manzanas 7, 8 y 9, en las que se plantean también áreas interiores para la correspondiente distribución de edificabilidad. Asimismo, respecto de las manzanas definidas por el Plan Parcial y de acuerdo con las transferencias de edificabilidad



**Torrejón de Ardoz**  
 AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
 28850 Torrejón de Ardoz  
 Madrid

C.I.F. P2814800E  
 N° Registro Entidades Locales 01281489  
 DIR3 L01281489

reguladas por este Estudio de Detalle, las parcelas 7, 8 y 9 quedan configuradas de la siguiente manera:

Nº Manzana	PPRI – EDIF RES (m²t)	PPRI – EDIF APARC/SERV(m²t)	ED – EDIF RES (m²t)	ED – EDIF APARC/SERV (m²t)
7	402,40	0,24	409,30	12,97
8	2.526,72	464,47	2.526,72	463,63
9	605,18	11,89	598,28	0,00

Asimismo, deberá justificarse, en el documento que se someta en su caso a aprobación definitiva, una distribución lo más equitativa posible de la edificabilidad asignada al uso de aparcamiento y servicios (12,97 m²) entre las áreas interiores 7.1 y 7.2 definidas en la manzana 7, evitando la adjudicación de la totalidad de dicha edificabilidad a una sola de las áreas, salvo justificación técnica expresa que lo avale en su caso.

Que debido a la existencia de una servidumbre de vistas generada por el edificio actualmente construido en la parcela colindante:

- En la manzana 3 se establece un área de movimiento completa en planta baja, así como un área de movimiento retranqueada tres metros en las plantas superiores respecto de la vivienda existente. Esta delimitación tiene por objeto garantizar el mantenimiento de dicha servidumbre de vistas, asegurando que la futura edificación respete las condiciones de iluminación, ventilación y privacidad asociadas a la edificación preexistente.

Que la transferencia de edificabilidad no proporcional en las manzanas afectadas se justifica en diversas circunstancias urbanísticas del ámbito:

- En las manzanas 4, 5 y 6, la franja de protección acústica de 29 metros, junto con los criterios volumétricos establecidos por el PPRI, limita de manera significativa la capacidad de materializar la edificabilidad asignada, haciendo necesario redistribuirla hacia otras manzanas del sector.
- Asimismo, en la manzana 8, y de acuerdo con lo definido por la ordenanza de edificación del Plan Parcial, se establece una franja edificable de 10 metros equidistante de la fachada que condiciona la implantación de las futuras edificaciones, generando viviendas en esquina cuyo porcentaje de ocupación resulta superior al del resto de las tipologías. En estas circunstancias, no es posible agotar la edificabilidad asignada a la manzana para el uso de "aparcamiento y servicios", lo que hace imprescindible recurrir a la citada transferencia de edificabilidad para garantizar el equilibrio global del ámbito.

Se aporta la justificación del cumplimiento de la definición de las áreas interiores de las manzanas establecidas por el PPRI "San Benito", así como del adecuado ajuste a las ordenanzas urbanísticas fijadas en dicho instrumento de planeamiento.

Que el presente Estudio de Detalle no hace modificación alguna en la altura máxima permitida en las manzanas, que no aumenta la edificabilidad total del ámbito y no modifica la ocupación máxima de las manzanas y por tanto sobre ninguna de las determinaciones establecidas por el PPRI.

## OTROS DATOS

Código para validación: **41QLV-XID7F-WMMIN**  
 Fecha de emisión: **19 de Noviembre de 2025 a las 14:24:28**  
 Página 4 de 4

## FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :  
 1.- URB\_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ\_Firmado 19/11/2025 14:05

## ESTADO

**FIRMADO**  
 19/11/2025 14:05



**Torrejón de Ardoz**  
 AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
 28850 Torrejón de Ardoz  
 Madrid

C.I.F. P2814800E  
 N° Registro Entidades Locales 01281489  
 DIR3 L01281489

Que el presente Estudio de Detalle incorpora la correspondiente Memoria de Impacto Normativo, en la que se analiza y justifica expresamente que las determinaciones propuestas generan un impacto nulo en materia de género, así como un impacto nulo en relación con la infancia y la adolescencia, al no introducir medidas, condiciones ni efectos que puedan afectar de forma diferenciada a dichos colectivos.

Que se justifica igualmente la exención del presente Estudio de Detalle del sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental, al no introducir modificaciones sustanciales en los usos, en la edificabilidad global del ámbito ni en las determinaciones estructurantes del planeamiento vigente, y al no generar efectos significativos sobre el medio ambiente que requieran su tramitación conforme a la normativa ambiental aplicable

Que no existe impedimento para la aprobación del ESTUDIO DE DETALLE "BARRIO SAN BENITO" TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid).

Torrejón de Ardoz,  
 Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).  
 Ver fecha y firma al margen.

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

82

**TORREJÓN DE ARDOZ**

URBANISMO

Por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 24 de noviembre de 2025, se ha adoptado acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle de AE.OD.1 “Barrio San Benito”.

Lo que se hace público para general conocimiento, por plazo de veinte días, al objeto de oír reclamaciones, quedando el expediente de manifiesto en el Departamento de Urbanismo y en la página web municipal para que pueda ser examinado por cualquier interesado y formularse las alegaciones que procedan.

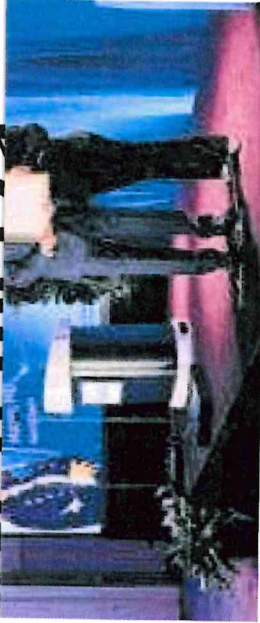
Torrejón de Ardoz, a 25 de noviembre de 2025.—El alcalde, Alejandro Navarro Prieto.

(02/19.597/25)



MADRID

# Las reyertas siguen al alza y se refuerza



## Matute recibe la mayor distinción en radiología

La consejera madrileña de Sanidad, Fátima Matute, se sitúa como la primera mujer española en ser nombrada miembro honorífico de la Radiological Society of North America. Esta distinción, la mayor en radiología, le fue entregada ayer en Chicago. FOTO: COM. MADRID



## espectadores

El Movistar Arena podrá albergar hasta 20.000 espectadores de conciertos tras la actualización de su Plan de Autoprotección. Asimismo, se el aforo para eventos deportivos se ampliará hasta los 15.000 asistentes. La presidenta de la Comunidad de Madrid, Isabel Díaz Ayuso, adelantó ayer el aumento de capacidad del recinto durante una visita por el 20.º aniversario de su reapertura.

actuales hasta los 20.000 sin comprometer la seguridad de los asistentes. Por su parte, el nuevo protocolo también permite sumar 2.000 espectadores más a los 13.000 que ya acoge en los partidos de baloncesto. «Esto será una gran noticia de cara al EuroBasket 2029 y nos va a permitir optar a grandes eventos como los partidos de la NBA», aseveró Díaz Ayuso. Este año se han programado cerca de 500 eventos en el espacio.

● L. M. GUTIÉRREZ MACHO

# La subida de delitos es mayor en Aranjuez y el mayor descenso, en Humanes

Los municipios de Aranjuez...

Por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 24 de noviembre de 2025, se ha adoptado acuerdo de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación AE.OD.1 "Barrio San Benito".

Lo que se hace público para general conocimiento, por plazo de UN MES, al objeto de oír reclamaciones, quedando el expediente de manifiesto en el Departamento de Urbanismo para que pueda ser examinado por cualquier interesado y formularse las alegaciones que procedan.

Por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 24 de noviembre de 2025, se ha adoptado acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle de AE.OD.1 "Barrio San Benito".

Lo que se hace público para general conocimiento, por plazo de VEINTE DÍAS, al objeto de oír reclamaciones, quedando el expediente de manifiesto en el Departamento de Urbanismo y en la página web municipal para que pueda ser examinado por cualquier interesado y formularse las alegaciones que procedan.

**Torrejón de Ardoz**

AYUNTAMIENTO

CONCEJALÍA DE BIENESTAR

Virgen de Loreto nº 2

28850 Torrejón de Ardoz- Madrid  
C.I.F.: P2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489

Avda.

**ASUNTO: INFORME IMPACTO GÉNERO SOBRE ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE AE.OD.1  
"BARRIO DE SAN BENITO"**  
**Expt. : E. DETALLE 2025/2****INFORME SOBRE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO, DE IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO E  
IGUALDAD SOCIAL Y NO DISCRIMINACIÓN E IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA  
FAMILIA**

El objeto del presente informe es el análisis y valoración en relación con el impacto de género, derivado del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayto. de Torrejón de Ardoz, en 24/11/2025, sobre aprobación inicial del Estudio de Detalle 2025/ 2, referido a las manzanas 2, 4, 5, 6 y, 8 y 9 del interior del Barrio de San Benito, sobre distribución de edificabilidad y ordenación de la edificabilidad respetando servidumbres de vistas preexistentes.

En virtud del art. 158 de la Ley Orgánica 3/2001, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todos los poderes públicos están obligados a integrar el principio de igualdad entre mujeres y hombres de manera transversal a su actuación, debiendo contemplarlo de forma activa en la adopción, ejecución y presupuestación de todas sus actividades. Además, el art. 31 de la citada Ley, recoge la necesidad de hacer efectivo el principio de igualdad en las políticas urbanas, de ordenación territorial y de vivienda, señalando específicamente que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

Por su parte, la sentencia 1750/2018, de 10 de diciembre, asienta la doctrina jurisprudencial que las normas urbanísticas deben cumplir con el principio de igualdad entre mujeres y hombres. A nivel autonómico, la Estrategia Madrileña para la Igualdad 2018-2021 (último aprobado) promueve la colaboración del Gobierno autonómico con las entidades locales en la inclusión de la perspectiva de género en la planificación, organización y diseño de la ciudad (Medida 108).

Atendiendo a los mandatos normativos identificados, se elabora el presente Informe con la finalidad de constatar que el citado acuerdo de aprobación inicial de 24/11/2025, incorpora el principio de igualdad entre mujeres y hombres y responde a un enfoque inclusivo en la planificación urbanística. Asimismo, el informe es instrumento para el fomento de la transversalidad de género a nivel municipal mediante el trabajo conjunto entre el Dpto. de Urbanismo y la concejalía de Igualdad del Ayto. de Torrejón de Ardoz

Y examinado el contenido del acuerdo y su objeto, dado que el acuerdo se limita a la aprobación de un estudio de detalle sobre distribución de edificabilidad y ordenación de la edificabilidad, cabe concluir que, salvo mejor criterio, No hay elementos en dicho expediente que permitan valorar la existencia vulneración de la normativa en materia de igualdad de género, social o discriminación.

Y para que así conste, a los efectos interesados en el expediente de referencia, se emite el presente informe en Torrejón de Ardoz,

Jefa Área de Bienestar Social e Igualdad  
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV) por:  
Ver fecha y firma al margen





6149907 ZLPA5-PWVHZ-0R5HZ 571DFDF3862B7F4E2E13462FE4A45D594E0A2AA El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=50075068H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V70694689), G=JOSE LUIS, SN=FERNANDEZ DEL VISO, SERIALNUMBER=DCES-50075068H, Description=CERTIFICADO Entidades Urbanísticas Colaboradoras, Fecha nombramiento: 19-06-2025, OU=JURIDICO, OID.2.5.4.97=VATES-V70694689, O=JUNTA COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, C=ES (CN=ivSign Global CA, O=IVNOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97=VATES-89833382, OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES) el 07/05/2026 16:32:18.

DEPARTAMENTO JURÍDICO DE LA CONCEJALÍA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ.

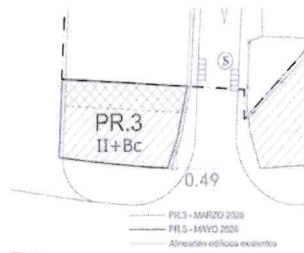
ASUNTO. PRESENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU-OS-1 "BARRIO DE SAN BENITO" NORMA NSU-PERI 1. TORREJON DE ARDOZ (MADRID) QUE SUBSANA Y SUSTITUYE AL PRESENTADO CON FECHA 23 DE FEBRERO DE 2026 (ANOTACIÓN 2026-10793-E) POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN BARRIO SAN BENITO S/REFERENCIA. 26471 E DETALLE 2025/2

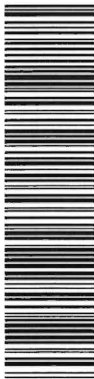
D. José Luis Fernández del Viso, mayor de edad, con DNI nº 26014378-K, con domicilio a estos efectos en, calle Arturo Soria 65, en su condición de Presidente de la Junta de Compensación "Barrio de San Benito" de Torrejón de Ardoz (Madrid) y domicilio en Madrid, Arturo Soria 65, **EXPONE:**

**Primero.** Con acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de fecha 24.11.2025 se procedió a la aprobación inicial del Estudio de Detalle del Plan Parcial del Suelo Urbano No Consolidado AU-OS-1 "Barrio de San Benito" Norma NSU-Peri 1. Torrejón De Ardoz (Madrid) formulado por La Junta De Compensación Barrio San Benito (El **ED** a partir de ahora). Esta aprobación inicial se sometió a información pública y a notificación a interesados, habiéndose publicado en el BOCM número 293 de fecha 09.12.2025, sin que se recibiera ninguna alegación.

**Segundo.** Con fecha 23 de febrero de 2026 (Anotación 2026-10793-E) la Junta de Compensación procedió a presentar texto refundido del ED, solicitando en su escrito que se procediera a la aprobación definitiva del mismo por el órgano competente del Ayuntamiento.

**Tercero.** Se ha detectado un error gráfico en la localización real de la manzana 3. Por ello se ha procedido a modificar esta desviación corrigiendo la localización la misma, sin que dicha corrección afecte a su superficie. Se acompaña recorte para que se pueda visualizar la corrección.





6149907 ZLPA5-PWVHZ-0R5HZ 571DDEF39886287E4E2E13462FE4A65D594E0A2AA. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sjca.gob.es/Firmado/verificar>. Código de verificación: ZLPA5-PWVHZ-0R5HZ. URL de verificación: https://sede.sjca.gob.es/Firmado/verificar. Fecha de emisión: 27 de Mayo de 2026 a las 11:24:22. Documento firmado digitalmente por: JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ DEL VISO, SERIAL NUMERO=IDCES-50075066H, Datos de certificación: CERTIFICADO Entidades Libres de Colaboración. SERVICIOS, S=VALENCIA, C=ES, o 07/05/2026 16:32:18.

**Cuarto.** Por ello se ha elaborado un nuevo ejemplar completo del ED y que se compone de los siguientes bloques: (i) Memoria Informativa; (ii) Memoria Justificativa; (iii) Memoria de Impacto Normativo; (iv) Impacto Ambiental; (v) Justificación accesibilidad; y (vi) Planos de información y de ordenación. Esta documentación se acompaña como **anexo** de este escrito.

Por todo lo expuesto,

**SOLICITO** que teniendo por presentado este escrito junto a la documentación anexa se proceda a:

1. Tener por presentado el texto refundido del "Estudio de Detalle del plan parcial del suelo urbano no consolidado AU-OS-1 "Barrio de San Benito" norma NSU-PERI 1. Torrejón de Ardoz (Madrid) que se acompaña como documentación anexa a este escrito.
2. Se proceda a anular el ejemplar presentado con fecha 23 de febrero de 2026 (Anotación 2026-10793-E).
3. Que se proceda, previo los informes técnicos y jurídicos preceptivos, a la aprobación definitiva del del ED por el órgano competente, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.5 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

En Torrejón de Ardoz, a 07 de mayo de 2026.

FERNANDE Firmado  
Z DEL VISO digitalmente por  
FERNANDEZ DEL  
VISO JOSE LUIS -  
50075066H  
Fecha:  
2026.05.07  
14:39:55 +02'00'

Fdo: Presidente de la Junta de Compensación "Barrio de San Benito"

50075066  
H

José Luis Fernández del Viso



5914799\_ZIP\_JC-KR761-J2L0C\_1F3C44C5AE672072B5ECE9F5915800DA5B7F704\_El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, OID.2.5.4.97=VATES-V70694690, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=DCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 16750121032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 23/02/2026 17:24:05.

DEPARTAMENTO JURÍDICO DE LA CONCEJALÍA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ.

ASUNTO. PRESENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU-OS-1 "BARRIO DE SAN BENITO" NORMA NSU-PERI 1. TORREJON DE ARDOZ (MADRID) FORMULADO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN BARRIO SAN BENITO  
S/REFERENCIA. 26471 E DETALLE 2025/2

**D. José Luis Fernández del Viso**, mayor de edad, con DNI nº 26014378-K, con domicilio a estos efectos en, calle Arturo Soria 65, en su condición de Presidente de la Junta de Compensación "Barrio de San Benito" de Torrejón de Ardoz (Madrid) y domicilio en Madrid, Arturo Soria 65, **EXPONE:**

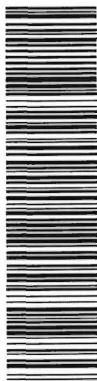
**Primero.-** Con acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de fecha 24.11.2025 se procedió a la aprobación inicial del Estudio de Detalle del Plan Parcial del Suelo Urbano No Consolidado AU-OS-1 "Barrio de San Benito" Norma NSU-Peri 1. Torrejón De Ardoz (Madrid) formulado por La Junta De Compensación Barrio San Benito (El **ED** a partir de ahora). Esta aprobación inicial se sometió a información pública y a notificación a interesados, habiéndose publicado en el BOCM número 293 de fecha 09.12.2025

**Segundo.-** Habiendo transcurrido el periodo de información pública, y sin que se hayan presentado alegaciones al mismo, se considera pertinente por la Junta de Compensación presentar el texto definitivo del ED ajustado al informe emitido por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. La objeto que se eleve el mismo al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

**Tercero.** Por ello se ha elaborado un nuevo ejemplar completo y que se compone de los siguientes bloques:

- I. Memoria Informativa.
- II. Memoria Justificativa-
- III. Memoria de Impacto Normativo.
- IV. Impacto Ambiental.
- V. Justificación accesibilidad.
- VI. Planos de información y de ordenación.

Por todo lo expuesto,



**SOLICITO** que teniendo por presentado este escrito junto a la documentación anexa se proceda a:

1. Tener por presentado el texto definitivo del "Estudio de Detalle del plan parcial del suelo urbano no consolidado AU-OS-1 "Barrio de San Benito" norma NSU-PERI 1. Torrejón de Ardoz (Madrid) que se acompañe como documentación a este escrito.
2. Que se proceda, previo los informes técnicos y jurídicos preceptivos, a la aprobación definitiva del mismo, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.5 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

En Torrejón, a 23 de febrero de 2026.

Fdo: Presidente de la Junta de Compensación "Barrio de San Benito"

José Luis Fernández del Viso

**FERNANDE** Firmado  
**Z DEL VISO** digitalmente por  
**JOSE LUIS -** FERNANDEZ DEL  
**50075066H** VISO JOSE LUIS -  
50075066H 50075066H  
Fecha: 2026.02.23  
16:29:30 +01'00'

DOCUMENTO _PROYECTO: 24003_ED_SAN_BENITO_MEMORIA _MAYO2026.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 25950, Fecha de entrada: 07/05/2026 16:33 :00
OTROS DATOS Código para validación: D39F2-E2PMP-S2G1Y Fecha de emisión: 22 de Mayo de 2026 a las 11:44:36 Página 1 de 25	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



6149804 D39F2-E2PMP-S2G1Y A125976EAC068BB1D1E0C0BE26E5401EAC4C29 El documento incluye firmas electrónicas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-cerrogoya.es/verificadorfirmas>. Descripción-CERTIFICADO Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Fecha de emisión: 06 de Mayo de 2026. O=AYTO CERROGAYA, OU=AYTO CERROGAYA, CN=AYTO CERROGAYA, C=ES (CN=NSI) global CA, CHIVOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97=VATES-B9633362. OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES) el 07/05/2026 16:32:18.



## ESTUDIO DE DETALLE “BARRIO DE SAN BENITO” TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ARQUITECTO:

MIGUEL SOLANO GALLEGO

FRANCISCO MONTES CONGOSTRINA

MAYO 2026

(TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)



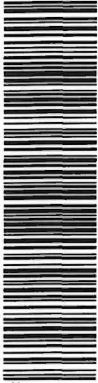
6149904 D39F2-E2PMP-S2G1Y A125978EACC9898B1D150C08EE38E54915AC4C28 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es> Firmado por: 1. CN=50075066H, OU=JURIDICO, O=AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S=VALENCIA, C=ES, el 07/05/2026 16:32:18.  
https://sede.ayto-torrejón.es Firmado por: 1. CN=50075066H, OU=JURIDICO, O=AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S=VALENCIA, C=ES, el 07/05/2026 16:32:18.  
Fecha nombramiento: 19-06-2025, OU=JURIDICO, O=AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S=VALENCIA, C=ES, el 07/05/2026 16:32:18.  
SERVICES, S=VALENCIA, C=ES, el 07/05/2026 16:32:18.



Solano & Catalán  
Arquitectos

## INDICE

<b>A - MEMORIA .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>4</b>
1.1. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	4
1.2. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO.....	4
1.3. ACTUALIZACIÓN SUPERFICIES AL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO .....	5
1.4. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	5
1.5. PLANEAMIENTO VIGENTE Y NORMATIVA DE APLICACIÓN .....	6
1.6. PROCEDIMIENTO DE PUBLICIDAD .....	8
1.7. ANTECEDENTES .....	8
<b>2. MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>9</b>
2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	9
2.2. OBJETIVOS PRETENDIDOS CON EL MISMO .....	9
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS .....	10
2.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL (y en su caso parcial) SOBRE LA ZONA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	13
2.5. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DE QUE EL MISMO SE SITÚA DENTRO DE LOS LÍMITES INDICADOS EN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES CON UN ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD DEL PLAN GENERAL O PARCIAL Y LA DE ESTUDIO DE DETALLE.....	14
2.6. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS .....	22
<b>3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....</b>	<b>23</b>
3.1 ASPECTOS GENERALES Y NORMATIVOS.....	23
3.2 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO .....	23
3.3 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO .....	23
3.4 IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA.....	23
<b>4. INCIDENCIA O IMPACTO AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>	<b>24</b>
<b>5. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.....</b>	<b>24</b>



6149904 D39F2-E2PMP-S2G1Y A125976EACC9588B5ID150C08EE36E54915AC1C29 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede-ayto-torrejon.es/impreso.do?CN=30075066H,CF=JOSE LUIS,SN=FERNANDEZ DEL VISO,SERIALNUMBER=IDCES-50075066H,DESCRIPCION=CERTIFICADO ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS,FECHA NOMBRAAMIENTO=15-06-2025,CODIFICACION=00000000,DIRCIC=01D23437,VATES=V70694690,O=JUNTA COMPENSACION BARRIO SAN BENITO,C=ES,CN=V6Sign Global CA,O=IVNOSYS SOLUCIONES S.L.U.,OID.2.5.4.97=VATES-99633336Z,OU=TRUST SERVICES,S=VALENCIA,C=ES> el 07/05/2026 16:32:16.



B - PLANOS .....	25
1. PLANOS DE INFORMACIÓN .....	25
ED-INF-01 PLANO O.04 DEL PPRI – CALIFICACIÓN DEL SUELO .....	25
ED-INF-02 PLANO O.07 DEL PPRI – PARCELAS LUCRATIVAS.....	25
ED-INF-03 PLANO O.09 DEL PPRI – ALINEACIONES, RASANTES, ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y ÁREAS DE MOVIMIENTO .....	25
ED-INF-04 PLANO O.10 DEL PPRI – PLANO IMAGEN .....	25
2. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	25
ED-ORD-01 CALIFICACIÓN SUELO .....	25
ED-ORD-02 ALINEACIONES, RASANTES, ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y ÁREAS DE MOVIMIENTO .....	25
ED-ORD-03 PROPUESTA DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE .....	25
ED-ORD-04 PROPUESTA VOLÚMETRICA NO VINCULANTE.....	25



Solano & Catalán  
Arquitectos

## A - MEMORIA

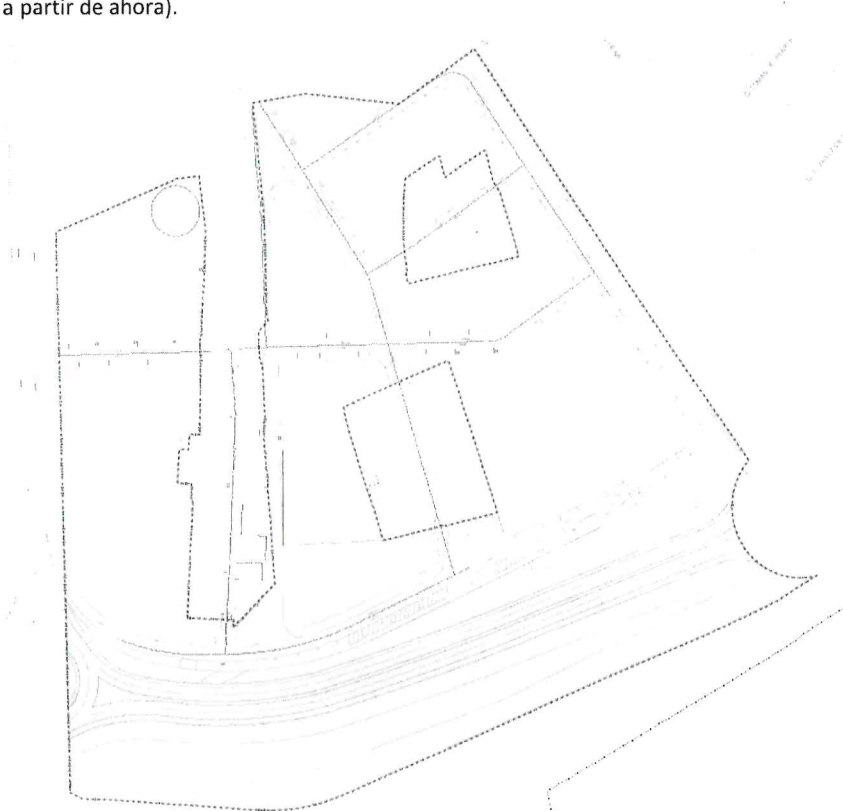
### 1. INTRODUCCIÓN

#### 1.1. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Por encargo de "Junta de compensación del barrio de San Benito" se redacta el presente Estudio de Detalle, de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial de Reforma Interior del Suelo Urbano del barrio de San Benito de Torrejón de Ardoz, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

#### 1.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El Estudio de Detalle se redacta para la totalidad del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior del Barrio de San Benito dentro del término municipal de Torrejón de Ardoz (Estudio de Detalle a partir de ahora).



El ámbito abarca una superficie de **82.676,40 m<sup>2</sup>** y tiene una edificabilidad de **38.399,0140 m<sup>2</sup>**

Sus linderos son los siguientes:

- Por el norte linda con una zona peatonal que conecta la calle Valle del Jerte con la carretera de Loeches.
- Por el oeste linda con la calle Valle del Jerte en línea recta de 276,84 metros.

Barrio de San Benito, Torrejón de Ardoz (Madrid)



6149904 D39F2-E2PMP-S2G1Y A126976EACC988BB1D150C08EE36E54915AC4C29 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: T. CN=JOSE LUIS FERNANDEZ DEL VISO, SERIALNUMBER=DCES-50075066H, Description=CERTIFICADO Entidades Urbanísticas Colaboradoras, Fecha nombramiento: 19-06-2025, OU=JURIDICO, OID.2.5.4.97=VATES-V70694690, O=JUNTA COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, C=ES (CN=ivsign Global CA, O=IVNOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97=VATES-B9833362, OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES) el 07/05/2026 16:32:18.



- c) Por el sur linda con la actual carretera del Castillo, en línea quebrada de 409,05 metros.
- d) Por el este linda con la carretera de Loeches en línea recta de 247,31 metros, y línea curva de 88,71 metros.

Se incluye plano ED-ORD-01 indicando el límite del área de actuación del Estudio de Detalle.

### 1.3. ACTUALIZACIÓN SUPERFICIES AL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Para el desarrollo del presente Estudio de Detalle se ha realizado un levantamiento topográfico actualizado con fecha reciente del ámbito del PPRI de San Benito. En el mismo se ha detectado que existían errores en la delimitación de las manzanas dentro del Plan parcial, dado que algunas se encontraban superpuestas a edificaciones existentes.

Para tratar de corregir esta deficiencia, sin menoscabar las superficies del Plan Parcial, se ha realizado una adaptación de los linderos de las manzanas que no eran correctos. De este modo, se ha conseguido mantener la misma suma de las superficies de suelo de las manzanas lucrativas del PPRI.

Se añade, a continuación, una tabla comparativa de las superficies del PPRI y de las superficies de suelo resultantes adecuadas al reciente levantamiento topográfico:

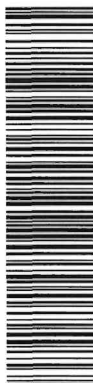
Nº MANZANA	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	
	PPRI	ED
1,1	1.847,94	1.849,66
1,2	1.911,88	1.911,89
2	7.228,87	7.222,80
3	142,71	141,97
4	3.216,46	3.198,52
5	2.881,10	2.878,00
6	7.729,71	7.746,35
7	201,80	213,90
8	2.424,55	2.424,07
9	332,33	330,32
10	781,42	781,29
	28.698,77	28.698,77

### 1.4. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según las "Normas de Tramitación" de la "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Madrid)", sección quinta, artículo 20, sobre el estudio de detalle, el "contenido formal" de un estudio de detalle contendrá como mínimo los siguientes apartados:

" - Memoria

1. Justificación de la necesidad y conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle
2. Objetivos pretendidos con el mismo
3. Justificación de la procedencia de las soluciones adoptadas



6148904\_D39F2-E2PMP-S2G1Y\_A126975EACC9588B1D150C0BE36E54915ACAC29 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedeccayfirmae.gob.es/Firma/verificarCodigoVerificacion>. Descripción: CERTIFICADO Entidades Urbanísticas Colaboradoras. FIRMAS: SERVICIOS S.L.U., OJD.2.5.4.97=VATES-B98333362, OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES) el 07/05/2026 16:32:18.



Solano & Catalán  
Arquitectos

4. *Determinaciones del Plan General (y en su caso Parcial) sobre la zona objeto del Estudio de Detalle*
  - *Altura máxima permitida*
  - *Edificabilidad*
  - *Ocupación máxima*
  - *Uso o usos predominantes*
5. *Determinaciones del Estudio de Detalle y justificación de que el mismo se sitúa dentro de los límites indicados en los artículos anteriores con un estudio comparativo de la edificabilidad del Plan General o Parcial y la del Estudio de Detalle (caso de reordenación de volúmenes)*
6. *Cuadro resumen de características*

- *Planos*

1. *Plano de clasificación del suelo del Plan General (usos pormenorizados). Escala 1:2.000*
2. *Planos del Plan Parcial si procedieran. Escala 1:1.000*
3. *Planos que representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle. Escala mínima 1:500 "*

#### 1.5. PLANEAMIENTO VIGENTE Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

Son de aplicación las siguientes normas:

- La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid publicado en BOCM núm. 177 de 27 de Julio de 2001 y BOE núm. 245 de 12 de octubre de 2001 con vigencia desde 27 de agosto de 2001 (**LSCM** a partir de ahora). Revisión vigente desde 27 de diciembre de 2024 por Ley 7/2024 de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.
- Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz fue aprobado definitivamente en fecha 6 de mayo de 1999 y su Texto Refundido el 1 de marzo de 2001 y modificaciones posteriores de fecha 17 de julio de 2013.
- Plan Parcial de Reforma Interior del Suelo Urbano del Barrio de San Benito, con acuerdo de aprobación definitiva en fecha 29 de septiembre de 2021 (BOCM nº 249 de fecha 19 de octubre de 2021) y con texto Refundido con Incorporación de los Requerimientos Formulados en los Informes Sectoriales con fecha de publicación el 02 febrero 2022. (El Plan Parcial o PPRI a partir de ahora)

La necesidad y justificación de la redacción de un Estudio de Detalle se recoge en los siguientes documentos:

- En la sección 3 de la **LSCM** relacionada con los estudios de detalle, los artículos 53 y 54 indican:

*"Artículo 53 Función y límites*

1. *El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.*



Solano & Catalán  
Arquitectos

2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:
  - Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
  - En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
  - En ningún caso podrán parcelar el suelo.

#### Artículo 54 Contenido y documentación

1. El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.”

- El PGOU de Torrejón de Ardoz en su sección quinta hace referencia a los a “Estudios de detalle” en cuanto a su contenido sustantivo (artículo 19) y a su contenido formal (artículo 20). Se incorpora a continuación una transcripción de ambo artículos:

Las funciones del estudio de detalle según detalla el artículo 18 del PGOU son:

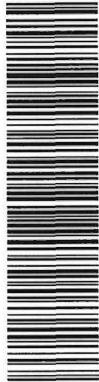
- a) “Establecer o reajustar alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en suelo urbano por el Plan General.
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con los citados documentos y completar, en su caso, la red viaria interior necesaria para el acceso de las edificaciones ordenadas por el propio ED.”

Con respecto al contenido sustantivo del estudio de detalle, según indica el artículo 19 del PGOU, las determinaciones del estudio de detalle no pueden dar lugar a:

- “Un aumento de la ocupación del suelo.
  - Superación de la altura máxima permitida en cada una de las calles incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.
  - Un incremento de la densidad de población.
  - Una alteración de los usos exclusivos o predominantes asignados por el Plan.
  - Una disminución de la anchura del espacio destinado a viales o de las superficies destinadas a espacios libres. “
- Plan Parcial del Barrio de San Benito, Torrejón de Ardoz, Madrid

Se indica en el apartado 3.1.3.3. Estudio de Detalle del PPRI la necesidad de realizar un estudio de detalle en los siguientes casos:

1. “Cuando la distribución de la edificabilidad asignada a una manzana no se distribuya proporcionalmente a la superficie de las parcelas que la integran y no se edifique simultáneamente la totalidad de las edificaciones de la misma.
2. Cuando la edificación de una manzana o de una semimanzana se distribuya en varias promociones y no se presente un único proyecto o una ordenación consensuada entre las diferentes propiedades. En caso de edificación en varias



6149904 D39F2 E2PMP-S2G1Y A125976EAC09E8BB1D150C09E56E54915AC4C29 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:  
https://sede.sanbenito.com/verificador-firmas/?codigo=6149904D39F2E2PMP-S2G1YA125976EAC09E8BB1D150C09E56E54915AC4C29. Para más información consulte la web de la Oficina de Atención al Ciudadano.  
Fecha Emisión: 06-05-2026. Oficina: JURIDICO. OID.2.5.4.97-VATES-V70694690; O=JUNTA COMPENSACION BARRIO SAN BENITO. C=ES. (CN=+sign Global CA, O=HWNOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97-VATES-V70694690. OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES) #107/05/2026 16:32:18.



Solano & Catalán  
Arquitectos

fases deberá adjuntarse en la primera de ellas un esquema de las características del conjunto.

3. Cuando se autoricen transferencias de aprovechamiento entre manzanas, en cuyo caso deberá redactarse un Estudio de Detalle tanto de la manzana transmisora como receptora."

#### 1.6. PROCEDIMIENTO DE PUBLICIDAD

Según artículo 25 "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística" de la ley de suelo y rehabilitación urbana aprobada por RD 7/2015 de 30 de octubre:

"1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable."

#### 1.7. ANTECEDENTES

- En fecha 19 de noviembre de 2025, la junta de compensación Barrio San Benito presenta a tramitación el presente estudio de detalle.
- En fecha 24 de noviembre de 2025 se aprueba inicialmente el estudio de detalle y se insta a someter el expediente a información pública. En el informe técnico se comunica que en la manzana 7 se deberá realizar una distribución más equitativa de la edificabilidad "uso aparcamiento y servicios" entre sus áreas interiores 7.1 y 7.2, evitando la adjudicación de la totalidad de dicha edificabilidad a una sola de las áreas interiores.
- En fecha 16 de enero de 2026 se publica en el BOCM por un periodo de 20 días, según establece el artículo 60 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tras el periodo de información pública, no se reciben alegaciones, por lo que se presenta este texto refundido para su aprobación definitiva contemplando la equidistribución de la edificabilidad "uso aparcamiento y servicios" entre las áreas interiores de la manzana 7.



6149904\_D39F2-E2PMP-S2G1Y\_A125976EACC958BB1D150C0BEE36E54915AC4C29 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V70694690), G=JOSE LUIS, SN=FERNANDEZ DEL VISO, SERIALNUMBER=DCES-50075066H, Description=CERTIFICADO Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Fecha nombramiento: 19-06-2025, OU=JURIDICO, OID.2.5.4.97=VATES-V70694690, O=JUNTA COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, C=ES (CN=InSign Global CA, O=IVNOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97=VATES-99833362, OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES) el 07/05/2026 16:32:18.



Solano & Catalán  
Arquitectos

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según lo especificado en el apartado anterior del presente documento, se redacta el presente Estudio de Detalle para:

- Definir las áreas interiores de las manzanas ordenadas por el Plan Parcial conforme al artículo 53 de la LSCM.
- Definir las condiciones necesarias y suficientes para permitir la edificación de las áreas interiores definidas por el Estudio de Detalle pertenecientes a una manzana o semimanzana en varias promociones sin necesidad de una ejecución simultánea de las mismas.
- Presentar proyectos de edificación separados para cada área interior definida por el Estudio de Detalle.
- Transferir edificabilidad de unas manzanas a otras del PPRI, puesto que, con las condiciones volumétricas establecidas por el PPRI, no es posible agotar la edificabilidad asignada a alguna de ellas.

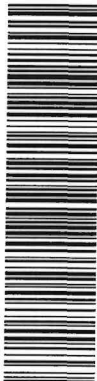
En ningún caso, con la redacción del presente estudio de detalle, se modifica:

- Alturas propuestas por el PPRI "San Benito".
- Número de plantas propuesto.
- Retranqueos obligatorios.
- La densidad de población propuesta por el PPRI.
- Aumento de la ocupación del suelo.
- Alteración de los usos exclusivos o predominantes asignados por el PPRI.
- Alteración de los viales, puesto que la intervención afecta únicamente al interior de las manzanas.

### 2.2. OBJETIVOS PRETENDIDOS CON EL MISMO

Los objetivos pretendidos con el Estudio de Detalle tienen diferente origen:

- 1- Se realiza una distribución de la edificabilidad que no siempre es proporcional a la superficie de las áreas interiores definidas por el Estudio de Detalle en cada manzana. Esto es así porque no resulta viable hacerlo de manera proporcional, debido a la protección acústica de las manzanas 4, 5 y 6 ordenadas por el Plan Parcial, en las que existe una superficie lineal de 29 metros de ancho que se encuentra protegida, que genera una gran superficie en estas tres manzanas en la que no es posible edificar. Por tanto, no es posible que la edificabilidad asignada y la superficie de suelo sean proporcionales.
- 2- Otro de los objetivos pretendidos es poder agotar la edificabilidad asignada en cada manzana del PPRI. Esto no resulta viable en las manzanas 8 y 9.
- 3- Dar la posibilidad de utilizar los 0,24 m<sup>2</sup> de aparcamiento y servicios que tiene asignados en el PPRI la manzana 7, transfiriendo edificabilidad desde otras manzanas que no pueden agotar la edificabilidad asignada para ese mismo uso, de aparcamiento y servicios.
- 4- Definir la edificabilidad dentro de las áreas interiores, propuestas por el Estudio de Detalle, de las manzanas, cumpliendo con lo establecido en las ordenanzas del PPRI en cuanto a profundidad edificable, tamaño mínimo de parcela (tal y como este concepto se define en el Plan Parcial), edificabilidad máxima de las manzanas, fachada mínima,



Solano & Catalán  
Arquitectos

ocupación, que podrán ser asumidas por el futuro proyecto de reparcelación del ámbito. Cuando en este Estudio de Detalle aparezca la palabra "parcela" se debe interpretar como la unidad de superficie que ha sido definida como mínima por el PPRI.

- 5- Ordenar los volúmenes de la manzana 2 del PPRI por medio de una alineación obligatoria de los bloques resultantes.

### 2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

Las soluciones adoptadas en el Estudio de Detalle vienen condicionadas por los siguientes puntos:

Sobre las manzanas 1.1 y 1.2, de uso **residencial multifamiliar**, no se realiza ninguna propuesta con respecto al PPRI.

Sobre las manzanas 4 y 5, de uso **residencial multifamiliar**, se definen unas áreas interiores por el Estudio de Detalle que se numeran como PR4.1 y PR4.2 y PR5.1 y PR5.2, respectivamente, atendiendo y cumpliendo los siguientes condicionantes establecidos por el PPRI:

- a) La parcela mínima será el 25% de la superficie de manzana.
- b) Fachada mínima de 16 metros.
- c) Las alturas permitidas según plano ED-INF-02.
- d) La zona de protección acústica establecida en 29 metros como protección de la carretera M-206.

Las manzanas 2 y 6, de uso **residencial condominio**, se definen unas áreas interiores por el Estudio de Detalle que se numeran como PR2.1, PR2.2 y PR2.3; PR6.1 y PR6.2, atendiendo a los siguientes condicionantes establecidos por el PPRI:

- a) La parcela mínima de 1.000 m2.
- b) El frente máximo de 100 metros.
- c) La fachada mínima de 20 metros.
- d) Retranqueo de 5 metros en todos los linderos.
- e) En la manzana 6, la zona de protección acústica establecida en 29 metros como protección de la carretera M-206.

Adicionalmente, en la manzana 2 del PPRI, debido a la posición de la misma en una calle limítrofe del sector de previsible tránsito peatonal y rodado, se establece una alineación obligatoria de los bloques en las áreas interiores que se definen en el Estudio de Detalle. De modo que la vista desde el exterior del ámbito genere una perspectiva lineal junto con la manzana 1.1 con volúmenes alineados y una sensación de acompañamiento y homogeneidad.

Sobre la manzana 3, de uso **unifamiliar o multifamiliar en trama de casco**, no se realiza ninguna propuesta con respecto al PPRI. No obstante, esta manzana está ubicada lindando con una edificación que, actualmente, en su medianera contiene huecos en planta 1. Por ello, atendiendo al artículo 585 del código civil relativo a la sección 5ª "De la servidumbre de luces y vistas", se entiende que la propiedad colindante ha adquirido derecho a la servidumbre de vistas sobre el predio sirviente (en este caso la manzana 3). Por lo que, tal y como refiere el artículo 585, "Cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el artículo 583 ". Por todo ello, se grafía en los planos de ordenación del ED una separación de 3 metros en la planta 1 respecto a la propiedad colindante, dejando la posibilidad de construir en toda la superficie de planta baja.



Las manzanas 7, 8 y 9, de uso **unifamiliar o multifamiliar en trama de casco**, definen unas áreas interiores por el Estudio de Detalle que se numeran como PR7.1 y PR7.2; PR8.01, PR8.02, PR8.03, PR8.04, PR8.05, PR8.06, PR8.07, PR8.08, PR8.09, PR8.010, PR8.11, PR8.12, PR8.13, PR8.14, PR8.15 y PR8.16; y, PR9.01, PR9.02 y PR9.03, respectivamente, atendiendo a los siguientes condicionantes establecidos por el PPRI y tomados como base para la definición de las nuevas áreas interiores de cada manzana:

- Profundidad edificable de 10 metros con una edificabilidad de 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y de 0,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el uso característico servicios complementarios al resto.
- Ocupación del 100% en la franja de 10 metros y 40% en el resto.
- Área de movimiento generada por la profundidad edificable, como condicionante para la asignación de la edificabilidad.
- Parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima de 8 metros.

Sobra la manzana 10, de uso **terciario-comercial**, no se realiza ninguna propuesta con respecto al PPRI.

Por tanto, con los condicionantes especificados precedentes del PPRI, se ha realizado una definición de áreas interiores por el Estudio de Detalle en las manzanas: 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, que podrán ser asumidas por el futuro proyecto de reparcelación del ámbito.

#### Transferencia de edificabilidad:

Con las áreas de movimiento resultantes, se realiza una comprobación donde se estudia si es posible agotar la edificabilidad asignada para cada manzana. De dicho estudio resultan 3 manzanas en las que no existe viabilidad para dicho consumo de la edificabilidad asignada:

- Manzana 7:** Tiene asignada una edificabilidad para “aparcamiento y servicios” de 0,24 m<sup>2</sup>, que es imposible de materializar y, por el área de movimiento de la misma, podrá asumir más edificabilidad de la que contiene.
- Manzana 8:** Tiene asignada una edificabilidad de 464,47 m<sup>2</sup> para “aparcamiento y servicios”. No obstante, la superficie resultante de aplicar los 10 metros de profundidad edificable residencial genera un área interior a la propuesta de áreas interiores del Estudio de Detalle de 1.159,20 m<sup>2</sup>. Que considerando una ocupación máxima del 40%, únicamente puede contener 463,63 m<sup>2</sup>. Por tanto, contiene 0,84 m<sup>2</sup> que no es posible agotar de uso “Aparcamiento y servicios”
- Manzana 9:** Tiene asignada una edificabilidad residencial de 605,18 m<sup>2</sup> y una edificabilidad para “aparcamiento y servicios” de 11,89m<sup>2</sup>. Aplicando las condiciones de volumen y forma del PPRI, solo es posible consumir una edificabilidad total residencial de 598,28 m<sup>2</sup>. Por ello, hay un exceso de edificabilidad residencial de 6,9 m<sup>2</sup> y de edificabilidad de “aparcamiento y servicios” de 11,89 m<sup>2</sup>.

Por tanto, a la manzana 7 se le pueden asignar las edificabilidades que no es posible consumir en las manzanas 8 y 9. El cuadro resumen de edificabilidades de dichas manzanas queda del siguiente modo:

Nº MANZANA	PPRI		ED	
	EDIF RES (m <sup>2</sup> t)	EDIF TER (m <sup>2</sup> t)	EDIF RES (m <sup>2</sup> t)	EDIF TER (m <sup>2</sup> t)
7	402,40	0,24	409,30	12,97
8	2.526,72	464,47	2.526,72	463,63
9	605,18	11,89	598,28	0,00



614994 D39F2-E2PMP-S2G1Y A126976EACC9585B5ID150C08EE36E54915AC4C29 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: CN=FERNANDEZ DEL VISO, SERIALNUMBER=DC=ES,OU=30073066H, Description=CERTIFICADO Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Fecha notario: 19-06-2025, OU=JURIDIC, CN=0723.4.97-VATES-570694690, O=JUNTA COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, C=ES (CN=Sign Global CA, O=CHIVNOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97=VATES-59633362, OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES) el 07/05/2026 16:32:18.



Solano & Catalán  
Arquitectos

#### Área de movimiento:

Por otro lado, en la **manzana 3**, para respetar la servidumbre de vistas generada por el edificio colindante y cumpliendo con la edificabilidad asignada a esta manzana, se distinguen dos áreas de movimiento en el plano de ordenación del ED; indicando un área de movimiento de la planta completa en planta baja, y un área de movimiento con un retranqueo de 3 metros con respecto a la medianera del edificio colindante en la planta primera.

#### Reparto no proporcional de la edificabilidad:

El reparto de la edificabilidad de forma heterogénea en cada una de las manzanas, se debe a la aplicación de las ordenanzas del PPRI y a los criterios volumétricos y de zonas de protección. En las manzanas 4, 5 y 6, existe una franja de protección acústica de 29 metros que no permite este reparto homogéneo. En la manzana 8 se permite la edificación en una franja de 10 metros equidistante a la fachada y pegada a la misma, lo que genera viviendas en esquina donde el porcentaje de ocupación es superior al resto, en cambio, las áreas interiores definidas por el Estudio de Detalle que no se sitúan en esquina tienen un espacio libre que permite una edificabilidad de "aparcamiento y servicios".

En la manzana 2, el reparto de la edificabilidad sí es posible realizarlo de forma proporcional a la superficie de suelo de las áreas interiores delimitadas por el Estudio de Detalle y así se realiza. Finalmente, en las manzanas 1.1, 1.2, 3 y 10 no se realiza ninguna distribución de la edificabilidad respecto al PPRI puesto que no se modifican.

Se añade el siguiente cuadro de definición de áreas interiores por el Estudio de Detalle, que podrá ser asumido por el futuro Proyecto de Reparcelación, viendo una comparativa de los coeficientes de edificabilidad asignados en el PPRI, en el Estudio de Detalle y la diferencia entre ambos:



6149904 D39F2-E2PMP-S2G1Y A125976E ACC9688B1D150C0BEE36E54915AC4C28 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sjeb.ae/barrion-de-san-benito>. Descripción=CERTIFICADO Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Fecha notario: 19-05-2025. C=ES (CN=Sign Global CA, O=VIVOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97=VATES-996333362, OU=TRUST SERVI/DES, S=VALENCIA, C=ES) el 07/05/2026 16:32:18.



Numeración áreas interiores definidas por el Estudio de Detalle	Superficie (m2s)	Residencial (m2e)	PPRI m2e/m2s	ED m2e/m2s	Diferencia
1.1	1.849,66	4.979,760	2,69%	2,69%	0,00%
1.2	1.911,89	3.555,104	1,86%	1,86%	0,00%
2.01	2.975,95	3.103,410	1,04%	1,04%	0,00%
2.02	1.311,79	1.368,760	1,04%	1,04%	0,00%
2.03	2.935,06	3.061,140	1,04%	1,04%	0,00%
3	141,97	285,420	2,01%	2,01%	0,00%
4.01	2.397,62	2.345,200	1,19%	0,98%	-0,21%
4.02	800,90	1.460,540	1,19%	1,82%	0,63%
5.01	2.158,09	2.157,090	1,15%	1,00%	-0,15%
5.02	719,91	1.152,320	1,15%	1,60%	0,45%
6.01	5.886,90	6.212,570	1,04%	1,06%	0,01%
6.02	1.859,45	1.858,830	1,04%	1,00%	-0,04%
7.01	106,85	204,460	1,88%	1,91%	0,03%
7.02	107,05	204,840	1,88%	1,91%	0,03%
8.01	118,72	174,36	1,04%	1,47%	0,43%
8.02	108,00	160,00	1,04%	1,48%	0,44%
8.03	102,40	160,00	1,04%	1,56%	0,52%
8.04	100,04	166,32	1,04%	1,66%	0,62%
8.05	100,02	196,90	1,04%	1,97%	0,93%
8.06	100,00	177,18	1,04%	1,77%	0,73%
8.07	108,49	163,24	1,04%	1,50%	0,46%
8.08	108,22	161,54	1,04%	1,49%	0,45%
8.09	108,00	160,00	1,04%	1,48%	0,44%
8.10	108,00	160,00	1,04%	1,48%	0,44%
8.11	108,00	160,00	1,04%	1,48%	0,44%
8.12	108,00	160,00	1,04%	1,48%	0,44%
8.13	101,75	160,00	1,04%	1,57%	0,53%
8.14	101,56	203,12	1,04%	2,00%	0,96%
8.15	105,27	164,06	1,04%	1,56%	0,52%
8.16	837,60	0,00	1,04%	0,00%	-1,04%
9.01	109,38	218,760	1,83%	2,00%	0,17%
9.02	106,91	180,475	1,83%	1,69%	-0,14%
9.03	114,03	199,045	1,83%	1,75%	-0,09%
10	781,29	0,000	0,00%	0,00%	0,00%

#### 2.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL (y en su caso parcial) SOBRE LA ZONA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

##### Altura máxima permitida

El presente documento no hace modificación alguna en la altura máxima permitida en ninguna de sus manzanas. Puede comprobarse en el plano O.09 del PPRI que se incluye a modo informativo en el Estudio de Detalle en los planos de información junto con el plano de Alineaciones, alturas de la edificación y áreas de movimiento del Estudio de Detalle.

##### Edificabilidad

La edificabilidad de cada manzana se ha asignado a una o varias áreas interiores delimitadas por el Estudio de Detalle de forma que cada una de esas áreas interiores cumpla con las determinaciones del plan parcial. Como ya se ha comentado anteriormente, se ha producido un



Solano & Catalán  
Arquitectos

travase de edificabilidad entre las manzanas 7, 8 y 9, de forma que pueda agotarse la misma en la futura edificación. En ningún caso se aumenta la edificabilidad total del ámbito.

#### Ocupación máxima

No se modifica las determinaciones contenidas en el PPRI. La ocupación de cada manzana viene definida en las ordenanzas particulares de cada zona.

#### Uso o usos predominantes

Los usos asignados a cada una de las manzanas no se modifican con respecto a lo indicado en el PPRI, así podemos verlo en los planos de ordenación del PPRI y en los de ordenación del ED.

### 2.5. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DE QUE EL MISMO SE SITÚA DENTRO DE LOS LÍMITES INDICADOS EN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES CON UN ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD DEL PLAN GENERAL O PARCIAL Y LA DE ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle presentado para el desarrollo del área correspondiente al barrio de San Benito se ajusta de manera rigurosa a los parámetros establecidos en el PPRI, así como a la normativa urbanística aplicable. Se asegura con el presente Estudio de Detalle una integración coherente y armónica del proyecto con el entorno urbano existente, y se justifica urbanísticamente una definición de áreas interiores que podrá ser asumida por el Proyecto de Reparcelación del ámbito.

En los siguientes apartados se agrupan las áreas interiores definidas por el Estudio de Detalle según su uso y se justifica el cumplimiento de las especificaciones de cada ordenanza en cuanto a parcela mínima delimitada por el Plan Parcial, frente mínimo de fachada, alturas máximas, ocupación sobre rasante, sin alterar con el presente documento ninguno de los parámetros que se establecen en el PPRI.

Con el fin de facilitar una comparación visual directa entre la propuesta del Estudio de Detalle y los condicionantes del Plan Parcial, se adjuntan planos de información y de ordenación. Los de información contienen los del PPRI sin alteración alguna y los de ordenación contiene la propuesta de nuevas áreas interiores que propone el Estudio de Detalle proporcionando una visión clara y detallada de los condicionantes urbanísticos y que podrá ser asumido por el futuro Proyecto de Reparcelación.

NOTA: Las superficies de suelo de cada manzana indicadas en el PPRI y en el Estudio de Detalle varían debido a la adaptación al levantamiento topográfico realizada durante la elaboración del proyecto de urbanización del PPRI. Se observan esas diferencias en la comparativa de cada manzana. No obstante, la superficie total de suelo con destino a uso lucrativo no se ve alterada.

#### 2.5.1. ZUR-7<sub>sb</sub> (Vivienda residencial multifamiliar)

Según lo establecido por el PPRI, en las manzanas con uso principal *Residencial multifamiliar*, la ocupación máxima es del 80% sobre rasante de la superficie de la manzana y bajo rasante la ocupación máxima es del 100%. En cuanto a la parcela mínima, según el artículo 3.13 de la **ordenanza ZUR-7<sub>sb</sub>** del PPRI, se establece que la parcela mínima será el 25% de la superficie de la manzana conformada por el viario. A continuación, se justifica el cumplimiento de este último aspecto en las manzanas que sufren cambios con el presente Estudio de Detalle:

Barrio de San Benito, Torrejón de Ardoz (Madrid)



- M4: 3.198,53m<sup>2</sup>
  1. M4.1: 2.397,62m<sup>2</sup> > 3.198,53 x 0,25 = 799,63 m<sup>2</sup>
  2. M4.2: 800,91 m<sup>2</sup> > 3.198,53 x 0,25 = 799,63 m<sup>2</sup>
- M5: 2.878m<sup>2</sup>
  1. M5.1: 2.158,09 m<sup>2</sup> > 2.878 x 0,25 = 719,50 m<sup>2</sup>
  2. M5.2: 719,91 m<sup>2</sup> > 2.878 x 0,25 = 719,50 m<sup>2</sup>

COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI	ED
	1.1	PR. 1.1
SUPERFICIE DEL SUELO	1.847,94	1.849,66
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.979,76	4.979,76
BAJOS COMERCIALES	740,43	740,43
EDIFICABILIDAD TOTAL	5.720,19	5.720,19
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	VI+a	VI+a
USO GLOBAL	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar
ORDENANZA	ZUR-7 <sub>SB</sub>	ZUR-7 <sub>SB</sub>
HUELLA OCUPADA(*)		952,17
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%	51%

(\*) PROPUESTA NO VINCULANTE

COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI	ED
	1.2	PR. 1.2
SUPERFICIE DEL SUELO	1.911,88	1.911,89
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.555,10	3.555,10
BAJOS COMERCIALES	528,60	528,60
EDIFICABILIDAD TOTAL	4.083,706	4.083,71
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	III+a / IV+a	III+a / IV+a
USO GLOBAL	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar
ORDENANZA	ZUR-7 <sub>SB</sub>	ZUR-7 <sub>SB</sub>
HUELLA OCUPADA(*)		1.114,40
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%	58%

(\*) PROPUESTA NO VINCULANTE

Solano & Catalán  
Arquitectos

COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI	ED	ESTUDIO DE DETALLE	
			PR. 4.1	PR. 4.2
	4	4		
SUPERFICIE DEL SUELO	3.216,46	3.198,52	2.397,62	800,90
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.805,74	3.805,74	2.345,20	1.460,54
BAJOS COMERCIALES	565,87	565,87	348,70	217,17
EDIFICABILIDAD TOTAL	4.371,61	4.371,61	2.693,90	1.677,71
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	III+a / IV+a	III+a / IV+a	IV+a	III+a / IV+a
USO GLOBAL	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar
ORDENANZA	ZUR-7 <sub>SB</sub>	ZUR-7 <sub>SB</sub>	ZUR-7 <sub>SB</sub>	ZUR-7 <sub>SB</sub>
HUELLA OCUPADA(*)			694,88	503,52
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%	80%	29%	63%

(\*) PROPUESTA NO VINCULANTE

COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI	ED	ESTUDIO DE DETALLE	
			PR. 5.1	PR. 5.2
	5	5		
SUPERFICIE DEL SUELO	2.881,10	2.878,00	2.158,09	719,91
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.309,41	3.309,41	2.157,09	1.152,32
BAJOS COMERCIALES	492,07	492,07	320,73	171,34
EDIFICABILIDAD TOTAL	3.801,48	3.801,48	2.477,82	1.323,66
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	III+a / IV+a	III+a / IV+a	IV+a	III+a / IV+a
USO GLOBAL	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar
ORDENANZA	ZUR-7 <sub>SB</sub>	ZUR-7 <sub>SB</sub>	ZUR-7 <sub>SB</sub>	ZUR-7 <sub>SB</sub>
HUELLA OCUPADA(*)			618,17	378,21
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%	80%	29%	53%

(\*) PROPUESTA NO VINCULANTE

### 2.5.2. ZUR-4<sub>SB</sub> – Condominio

De acuerdo con el PPRI, en relación a las manzanas de uso principal *Residencial condominios*, la ocupación máxima sobre rasante será del 45%, cumpliendo las disposiciones relativas a los retranqueos, la delimitación de la parcela mínima. En cuanto a la ocupación bajo rasante, esta no deberá superar el 70% de la parcela neta, garantizando siempre la preservación de un 30% de suelo natural. La parcela mínima se establece en 1.000m<sup>2</sup>.

En las tablas añadidas a continuación se puede observar el cumplimiento de la parcela mínima definida por el Plan Parcial por cada área interior definida por el Estudio de Detalle, siendo en todo caso > 1.000 m<sup>2</sup>.



6149904 D39F2-E2PMP-S2G1Y A125976EAC0988BB1D150C0BEE36E54915AC4C29 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=JOSE LUIS FERNANDEZ DEL VISO, SERIALNUMBER=DCES-50075066H, Description=CERTIFICADO Entidades Urbanísticas Colaboradoras, Fecha nombramiento: 19-06-2025, OU=JURIDICO, OID.2.5.4.97=VATES-V70894690, O=JUNTA COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, C=ES (CN=ivsign Global CA, O=IVNOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97=VATES-99833362, OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES) eI0705/2026 16:32:18.



COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI	ED	ESTUDIO DE DETALLE		
			PR. 2.1	PR. 2.2	PR. 2.3
SUPERFICIE DEL SUELO	7.228,87	7.222,80	2.975,95	1.311,79	2.935,06
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7.533,31	7.533,31	3.103,41	1.368,76	3.061,14
EDIFICABILIDAD TERCARIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL	7.533,31	7.533,31	3.103,41	1.368,76	3.061,14
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	III+Bc	III+Bc	III+Bc	III+Bc	III+Bc
USO GLOBAL	Residencial Condominios	Residencial Condominios	Residencial Condominios	Residencial Condominios	Residencial Condominios
ORDENANZA	ZUR-4 <sub>SB</sub>	ZUR-4 <sub>SB</sub>	ZUR-4 <sub>SB</sub>	ZUR-4 <sub>SB</sub>	ZUR-4 <sub>SB</sub>
HUELLA OCUPADA(*)			1.140,00	570,00	1.046,63
OCUPACIÓN MÁXIMA	45%	45%	38%	43%	36%

(\*) PROPUESTA NO VINCULANTE

COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI	ED	ESTUDIO DE DETALLE	
			PR. 6.1	PR. 6.2
SUPERFICIE DEL SUELO	7.729,71	7.746,35	5.886,90	1.859,45
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	8.071,40	8.071,40	6.212,57	1.858,83
EDIFICABILIDAD TERCARIA	0,00	0,00	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL	8.071,40	8.071,40	6.212,57	1.858,83
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	III+Bc	III+Bc	III+Bc	III+Bc
USO GLOBAL	Residencial Condominios	Residencial Condominios	Residencial Condominios	Residencial Condominios
ORDENANZA	ZUR-4 <sub>SB</sub>	ZUR-4 <sub>SB</sub>	ZUR-4 <sub>SB</sub>	ZUR-4 <sub>SB</sub>
HUELLA OCUPADA(*)			2.082,04	620,25
OCUPACIÓN MÁXIMA	45%	45%	35%	33%

(\*) PROPUESTA NO VINCULANTE

### 2.5.3. Residencial unifamiliar o multifamiliar en trama de casco (ZUR-3<sub>SB'</sub>)

En manzanas de uso principal "residencial unifamiliar en trama de casco" el Plan Parcial de Reforma Interior del Barrio de San Benito establece una ocupación máxima del 100% en las franjas edificables y del 40% en el resto. Bajo rasante se permite una ocupación del 100% cuando se destine a aparcamiento, salvo que existan especies vegetales de interés. En cuanto a la parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>.

En la propuesta actual se ha dividido la edificabilidad proporcionalmente a la huella construible de cada área interior definida por el Estudio de Detalle. Dicha huella viene definida por la profundidad edificable del PPRI.

Por otro lado, se justifica la viabilidad de las dimensiones mínimas relativas a profundidad edificable en 10 metros y fachada mínima de 8 metros en los planos del "ED-ORD-02 ALINEACIONES, RASANTES, ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y ÁREAS DE MOVIMIENTO".

En el caso concreto de la manzana 8, el área interior definida por el Estudio de Detalle con el número 8.16 no tiene edificabilidad residencial asignada, y según el artículo 1.3 de la Ordenanza ZUR-3<sub>SB'</sub> del PPRI puede asumir una edificabilidad de uso característico servicios complementarios al resto de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Por tanto, esta área interior 8.16 tiene una edificabilidad de uso servicios que se adjudica a las áreas interiores definida por el Estudio de Detalle con los números 8.01 a 8.15 (ambas inclusive).

En las tablas añadidas a continuación se puede observar el cumplimiento de la parcela mínima definida por el PPRI, en cada área interior definida por el Estudio de Detalle, siendo en todo caso > 100 m<sup>2</sup>.





COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI	ED	ESTUDIO DE DETALLE			
			PR. 8.5	PR. 8.6	PR. 8.7	PR. 8.8
	8	8				
SUPERFICIE DEL SUELO	2.424,55	2.424,07	100,02	100,00	108,49	108,22
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.526,72	2.526,72	196,90	177,18	163,24	161,54
APARCAMIENTOS Y SERVICIOS (**)	464,47	463,63	0,00	4,60	10,75	10,98
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.991,19	2.990,35	196,90	181,78	173,99	172,52
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	II+Bc	II+Bc	II+Bc	II+Bc	II+Bc	II+Bc
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco
ORDENANZA	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>
HUELLA OCUPADA(*)			80,00	88,08	81,16	80,56
OCUPACIÓN MÁXIMA(***)	100% / 40 %	100% / 40 %	80%	88%	75%	74%

(\*) PROPUESTA NO VINCULANTE (\*\*) Manzana con transferencia de edificabilidad entre manzanas 7, 8 y 9  
 (\*\*\*) Ocupación del 100% en la franja de 10 m paralela a la línea de fachada y en contacto con ella

COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI	ED	ESTUDIO DE DETALLE			
			PR. 8.9	PR. 8.10	PR. 8.11	PR. 8.12
	8	8				
SUPERFICIE DEL SUELO	2.424,55	2.424,07	108,00	108,00	108,00	108,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.526,72	2.526,72	160,00	160,00	160,00	160,00
APARCAMIENTOS Y SERVICIOS (**)	464,47	463,63	11,20	11,20	11,20	11,20
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.991,19	2.990,35	171,20	171,20	171,20	171,20
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	II+Bc	II+Bc	II+Bc	II+Bc	II+Bc	II+Bc
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco
ORDENANZA	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>
HUELLA OCUPADA(*)			80,00	80,00	80,00	80,00
OCUPACIÓN MÁXIMA(***)	100% / 40 %	100% / 40 %	74%	74%	74%	74%

(\*) PROPUESTA NO VINCULANTE (\*\*) Manzana con transferencia de edificabilidad entre manzanas 7, 8 y 9  
 (\*\*\*) Ocupación del 100% en la franja de 10 m paralela a la línea de fachada y en contacto con ella

COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI	ED	ESTUDIO DE DETALLE			
			PR. 8.13	PR. 8.14	PR. 8.15	PR. 8.16
	8	8				
SUPERFICIE DEL SUELO	2.424,55	2.424,07	101,75	101,56	105,27	837,60
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.526,72	2.526,72	160,00	203,12	164,06	0,00
APARCAMIENTOS Y SERVICIOS (**)	464,47	463,63	8,70	0,00	9,30	334,98
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.991,19	2.990,35	168,70	203,12	173,36	334,98
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	II+Bc	II+Bc	II+Bc	II+Bc	II+Bc	I
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco
ORDENANZA	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>
HUELLA OCUPADA(*)			80,00	101,56	82,03	0,00
OCUPACIÓN MÁXIMA(***)	100% / 40 %	100% / 40 %	79%	100%	78%	0%

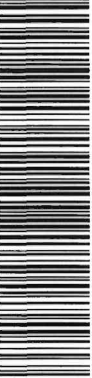
(\*) PROPUESTA NO VINCULANTE (\*\*) Manzana con transferencia de edificabilidad entre manzanas 7, 8 y 9  
 (\*\*\*) Ocupación del 100% en la franja de 10 m paralela a la línea de fachada y en contacto con ella

Solano & Catalán  
Arquitectos

COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI		ED		
	9	9	PR. 9.1	PR. 9.2	PR. 9.3
SUPERFICIE DEL SUELO	332,33	330,32	109,38	106,91	114,03
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	605,18	598,28	218,76	180,48	199,05
APARCAMIENTOS Y SERVICIOS (**)	11,89	0,00	0,00	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL	617,07	598,28	218,76	180,475	199,045
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	II+Bc	II+Bc	II+Bc	II+Bc	II+Bc
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco
ORDENANZA	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>	ZUR-3 <sub>SB</sub>
HUELLA OCUPADA(*)			109,38	90,24	99,52
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%	100%	100%	84%	87%

(\*) PROPUUESTA NO VINCULANTE

(\*\*) Manzana con transferencia de edificabilidad entre manzanas 7, 8 y 9



Solano & Catalán  
Arquitectos

#### 2.5.4. Terciario - comercial (ZU-TC<sub>SB</sub>)

En relación a la manzana con uso principal Terciario-Comercial, el PPRI establece una ocupación máxima sobre rasante del 60% y del 70% bajo rasante. No se realiza ninguna modificación en esta manzana en el presente Estudio de Detalle.

COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI	ESTUDIO DE DETALLE
	10	PR. 10
SUPERFICIE DEL SUELO	781,42	781,29
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	521,00	521,00
EDIFICABILIDAD TOTAL	521,00	521,00
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	II	II
USO GLOBAL	Terciario Comercial	Terciario Comercial
ORDENANZA	ZU-TC <sub>SB</sub>	ZU-TC <sub>SB</sub>
HUELLA OCUPADA(*)		260,05
OCUPACIÓN MÁXIMA	60%	33%

(\*) PROPUESTA NO VINCULANTE

#### NOTA:

Para todo lo no regulado expresamente en este documento, se estará a lo indicado por el plan general de Torrejón de Ardoz y por el Plan Parcial de reforma interior del suelo urbano no consolidado del Barrio de "San Benito".





Solano & Catalán  
Arquitectos

## 2.6. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

Se adjunta una transcripción literal de la tabla de distribución de aprovechamiento y viviendas en manzanas (Tabla 1) Tabla de distribución de aprovechamiento y viviendas del BLOQUE IV. Resumen ejecutivo del PPRI con las condiciones urbanísticas del ámbito definido por el PPRI. Posteriormente se añade una tabla con la propuesta de áreas interiores que define el Estudio de Detalle y distribución dentro de esas áreas interiores de la edificabilidad que podrá ser asumido por el Proyecto de Reparcelación. (Tabla 2)

Nº Manzana	Superficie (m2s)	Nº Viv Reales manzanas	Tipo vivienda	Edificabilidad (m2e r)				Aprovechamiento (m2h VWL)					
				Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total	Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total
1.1	1847.64	113	VML	4979.7633	740.432	0.000	0.000	5720.195	4979.763	740.432	0.000	0.000	5720.195
1.2	1911.89	80	VPPL	3555.104	528.602	0.000	0.000	4083.706	3555.104	528.602	0.000	0.000	4083.706
2	7238.97	56	VC	7533.310	0.00	0.00	0.00	7533.310	9039.97	0.00	0.00	0.00	9039.97
3	142.71	1	VUTC	285.420	0.00	0.00	0.00	285.42	285.42	0.00	0.00	0.00	285.42
4	3216.46	86	VML	3805.740	565.868	0.000	0.000	4371.608	3805.740	565.868	0.000	0.000	4371.608
5	2891.10	75	VML	3309.411	492.070	0.000	0.000	3801.481	3309.411	492.070	0.000	0.000	3801.481
6	7729.71	80	VC	8071.3993	0.00	0.00	0.00	8071.3993	9685.68	0.00	0.00	0.00	9685.68
7	201.80	2	VUTC	402.400	0.00	0.00	0.24	402.64	402.40	0.00	0.00	0.10	402.50
8	2424.55	15	VUTC	2526.730	0.00	0.00	464.47	2991.19	2526.72	0.00	0.00	185.79	2712.51
9	332.33	3	VUTC	605.180	0.00	0.00	11.89	617.07	605.18	0.00	0.00	4.75	609.93
10	781.42	0	C	0.000	0.00	521.00	0.00	521.00	0.00	0.00	625.20	0.00	625.20
Total	28698.77	491		35074.447	2326.9717	521.00	476.60	38399.01	38195.39	2326.97	625.20	190.64	41398.20

Tabla 1. Tabla de distribución de aprovechamiento y viviendas del BLOQUE IV. Resumen ejecutivo del PPRI

Nº Áreas Interiores	Superficie (m2s)	Nº Viv Reales máximas	Tipo vivienda	Edificabilidad					Aprovechamiento				
				Residencial (m2e)	Bajos comerciales (m2e)	Comercial edificación exclusiva (m2e)	Aparcamiento y servicios (m2e)	Total (m2e)	Residencial (uas)	Bajos comerciales (uas)	Comercial edificación exclusiva (uas)	Aparcamiento y servicios (uas)	Total (uas)
1.1	1.849,66	55	VML	4.979,760	740,43			5.720,190	4.979,760	740,43	0,00	0,00	5.720,190
1.2	1.911,89	40	VPPL	3.555,104	528,60			4.083,706	3.555,104	528,60	0,00	0,00	4.083,706
2.01	2.975,95	23	VC	3.103,410				3.103,410	3.724,102	0,00	0,00	0,00	3.724,102
2.02	1.311,79	10	VC	1.368,760				1.368,760	1.642,508	0,00	0,00	0,00	1.642,508
2.03	2.935,06	23	VC	3.061,140				3.061,140	3.673,362	0,00	0,00	0,00	3.673,362
3	141,97	3	VUTC	285,420				285,420	285,420	0,00	0,00	0,00	285,420
4.01	2.297,62	26	VML	2.345,200	348,70			2.693,900	2.345,200	348,70	0,00	0,00	2.693,900
4.02	800,90	16	VML	1.460,540	217,17			1.677,706	1.460,540	217,17	0,00	0,00	1.677,706
5.01	2.158,09	24	VML	2.157,090	320,73			2.477,820	2.157,090	320,73	0,00	0,00	2.477,820
5.02	719,91	13	VML	1.152,320	171,34			1.323,660	1.152,320	171,34	0,00	0,00	1.323,660
6.01	5.886,90	46	VC	6.212,570				6.212,570	7.455,084	0,00	0,00	0,00	7.455,084
6.02	1.859,45	14	VC	1.858,830				1.858,830	2.230,595	0,00	0,00	0,00	2.230,595
7.01	106,85	2	VUTC	204,460			6,48	210,940	204,460	0,00	0,00	2,59	207,052
7.02	107,05	2	VUTC	204,640			6,49	211,130	204,640	0,00	0,00	2,60	207,246
8.01	118,72	2	VUTC	174,36			12,616	186,976	174,360	0,00	0,00	5,05	179,406
8.02	108,00	2	VUTC	160,00			11,200	171,200	160,000	0,00	0,00	4,48	164,480
8.03	102,40	2	VUTC	160,00			8,960	168,960	160,000	0,00	0,00	3,58	163,584
8.04	100,04	2	VUTC	166,32			6,752	173,072	166,320	0,00	0,00	2,70	169,021
8.05	100,02	2	VUTC	196,90			0,000	196,900	196,900	0,00	0,00	0,00	196,900
8.06	100,00	2	VUTC	177,18			4,600	181,780	177,180	0,00	0,00	1,84	179,020
8.07	108,49	2	VUTC	163,24			10,748	173,988	163,240	0,00	0,00	4,30	167,579
8.08	108,22	2	VUTC	161,54			10,980	172,520	161,540	0,00	0,00	4,39	165,931
8.09	108,00	2	VUTC	160,00			11,200	171,200	160,000	0,00	0,00	4,48	164,480
8.10	108,00	2	VUTC	160,00			11,200	171,200	160,000	0,00	0,00	4,48	164,480
8.11	108,00	2	VUTC	160,00			11,200	171,200	160,000	0,00	0,00	4,48	164,480
8.12	108,00	2	VUTC	160,00			11,200	171,200	160,000	0,00	0,00	4,48	164,480
8.13	101,75	2	VUTC	150,00			8,700	158,700	150,000	0,00	0,00	3,48	153,480
8.14	101,56	2	VUTC	203,12			0,000	203,120	203,120	0,00	0,00	0,00	203,120
8.15	105,27	2	VUTC	164,06			9,296	173,356	164,060	0,00	0,00	3,72	167,778
8.16	837,60	0	VUTC	0,00			334,978	334,978	0,000	0,00	0,00	133,99	133,991
9.01	109,38	2	VUTC	218,760				218,760	218,760	0,00	0,00	0,00	218,760
9.02	106,91	2	VUTC	180,475				180,475	180,475	0,00	0,00	0,00	180,475
9.03	114,03	2	VUTC	199,045				199,045	199,045	0,00	0,00	0,00	199,045
10	781,29	0	TER	0,000		521,00		521,00	0,00	0,00	625,20	0,00	625,20
Total	28.698,77	333		35.074,44	2.326,97	521,00	476,60	38.399,01	38.195,39	2.326,97	625,20	190,64	41.318,20

Tabla 2. Tabla de distribución de aprovechamiento y viviendas del Estudio de detalle

Para la asignación del número de viviendas a cada área interior se ha considerado para tipo de viviendas VML y VPPL una superficie estimada por vivienda de 90 m2, para VUTC de 80-90 m2 y para VC de 130-135 m2. No obstante, esta asignación de viviendas es estimada y el Estudio de Detalle no define en ningún caso el número máximo de viviendas.





### 3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

#### 3.1 ASPECTOS GENERALES Y NORMATIVOS

Los informes de impacto de diversos aspectos sociales y personales son una herramienta que ha sido concebida para promover la integración de los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades y no discriminación en toda la legislación.

La necesidad de su incorporación al presente instrumento urbanístico viene requerida por la siguiente legislación:

- Ley 50/1997, de 2 de noviembre, del Gobierno y Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Leyes específicas de evaluación de impacto de género como la Ley Estatal 30/2003, de 13 de octubre.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor y la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.

#### 3.2 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

No existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación del Estudio de detalle a hombres y mujeres, se considera un impacto NULO sobre la razón de género.

#### 3.3 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO

El impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género dejaron de ser exigibles para los instrumentos de planeamiento urbanístico tras la aprobación de la disposición adicional cuarta de la Ley 9/2001 LSCM, introducida por el número treinta y ocho quater del artículo cinco de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre (Ley Omnibus 2022).

#### 3.4 IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

No conteniendo el Estudio de detalle ningún precepto por el que pueda producirse un impacto negativo en la infancia y adolescencia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que el Estudio de detalle tiene un impacto NULO.





6149504 D39F2-E2PMP-S2G1Y A125978EACC9568B1D150C0BEE54915AC4C29 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:  
<https://sede.ayto-torrejon.es/Firmado> es Firmado por: 1. CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V77694690), S=JOSE LUIS FERNANDEZ DEL VISO, SERIALNUMBE R=IDCES-50075066H, Description=CERTIFICADO Entidades Urbanísticas Colaboradoras.  
Fecha nombramiento: 19-06-2025, OU=JURIDICO, OID.2.5.4.97=VATES-V70694690, O=JUNTA COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, C=ES (CN=Vsign Global CA, O=VIVOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97=VATES-B98333362, OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES) el 07/05/2026 16:32:18.



#### 4. INCIDENCIA O IMPACTO AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

No se observa efectos significativos sobre el medio ambiente debido a que se está actuando sobre un plan parcial de reforma interior aprobado que requiere de un estudio de detalle para definir una asignación de aprovechamientos. En cuanto a los servicios de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico, telecomunicación alumbrado público, encintado de aceras, pavimentación de las mismas y asfaltado y definición de las vías de acceso viene completamente definido en el proyecto de urbanización del PPRI. El plan parcial al que hace referencia el presente ED cuenta con informes favorables sectoriales de la Comunidad de Madrid preceptivo en el momento de su aprobación definitiva.

Asimismo en aplicación dada al párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre (Ley Omnibus 2022), quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

#### 5. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Debido a la delimitación de nuevas áreas interiores por el Estudio de Detalle, se definen nuevos accesos a las mismas por viales que ya son accesibles. Por ello, en ningún caso el presente documento contempla la modificación de la accesibilidad propuestas por el PPRI. Por todo esto, la accesibilidad para personas de movilidad reducida está garantizada, con el cumplimiento de la correspondiente normativa sobre accesibilidad.

Conforme,

EL PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE SAN BENITO

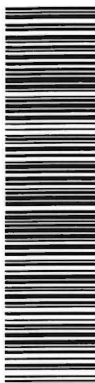
EL ARQUITECTO:

MIGUEL SOLANO GALLEGO

FRANCISCO MONTES CONGOSTRINA

En Madrid, mayo de 2026

Barrio de San Benito, Torrejón de Ardoz (Madrid)



614904 D39F2-E2PMP-S2G1Y A126976EACC0988BB1D150C08EE36E54915AC4C29 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: T. CN=FERNANDEZ DEL VISO, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Descripción=CERTIFICADO Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Fecha nombramiento: 19-06-2025, OU=JURIDICO, OID.2.5.4.97=VATES-V70894690, O=JUNTA COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, C=ES (CN=ivSign Global CA, O=IVNOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97=VATES-B98333382, OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES) el 07/05/2026 16:32:18.



Solano & Catalán  
Arquitectos

## B - PLANOS

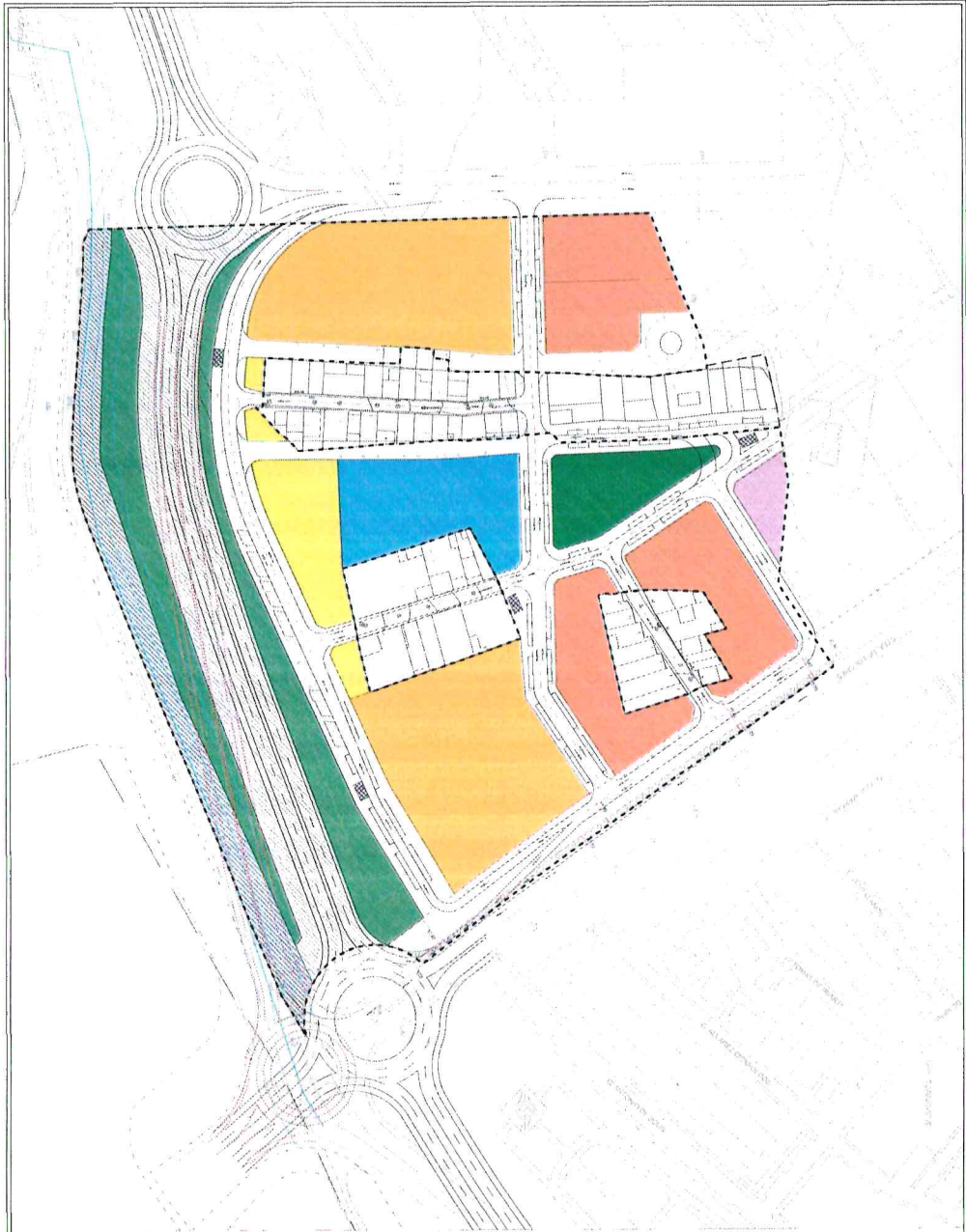
### 1. PLANOS DE INFORMACIÓN

ED-INF-01	PLANO O.04 DEL PPRI – CALIFICACIÓN DEL SUELO
ED-INF-02	PLANO O.07 DEL PPRI – PARCELAS LUCRATIVAS
ED-INF-03	PLANO O.09 DEL PPRI – ALINEACIONES, RASANTES, ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y ÁREAS DE MOVIMIENTO
ED-INF-04	PLANO O.10 DEL PPRI – PLANO IMAGEN

### 2. PLANOS DE ORDENACIÓN

ED-ORD-01	CALIFICACIÓN SUELO
ED-ORD-02	ALINEACIONES, RASANTES, ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y ÁREAS DE MOVIMIENTO
ED-ORD-03	PROPUESTA DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE
ED-ORD-04	PROPUESTA VOLÚMETRICA NO VINCULANTE

6149901\_GI803-NRY7G-IGIZT\_FE818D87556A9D97C53B598CCEAF5337BE2F64D El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.caib.es/verificadorfirmas?idp=00333. O JURIDICO. CID.2.5.4.97-VATES-470694890. O JUNTA COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, C-ES (CN=HISign Global CA, O=HYNOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97-VATES-998333392, OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES) el 07/05/2026 16:32:18.



	RESERVA PARA LA CONSTRUCCION DE OBROS DE RECONSTRUCCION DE EDIFICIOS.
	RESERVA DE EDIFICIO.
	RESERVA PARA GARAJES.
	RESERVA PARA GARAJES.
	RESERVA PARA GARAJES.
	RESERVA PARA GARAJES.
	RESERVA PARA GARAJES.
	RESERVA PARA GARAJES.
	RESERVA PARA GARAJES.
	RESERVA PARA GARAJES.
	RESERVA PARA GARAJES.
	RESERVA PARA GARAJES.
	RESERVA PARA GARAJES.
	RESERVA PARA GARAJES.
	RESERVA PARA GARAJES.

Estudio de Detalle  
SITIO URBANO CONSOLIDADO  
BARRIO DE SAN BENITO  
TORREJON DE ADOZ  
MANIP. Nº  
PLANOS DE DETALLE: OUI/22/DEFIN/EL/3/40  
PLANOS DE PROYECCION  
Nº: 25950  
24/05/2026 16:32







614909 83KHU-CXL4G-LL596 B75823F9CABA807729FADD294DCBEA388DE3F39 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-lorronjón.es> Firmado por: T. CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R. V70894689), G=JOSE LUIS SN=FERNANDEZ DEL VISO, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=CERTIFICADO Entidades Urbanísticas Colaboradoras, Fecha nombramiento: 19-08-2025, OU=JURIDICO, OID.2.5.4.97=VATES-V70894689, O=JUNTA COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, C=ES (CN=ivsign Global CA, O=IVNOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97=VATES-89833362, OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES) el 07/05/2026 16:32:18.



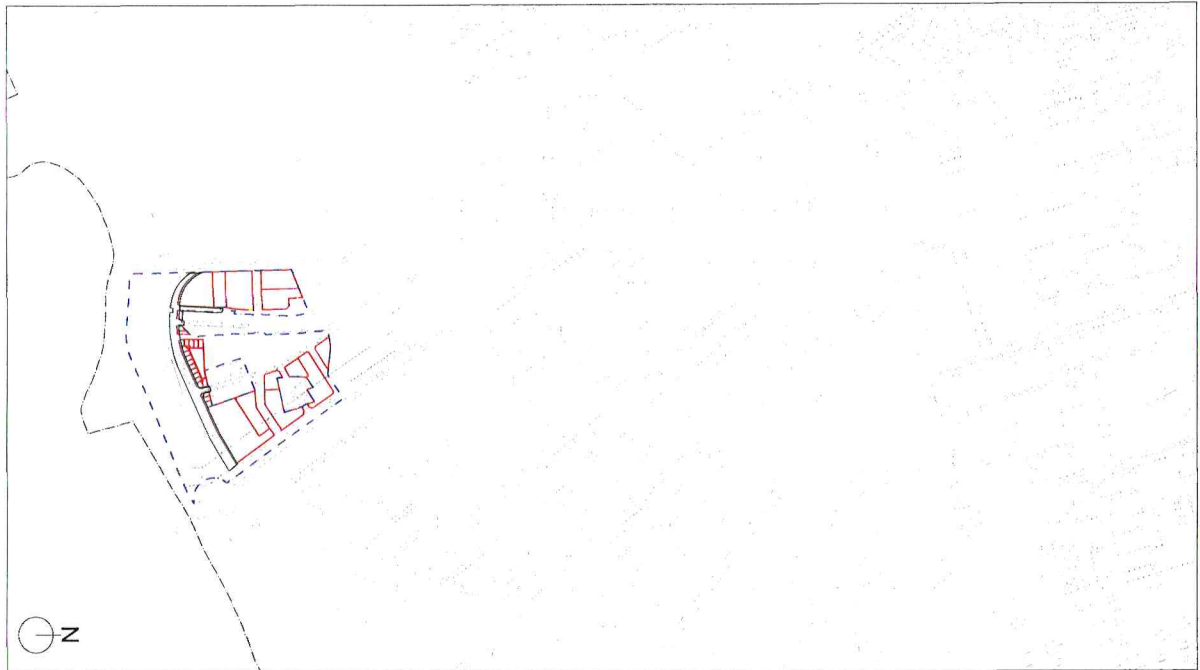
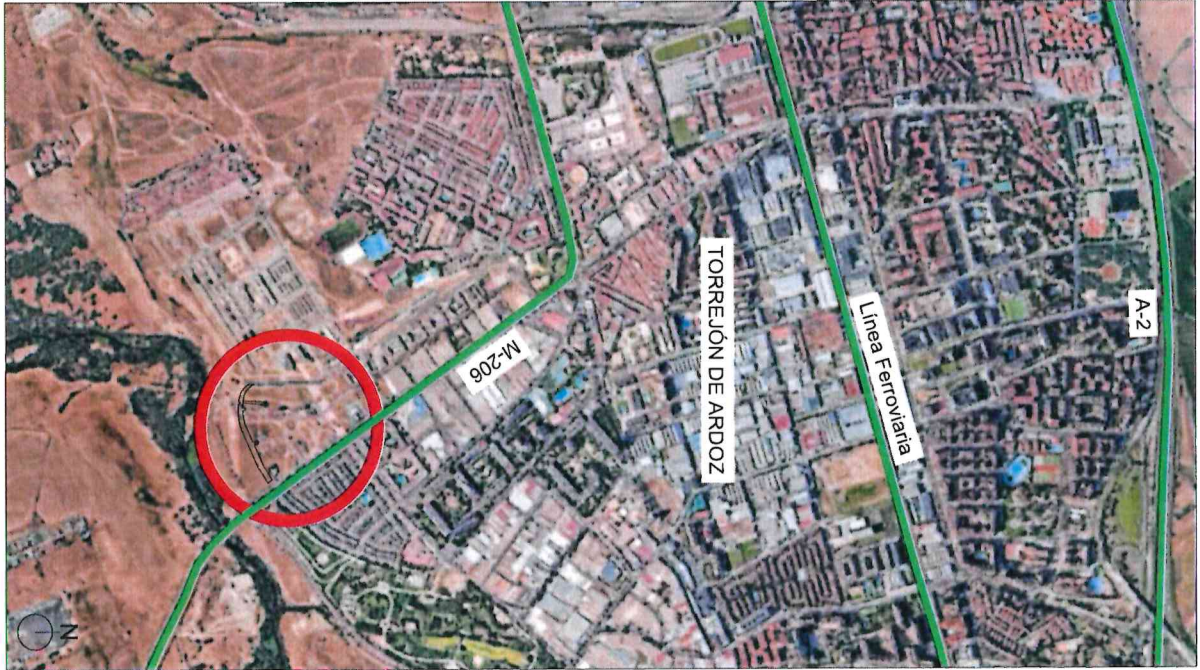
PLANO PARCIAL DE ZONIFICACION URBANA INTERIOR SAN BENITO  
MAYO 2026  
MAYO 2026  
MAYO 2026

ESTUDIO DE DETALLE  
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
BARRIO DE SAN BENITO  
TORREJON DE ARDOZ,  
MADRID

PLANOS DE ORDENACION URBANA INTERIOR SAN BENITO  
MAYO 2026

AYTO. TORREJON DE ARDOZ  
C/ ALFONSO XAURER, 10  
28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)  
TEL: 91 625 12 11  
WWW.TORREJONDEARDOZ.MADRID

6149909 83KHU-CXL4G-LL596 B75623F9CA8A907795ADD924DC6EA388DE3E39 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon-ardoz.es/verificadorfirmas>. CN=LUIS FERNANDEZ (S.V.70894680), C=ES, OU=INSTITUCION BARRO SAN BENITO, O=UNION ASESORIA CONSULTORA SAN BENITO, OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES el 07/05/2026 16:32:18.




**Estudio de Detalle**  
**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**  
**BARRIO DE SAN BENITO**  
**TORREJÓN DE ARDOZ,**  
**MADRID**

**LEYENDA**  
 ······ LIMITE DEL PERI DE "San Benito"  
 - - - - - DELIMITACION AREA INTERIOR DE MANZANA  
 - - - - - LINEA DE PROTECCION ACUSTICA  
 ······ LINEA LIMITE DE ZONA DE PROTECCION

Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz  
 Calle Mayor, 21 - 28040 Torrejón de Ardoz (Madrid)  
 Teléfono: 91 666 2025  
 E-mail: [informacion@ayto-torrejon-ardoz.es](mailto:informacion@ayto-torrejon-ardoz.es)  
 Web: [ayto-torrejon-ardoz.es](http://ayto-torrejon-ardoz.es)

SITUACION Y TIPO DE ZONIFICACION  
 PLANO DE GUBERNACION  
 LÍNEA  
 Nº: 23003  
 MAYO 2026  
 APROBACIÓN: 2026-05-11



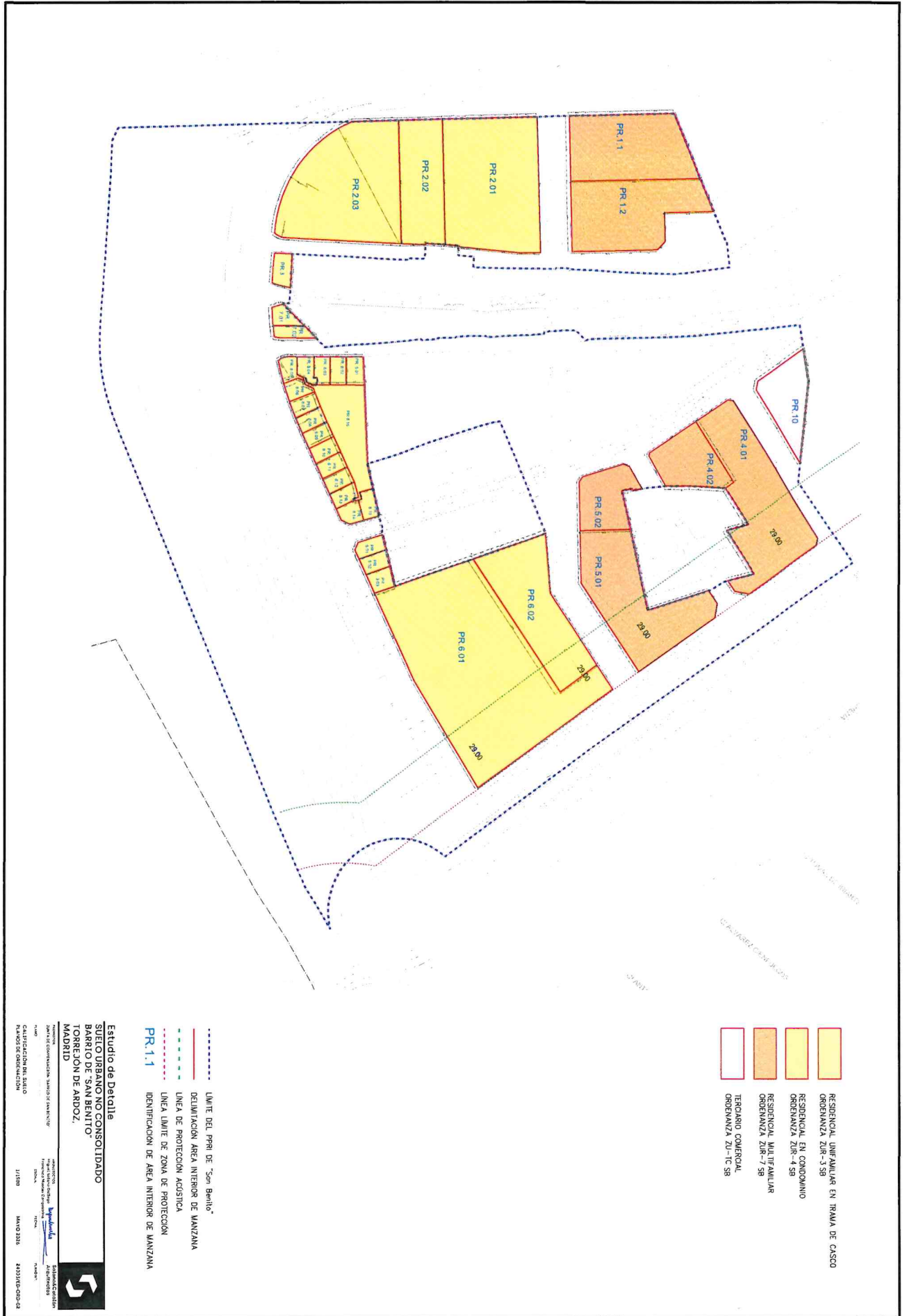
OTROS DATOS  
Código para validación: 83KHU-CXL4G-LL596  
Fecha de emisión: 22 de Mayo de 2026 a las 11:45:25  
Página 3 de 6

FIRMAS

ESTADO  
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sjrb-tribunal.org/verificador-firmas>. Descripción=CERTIFICADO Entidades Urbanísticas Colaboradoras. SERVICIOS S+VALENCIA, O=UNION COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, C=ES (CN=Sign Global CA, O=CHYNOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97=VATES-98633362, OU=TRUST







6149609 83KHU-CXL4G-LL596 B75823FC8A8BA807729FA0D294DCBEA388DE3F39 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-barcelona.es> firmado por: CN=JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ DEL VISO, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=CERTIFICADO Entidades Urbanísticas Colaboradoras, Fecha de emisión: 07/05/2026 16:32:16, OU=TRUST SERVICES, S=VALENCIA, C=ES) O=UNTA COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, C=ES (CN=ivsign Global CA, O=IVNOSYS SOLUCIONES S.L.U., OID.2.5.4.97=VATES-B98333362, OU=TRUST

