

Código para validación:   
 Fecha de emisión: 16 de Marzo de 2026 a las 10:38:12  
 Página 1 de 2

1.- Victor Miranda Lozano. Aprobación del documento 16/03/2026 10:34

**FIRMADO**  
 16/03/2026 10:34



**Torrejón de Ardoz**  
 AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
 28850 Torrejón de Ardoz  
 Madrid

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

### MOCION DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA Y JUVENTUD

**Asunto: Aprobación Definitiva Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Publica en Alquiler**

En fecha 22 de enero de 2026, con nº de registro de entrada de documentos 4241 por parte de la mercantil DIAPLAN SAP se presenta **Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Publica en Alquiler** de cuya redacción resultó adjudicataria mediante contrato menor de servicios con referencia 710/2025, tratándose de un documento de iniciativa municipal.

En el propio documento, que viene suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla (sin visado colegial), se establece como objetivo del Plan Especial circunscribir el ***ámbito de referencia para determinar el 5% de la edificabilidad que puede destinarse a vivienda pública*** de acuerdo con lo dispuesto en art. 36.2.c.2º de la *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid*, que viabiliza la implantación de vivienda pública sujeta a un régimen de protección en ***suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos*** locales (ref. 2.b) 2.º art. 36-equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social), ***siempre que se cumplan las siguientes condiciones:***

- a) ***Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.***
- b) ***Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.***

Previo a la aprobación inicial se emitió informe por el Servicio Técnico Municipal del Área de Planeamiento, en el que se pone de manifiesto tanto el alcance del Plan Especial, delimitando su ámbito de referencia (áreas C y D del PGOU para el control del nivel dotacional), como el resultado del análisis realizado, cuantificando el nº máximo de viviendas susceptibles de implantación en la actualidad y la capacidad de implantación para futuras actuaciones considerando los estándares dotaciones vigentes, que se materializa en los siguientes datos:

- El número máximo de viviendas cuya dotación estaría cubierta con las redes existentes es de **740 viviendas en el Área C** y **661 viviendas en el Área D**, cumpliendo los estándares del Plan General
- **No obstante, las reservas actuales, identificadas como efectivamente susceptibles de implantación permiten únicamente: 335 viviendas tipo en el Área C, y 179 viviendas tipo en el Área D.**

**Lo que evidencia la existencia de un margen adicional para futuras actuaciones de 405 y 482 viviendas respectivamente, sin comprometer los estándares dotacionales vigentes.**

Así mismo se emitió informe por la Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo en el que se advierte que *en el citado documento se plasman los antecedentes al mismo, y la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento que deriva del artículo 50.2 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, incorporando también el contenido y documentación señalado en los art. 51 y 52 del referido texto legal, así como en los art. 76 y ss. del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, que le son de aplicación.*

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MOCION: MOCION APROBACION DEFINITIVA PLAN ESPECIAL VIVIENDAS ALQUILER		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: [REDACTED] Fecha de emisión: 16 de Marzo de 2026 a las 10:38:12 Página 2 de 2	1.- Víctor Miranda Lozano. Aprobación del documento 16/03/2026 10:34	<b>FIRMADO</b> 16/03/2026 10:34



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

El citado documento ha sido sometido a trámite de información pública por periodo de un mes, mediante publicación de los correspondientes anuncios en la página web municipal (28/1/2026), B.O.C.M. (30/1/2026) y en el Diario ABC (2/2/2026) no habiéndose presentado alegaciones durante dicho periodo de información pública; así mismo, se han incorporado al expediente los informes 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 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 planeamiento propuesto.

Superado el trámite de información pública, en el cual se requieren únicamente los informes de órganos y entidades administrativas que estén legalmente previstos como preceptivos, se debe someter el documento a aprobación definitiva; a este respecto se ha emitido informe por la Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo en el que se pone de manifiesto que de conformidad con el art. 61.4 de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid* la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, y sus modificaciones, corresponderá al Pleno del Ayuntamiento de los Municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes.

Conforme a los antecedentes citados, en virtud de las competencias atribuidas por el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se **propone al Ayuntamiento Pleno adopte acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Pública en Alquiler**, promovido a iniciativa de este Ayuntamiento.

El presente acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, incluyéndose en el anuncio el articulado íntegro de la normativa, 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, y demás legislación concordante.

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

Código para validación: XXXXXXXXXX  
 Fecha de emisión: 13 de Marzo de 2026 a las 13:06:04  
 Página 1 de 2

1.- Adelina Dopacio Martínez. Aprobación del documento 13/03/2026 13:06

FIRMADO  
13/03/2026 13:06



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

## INFORME JURÍDICO

**Asunto: Aprobación Definitiva Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Pública en Alquiler**

En fecha 22 de enero de 2026, con nº de registro de entrada de documentos 4241 por parte de la mercantil DIAPLAN SAP se presenta **Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Pública en Alquiler** de cuya redacción resultó adjudicataria mediante contrato menor de servicios con referencia 710/2025, tratándose de un documento de iniciativa municipal.

En el propio documento, que viene suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla (sin visado colegial), se establece como objetivo del Plan Especial circunscribir el **ámbito de referencia para determinar el 5% de la edificabilidad que puede destinarse a vivienda pública** de acuerdo con lo dispuesto en art. 36.2.c.2º de la *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid*, que viabiliza la implantación de vivienda pública sujeta a un régimen de protección en **suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos** locales (ref. 2.b) 2.º art. 36-equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social), **siempre que se cumplan las siguientes condiciones:**

- a) **Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.**
- b) **Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.**

En el citado documento se plasman los antecedentes al mismo, y la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento que deriva del artículo 50.2 de la *Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, incorporando también el contenido y documentación señalado en los art. 51 y 52 del referido texto legal, así como en los art. 76 y ss. del *Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento*, que le son de aplicación.

La Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 26 de enero de 2026 adoptó acuerdo aprobando inicialmente el citado **Plan Especial**.

El citado documento ha sido sometido a trámite de información pública por periodo de un mes, mediante publicación de los correspondientes anuncios en la página web municipal (28/1/2026), B.O.C.M. (30/1/2026) y en el Diario ABC (2/2/2026) no habiéndose presentado alegaciones durante dicho periodo de información pública; así mismo, se han incorporado al expediente los informes 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 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 planeamiento propuesto.

DOCUMENTO INFORME: INFORME JURIDICO APROB.DEFINITIVA	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: [REDACTED] Fecha de emisión: 13 de Marzo de 2026 a las 13:06:04 Página 2 de 2	FIRMAS : 1.- Adelina Dopacio Martínez.Aprobación del documento 13/03/2026 13:06	ESTADO <b>FIRMADO</b> 13/03/2026 13:06



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

Superado el trámite de información pública, en el cual se requieren únicamente los informes de órganos y entidades administrativas que estén legalmente previstos como preceptivos, se debe someter el documento a aprobación definitiva, cuya competencia de conformidad con el art. 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid corresponderá al Pleno del Ayuntamiento de los Municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes.

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, 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.

DOCUMENTO CERTIFICADO: Certificado JGL 26.01.2026 punto FOD 11 URBANISMO parcelas dotacionales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ██████████ Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 11:57:51 Página 1 de 3	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- SEC_Secretaria Accidental del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 27/01/2026 09:15 2.- Alcalde en funciones del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 27/01/2026 09:32	ESTADO <b>FIRMADO</b> 27/01/2026 09:32



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 primera convocatoria, el día **veintiséis de enero de dos mil veintiséis**, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

**FOD Nº 11.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Juventud, relativa a la aprobación Inicial del Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Publica en Alquiler.**

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

En fecha 22 de enero de 2026, con nº de registro de entrada de documentos 4241 por parte de la mercantil DIAPLAN SAP se presenta **Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Publica en Alquiler** de cuya redacción resultó adjudicataria mediante contrato menor de servicios con referencia 710/2025, tratándose de un documento de iniciativa municipal.

En el propio documento, que viene suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla (sin visado colegial), se establece como objetivo del Plan Especial circunscribir el **ámbito de referencia para determinar el 5% de la edificabilidad que puede destinarse a vivienda pública** de acuerdo con lo dispuesto en art. 36.2.c.2º de la *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid*, que viabiliza la implantación de vivienda pública sujeta a un régimen de protección en **suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos** locales (ref. 2.b) 2.º art. 36-equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social), **siempre que se cumplan las siguientes condiciones:**

- a) Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.**
- b) Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.**

Se ha emitido informe por el Servicio Técnico Municipal del Área de Planeamiento, concluyendo que no existe impedimento para la aprobación del Plan Especial propuesto; en el citado informe se pone de manifiesto tanto el alcance del Plan Especial, delimitando su ámbito de referencia (áreas C y D del PGOU para el control del nivel dotacional), como el resultado del análisis realizado, cuantificando el nº máximo de viviendas susceptibles de implantación en la actualidad y la capacidad de implantación para futuras actuaciones considerando los estándares dotaciones vigentes, que se materializa en los siguientes datos:



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

- El número máximo de viviendas cuya dotación estaría cubierta con las redes existentes es de **740 viviendas en el Área C y 661 viviendas en el Área D**, cumpliendo los estándares del Plan General
- No obstante, las reservas actuales, identificadas como efectivamente susceptibles de implantación permiten únicamente: **335 viviendas tipo en el Área C, y 179 viviendas tipo en el Área D.**

Lo que evidencia la existencia de un margen adicional para futuras actuaciones de **405 y 482 viviendas respectivamente, sin comprometer los estándares dotacionales vigentes.**

Así mismo, se ha emitido informe por la Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo en el que se advierte que *la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento deriva del artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el citado documento se plasman los antecedentes al mismo, incorporando también el contenido y documento señalado en los art. 51 y 52 del referido texto legal, así como en los art. 76 y ss. del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, que le son de aplicación; en cuanto a su tramitación se señala en el Informe Jurídico que la competencia para la aprobación definitiva del documento corresponde al Pleno Municipal, previa aprobación inicial por parte de la Junta de Gobierno Local, y sometimiento a trámite de información pública y emisión de los informes sectoriales preceptivos.*

Teniendo en consideración el contenido del Documento del Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Pública en Alquiler, así como el de los informes emitidos al efecto por los servicios correspondientes de la Concejalía de Urbanismo, **se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo con el siguiente contenido:**

**Primero.- Aprobar inicialmente el Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Pública en Alquiler,** promovido a iniciativa de este Ayuntamiento.

**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, y se requerirán los informes sectoriales preceptivos; dicha información será por **plazo de UN MES**, en el citado período de información pública se deberán solicitar los informes sectoriales que puedan resultar preceptivos.

Torrejón de Ardoz,

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

Ver fecha y firma al margen.

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,

Tfno. 91 678 95 00 - www.ayto-torrejon.es - SAIC 010

DOCUMENTO CERTIFICADO: Certificado JGL 26.01.2026 punto FOD 11 URBANISMO parcelas dotacionales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <span style="background-color: gray; color: gray;">XXXXXXXXXX</span> Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 11:57:51 Página 3 de 3	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- SEC_Secretaria Accidental del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 27/01/2026 09:15 2.- Alcalde en funciones del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 27/01/2026 09:32	ESTADO <b>FIRMADO</b> 27/01/2026 09:32



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

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

URBANISMO - Expte

Tfno. 91 678 95 00 - www.ayto-torrejon.es - SAIC 010

*PE 2026/1*

Registro de: AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ

Interesado A28462091 - DIAPLAN SAP

Dirección

- -

Representante 50653568R - CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA

Dirección

- -

Asunto: URBANISMO

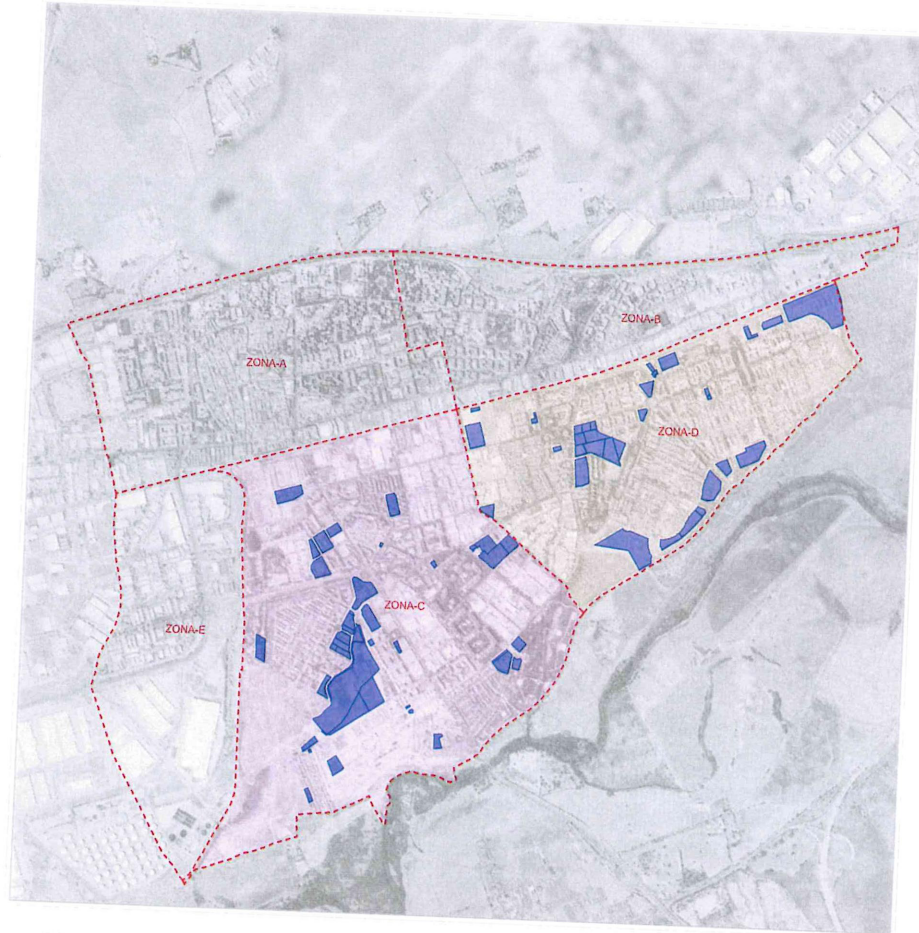
Modalidad: Comunicaciones generales de Urbanismo

Descripción:

Mediante la presente instancia, se hace entrega del PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVENDA PÚBLICA DE ALQUILER, TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).

Documentos aportados:

- 749\_01\_PE\_VIVIENDA\_PUBLICA\_1DE2.pdf
- (8AC1B47164B2783FE433DCF519F351428114DCA4)
- 749\_01\_PE\_VIVIENDA\_PUBLICA\_2DE2.pdf
- (7C126583F3CF5D994BC745A53EF525B30FA8B0BE)



## PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ENERO 2026



Equipo redactor:  
DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

DOCUMENTO

\_PROYECTO: 749\_01\_PE\_VIVIENDA\_PUBLICA\_1DE2  
.pdf

IDENTIFICADORES

Número de la anotación: 4241, Fecha de entrada: 22/01/2026 14:21  
:00

OTROS DATOS

Código para validación: [REDACTED]  
Fecha de emisión: 26 de Enero de 2026 a las 10:28:56  
Página 2 de 25

FIRMAS

ESTADO

INCLUYE FIRMA EXTERNA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

---

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES  
PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

---

ENERO 2026

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/FirmadoPor:1,C=ES,O=DIAPLAN SAP\\_OID.2.5.4.97=VATES-A28462091,CN=3556 CARLOS SANCHEZ CASAS \(R-A28462091\) SN=SAN SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-5396](https://sede.ayto-torrejon.es/FirmadoPor:1,C=ES,O=DIAPLAN SAP_OID.2.5.4.97=VATES-A28462091,CN=3556 CARLOS SANCHEZ CASAS (R-A28462091) SN=SAN SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-5396)  
Description=Reg:28065/Hoja:M-43383/Tomo:25838/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/01/2026 14:21:20.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

## EQUIPO REDACTOR

### Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto Urbanista

### Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto urbanista  
Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada urbanista  
Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta urbanista paisajista  
Consuelo Vallejo Cayre, Abogada urbanista  
Isaac Blanco Calleja, Arquitecto urbanista, Especialista SIG  
Sergio Jaramillo Cáceres, Arquitecto urbanista  
Rodrigo Calvo López, Urbanista  
Ulisses Falleiros Frare, Arquitecto urbanista  
Pilar del Brío Castro. Administrativa  
Pepa Olivares Merino. Administrativa

Madrid, enero de 2026

[REDACTED] 1742

CARMEN

SANCHEZ-

CASAS (R:

A28462091)

Firmado digitalmente

por [REDACTED] 1742

CARMEN SANCHEZ-

CASAS (R: A28462091)

Fecha: 2026.01.22

14:14:19 +01'00'

Don Carlos Sánchez-Casas Padilla

Director del equipo redactor

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

## ÍNDICE

1. Objetivo del Plan Especial.....	5
2. Alcance del Plan Especial.....	5
3. Justificación.....	5
3.1. Edificabilidad de referencia.....	6
3.2. Las dotaciones exigibles.....	7
3.3. Ordenanza aplicable.....	8
3.4. Nº de habitantes.....	9
4. Estándares de equipamientos manejados por el PGTOR.....	9
5. Áreas de cómputo de edificabilidad.....	10
6. Metodología.....	10
7. Equipamientos y Servicios existentes en cada área considerada.....	11
8. Cálculo del número de viviendas.....	13
8.1. Recintos, edificabilidad y número de viviendas considerados en el Ámbito/Área C.....	14
8.2. Nº de viviendas en el ámbito Área C.....	16
8.3. Recintos considerados en el Ámbito/Área D.....	17
8.4. Nº de viviendas en el Ámbito/Área D.....	18
9. Número de viviendas con redes cubiertas según estándares del PGTOR. Edificabilidad máxima (5%). Nº viviendas tipo.....	19
PLANOS.....	23
Plano nº1.- Situación.....	24
Plano nº2.- Equipamientos existentes en la ZONA C.....	25
Plano nº3.- Equipamientos existentes en la ZONA D.....	26
Plano nº4.- Estado de los equipamientos existentes.....	27
Plano nº5.- Usos de los equipamientos existentes.....	28
Plano nº6.- Recintos urbanísticos considerados.....	29
Plano nº7.- Reservas dotacionales susceptibles de destino a vivienda pública de alquiler.....	30
ANEXOS.....	31
Anexo nº1.- Páginas 48 a 63 de la Memoria del PGTOR	
Anexo nº2.- Páginas 48 a 63 de la Memoria del PGTOR	

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

## MEMORIA.

### 1. Objetivo del Plan Especial.

El objetivo del Plan Especial es la determinación del ámbito de referencia para determinar el 5% de la edificabilidad que puede destinarse a vivienda pública de acuerdo con lo dispuesto en artículo 36 de la Ley de 17 de julio de 2001 del suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) identificando las parcelas de equipamientos que en el momento actual no tienen asignado un uso concreto, o el uso es el de vivienda pública de acuerdo con un Plan Especial aprobado definitivamente. Con objeto de comprobar que no se supera el 5%, el Plan Especial comprueba su cabida con la ordenanza residencial de posible aplicación, sin perjuicio de que, sin superar la edificabilidad máxima que resulta del porcentaje anterior, el Ayuntamiento, entendiéndose que la ordenanza residencial sugerida no es la idónea para el nuevo uso, pueda aplicar una diferente de las ordenanzas residenciales existentes en el entorno o, en su caso, redactar una ordenanza nueva mediante la figura del Plan especial, tal como autoriza el párrafo 2º 3 del artículo 36 2 b) de la LSCM.

### 2. Alcance del Plan Especial.

Este documento no tiene otro objetivo que el descrito y su alcance se reduce a su concreción, sin modificación de ningún parámetro del planeamiento general o subordinado, de manera que no requiere evaluación ambiental. Dado que, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2º 3 del punto c) del artículo 36 de la LSCM: *“la implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación”*, la pregunta a formularse es ¿cuál es la justificación de su redacción?

### 3. Justificación.

Ante la agudización del problema del acceso a la vivienda, que reenvía a la necesidad de fomentar la construcción de vivienda pública en alquiler, y teniendo en cuenta que son muy pocos los Planes generales que, contemplando la vivienda pública como una red, han evaluado las necesidades de suelo requerido previéndolas en sus análisis de equipamientos, la Comunidad de Madrid ha introducido en la LSCM una modificación (concretada en la adición de unos párrafos en el punto c) del artículo 36) en la que se establece que la red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección *“podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o en la red de equipamientos... siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

- a) *Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5% de la edificabilidad residencial establecida en el planeamiento para el ámbito o sector*
- b) *Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.*

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

- c) *Los requisitos previstos en los apartados a) y b) no serán exigibles en el supuesto de redes supramunicipales, así como en las generales cuando quede acreditado que no sean necesarias para el uso previsto por el planeamiento*

Junto con el porcentaje admitido, del 5%, que parece haber querido mantener el margen establecido en el artículo 47.4, según el cual los planes parciales pueden alterar la superficie de los ámbitos o sectores en el 5%, en esta modificación de la LSCM aparecen tres temas distintos, aunque relacionados:

- El documento que asigna esa edificabilidad.
- El ámbito sobre el que se computa el 5% de la edificabilidad atribuida por el planeamiento.
- Las dotaciones públicas exigibles.

En lo que respecta a la edificabilidad, el texto se refiere a la establecida por el planeamiento, que puede haberlo sido en el sector, en el caso del Suelo Urbanizable; en el "ámbito" en cuanto "hipónimo", referido al Suelo Urbano No Consolidado y, necesariamente, al "ámbito" en tanto "hiperónimo" referido al Suelo Urbano Consolidado.

En este sentido, y en la medida en que la Ley no impide el destino a vivienda pública de suelo de equipamientos en el Suelo Urbano Consolidado, debe entenderse, en relación con el segundo tema, que la amplitud del ámbito (hiperónimo) de cómputo del 5% está abierta, aunque, obviamente, su concreción necesite de justificación.

Finalmente, en relación al significado de la frase "dotaciones públicas exigibles", cabrían al menos tres opciones: los estándares legales, los estándares preexistentes y los estándares establecidos por el planeamiento general o subordinado que procediera.

En el caso concreto del Plan General de Torrejón de Ardoz (en adelante PGTOR), la clasificación/categorización de las reservas dotacionales que podrían verse afectadas es la de Suelo Urbano Consolidado, bien de clasificación directa por el Plan general, bien devenido urbano consolidado por desarrollo, urbanización y recepción de la misma por el Ayuntamiento. En consecuencia, **debe manejarse el término ámbito en cuanto hiperónimo**, es decir, no con el significado que identifica el ámbito en el Suelo Urbano No Consolidado sino el que identifica un área a delimitar/justificadamente.

En el marco descrito en el que se inscribe el Plan Especial, el siguiente paso es determinar la edificabilidad de referencia y las dotaciones exigibles.

### 3.1. Edificabilidad de referencia.

En este tema la determinación legal es clara y no requiere mayor interpretación: la edificabilidad es la asignada vigente (puede ser la asignada originariamente con modificaciones posteriores) por el planeamiento que corresponda, sea el Plan general o el Plan parcial. Edificabilidad siempre residencial.



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

### 3.3. Ordenanza aplicable.

Debido a la amplitud de las áreas de referencia para el cómputo del 5% quedaría pendiente la determinación de la ordenanza aplicable en cada caso, tema importante toda vez que la necesidad de la tramitación de un Plan Especial se requiere, según el párrafo 2º 3 del artículo 36.2 ya citado, únicamente cuando sea precisa la definición de parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable la implantación. A este respecto, el párrafo 2º 2 de la LSCM, es totalmente claro: *“Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a algún régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia”*. En este sentido la tipología en la que se materialice la edificabilidad debe ser la vivienda multifamiliar, pero de características similares a las del entorno próximo, de manera que el resultado quede perfectamente integrado en el subámbito de que se trate, características que pueden variar de un barrio a otro de la ciudad, dentro del mismo área. Una cosa es que el ámbito establecido por el PGTOR para el análisis de los equipamientos y otra la homogeneidad tipológica que no existe y carecería de sentido que existiera porque depende de las características de cada barrio.

Las ordenanzas aplicables establecen el aprovechamiento bien mediante la fijación de un coeficiente de edificabilidad aplicable a la superficie de la parcela, bien mediante la fijación de una concreta edificabilidad. En el primer caso, no existe ningún problema y al suelo dotacional destinado a vivienda pública se le aplicaría el mismo coeficiente de las parcelas multifamiliares de un tipo similar en el entorno (es el caso del Plan Parcial del Soto que incluía las manzanas M1, M2 y M3 con destino a viviendas para jóvenes). En el segundo, cabrían dos posibilidades manteniendo los parámetros formales (altura máxima, ocupación o fondo edificable): a) aplicar la edificabilidad asignada a la parcela de equipamientos recalificada – lo que mantendría el volumen del sólido capaz como máximo -b) aplicar la edificabilidad resultante de la altura máxima y la ocupación. Si una reserva dotacional concreta hubiera sido objeto de un Plan Especial que hubiera establecido la edificabilidad materializable en la misma para vivienda pública se mantendrían sus determinaciones, dado que el Plan Especial no tiene como objetivo el establecimiento del número de viviendas a construir en cada reserva, ni establecer la ordenanza de aplicación, sino deducir del cómputo de reservas dotacionales y de los estándares del PGTOR el número máximo de viviendas dotacionales que podrían construirse sin reservar nuevas redes. Que este número de viviendas se pueda o no alcanzar estará en función de las parcelas que puedan destinarse a este uso y de la ordenanza aplicable. La elección sobre la ubicación del uso residencial para vivienda pública puede tener lugar de forma no necesariamente simultánea con el Plan especial, ni en todas las reservas, siempre que se lleve un cómputo de viviendas/habitantes en relación con el máximo posible, que sí debe ser establecido por el Plan Especial, en viviendas tipo y en viviendas reales para el conjunto de cada área o zona establecida por el PGTOR.



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Total (sin servicios básicos) .....4,802 m<sup>2</sup>/hab. 14,406 m<sup>2</sup>/v

Servicios Básicos ..... 1,112 m<sup>2</sup>/hab. 3,336 m<sup>2</sup>/v

Total (incluidos los servicios básicos).....5,914 m<sup>2</sup>/hab. 17,742 m<sup>2</sup>/v

Lógicamente para la aplicación del primer estándar se excluye del cómputo la superficie de las parcelas de servicios básicos.

### 5. Áreas de cómputo de edificabilidad.

Un vez calculados los estándares y diagnosticada la situación en 1996, el PGTOR divide la ciudad en cuatro sectores, reflejando en el cuadro nº 5 (página 109) el resumen del inventario realizado y en los cuadros 6 a 9 (páginas 110 a 114), el balance en el modelo territorial propuesto (ver cuadros en el Anexo nº2). Parece evidente que los ámbitos (hiperónimo) de referencia deben ser los sectores o áreas analizadas y diagnosticadas por el PGTOR que constituyen suelo urbano consolidado.

En este Plan Especial se analizan los ámbitos, zonas o áreas C y D, cuya situación y equipamientos existentes se representan en los planos nº1 a nº3:

*La zona C, que "se corresponde con las zonas de nuevo crecimiento situadas al sur de las vías del ferrocarril (FRESNOS I y II y el entorno de la carretera de Loeches); limita por su parte norte con el ferrocarril, al sur con el límite del término municipal, al oeste con el ferrocarril de la azucarera y al este por la calle Hierro. Tenía, en el momento de redactarse el PGTOR 21.874 habitantes (1996) y el documento municipal estima que con el modelo territorial previsto se alcanzarían los 47.209 habitantes".*

*La zona D, que "se encuentra situada al sur de la vía férrea y al este de la zona B, conteniendo los espacios residenciales de Mancha Amarilla y el futuro desarrollo de Soto-Espinillo. Contaba con 8.378 habitantes en 1996 y se prevén 32.573 habitantes en el desarrollo del planeamiento".*

En los planos nº4 y nº5 se indica el estado en el que se encuentra cada reserva dotacional existente, así como el uso al que se destinan.

### 6. Metodología.

Según todo lo anterior, la sucesión de operaciones para la actualización de los datos sería la siguiente:

1. Calcular la superficie de suelo de equipamientos y servicios en cada área, diferenciando al menos los servicios básicos.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

2. Calcular edificabilidad residencial prevista en el área o ámbito de referencia. (en este caso las áreas C y D) bien por el PGTOR, bien por el planeamiento subordinado.
3. Calcular el número de viviendas reflejando la estimada por el PGTOR o el planeamiento subordinado, las viviendas existentes y la cabida del suelo vacante, aplicando los criterios del PGTOR.
4. Calcular el número de viviendas para el cual la superficie anterior cumple el estándar aplicable, que si se contabiliza la superficie de las parcelas destinadas a servicios básicos es de 5,914 m<sup>2</sup>/hab. o 17,74 m<sup>2</sup>/v), o si se excluye (descontando la superficie existente destinada a estos equipamientos) 4,802 m<sup>2</sup>/hab. o 14,406 m<sup>2</sup>/v.
5. Calcular el 5% de la edificabilidad asignada, que sería la edificabilidad máxima de vivienda pública en zonas vacantes de equipamientos y servicios y el número máximo de viviendas/tipo de 100 m<sup>2</sup>/c, al margen del número de viviendas reales que dependerá de su superficie.
6. Calcular la superficie de equipamientos necesaria, para el número de habitantes o viviendas de capacidad máxima, según estándar del Plan General.
7. Diferencia entre 6 y 4
8. Calcular el número de viviendas cuyos estándares estarían cubiertos con los equipamientos existentes
9. Calcular el margen de viviendas con la dotación cubierta, respecto a las existentes.
10. El margen anterior indicaría el número máximo de viviendas a construir sin la reserva de nuevas redes para mantener el estándar preexistente.
11. Comparar 10 y 5. Para que no fuera necesario reservar nuevas dotaciones 10 debe ser igual o mayor que 5.

## 7. Equipamientos y Servicios existentes en cada área considerada.

Desde la fecha de aprobación del PGTOR, no solo se han desarrollado prácticamente la totalidad de las Unidades de Ejecución y los Planes Parciales (excepto el SUP-R4 actualmente en tramitación, y el SUNP-T1), sino que se han aprobado doce Modificaciones y sesenta y cuatro Planes Especiales, encontrándose en tramitación dieciocho Planes Especiales más. Si bien las modificaciones introducidas no han sido sustanciales, sí se han producido ajustes, tanto en las superficies de los ámbitos, consecuencia de los levantamientos topográficos, y permutas o relocalizaciones de reservas permutadas con otras de zonas verdes sin disminución de la superficie total de unos y otras. Todo ello aconseja actualizar los datos del PGTOR, manteniendo, obviamente, los estándares de referencia. En lo que respecta a estos últimos, dado que el destino concreto del equipamiento establecido por el PGTOR es indicativo, admitiendo la posibilidad de que el Ayuntamiento, en función de las necesidades detectadas, concrete el destino definitivo, se ha mantenido el estándar total, resultado de sumar el correspondiente a los diferentes usos contemplados, sin atender a la pormenorización.

En los cuadros adjuntos a continuación, se relacionan los diferentes equipamientos en cada una de las dos áreas especificando su estado, con uso actual materializado,

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

construido, en construcción o comprometido, o vacante, así como la clase de suelo en el  
PGTOR, la superficie según medición y la superficie según el planeamiento.

Cuando los Planes Especiales no alteraban la superficie del conjunto de las reservas en  
el interior de su ámbito, se ha referenciado el documento originario y los datos del último  
Plan Especial aprobado.

Se han representado en un planos con la foto aérea más reciente como fondo (ver planos  
nº 2 y 3).

Zona	Identificación de la dotación en el	Identificación de la dotación en	Estado	Tipo de dotación		Ámbito o sector	Superficie según medición	Superficie según Plan	
				PLAN GENERAL	Actual				
E	E-12	DOC-C-06	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	SUC	9.206,78	11.000,00	
	E-13	DOC-C-07	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	SUC	15.147,66	15.000,00	
	E-14	DOC-C-09.1	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	SUC	10.317,00	9.673,00	
	E-15	DOC-C-05	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	SUC	9.010,35	10.000,00	
	E-16	DOC-C-02.1	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	UE-SUP-CE-3	5.222,06	5.070,00	
	E-17	DOC-C-11	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	SUC	3.580,75	3.574,00	
	E-103	DOC-C-02.2	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	UE-SUP-CE-3	2.258,48		
		DOC-C-02.3	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	UE-SUP-CE-3	629,97	3.006,00	
	SUBTOTAL							2.888,45	
	E-104	BSO-C-01	CONSTRUIDA	DOCENTE	BIENESTAR SOCIAL (PISOS TUTELADOS)	UE-SUP-CE-3	5.260,04		
SAN-C-01		CONSTRUIDA	DOCENTE	SANITARIO	UE-SUP-CE-3	3.345,06	14.580,00		
VACANTE-C-01		VACANTE	DOCENTE	GENÉRICO	UE-SUP-CE-3	4.475,53			
SUBTOTAL							13.080,63		
E-105	DOC-C-09.2	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	SUC	1.766,62	2.295,00		
E-106	DOC-C-08	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	SUC	7.627,22	7.739,00		
E-UE-SUP-CE-2	DOC-C-04	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	UE-SUP-CE-2	9.590,75	9.600,00		
E-SUP-R2	DEP-C-02.1	CONSTRUIDA	DOCENTE	DEPORTIVA	SUP-R-2	17.501,24			
	DEP-C-02.2	CONSTRUIDA	DOCENTE	DEPORTIVA	SUP-R-2	181,00	17.808,00		
SUBTOTAL							17.682,24		
E-SUP-R-3	DOC-C-01	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	SUP-R-3	10.008,30			
	VACANTE-C-02	VACANTE	DOCENTE	GENÉRICO	SUP-R-3	1.004,69	10.920,00		
TOTAL							11.012,99		
D-1	DEP-C-01.1	CONSTRUIDA	DEPORTIVA	DEPORTIVA	UE-SUP-CE-3	92.116,73			
	DEP-C-01.2	CONSTRUIDA	DEPORTIVA	DEPORTIVA	UE-SUP-CE-3	3.351,32	129.000,00		
SUBTOTAL							95.468,05		
D-SUP-R2	DEP-C-03	CONSTRUIDA	DEPORTIVA	DEPORTIVA	SUP-R2	19.507,50	11.872,00		
D-SUP-R3	DEP-C-01.3	CONSTRUIDA	DEPORTIVA	DEPORTIVA	SUP-R3	4.561,99			
	DEP-C-01.4	CONSTRUIDA	DEPORTIVA	DEPORTIVA	SUP-R3	1.108,95	5.697,00		
SUBTOTAL							5.670,94		
S-3	SAN-C-02	CONSTRUIDA	SANITARIA	SANITARIO	SUC	1.098,08	810,00		
S-SUP-R2	VACANTE-C-05	VACANTE	SANITARIA	GENÉRICO	SUP-R2	7.271,79			
	VACANTE-C-06	VACANTE	SANITARIA	GENÉRICO	SUP-R2	337,82	8.904,00		
	VACANTE-C-07	VACANTE	SANITARIA	GENÉRICO	SUP-R2	524,11			
SUBTOTAL							8.133,72		
B-9	CUL-C-03 (PARCIAL)	CONSTRUIDA	B-SOCIAL	CULTURAL	SUC	(en C-4)	250,00		
B-UE-SUP-CE-2	DOC-C-03	CONSTRUIDA	B-SOCIAL	DOCENTE	UE-SUP-CE-2	4.073,98	3.990,00		
B-SUP-R3	VACANTE-C-03	VACANTE	B-SOCIAL	GENÉRICO	SUP-R3	1.732,93	1.099,85		
B-UE-OD1	VACANTE-C-04	VACANTE	B-SOCIAL	GENÉRICO	UE-OD-1	4.000,22	4.000,00		
C-2	CUL-C-04	CONSTRUIDA	CULTURAL	CULTURAL	SUC	292,75	279,00		
C-4	CUL-C-03 (PARCIAL)	CONSTRUIDA	CULTURAL	CULTURAL	SUC	950,97	2.065,00		
C-7	CUL-C-05	CONSTRUIDA	CULTURAL	CULTURAL	SUC	311,56	305,00		
C-103	BSO-C-02	CONSTRUIDA	CULTURAL	BIENESTAR SOCIAL	UE-SUP-CE-3	4.974,87	4.980,00		
-	DOC-C-10	CONSTRUIDA	-	DOCENTE	SUC	3.237,50	-		
-	CUL-C-01	CONSTRUIDA	-	CULTURAL	UE-SUP-CE-2	10.869,88	-		
-	CUL-C-02	CONSTRUIDA	-	CULTURAL	SUC	18.108,80	-		
D-102	ZV-C-01	CONSTRUIDA	DEPORTIVA	ZONA VERDE	UE-SUP-CE-3	8.670,68	8.691,00		
-	ZV-C-02	CONSTRUIDA	-	ZONA VERDE	SUC	2.244,41	-		
TOTAL ZONA C							305.498,44	302.797,85	

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Zona	Identificación de la dotación en el planeamiento	Identificación de la dotación en mediciones	Estado	Tipo de dotación			Ámbito o sector	Superficie según medición	Superficie según planeamiento	Superficie según Plan General	
				En Planeamiento	PLAN GENERAL	Actual					
D	E-2	VACANTE-D-01	VACANTE	DOCENTE DEPORTIVO	DOCENTE	GENÉRICO	SUNP-RI	9.107,00	9.107,00		
	E-4	SAN-D-02	CONSTRUIDA	DOCENTE DEPORTIVO	DOCENTE	SANITARIO	SUNP-RI	6.102,34	6.096,00	17.222,00	
	E-5	SAN-D-01	CONSTRUIDA	DOCENTE DEPORTIVO	DOCENTE	SANITARIO	SUNP-RI	65.542,69	64.716,00		
	E-9	DOC-D-01	CONSTRUIDA	DOCENTE DEPORTIVO	DOCENTE	DOCENTE	SUNP-RI	17.200,00	17.200,00		
	E-14	DOC-D-02	CONSTRUIDA	DOCENTE DEPORTIVO	DEPORTIVO	DOCENTE	SUNP-RI	16.046,29	16.046,00	10.070,18	
		VACANTE-D-04	VACANTE	DOCENTE DEPORTIVO	BIENESTAR SOCIAL	GENÉRICO	SUNP-RI	2.844,90		6.509,00	
	E-15-16	DOC-D-03	CONSTRUIDA	DOCENTE DEPORTIVO	BIENESTAR SOCIAL	DOCENTE	SUNP-RI	9.720,96		12.474,00	
		VACANTE-D-05	VACANTE	DOCENTE DEPORTIVO	DOCENTE	GENÉRICO	SUNP-RI	6.898,14		27.432,00	
	E-17	DEP-D-02	CONSTRUIDA	DOCENTE DEPORTIVO	DEPORTIVO	DEPORTIVO	SUNP-RI	41.771,34		27.432,00	
	E-18								14.150,00	13.932,00	
	E-9	VACANTE-D-02	VACANTE	BIENESTAR/CULTURAL	CULTURAL	GENÉRICO	SUNP-RI	1.116,66	1.692,00	5.174,60	
	E-7-8-13	ESP-D-01	CONSTRUIDA	BIENESTAR/CULTURAL	CULTURAL	DEPORTIVO	SUNP-RI	4.080,18	4.080,00	5.592,00	
	E-11	VACANTE-D-03	VACANTE	BIENESTAR/CULTURAL	SANITARIO	GENÉRICO	SUNP-RI	5.593,56	5.593,00	5.592,00	
	E-10	VACANTE-D-08	VACANTE	BIENESTAR/CULTURAL	GENÉRICO	GENÉRICO	SUNP-RI	1.035,54	1.035,00		
	<b>TOTAL SUNP-RI</b>								<b>189.022,50</b>	<b>187.432,00</b>	<b>186.906,00</b>
	D	E-11	DOC-D-05	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	SUCENTE	SUC	15.458,91	11.100,00	11.200,00
		E-22	SUC-D-08	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	DOCENTE	SUC	4.866,28	5.000,00	5.000,00
		E-30	DOC-D-06	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	DOCENTE	SUC	12.110,20	9.461,00	11.972,00
		E-32	DOC-D-07	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	DOCENTE	SUC	16.669,75	13.738,00	15.512,00
		D-5	ESP-D-06	CONSTRUIDA	DEPORTIVO	SANITARIO	DEPORTIVO	SUC	4.585,99	4.200,00	4.200,00
D-1		ESP-D-03	CONSTRUIDA			DEPORTIVO	SUC (UE-DB-12)	1.344,20	1.324,00		
E-3		DOC-D-04	CONSTRUIDA	DOCENTE	DOCENTE	DOCENTE	SUC	7.573,63	1.906,00	1.906,00	
S-10		SAN-D-03	CONSTRUIDA	SANITARIO	SANITARIO	SANITARIO	SUC	2.849,46	1.025,00	4.200,00	
<b>TOTAL SUC</b>								<b>53.541,90</b>	<b>54.310,00</b>	<b>56.234,00</b>	
D-104		CUL-D-01	CONSTRUIDA	DEPORTIVO	DEPORTIVO	CULTURAL	MANCHA AMARILLA (UE-DB-15)		4.938,68		5.796,00
	BSD-D-02	CONSTRUIDA	DEPORTIVO	DEPORTIVO	BIENESTAR SOCIAL	MANCHA AMARILLA (UE-DB-15)		8.029,32		6.500,00	
	BSD-D-06	VACANTE	BIENESTAR	BIENESTAR	GENÉRICO	MANCHA AMARILLA (UE-DB-15)		4.040,76		6.500,00	
	BSD-D-07	VACANTE	BIENESTAR	BIENESTAR	GENÉRICO	MANCHA AMARILLA (UE-DB-15)		5.574,22		11.500,00	
C-104	BSD-D-01	CONSTRUIDA	CULTURAL	CULTURAL	BIENESTAR SOCIAL	MANCHA AMARILLA (UE-DB-15)		5.976,05		11.500,00	
<b>TOTAL MANCHA AMARILLA</b>								<b>27.539,03</b>	<b>24.736,00</b>	<b>23.796,00</b>	
<b>TOTAL ZONA D</b>								<b>270.100,43</b>	<b>268.446,20</b>	<b>268.036,00</b>	

Dado que se han contemplado los estándares manejados por el PGTOR, excluyendo o incluyendo los servicios básicos se ha identificado las reservas incluíbles en estos últimos, que no se han computado en la primera opción. Son los siguientes:

Zona	Identificación de la dotación en el planeamiento	Identificación de la dotación en mediciones	Estado	Tipo de dotación		Ámbito o sector	Superficie según medición (m2s)	Superficie según Plan
				PLAN GENERAL	Actual			
C	C-102	CUL-C-05	CONSTRUIDA	CULTURAL	GENÉRICA	UE-DB-2	13.566,09	15.400,00
					ADMINISTRATIVA	UE-SUP-C-E-2	4.635,32	
	S-103	ADM-C-02	CONSTRUIDA	SANITARIO	ADMINISTRATIVA	SUC	4.787,87	4.684,00
	F-104	REL-C-01	CONSTRUIDA	DOCENTE	RELIGIOSO	UE-SUP-C-E-3	3.900,36	14.500,00
<b>TOTAL</b>							<b>24.289,64</b>	<b>34.664,00</b>

Zona	Identificación de la dotación en el planeamiento	Identificación de la dotación en mediciones	Estado	Tipo de dotación			Ámbito o sector	Superficie según medición	Superficie según planeamiento	Superficie según Plan General
				En Planeamiento	PLAN GENERAL	Actual				
D	E-1	ADM-D-01	CONSTRUIDA	ADMINISTRATIVO	GENÉRICO	ADMINISTRATIVO	SUNP-RI	1.218,55	1.218,55	
	B-104	ADM-D-02	CONSTRUIDA	BIENESTAR	BIENESTAR	ADMINISTRATIVO	SUC (UE-DB-18)	1.250,00	1.250,00	4.500,00
	E-5	REL-D-01	CONSTRUIDA	RELIGIOSO	CUL	RELIGIOSO	SUNP-RI	578,67		
	D-104	REL-D-02	CONSTRUIDA	DEPORTIVO	DEPORTIVO	RELIGIOSO	SUC	1.460,10	1.424,00	1.226,00
<b>TOTAL</b>								<b>5.067,32</b>	<b>4.896,55</b>	<b>6.326,00</b>

8. Cálculo del número de viviendas.

Para calcular la población prevista, el PGTOR tiene en cuenta, por un lado, los diferentes ámbitos de desarrollo, en los que la urbanización está recepcionada o, en su caso, aquellos en los que, aprobada la reparcelación e iniciadas las obras de urbanización, se admite la edificación simultánea con la urbanización y, por consiguiente, han adquirido de "facto" la naturaleza de suelo urbano consolidado. Por otro, el suelo urbano consolidado así calificado en el PGTOR, en el que se han utilizado los datos catastrales para calcular el número de viviendas y la ordenanza aplicable para calcular la cabida de los suelos vacantes si existieran. En lo que respecta a la edificabilidad en esta clase de suelo se ha utilizado el dato catastral corregido con una reducción del 12 % que es el porcentaje medio comprobado de desajuste por los diferentes criterios de cómputo o medición de superficie computable entre el Ayuntamiento y el Catastro.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

En síntesis:

- 1- Se han delimitado los recintos, con urbanización ejecutada o en ejecución con edificación simultánea, desarrollados con alguna figura de planeamiento: Estudio de Detalle, Plan Especial o Plan Parcial.
- 2- Se ha considerado la edificabilidad residencial que establecía el documento. Cuando se admitían usos comerciales en planta baja pero no figuraba en el documento la edificabilidad se ha recurrido a los datos catastrales si se trataba de edificios terminados o 4 m<sup>2</sup>/v en caso de edificios en construcción.
- 3- En el resto del suelo del Ámbito de referencia se ha utilizado el dato catastral siempre que se tratase de suelos colmatados por la edificación.
- 4- Para el resto de los casos se ha calculado la edificabilidad aplicando la ordenanza.
- 5- Cuando el recinto ha sido incorporado por el PGTOR pero no coincide la edificabilidad transcrita en dicho documento con la que figura en el documento que los desarrolló, dado que el tiempo transcurrido es superior a los veinticinco años, se ha utilizado el dato catastral, estableciendo en todo caso el coeficiente de transformación citado, teniendo en cuenta, cuando la diferencia entre la edificabilidad total del documento y del catastro era significativa, el diferente criterio de medición.
- 6- Finalmente, hay que interpretar los coeficientes de transformación de vivienda tipo y vivienda real que el PGTOR utiliza en el Suelo Urbanizable programado para establecer la densidad y a efectos del cálculo del número máximo de viviendas a partir de la edificabilidad residencial, cuando de lo que se trata es de, conocida la edificabilidad, deducir en función de la tipología el número máximo de viviendas establecido por el PGTOR. Ese número no puede ser el resultado de dividir por 100 le edificabilidad residencial sino de traducir a una tipología de referencia resultado de dividir la edificabilidad por el coeficiente de transformación. En otras palabras, el número de viviendas es igual a la edificabilidad residencial unifamiliar dividida por 1,5, la de condominios dividida por 1,25 y la multifamiliar dividida por 1 o inferior o, lo que es lo mismo, 150 m<sup>2</sup>/v, 125 m<sup>2</sup>/v y 100 m<sup>2</sup>/v o menor de 60 m<sup>2</sup> útiles, respectivamente.

### 8.1. Recintos, edificabilidad y número de viviendas considerados en el Ámbito/Área C.

Los recintos interiores considerados han sido los siguientes:

- **UE-SUP-CU-2. (Fresnos I)** Edificabilidad residencial según documento original:
  - Unifamiliar 12.275 m<sup>2</sup>c ; 12.275/150 = 81 viviendas
  - Condominios 16.233 m<sup>2</sup>c; 16.233 /125 = 130 v
  - Multifamiliar 104.380. m<sup>2</sup>c; (104.380-8.132) /100 = 962 v.
  - Total 132.888 m<sup>2</sup>c 1.173; viviendas
- Edificabilidad comercial según catastro:
  - Comercial. 8.132 m<sup>2</sup>c

**Edificabilidad considerada: 124.756 m<sup>2</sup>c ; nº de viviendas 1.173 v.**

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

- **UE-SUP-CE-3 (Fresnos II)** (Aprobado definitivamente el 5 de mayo de 1990 -BOCM de 23 de mayo-) Edificabilidad residencial según documento original:
  - o Unifamiliar 55.246 m<sup>2</sup>c;  $55.246/150 = 368$  v
  - o Condominios 23.157 m<sup>2</sup>c;  $23.157/125 = 185$  v.
  - o Multifamiliar 94.874. m<sup>2</sup>c  $(94.874 - 10.150)/100 = 847$  v
  - o Total 173.277 m<sup>2</sup>c; 1.400 v
 Edificabilidad comercial según catastro:
  - o Comercial. 10.150 m<sup>2</sup>c**Edificabilidad considerada: 163.127 m<sup>2</sup>c = 1.400 viviendas**
  
- **UE-SUP-CE-5 (Las Nieves)**. (Aprobado definitivamente en 1.997). Edificabilidad residencial según documento original:
  - o Unifamiliar Por aplicación de ordenanza 58.214 m<sup>2</sup>c;  $58.214/150 = 388$ v
  - o Condominios Por aplicación de ordenanza 13.616,77 m<sup>2</sup>c;  $13.616,77/125 = 109$ v
 Multifamiliar 38.940 m<sup>2</sup>c;  $(38.940-3.839)/100 = 351$  v.
  - o Total 110.770,77 m<sup>2</sup>c
 Edificabilidad comercial según catastro:
  - o Comercial.3.839 m<sup>2</sup>c**Edificabilidad considerada: 106.931,77 m<sup>2</sup>c 864 viviendas.**
  
- **UE DB-15** (Aprobado por acuerdo de la Consejería de Obras Públicas de 15 de abril de 2003, BOCM 8 de mayo de 2003. Edificabilidad Residencial según documento original:
  - o Residencial multifamiliar 62.352 m<sup>2</sup>c
  - o Comercial 4 m<sup>2</sup>/v**Edificabilidad considerada: 62.352 m<sup>2</sup>c; 600 v.**
  
- **UE DB-16** (Aprobado por acuerdo de 30 de marzo de 2004 BOCM 21 de abril de 2004):
  - o Residencial multifamiliar 16.266 m<sup>2</sup>c
  - o Comercial 4 m<sup>2</sup>/v**Edificabilidad considerada: 16.266 m<sup>2</sup>c; 156 v**
  
- **AM-2** (Unidad Suelo Urbano Consolidado PGTOR)
  - o Residencial multifamiliar:  $11.700 \text{ m}^2 \text{s} * 1,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 19.890 \text{ m}^2 \text{c}$
  - o Comercial 4 m<sup>2</sup>/v**Edificabilidad considerada: 19.890 m<sup>2</sup>c; 191 v**
  
- Suelo Urbano Consolidado **PERI SAN BENITO** (Aprobado por acuerdo de 31 de octubre de 2012 BOCM de 19 diciembre de 2012)
  - o Residencial:
    - En fondo  $6.171,28 * 2 = 12.342,56 \text{ m}^2 \text{c}$
    - En resto  $2.820,75 * 0,4 = 1.152,3 \text{ m}^2 \text{c}$
    - $1.152,3 * 0,4 = 460,92 \text{ m}^2 \text{c}$
  - Edificabilidad total residencial 12.803,42 m<sup>2</sup>c
  - Uso residencial unifamiliar**Edificabilidad considerada: 12.803,42 m<sup>2</sup>c; 85 v**
  
- **AE OD-1 (PERI SAN BENITO)** Aprobado acuerdo 26 septiembre 2001, BOCM 31 diciembre 2001
  - o Residencial multifamiliar 15.650,02 m<sup>2</sup>c;  $(15.650,02/100 = 157$ v
  - o Residencial en trama de casco 3.819,72 m<sup>2</sup>c  $3.819,72/100 = 38$  v
  - o Residencial Condominio 15.604,71 m<sup>2</sup>c  $(15.604,71/100 = 156$



## PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Zona	Recinto de Planeamiento	Número de viviendas				
		PGTOR	Planeamiento de desarrollo	Existentes		Total
				en suelo edificado	en suelo vacante	
C	Fresnos 1 (UE-SUP-CE2)	1.400		1.477		1.477
	Fresnos 2 (UE-SUP-CE3)	1.173		1.016	60	1.076
	UE- CE-5	485		475		475
	UE-DB-13	44		40		40
	UE_DB-15	600		650		650
	UE-DB-16	156		120		120
	AM-2	191	-	0	191	191
	PERI SAN BENITO (AE-OD-1)	351		0	351	351
	San Benito SUC	85		59	26	85
	Barrio del Castillo	330		312	18	330
	Las Nieves (UE-SUP-CE-5)	864		834		834
	SUC-2 Parque de Cataluña	3.242		3.242		3.242
	AE-OD.4 Barrio de la Zapatería	90		90		90
	SUP-R2	1.484	1.702	584	1.118	1.702
	SUP-R3	910	858	592	266	858
	SUC-1 (Entorno INDRA)	2.983		2.983		2.983
SUC-4 (Carretera Loeches)	322		322		322	
<b>TOTAL</b>	<b>14.710</b>	<b>2.560</b>	<b>12.796</b>	<b>2.030</b>	<b>14.826</b>	

Los recintos se representan en el plano nº 6

### 8.3. Recintos considerados en el Ámbito/Área D.

Los recintos interiores considerados han sido los siguientes:

- **UE-DB-18** (Aprobado definitivamente el 29 de enero de 2006 -BOCM de 24 de abril de 2006))  
Edificabilidad residencial según documento original:
  - o Residencial preexistente 7.854,56 m<sup>2</sup>c
  - o Residencial nueva construcción 8.886,67 m<sup>2</sup>c
  - o Total residencial 16.741,23 m<sup>2</sup>c
 Edificabilidad comercial según catastro 0,00 m<sup>2</sup>c  
 Edificabilidad considerada: 16.741,23 m<sup>2</sup>c (nº de viviendas según catastro: 90)
- **UE-DB-12** (Proyecto de Compensación que desarrolla el ED aprobado definitivamente el 25-06-2001)  
Edificabilidad total 47.561 m<sup>2</sup>c.
  - o Residencial multifamiliar 42.687 m<sup>2</sup>c
  - o Terciario comercial y de ocio 4.874 m<sup>2</sup>c
 Edificabilidad considerada 42.687 m<sup>2</sup>c (nº de viviendas según catastro, colmatada: 417)
- **UE-DB-19** (Mancha Amarilla). (Aprobado definitivamente el 30 de septiembre de 2000 BOCM de 22 de noviembre de 2000).  
Edificabilidad residencial según documento original:
  - o Multifamiliar 129.332 m<sup>2</sup>c
 Edificabilidad comercial según catastro 5.904 m<sup>2</sup>c  
 Edificabilidad considerada: 123.428 m<sup>2</sup>c (nº de viviendas según catastro. Colmatado 1.437 v)

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

- **PEMU LA PLATA** (Aprobado por acuerdo de 29 de mayo 2017, BOCM 19 de junio de 2017. Edificabilidad Residencial según documento original:
  - o Residencial multifamiliar existente consolidada 22.782,02 m<sup>2</sup>c.
  - o Residencial de propietarios privados 6.531,20 m<sup>2</sup>c.
  - o Residencial de Ayto. incluida transferencia 10.998,27 m<sup>2</sup>c.
  - o Total residencial: 40.311,49 m<sup>2</sup>c.
 Edificabilidad comercial según catastro 262 m<sup>2</sup>c.  
 Edificabilidad considerada: 40.049,49 m<sup>2</sup>c (nº de viviendas 266 existentes+ 17.529/100 = 442)
- **PLAN PARCIAL EL SOTO** (Aprobado por acuerdo de 26 de noviembre de 2001 BOCM 31 de diciembre de 2001):
  - o Residencial multifamiliar 534.088 m<sup>2</sup>c.
  - o Residencial unifamiliar 201.027 m<sup>2</sup>c.
  - o Usos no residenciales 44.884 m<sup>2</sup>c.
  - o Total residencial 735.115 m<sup>2</sup>c.
 Edificabilidad considerada: 735.115 m<sup>2</sup>c (nº de viviendas según plan parcial 6.504 v)
- Edificabilidad en Suelo Urbano Consolidado
  - Este Calle Circunvalación
    - Edificabilidad residencial según catastro 241.505 m<sup>2</sup>c
 (Se aplica un coeficiente reductor por diferente criterio de medición del 12 %)
  - Oeste Circunvalación
    - Edificabilidad residencial según catastro 123.221 m<sup>2</sup>c

#### 8.4. Nº de viviendas en el Ámbito/Área D.

Son las reflejadas en el cuadro adjunto.

Zona	Recinto de Planeamiento	Número de viviendas				
		PGTOR	Planeamiento de desarrollo	Existentes		
				en suelo edificado	en suelo vacante	Total
D	PLAN PARCIAL EL SOTO	6.504	6.504	6.076	428	6.504
	UE-19 (Mancha Amarilla)	1.304		1.437	0	1.437
	PERI calle La Plata			266	176	442
	UE-DB-12	480		417		417
	UE-DB-18	92		90		90
	SUC-5 (unifamiliares y entorno)	740		740		740
	SUC-3 (Oeste Avda. Circunvalación)	2.129		2.129		2.129
	<b>TOTAL</b>	<b>11.249</b>	<b>6.504</b>	<b>11.155</b>	<b>604</b>	<b>11.759</b>

Dado el tiempo transcurrido desde la redacción del PGTOR (1996) hasta la actualidad, las modificaciones tramitadas, entre ellas la asignación de redes y los Planes Especiales, la diferencia de capacidad es muy reducida, inferior al 5%.

Los recintos se representan en el plano nº 6

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)9. Número de viviendas con redes cubiertas según estándares del PGTOR.  
Edificabilidad máxima (5%). Nº viviendas tipo.

Son las que se indican en el cuadro adjunto.

Ámbito	Nº de viviendas según modelo territorial	Superficie equipamientos y servicios (m2s) excluyendo servicios básicos (estandar 14,406 m2/v)	Superficie de equipamientos y servicios incluyendo servicios básicos (estandar 17,7424,406 m2/v)	Nº de viviendas con redes cubiertas (computando serv. Básicos) (1)	Nº de viviendas con redes cubiertas (sin computar serv. Básicos) (2)	Margen de viviendas en (1)	Margen de viviendas en (2)	Edificabilidad (m2c) residencial	5% edificabilidad (m2c)	Nº viviendas/tipo
C	14.876	305.498,44	329.788,08	18.588	21.206	3.762	6.380	1.480.352,44	74.018	740
D	11.759	270.100,43	275.182,80	15.510	18.749	3.751	6.990	1.322.746,72	66.137	661

En la actualidad, las reservas vacantes susceptibles de destino a vivienda pública de alquiler, de acuerdo con la información suministrada por el Ayuntamiento, se relacionan en el cuadro adjunto y en el plano nº7. Se trata de una posibilidad que deberá ser confirmada por el Ayuntamiento. Para calcular la edificabilidad materializable y comprobar que no se supera el porcentaje del 5% se han aplicado los criterios expuestos en el punto 3.3, que, interpretados, dan lugar al contenido edificatorio que se refleja en el cuadro y se explica en las notas al mismo.

Área/zona	Identificación de la dotación	Superficie (m2)	Destino	Edificabilidad (m2c)	Ordenanza	Nº plantas	Ocupación	Coefficiente m2c/m2s	Nº viviendas tipo
Área C	VACANTE-C-01	4.476,00	Vivienda pública (PE 30,noviembre 2021)	8.952,00	Según PE aprobado 2021	4	70%	2,00	90
	VACANTE-C-02	104,69	vivienda pública (posible)	393,84	(1)	5	66%	3,76	39
	VACANTE-C-03	1.733,00	Vivienda (PE-julio 2024)	3.767,26	Según PE aprobado 2024	5	66%	2,17	38
	VACANTE-C-04	4.022,00	vivienda pública (posible)	11.905,12	(2)	3	80%	2,96	119
	VACANTE-C-06	337,82	vivienda pública (posible)	1.925,57	(3)	5	100%	5,70	19
	VACANTE-C-07	524,11	vivienda pública (posible)	2.987,43	(3)	5	100%	5,70	30
	<b>Total</b>	<b>11.197,62</b>	<b>vivienda pública</b>	<b>29.931,32</b>				<b>2,67</b>	<b>335</b>
Área D	VACANTE-D-06	3.040,76	vivienda pública (posible)	12.038,40	(4)	6	66%	3,96	120
	VACANTE-D-08	1.005,59	vivienda pública (posible)	2.825,71	(5)	6	60%	2,81	28
	VACANTE-D-02	1.118,66	vivienda pública (posible)	3.143,43	(5)	6	60%	2,81	31
	<b>Total</b>	<b>5.165,01</b>	<b>Vivienda Pública</b>	<b>18.007,54</b>				<b>3,49</b>	<b>179</b>

- (1) Ordenanza Multifamiliar SUP-R3 con edificabilidad igual a ocupación por número máximo de plantas (incluido bajo cubierta)  
(2) Ordenanza Residencial multifamiliar PERI San Benito con edificabilidad igual ocupación por número de plantas incluido el bajo cubierta  
(3) Ordenanza residencial multifamiliar SUP-R2 con ocupación igual a las parcela de vivienda protegida (100%)  
(4) Ordenanza residencial multifamiliar UE-D8-19 con edificabilidad igual a ocupación por nº de plantas incluido bajo cubierta  
(5) Ordenanza Residencial Multifamiliar de PP el Soto con el Coeficiente de las Manzanas M-1, M-2 M-3

Como es fácilmente comprobable las parcelas contabilizadas no cubren el número máximo de viviendas posibles, por lo que queda abierta la posibilidad de destinar otras reservas en el futuro. El número de viviendas reales posible es tan alto (7.513 con el estándar más alto) que no existe en la práctica una limitación problemática.

Si se detrae de la superficie de equipamientos la recalificada a vivienda pública el margen de viviendas disminuye. Así, la edificabilidad en viviendas tipo recalificada multiplicada por 14,06 o 17,7424 m<sup>2</sup>/v daría la superficie de equipamientos detraída. Si se recalificara la superficie máxima necesaria para agotar el número máximo de viviendas, la cabida sería de 15.566 viviendas en el Área C y 12.420 en el Área D, mientras la superficie de equipamientos disminuiría (con una edificabilidad de 2,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la primera y 3,49 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la segunda) en 13.537,4 m<sup>2</sup> en C y 13.908,26 m<sup>2</sup> en D 38.947,37 m<sup>2</sup>, quedando la superficie computable en 291.924,04m<sup>2</sup> y

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

316.250,68 m<sup>2</sup> (sin y con servicios básicos) en C, y 256.192,17 m<sup>2</sup> y 261.274,54 m<sup>2</sup>, en D. Superficies con las que se cubrirían 19.995 o 17.825 viviendas en el Área y 18.221 o 14.726 viviendas en el Área D, número superior a la cabida del modelo territorial.

El Ayuntamiento podrá, mediante el correspondiente plan especial redactar una ordenanza específica en ámbitos concretos si estima que las determinaciones derivadas de las ordenanzas existentes en el entorno con la interpretación adoptada en este Plan especial para comprobación de la cabida no se adaptan de forma idónea a las necesidades de vivienda pública existentes, manteniendo el límite máximo reflejado en el cuadro anterior.

Como mera sugerencia y con objeto de aumentar el número de viviendas públicas en alquiler, y acercarse más al máximo posible el Plan Especial sugiere la modificación puntual del PE de la UE-DB.19 recalificando de nuevo a equipamientos la antigua reserva D-1, (recalificada a zona verde en un Plan Especial posterior) y calificando una superficie igual (1.534,20 m<sup>2</sup>) de zona verde reduciendo la superficie de la reserva VACANTE D-07, actualmente destinada a aparcamiento provisional, con una superficie de 5.574,22 m<sup>2</sup> en esa superficie, quedando 4.040,02 m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>. La nueva dotación, con el mismo criterio que el utilizado para la VACANTE-D-06, tendría una cabida de 58 viviendas tipo. Asimismo, ese plan especial podría incluir una ordenanza específica que permitiera una mayor holgura en la materialización de la edificabilidad en vivienda pública.

<sup>1</sup> Esta parcela no ha sido considerada como de posible recalificación, por la necesidad de mantener el aparcamiento, pero con el mismo criterio de ordenanza que el utilizado para la VACANTE-D-06, la superficie restante tendría una cabida de 15.198,48 m<sup>2</sup>, que mediante el plan especial a que se hace referencia en el texto, se podría ubicar en edificios de mayor altura la citada cabida.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

## 10. Resumen ejecutivo.

El Plan Especial tiene como objeto identificar los ámbitos de referencia para contabilizar el 5% de la edificabilidad residencial atribuida por el planeamiento que la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que en su artículo 36 2 c) permite destinar a vivienda pública en alquiler materializada en suelos vacantes de las redes de equipamientos y servicios de las zonas consolidadas en las que su ubica el citado uso. Identificar esos suelos, sin que esa identificación implique su recalificación (que deberá ser decidida por el Ayuntamiento) y comprobar que, detrída su superficie, contabilizado el número de viviendas tipo y añadido a la cabida del modelo territorial se sigue cumpliendo el estándar establecido por el Plan General de Torrejón.

El Plan Especial establece como ámbitos de referencia las cuatro áreas establecidas por el Plan General para comprobar el nivel dotacional de equipamientos y servicios derivado del modelo territorial y su calificación, y analiza la situación en dos de ellas (Áreas C y D), inventariando las redes existentes, calculando la edificabilidad atribuida por el planeamiento (en los suelos consolidados inicialmente o por desarrollo del planeamiento subordinado), deduciendo la cuantía del 5% y calculando el número de vivienda tipo de posible edificación. Simultáneamente calcula el número máximo de viviendas cuya dotación estaría cubierta con las redes existentes cumpliendo los estándares del Plan General (14,406 m<sup>2</sup>/v) sin contabilizar los suelos de la red de servicios básicos y contabilizándolos (17,742 m<sup>2</sup>/v), que son 740 en el área/ámbito C y 661 en el área/ámbito D.

Asimismo, el Plan Especial identifica las que permanecen vacantes y no tienen asignado/comprometido su destino futuro y, a efectos de comprobación de que no se supera la edificabilidad del 5%, propone la ordenanza aplicable en cada una de ellas, respetando los parámetros formales y, cuando la edificabilidad no se asigna con un coeficiente calculándola a partir de los mismos (ocupación y altura máximas). Todo ello sin perjuicio de posibles planes especiales a redactar en ámbitos concretos que pudieran redactar ordenanzas específicas que cumplieran mejor el objetivo pretendido.

Las reservas identificadas como susceptibles de calificación, identificación que tiene carácter indicativo y debe ser ratificada total o parcialmente por el Ayuntamiento, tienen una cabida muy inferior a la máxima posible 335 y 179 viviendas/tipo respectivamente, por lo que queda un margen para futuras recalificaciones de 405 y 482 viviendas respectivamente. Obviamente, debe llevarse a cabo el cómputo de las nuevas reservas y su cabida para no superar los parámetros establecidos.

El Plan Especial comprueba que detrída la superficie de las redes de equipamientos y servicios y calculada su cabida en viviendas/tipo aplicando el coeficiente medio de las reservas seleccionadas, se siguen cumpliendo los estándares establecidos por el Plan General.

Finalmente, el Plan Especial sugiere la posible modificación de la UE-DB-19 permutando la calificación verde de los 1.534 m<sup>2</sup> de la reserva D-1 relocalizándolos en parte de la reserva D-07, cuya superficie restante podría asimismo recalificarse a vivienda pública, si no fuera necesario mantener el aparcamiento.

A continuación, se incluye un esquema de situación de las Zonas C y D, y un esquema de aquellas reservas dotacionales que podrían ser destinadas a albergar vivienda pública en alquiler.



DOCUMENTO	INFORME: INFORME JURIDICO AP. NICIAL		IDENTIFICADORES
OTROS DATOS	Código para validación: [REDACTED] Fecha de emisión: 26 de Enero de 2026 a las 10:32:00 Página 1 de 2	FIRMAS 1.- URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ. Aprobación del documento 26/01/2026 10:31	ESTADO <b>FIRMADO</b> 26/01/2026 10:31



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F. P 2814800E  
Nº Registro Entidades Locales 01281489  
DIR3 L01281489

### INFORME JURÍDICO

**Asunto:** Aprobación Inicial Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Publica en Alquiler

En fecha 22 de enero de 2026, con nº de registro de entrada de documentos 4241 por parte de la mercantil DIAPLAN SAP se presenta **Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Publica en Alquiler** de cuya redacción resultó adjudicataria mediante contrato menor de servicios con referencia 710/2025, tratándose de un documento de iniciativa municipal.

En el propio documento, que viene suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla (sin visado colegial), se establece como objetivo del Plan Especial circunscribir el **ámbito de referencia para determinar el 5% de la edificabilidad que puede destinarse a vivienda pública** de acuerdo con lo dispuesto en art. 36.2.c.2º de la *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid*, que viabiliza la implantación de vivienda publica sujeta a un régimen de protección en **suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos** locales (ref. 2.b) 2.º art. 36-equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social), **siempre que se cumplan las siguientes condiciones:**

- a) *Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.*
- b) *Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.*

Se ha emitido informe por el Servicio Técnico Municipal del Área de Planeamiento, en el que se pone de manifiesto tanto el alcance del mismo, delimitando su ámbito de referencia (áreas C y D del PGOU para el control del nivel dotacional), como el resultado del análisis realizado, cuantificando el nº máximo de viviendas susceptibles de implantación en la actualidad y la capacidad de implantación para futuras actuaciones considerando los estándares dotaciones vigentes, concluyendo que no existe impedimento para la aprobación del Plan Especial propuesto.

En el citado documento se plasman los antecedentes al mismo, y la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento que deriva del artículo 50.2 de la *Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, incorporando también el contenido y documentación señalado en los art. 51 y 52 del referido texto legal, así como en los art. 76 y ss. del *Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento*, que le son de aplicación.

Respecto a las afecciones ambientales, en el Informe emitido por el área de Planeamiento, se pone de manifiesto que el Plan Especial analizado "se limita a la concreción de ámbitos de referencia y al análisis de capacidad dentro de los parámetros ya establecidos por el Plan General, sin modificar ningún parámetro del planeamiento general o subordinado" por lo que "no resulta exigible evaluación ambiental".

Se pone de manifiesto que, si bien el documento no incorpora análisis de impactos transversales, resultando innecesarios respecto a los parámetros de igualdad, e identidad de género (Disposición Adicional cuarta de la *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid*), previo a la

## OTROS DATOS

Código para validación:

Fecha de emisión: 26 de Enero de 2026 a las 10:32:00

Página 2 de 2

## FIRMAS

1.- URB\_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.Aprobación del documento 26/01/2026 10:31

## ESTADO

FIRMADO  
26/01/2026 10:31

**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

aprobación definitiva del documento se incorporará informe del Servicio Municipal competente en materia de Infancia y Familia, así como en lo referente al cumplimiento con lo establecido en la *Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas*. Respecto a la sostenibilidad económica del mismo, dado que en el propio documento se advierte que el "*Plan Especial no tiene como objetivo el establecimiento del número de viviendas a construir en cada reserva, ni establecer la ordenanza de aplicación, sino deducir del cómputo de reservas dotacionales y de los estándares del PGTOR el número máximo de viviendas dotacionales que podrían construirse sin reservar nuevas redes*", dicho análisis de sostenibilidad económica deberá materializarse con la resolución que habilite las actuaciones independientes para ejecución de dichas viviendas en el marco temporal y presupuestario que corresponda, considerando que la aprobación del presente Plan Especial por si misma no supone modificación ni alteración alguna en el estado de ingresos y gastos municipal.

El procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales, viene recogido en el art. 59 de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid*, que nos remite al art 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.

Adoptado acuerdo de aprobación inicial del documento, en cumplimiento con lo dispuesto en el apartado 2 letra b del citado art. 59 de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid* 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.

Por último, señalar que aprobado inicialmente el **Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Pública en Alquiler**, de conformidad con lo dispuesto en la citada *Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid, 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 del Régimen Local*, deberá someterse a trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante anuncios en el BOCM, periódico, y web municipal, así como notificación individualizada a todos los propietarios o titulares de derechos afectados; de conformidad con la normativa señalada en el párrafo anterior, en el citado periodo de información pública se deberán solicitar los informes sectoriales que puedan resultar preceptivos.

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

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES		
INFORME: PE informe parcelas dotacionales enero 2026			
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO	
Código para validación: [REDACTED] Fecha de emisión: 26 de Enero de 2026 a las 9:56:43 Página 1 de 3	1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 24/01/2026 08:01	FIRMADO 24/01/2026 08:01	



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

## INFORME TÉCNICO SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER EN TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

El presente Plan Especial se formula al amparo de lo dispuesto en la **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM)**, y también en lo estipulado por la **Ley 3/2024, de Medidas Urbanísticas para la Promoción de Vivienda Protegida en la Comunidad de Madrid**, que introduce modificaciones sustanciales en el régimen de implantación de vivienda protegida en suelos dotacionales.

En particular, resulta de aplicación el **artículo 36 de la LSCM**, cuyo apartado 2.c habilita expresamente la posibilidad de implantar vivienda pública sujeta a algún régimen de protección en suelos vacantes de la red de equipamientos, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en dicho precepto.

La determinación de parámetros de ordenación, ámbitos y condiciones de implantación de este uso debe instrumentarse mediante **Plan Especial**, figura de planeamiento de desarrollo expresamente prevista para este tipo de actuaciones. En el presente caso, el documento consistente en un Plan Especial, ha sido redactado por el equipo técnico **DIAPLAN**.

Como se ha citado anteriormente la motivación esencial de este Plan Especial deriva de la reforma introducida por la Comunidad de Madrid en el citado artículo 36 LSCM, que establece que la red de viviendas públicas sujetas a régimen de protección podrá implantarse en suelos vacantes de redes de servicios o equipamientos, siempre que concurran las siguientes condiciones:

- Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5% de la edificabilidad residencial establecida en el planeamiento para el ámbito o sector
- Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.
- Los requisitos previstos en los apartados a) y b) no serán exigibles en el supuesto de redes supramunicipales, así como en las generales cuando quede acreditado que no sean necesarias para el uso previsto por el planeamiento"

Este marco normativo legitima plenamente la iniciativa municipal de identificar ámbitos aptos para la implantación de vivienda pública de alquiler en suelos dotacionales vacantes, sin necesidad de alteración sustancial del planeamiento general vigente.

### OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del Plan Especial es doble:

- Identificar los ámbitos de referencia:** Identificar los ámbitos de referencia para contabilizar el 5% de la edificabilidad residencial atribuida por el planeamiento que la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que en su artículo 36 - 2.c permite destinar a vivienda pública en alquiler materializada en suelos vacantes de las

Tfno. 91 678 95 00 - [www.ayto-torreon.es](http://www.ayto-torreon.es) - SAIC 010

DOCUMENTO <b>INFORME: PE informe parcelas dotacionales enero 2026</b>	IDENTIFICADORES	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/01/2026 08:01
OTROS DATOS Código para validación: <span style="background-color: gray; color: gray;">XXXXXXXXXX</span> Fecha de emisión: <b>26 de Enero de 2026 a las 9:56:43</b> Página 2 de 3	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 24/01/2026 08:01	



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

redes de equipamientos y servicios de las zonas consolidadas en las que su ubica el citado uso

- b) **Verificar el mantenimiento de los estándares dotacionales:** Identificar esos suelos, sin que esa identificación implique su recalificación y comprobar que, de traída su superficie, contabilizado el número de viviendas tipo y añadido a la cabida del modelo territorial se sigue cumpliendo el estándar establecido por el Plan General de Torrejón.

### DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS Y PARCELAS ANALIZADAS

Si bien el análisis inicial se centró en las siguientes parcelas dotacionales:

Parcela D1 de la UEDB-19, Parcela D3 de la UEDB-19, Parcela D5 de la UEDB-19, Parcela RV4 del SUP-R3, Parcela RV6 del SUP-R3, Parcela 305 del ámbito "Fresnos II"

El Plan Especial finalmente opta por la definición de **ámbitos de referencia más amplios**, que incluyen las parcelas citadas y permiten la incorporación de otras futuras parcelas susceptibles de acoger este uso, reforzando así la coherencia con el modelo territorial establecido por el Plan General.

### CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN ESPECIAL

El documento se estructura en tres bloques técnicos diferenciados:

1. **Memoria justificativa**, en la que se expone el objetivo, alcance y fundamentación del Plan Especial, se analizan los estándares dotacionales vigentes y se establece una metodología de cálculo basada en la relación entre equipamientos, edificabilidad, número de viviendas y población potencial.
2. **Documentación gráfica**, en la que se delimitan los ámbitos de referencia, se representan los equipamientos existentes y su estado actual, y se identifican los recintos urbanísticos correspondientes a reservas dotacionales susceptibles de albergar vivienda pública de alquiler.
3. **Anexos técnicos**, que incorporan los datos extraídos del Plan General de Ordenación Urbana.

### ANÁLISIS DE CAPACIDAD RESIDENCIAL Y ESTÁNDARES DOTACIONALES

El Plan Especial toma como referencia las cuatro áreas establecidas por el Plan General para el control del nivel dotacional, centrándose en el análisis detallado de las **Áreas C y D**.

Para dichas áreas se han realizado las siguientes operaciones técnicas:

- Inventario de redes de equipamientos y servicios existentes.
- Cálculo de la edificabilidad residencial atribuida por el planeamiento.
- Determinación del 5% de dicha edificabilidad.
- Estimación del número de viviendas tipo potencialmente implantables, cuya dotación estaría cubierta con las redes existentes cumpliendo los estándares del Plan General.

Tfno. 91 678 95 00 - [www.ayto-torrejon.es](http://www.ayto-torrejon.es) - SAIC 010

DOCUMENTO	INFORME: PE informe parcelas dotacionales enero 2026		IDENTIFICADORES
OTROS DATOS	Código para validación: <span style="background-color: #cccccc; color: #000;">XXXXXXXXXX</span> Fecha de emisión: 26 de Enero de 2026 a las 9:56:43 Página 3 de 3	FIRMAS	ESTADO
		1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 24/01/2026 08:01	<b>FIRMADO</b> 24/01/2026 08:01



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

Como resultado de dicho análisis:

- El número máximo de viviendas cuya dotación estaría cubierta con las redes existentes es de **740 viviendas en el Área C** y **661 viviendas en el Área D**, cumpliendo los estándares del Plan General
- No obstante, las reservas actuales, identificadas como efectivamente susceptibles de implantación permiten únicamente: **335 viviendas tipo en el Área C**, y **179 viviendas tipo en el Área D**.

Lo que evidencia la existencia de un margen adicional para futuras actuaciones de **405 y 482 viviendas respectivamente**, sin comprometer los estándares dotacionales vigentes.

Como aplicación de las cifras anteriores se aporta en el plano nº7 de la documentación, la ubicación y parcelas susceptibles de implantación y en el apartado 9 de la Memoria se incluye en un cuadro el numero de viviendas que sería posible implantar con el canon de referencia establecido en el Plan General (100 m2).

#### INCIDENCIA AMBIENTAL

Dado que el Plan Especial se limita a la concreción de ámbitos de referencia y al análisis de capacidad dentro de los parámetros ya establecidos por el Plan General, sin modificar ningún parámetro del planeamiento general o subordinado, no resulta exigible evaluación ambiental.

#### RÉGIMEN DE ORDENANZAS APLICABLE

Dada la amplitud de las áreas de referencia y de los ámbitos definidos a este respecto el párrafo segundo dos LSCM establece que: "será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a algún régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia".

En consecuencia, la tipología edificatoria prevista es **vivienda colectiva multifamiliar**, conforme a las ordenanzas residenciales aplicables.

#### CONCLUSIÓN

A la vista del análisis técnico realizado, **no existe impedimento para la aprobación inicial del PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE ALQUILER EN TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).**

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

DOCUMENTO INFORME: INFORME JURIDICO AP. NICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: [REDACTED] Fecha de emisión: 26 de Enero de 2026 a las 10:43:47 Página 1 de 2	FIRMAS 1.- URB _Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 26/01/2026 10:31	ESTADO <b>FIRMADO</b> 26/01/2026 10:31



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

## INFORME JURÍDICO

### Asunto: Aprobación Inicial Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Pública en Alquiler

En fecha 22 de enero de 2026, con nº de registro de entrada de documentos 4241 por parte de la mercantil DIAPLAN SAP se presenta **Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Pública en Alquiler** de cuya redacción resultó adjudicataria mediante contrato menor de servicios con referencia 710/2025, tratándose de un documento de iniciativa municipal.

En el propio documento, que viene suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla (sin visado colegial), se establece como objetivo del Plan Especial circunscribir el **ámbito de referencia para determinar el 5% de la edificabilidad que puede destinarse a vivienda pública** de acuerdo con lo dispuesto en art. 36.2.c.º de la *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid*, que viabiliza la implantación de vivienda pública sujeta a un régimen de protección en **suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos** locales (ref. 2.b) 2.º art. 36-equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social), **siempre que se cumplan las siguientes condiciones:**

- a) *Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.*
- b) *Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.*

Se ha emitido informe por el Servicio Técnico Municipal del Área de Planeamiento, en el que se pone de manifiesto tanto el alcance del mismo, delimitando su ámbito de referencia (áreas C y D del PGOU para el control del nivel dotacional), como el resultado del análisis realizado, cuantificando el nº máximo de viviendas susceptibles de implantación en la actualidad y la capacidad de implantación para futuras actuaciones considerando los estándares dotaciones vigentes, concluyendo que no existe impedimento para la aprobación del Plan Especial propuesto.

En el citado documento se plasman los antecedentes al mismo, y la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento que deriva del artículo 50.2 de la *Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, incorporando también el contenido y documentación señalado en los art. 51 y 52 del referido texto legal, así como en los art. 76 y ss. del *Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento*, que le son de aplicación.

Respecto a las afecciones ambientales, en el Informe emitido por el área de Planeamiento, se pone de manifiesto que el Plan Especial analizado *"se limita a la concreción de ámbitos de referencia y al análisis de capacidad dentro de los parámetros ya establecidos por el Plan General, sin modificar ningún parámetro del planeamiento general o subordinado"* por lo que *"no resulta exigible evaluación ambiental"*.

Se pone de manifiesto que, si bien el documento no incorpora análisis de impactos transversales, resultando innecesarios respecto a los parámetros de igualdad, e identidad de género (Disposición Adicional cuarta de la *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid*), previo a la

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: INFORME JURIDICO AP. NICIAL		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: [REDACTED]	1.- URB _Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 26/01/2026 10:31	<b>FIRMADO</b> 26/01/2026 10:31
Fecha de emisión: 26 de Enero de 2026 a las 10:43:47		
Página 2 de 2		



Plaza Mayor. 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

aprobación definitiva del documento se incorporará informe del Servicio Municipal competente en materia de Infancia y Familia, así como en lo referente al cumplimiento con lo establecido en la *Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas*. Respecto a la sostenibilidad económica del mismo, dado que en el propio documento se advierte que el "*Plan Especial no tiene como objetivo el establecimiento del número de viviendas a construir en cada reserva, ni establecer la ordenanza de aplicación, sino deducir del cómputo de reservas dotacionales y de los estándares del PGTOR el número máximo de viviendas dotacionales que podrían construirse sin reservar nuevas redes*", dicho análisis de sostenibilidad económica deberá materializarse con la resolución que habilite las actuaciones independientes para ejecución de dichas viviendas en el marco temporal y presupuestario que corresponda, considerando que la aprobación del presente Plan Especial por si misma no supone modificación ni alteración alguna en el estado de ingresos y gastos municipal.

El procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales, viene recogido en el art. 59 de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid*, que nos remite al art 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.

Adoptado acuerdo de aprobación inicial del documento, en cumplimiento con lo dispuesto en el apartado 2 letra b del citado art. 59 de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid* 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.

Por último, señalar que aprobado inicialmente el **Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Pública en Alquiler**, de conformidad con lo dispuesto en la citada *Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid*, 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 del Régimen Local*, deberá someterse a trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante anuncios en el BOCM, periódico, y web municipal, así como notificación individualizada a todos los propietarios o titulares de derechos afectados; de conformidad con la normativa señalada en el párrafo anterior, en el citado periodo de información pública se deberán solicitar los informes sectoriales que puedan resultar preceptivos.

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



DOCUMENTO <b>INFORME: Informe barreras plan especial vivienda publica alquiler</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <span style="background-color: gray; color: gray;">XXXXXXXXXX</span> Fecha de emisión: <b>30 de Enero de 2026 a las 11:57:07</b> Página 1 de 1	FIRMAS : 1.- URB_Jefe de Servicio de Infraestructuras Urbanas del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ_Aprobación del documento 29/01/2026 10:41	ESTADO <b>FIRMADO</b> 29/01/2026 10:41



Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

### URB/VE/chm

En relación con el Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Publica en Alquiler del Término Municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid) aprobado inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 de enero de 2026 y en lo relativo al análisis y valoración del impacto sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no afecta a este concepto.

No obstante, en las actuaciones a realizar con motivo del mismo, se garantizará el cumplimiento de las determinaciones sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas según la legislación vigente en la materia.

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

DOCUMENTO ANUNCIO: PUBLICACION ANUNCIO APROB.INIC. BOCM 30.1.2026	IDENTIFICADORES	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS Código para validación: Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 11:56:54 Página 1 de 1	FIRMAS	



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

89

TORREJÓN DE ARDOZ

URBANISMO

Por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 26 de enero de 2026, se ha adoptado acuerdo sobre Aprobación Inicial del Plan Especial de Actuación en Parcelas Dotacionales para la Implantación de Vivienda Publica en Alquiler.

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 y en la página web municipal para que pueda ser examinado por cualquier interesado y formularse las alegaciones que procedan.

Torrejón de Ardoz, a 28 de enero de 2026.—El alcalde, Alejandro Navarro Prieto.

(03/1.281/26)

El documento no requiere firmas. 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>

BOCM-20260130-89



El equipo municipal de Vox el Ayuntamiento de Madrid // EP

## Silencio tenso en el grupo municipal de Vox ante el enésimo portazo a Ortega Smith

► La dirección nacional ve «comprensible y legítimo» que el líder municipal quiera revalidar su puesto

BELÉN SARRÍA  
MADRID

El silencio se impone en las filas de Vox. Es la marca de la casa. No hacer comentarios y menos aún trasladar opiniones que puedan perjudicar a las siglas en un momento en que al líder del grupo municipal le han ido apartado progresivamente de todos sus cargos a nivel nacional. Esta di-

námica se traslada al día a día del trabajo. El mismo martes en que la dirección nacional de Vox relegaba al diputado Javier Ortega Smith al 'gallinero' del Congreso, los cinco concejales de Vox compartían bancada en el pleno de Cibeles y jornada con sus asesores. Lo normal —comentan algunos— habría sido preguntar por su situación o que el propio portavoz sacara el tema. Quizá lo hiciera a título personal con su círculo de máxima confianza. Pero desde luego no se hizo a nivel de equipo. «Nadie comenta nada».

Así es como las fuentes de la formación describen la situación interna apelando a la metáfora del elefante en la habitación: todos saben lo que ocurre, pero se ignora. El quid de la cuestión no es si se está con Ortega Smith y, por ende, contra Santiago Abascal. Aquí no hay voz que se alce deliberadamente contra la dirección nacional. Lo que, otros, en todo caso encuentran compatible con defender a capa y espada a Ortega Smith: «Tiene mi apoyo absoluto», sostiene un cargo de esta formación en el ayuntamiento, un día después de que el que fuera antiguo secretario de Vox hasta 2022 retase a la Ejecutiva postulándose de nuevo como candidato a las elecciones municipales de mayo de 2027: «Estoy en plena disposición para repetir, nos lo hemos ganado», señalaba esta semana el actual líder municipal. Días después, Abascal le cambió de asiento y le mandó al 'gallinero' del Congreso. Esta habría sido toda la interac-

ción entre el que fuera el máximo hombre de confianza de Santiago Abascal y la cúpula de Bambú. El equipo de Ortega Smith sostiene que no ha habido contacto por ninguna de las partes. De ahí que aumente la incertidumbre sobre qué hará la dirección nacional de cara a las elecciones del próximo año; si apostar por el que ha sido una de sus principales figuras del partido desde sus inicios o, por el contrario, concluir con el trabajo que se habría encomendado al presidente del partido de ir cesándolo de todos sus cargos de forma progresiva; si darle la oportunidad de presentarse por tercera vez a la alcaldía o pasar el testigo a otro perfil en un momento en el que la marca está en constante crecimiento.

Desde la dirección nacional de Vox, encuentran «comprensible y legítimo» que el líder municipal quiera revalidar su puesto en el Ayuntamiento de Madrid, pero ya avisa de que esa decisión le corresponde a la dirección de la calle Bambú, que lo anunciará una vez José Luis Martínez-Almeida convoquen las elecciones.

Quienes trabajan junto al líder municipal se dividen en opiniones. Los hay que le ven más que capacitado

para volver a presentarse. «Es una persona que se lo merece porque trabaja muy bien y defiende cosas que nadie hace en todos los ámbitos, no solo en el local». Pero también hay quienes creen que Ortega Smith se desenvuelve mejor en el Congreso que en Cibeles.

Así, justifican que el propio alcalde de popular le saque siempre aquello de «bienvenido a Madrid, Javier». Pues estas fuentes de Vox alegan que este líder dedicó tantos años a compatibilizar cargos orgánicos y nacionales con los municipales que ha descuidado los barrios de la capital.

### «Preparado e inteligente»

Los mismos que destacan sus virtudes como orador y le señalan como un político «preparado e inteligente» apuntan a que es hora del relevo. «Está claro que no va a ser el candidato al ayuntamiento el próximo año». Ya no tanto por su encrespada relación con Abascal si no por los resultados que ha obtenido al frente de Vox en el consistorio madrileño. «El mayor éxito de Vox fue entrar en el ayuntamiento en las elecciones de 2019 con cuatro concejales. Pero estamos en 2026 y tan solo hay uno más», tras los resultados en las urnas de mayo de 2023.

Con ello, comienzan las quinielas. Ya suenan nombres como el del diputado nacional Carlos Hernández Quero o el autonómico Íñigo Enrique de Luna. Claro que todo dependerá de hasta dónde quiera llegar Abascal en su afán por romper la vinculación de Ortega Smith con el partido y concluir su relación personal con el que nombró padrino de una de sus hijas. También estará sujeto a las ganas que tenga el que fuera secretario general de Vox hasta 2022 de luchar por el último bastión político que le queda, más allá del escaño en el Congreso, que podría perder en las siguientes elecciones generales y, con ello, quedarse sin un solo cargo.

Las fuentes de la formación describen la situación interna apelando a la metáfora del elefante en la habitación: todos saben lo que ocurre, pero se ignora

**ANUNCIO**  
Buscamos chófer de alta dirección con plena disponibilidad horaria y para desplazamientos. Experiencia demostrable. Carnet de conducir mínimo C. Alta remuneración (62.000€).  
Interesados enviar CV a:  
seleccionmadridcapital@gmail.com

**AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ**  
**ANUNCIO:**  
Por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 28 de enero de 2026, se ha aprobado según Aprobación Inicial del Plan Especial de Actuación en Parcelas Destinadas para la Implantación de Vivienda Pública en Alcalde.  
Lo que se hace público para general conocimiento, por plano de UN 1453, al objeto de dar conocimiento, queriendo el ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, a 28 de enero de 2026.  
El Alcalde, Don Alejandro Navarro Prieto.

DOCUMENTO <b>INFORME: INFORME PE VIVIENDA PUBLICA 2026-1</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2026 a las 10:05:16</b> Página 1 de 2	FIRMAS 1.- BSS_ Jefa de Área de Bienestar Social y Mujer del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 17/02/2026 10:05



**Torrejón de Ardoz**

AYUNTAMIENTO

CONCEJALÍA DE BIENESTAR

Virgen de Loreto nº 2

Avda.

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

**ASUNTO:** INFORME IMPACTO GÉNERO SOBRE ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN EN PARCELAS DOTACIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA EN ALQUILER.

**Expt. :** P. ESPECIAL 2026/1

## 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

### I. FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO

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 26/01/2026, sobre aprobación inicial del Plan Especial de referencia, con el objeto de circunscribir el ámbito de referencia para determinar el 5% de la edificabilidad que puede destinarse a vivienda pública.

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 26/01/2026, 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

DOCUMENTO <b>INFORME: INFORME PE VIVIENDA PUBLICA 2026-1</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2026 a las 10:05:16</b> Página 2 de 2	FIRMAS : 1.- BSS_Jefa de Área de Bienestar Social y Mujer del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	ESTADO: <b>FIRMADO</b> 17/02/2026 10:05



**Torrejón de Ardoz**  
AYUNTAMIENTO  
CONCEJALÍA DE BIENESTAR

Virgen de Loreto nº 2

Avda.

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

Y examinado el contenido del acuerdo y su objeto, dado que hace referencia al cumplimiento de la legislación vigente en materia de reserva de edificabilidad para destino como vivienda pública, que conforme los informes emitidos por los técnicos en urbanismo, se ajusta la ley, 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*