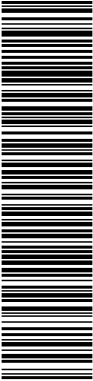


DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 54406, Fecha de entrada: 19/11/2025 8:53:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 58INV-P46YQ-WMRJS Fecha de emisión: 20 de Noviembre de 2025 a las 14:30:39 Página 1 de 24		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf 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.afo-torrejon.es>. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPEACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.

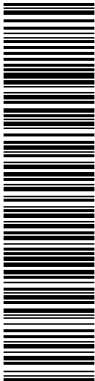


Solano & Catalán
Arquitectos

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

ARQUITECTO:
MIGUEL SOLANO GALLEGO
FRANCISCO MONTES CONGOSTRINA

NOVIEMBRE 2025

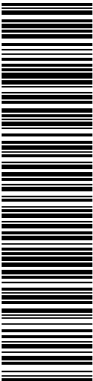


5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/FirmadoPor1>. C=ES, O=AJUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, D=2.5.4.97-VATES-V70694690, CN=4AC Representación, OU=CERES, O=FNM-T-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



ÍNDICE

A - MEMORIA	4
1. INTRODUCCIÓN.....	4
1.1. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
1.2. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO.....	4
1.3. ACTUALIZACIÓN SUPERFICIES AL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	5
1.4. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	5
1.5. PLANEAMIENTO VIGENTE Y NORMATIVA DE APLICACIÓN	6
1.6. PROCEDIMIENTO DE PUBLICIDAD	8
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	9
2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	9
2.2. OBJETIVOS PRETENDIDOS CON EL MISMO	9
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS	10
2.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL (y en su caso parcial) SOBRE LA ZONA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	13
2.5. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DE QUE EL MISMO SE SITUÁ DENTRO DE LOS LÍMITES INDICADOS EN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES CON UN ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD DEL PLAN GENERAL O PARCIAL Y LA DE ESTUDIO DE DETALLE.	14
2.6. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS	21
3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....	22
3.1 ASPECTOS GENERALES Y NORMATIVOS.....	22
3.2 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO	22
3.3 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO	22
3.4 IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA.....	22
4. INCIDENCIA O IMPACTO AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE	23
5. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.....	23



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.ayto-torrejon.es/Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ \(R-V70694690\), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 19/11/2025 8:52:27.](https://sede.ayto-torrejon.es/Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.)



Solano & Catalán
Arquitectos

B - PLANOS 24

1. PLANOS DE INFORMACIÓN 24

ED-INF-01 PLANO O.04 DEL PPRI – CALIFICACIÓN DEL SUELO 24

ED-INF-02 PLANO O.07 DEL PPRI – PARCELAS LUCRATIVAS..... 24

ED-INF-03 PLANO O.09 DEL PPRI – ALINEACIONES, RASANTES, ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y ÁREAS DE MOVIMIENTO 24

ED-INF-04 PLANO O.10 DEL PPRI – PLANO IMAGEN 24

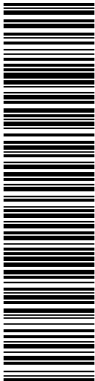
2. PLANOS DE ORDENACIÓN..... 24

ED-ORD-01 CALIFICACIÓN SUELO 24

ED-ORD-02 ALINEACIONES, RASANTES, ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y ÁREAS DE MOVIMIENTO 24

ED-ORD-03 PROPUESTA DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE 24

ED-ORD-04 PROPUESTA VOLÚMETRICA NO VINCULANTE 24



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanbenito.es>. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97-VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Descripción=Ref:AEAT/0030/PUESTO 167501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



A - MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

1.2. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

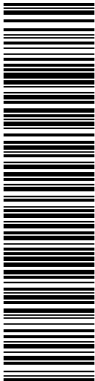
El Estudio de Detalle se redacta para la totalidad del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior del Barrio de San Benito dentro del término municipal de Torrejón de Ardoz (Estudio de Detalle a partir de ahora).



El ámbito abarca una superficie de **82.676,40 m²** y tiene una edificabilidad de **38.399,0140 m²**

Sus linderos son los siguientes:

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



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es. Firmado por: 1. C=ES, O=AYTO DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97=VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/0030/PUESTO 1/67501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

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

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

1.3. ACTUALIZACIÓN SUPERFICIES AL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

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

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

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

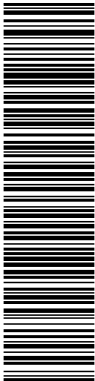
Superficie de suelo (m ²)		
Nº MANZANA	PPRI	ED
1,1	1.847,94	1.849,66
1,2	1.911,88	1.911,89
2	7.228,87	7.222,80
3	142,71	141,97
4	3.216,46	3.198,52
5	2.881,10	2.878,00
6	7.729,71	7.746,35
7	201,80	213,90
8	2.424,55	2.424,07
9	332,33	330,32
10	781,42	781,29
	28.698,77	28.698,77

1.4. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

“ - Memoria

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



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACIÓN BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97=VATES-V70694690, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

- Determinaciones del Plan General (y en su caso Parcial) sobre la zona objeto del Estudio de Detalle
 - Altura máxima permitida
 - Edificabilidad
 - Ocupación máxima
 - Uso o usos predominantes
 - Determinaciones del Estudio de Detalle y justificación de que el mismo se sitúa dentro de los límites indicados en los artículos anteriores con un estudio comparativo de la edificabilidad del Plan General o Parcial y la del Estudio de Detalle (caso de reordenación de volúmenes)
 - Cuadro resumen de características
- Planos
- Plano de clasificación del suelo del Plan General (usos pormenorizados). Escala 1:2.000
 - Planos del Plan Parcial si procedieran. Escala 1:1.000
 - Planos que representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle. Escala mínima 1:500 "

1.5. PLANEAMIENTO VIGENTE Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

Son de aplicación las siguientes normas:

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

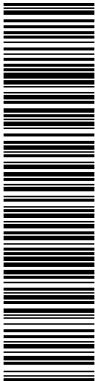
La necesidad y justificación de la redacción de un Estudio de Detalle se recoge en los siguientes documentos:

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

“Artículo 53 Función y límites

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

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
	PROYECTO: 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 54406, Fecha de entrada: 19/11/2025 8:53:00
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
Código para validación: 58INV-P46YQ-WMRJS Fecha de emisión: 20 de Noviembre de 2025 a las 14:30:39 Página 7 de 24		



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97-VATES-V70694690, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/0030/PUESTO 1/67501/21032024102248 (CN#AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

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

Artículo 54 Contenido y documentación

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

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

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

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

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

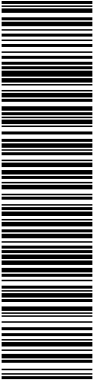
- “ Un aumento de la ocupación del suelo.
- Superación de la altura máxima permitida en cada una de las calles incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.
- Un incremento de la densidad de población.
- Una alteración de los usos exclusivos o predominantes asignados por el Plan.
- Una disminución de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

- Plan Parcial del Barrio de San Benito, Torrejón de Ardoz, Madrid

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

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

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 54406, Fecha de entrada: 19/11/2025 8:53:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 58INV-P46YQ-WMRJS Fecha de emisión: 20 de Noviembre de 2025 a las 14:30:39 Página 8 de 24		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf 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-3UNTA-DE-COMPESACION-BARRIO-SAN-BENITO-DID-2-5-4-97-VATES-V70694690-CN=50075066H-JOSE-LUIS-FERNANDEZ\(R-V70694690\)-SN=FERNANDEZ-DEL-VISO-G-JOSE-LUIS-SERIALNUMBER=IDCES-50075066H-Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO-167501/21032024/102248-CN=AC-Representación-OU=CERES-O=FNMT-RCM-C=ES](https://sede.ayto-torrejon.es/FirmadoPor/1-C-ES-O-3UNTA-DE-COMPESACION-BARRIO-SAN-BENITO-DID-2-5-4-97-VATES-V70694690-CN=50075066H-JOSE-LUIS-FERNANDEZ(R-V70694690)-SN=FERNANDEZ-DEL-VISO-G-JOSE-LUIS-SERIALNUMBER=IDCES-50075066H-Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO-167501/21032024/102248-CN=AC-Representación-OU=CERES-O=FNMT-RCM-C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

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

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

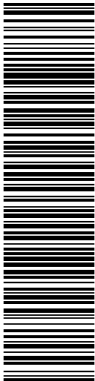
1.6. PROCEDIMIENTO DE PUBLICIDAD

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

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

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

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 54406, Fecha de entrada: 19/11/2025 8:53:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 58INV-P46YQ-WMRJS Fecha de emisión: 20 de Noviembre de 2025 a las 14:30:39 Página 9 de 24		INCLUYE FIRMA EXTERNA



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es. Firmado por: 1. C=ES, O=3 JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97-VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/0030/PUUESTO 1/67501/21032024102248 (CN#4C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

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

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

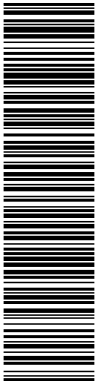
En ningún caso, con la redacción del presente estudio de detalle, se modifica:

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

2.2. OBJETIVOS PRETENDIDOS CON EL MISMO

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

- 1- Se realiza una distribución de la edificabilidad que no siempre es proporcional a la superficie de las áreas interiores definidas por el Estudio de Detalle en cada manzana. Esto es así porque no resulta viable hacerlo de manera proporcional, debido a la protección acústica de las manzanas 4, 5 y 6 ordenadas por el Plan Parcial, en las que existe una superficie lineal de 29 metros de ancho que se encuentra protegida, que genera una gran superficie en estas tres manzanas en la que no es posible edificar. Por tanto, no es posible que la edificabilidad asignada y la superficie de suelo sean proporcionales.
- 2- Otro de los objetivos pretendidos es poder agotar la edificabilidad asignada en cada manzana del PPRI. Esto no resulta viable en las manzanas 8 y 9.
- 3- Dar la posibilidad de utilizar los 0,24 m2 de aparcamiento y servicios que tiene asignados en el PPRI la manzana 7, transfiriendo edificabilidad desde otras manzanas que no pueden agotar la edificabilidad asignada para ese mismo uso, de aparcamiento y servicios.
- 4- Definir la edificabilidad dentro de las áreas interiores, propuestas por el Estudio de Detalle, de las manzanas, cumpliendo con lo establecido en las ordenanzas del PPRI en cuanto a profundidad edificable, tamaño mínimo de parcela (tal y como este concepto se define en el Plan Parcial), edificabilidad máxima de las manzanas, fachada mínima,



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanbenito.es/Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID 2.5.4.97-VATES-V70694690 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

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

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

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

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

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

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

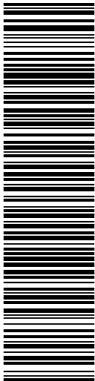
- a) La parcela mínima será el 25% de la superficie de manzana.
- b) Fachada mínima de 16 metros.
- c) Las alturas permitidas según plano ED-INF-02.
- d) La zona de protección acústica establecida en 29 metros como protección de la carretera M-206.

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

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

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

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



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanbenito.es. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97+VATES-V70694690 CN=JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

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

- a) Profundidad edificable de 10 metros con una edificabilidad de 2m²/m² y de 0,4m²/m² para el uso característico servicios complementarios al resto.
- b) Ocupación del 100% en la franja de 10 metros y 40% en el resto.
- c) Área de movimiento generada por la profundidad edificable, como condicionante para la asignación de la edificabilidad.
- d) Parcela mínima de 100 m².
- e) Fachada mínima de 8 metros.

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

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

Transferencia de edificabilidad:

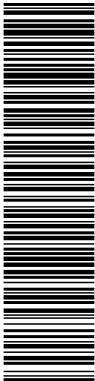
Con las áreas de movimiento resultantes, se realiza una comprobación donde se estudia si es posible agotar la edificabilidad asignada para cada manzana. De dicho estudio resultan 3 manzanas en las que no existe viabilidad para dicho consumo de la edificabilidad asignada:

- **Manzana 7:** Tiene asignada una edificabilidad para “aparcamiento y servicios” de 0,24 m², que es imposible de materializar y, por el área de movimiento de la misma, podría asumir más edificabilidad de la que contiene.
- **Manzana 8:** Tiene asignada una edificabilidad de 464,47 m² para “aparcamiento y servicios”. No obstante, la superficie resultante de aplicar los 10 metros de profundidad edificable residencial genera un área interior a la propuesta de área interiores del Estudio de Detalle de 1.159,20 m². Que considerando una ocupación máxima del 40%, únicamente puede contener 463,63 m². Por tanto, contiene 0,84 m² que no es posible agotar de uso “Aparcamiento y servicios”
- **Manzana 9:** Tiene asignada una edificabilidad residencial de 605,18 m² y una edificabilidad para “aparcamiento y servicios” de 11,89m². Aplicando las condiciones de volumen y forma del PPRI, solo es posible consumir una edificabilidad total residencial de 598,28 m². Por ello, hay un exceso de edificabilidad residencial de 6,9 m² y de edificabilidad de “aparcamiento y servicios” de 11,89 m².

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

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

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf		Número de la anotación: 54406, Fecha de entrada: 19/11/2025 8:53:00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 58INV-P46YQ-WMRJS Fecha de emisión: 20 de Noviembre de 2025 a las 14:30:39 Página 12 de 24			INCLUYE FIRMA EXTERNA



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf 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/FirmadoPor1>. C=ES, O=AJUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

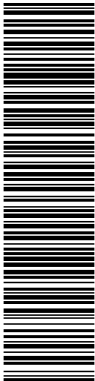
Área de movimiento:

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

Reparto no proporcional de la edificabilidad:

El reparto de la edificabilidad de forma heterogénea en cada una de las manzanas, se debe a la aplicación de las ordenanzas del PPRI y a los criterios volumétricos y de zonas de protección. En las manzanas 4, 5 y 6, existe una franja de protección acústica de 29 metros que no permite este reparto homogéneo. En la manzana 8 se permite la edificación en una franja de 10 metros equidistante a la fachada y pegada a la misma, lo que genera viviendas en esquina donde el porcentaje de ocupación es superior al resto, en cambio, las áreas interiores definidas por el Estudio de Detalle que no se sitúan en esquina tienen un espacio libre que permite una edificabilidad de “aparcamiento y servicios”. En la manzana 2, el reparto de la edificabilidad sí es posible realizarlo de forma proporcional a la superficie de suelo de las áreas interiores delimitadas por el Estudio de Detalle y así se realiza. Finalmente, en las manzanas 1.1, 1.2, 3 y 10 no se realiza ninguna distribución de la edificabilidad respecto al PPRI puesto que no se modifican.

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



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanbenito.es. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACIÓN BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97=VATES-V70694690, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Numeración áreas interiores definidas por el Estudio de Detalle	Superficie (m2s)	Residencial (m2e)	PPRI m2e/m2s	ED m2e/m2s	Diferencia
1.1	1.849,66	4.979,760	2,69%	2,69%	0,00%
1.2	1.911,89	3.555,104	1,86%	1,86%	0,00%
2.01	2.975,95	3.103,410	1,04%	1,04%	0,00%
2.02	1.311,79	1.368,760	1,04%	1,04%	0,00%
2.03	2.935,06	3.061,140	1,04%	1,04%	0,00%
3	141,97	285,420	2,01%	2,01%	0,00%
4.01	2.397,62	2.345,200	1,19%	0,98%	-0,21%
4.02	800,90	1.460,540	1,19%	1,82%	0,63%
5.01	2.158,09	2.157,090	1,15%	1,00%	-0,15%
5.02	719,91	1.152,320	1,15%	1,60%	0,45%
6.01	5.886,90	6.212,570	1,04%	1,06%	0,01%
6.02	1.859,45	1.858,830	1,04%	1,00%	-0,04%
7.01	106,85	197,590	1,88%	1,85%	-0,03%
7.02	107,05	211,710	1,88%	1,98%	0,10%
8.01	118,72	174,36	1,04%	1,47%	0,43%
8.02	108,00	160,00	1,04%	1,48%	0,44%
8.03	102,40	160,00	1,04%	1,56%	0,52%
8.04	100,04	166,32	1,04%	1,66%	0,62%
8.05	100,02	196,90	1,04%	1,97%	0,93%
8.06	100,00	177,18	1,04%	1,77%	0,73%
8.07	108,49	163,24	1,04%	1,50%	0,46%
8.08	108,22	161,54	1,04%	1,49%	0,45%
8.09	108,00	160,00	1,04%	1,48%	0,44%
8.10	108,00	160,00	1,04%	1,48%	0,44%
8.11	108,00	160,00	1,04%	1,48%	0,44%
8.12	108,00	160,00	1,04%	1,48%	0,44%
8.13	101,75	160,00	1,04%	1,57%	0,53%
8.14	101,56	203,12	1,04%	2,00%	0,96%
8.15	105,27	164,06	1,04%	1,56%	0,52%
8.16	837,60	0,00	1,04%	0,00%	-1,04%
9.01	109,38	218,760	1,83%	2,00%	0,17%
9.02	106,91	180,475	1,83%	1,69%	-0,14%
9.03	114,03	199,045	1,83%	1,75%	-0,09%
10	781,29	0,000	0,00%	0,00%	0,00%

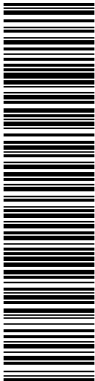
2.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL (y en su caso parcial) SOBRE LA ZONA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Altura máxima permitida

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

Edificabilidad

La edificabilidad de cada manzana se ha asignado a una o varias áreas interiores delimitadas por el Estudio de Detalle de forma que cada una de esas áreas interiores cumpla con las determinaciones del plan parcial. Como ya se ha comentado anteriormente, se ha producido un trasvase de edificabilidad entre las manzanas 7, 8 y 9, de forma que pueda agotarse la misma en la futura edificación. En ningún caso se aumenta la edificabilidad total del ámbito.



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es. Firmado por: 1. C=ES, O=AYTO DE TORREJÓN DE ARDOZ, CN=AYTO DE TORREJÓN DE ARDOZ, OU=AYTO DE TORREJÓN DE ARDOZ, OU=CERES, OU=FNMT-RCM, C=ES el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

Ocupación máxima

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

Uso o usos predominantes

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

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

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

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

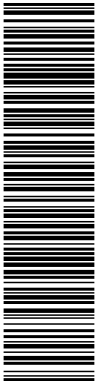
Con el fin de facilitar una comparación visual directa entre la propuesta del Estudio de Detalle y los condicionantes del Plan Parcial, se adjuntan planos de información y de ordenación. Los de información contienen los del PPRI sin alteración alguna y los de ordenación contiene la propuesta de nuevas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

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

2.5.1. ZUR-7_{SB} (Vivienda residencial multifamiliar)

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

- M4: 3.198,53m²
 - 1. M4.1: 2.397,62m² > 3.198,53 x 0,25 = 799,63 m²
 - 2. M4.2: 800,91 m² > 3.198,53 x 0,25 = 799,63 m²



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es. Firmado por: 1. C=ES, O=AYTO-TORREJÓN DE ARDOZ, CN=AYTO-TORREJÓN DE ARDOZ, OU=AYTO-TORREJÓN DE ARDOZ, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

- M5: 2.878m²
- M5.1: 2.158,09 m² > 2.878 x 0,25 = 719,50 m²
 - M5.2: 719,91 m² > 2.878 x 0,25 = 719,50 m²

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

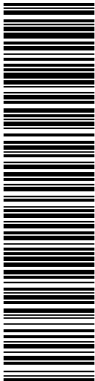
(*) PROPUESTA NO VINCULANTE

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

(*) PROPUESTA NO VINCULANTE

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

(*) PROPUESTA NO VINCULANTE



5561476-58INV-P46YQ-WMRJS-24003-ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf 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.afo-torrejon.es. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97-VATES-V70694690, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=RefAEAT/EAAT0030/PUESTO 1/67501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



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

(*) PROPUESTA NO VINCULANTE

2.5.2. ZUR-4_{SB} – Condominio

De acuerdo con el PPRI, en relación a las manzanas de uso principal *Residencial condominios*, la ocupación máxima sobre rasante será del 45%, cumpliendo las disposiciones relativas a los retranqueos, la delimitación de la parcela mínima. En cuanto a la ocupación bajo rasante, esta no deberá superar el 70% de la parcela neta, garantizando siempre la preservación de un 30% de suelo natural. La parcela mínima se establece en 1.000m².

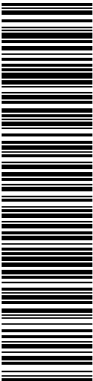
En las tablas añadidas a continuación se puede observar el cumplimiento de la parcela mínima definida por el Plan Parcial por cada área interior definida por el Estudio de Detalle, siendo en todo caso > 1.000 m2.

COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI	ED	ESTUDIO DE DETALLE		
	2	2	PR. 2.1	PR. 2.2	PR. 2.3
SUPERFICIE DEL SUELO	7.228,87	7.222,80	2.975,95	1.311,79	2.935,06
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7.533,31	7.533,31	3.103,41	1.368,76	3.061,14
EDIFICABILIDAD TERCARIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL	7.533,31	7.533,31	3.103,41	1.368,76	3.061,14
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	III+Bc	III+Bc	III+Bc	III+Bc	III+Bc
USO GLOBAL	Residencial Condominios	Residencial Condominios	Residencial Condominios	Residencial Condominios	Residencial Condominios
ORDENANZA	ZUR-4 _{SB}	ZUR-4 _{SB}	ZUR-4 _{SB}	ZUR-4 _{SB}	ZUR-4 _{SB}
HUELLA OCUPADA(*)			1.140,00	570,00	1.046,63
OCUPACIÓN MÁXIMA	45%	45%	38%	43%	36%

(*) PROPUESTA NO VINCULANTE

COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI	ED	ESTUDIO DE DETALLE	
	6	6	PR. 6.1	PR. 6.2
SUPERFICIE DEL SUELO	7.729,71	7.746,35	5.886,90	1.859,45
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	8.071,40	8.071,40	6.212,57	1.858,83
EDIFICABILIDAD TERCARIA	0,00	0,00	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL	8.071,40	8.071,40	6.212,57	1.858,83
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	III+Bc	III+Bc	III+Bc	III+Bc
USO GLOBAL	Residencial Condominios	Residencial Condominios	Residencial Condominios	Residencial Condominios
ORDENANZA	ZUR-4 _{SB}	ZUR-4 _{SB}	ZUR-4 _{SB}	ZUR-4 _{SB}
HUELLA OCUPADA(*)			2.082,04	620,25
OCUPACIÓN MÁXIMA	45%	45%	35%	33%

(*) PROPUESTA NO VINCULANTE



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es. Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97-VATES-V70694690 CN=LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

2.5.3. Residencial unifamiliar o multifamiliar en trama de casco (ZUR-3_{SB})

En manzanas de uso principal “*residencial unifamiliar en trama de casco*” el Plan Parcial de Reforma Interior del Barrio de San Benito establece una ocupación máxima del 100% en las franjas edificables y del 40% en el resto. Bajo rasante se permite una ocupación del 100% cuando se destine a aparcamiento, salvo que existan especies vegetales de interés. En cuanto a la parcela mínima será de 100 m². En la propuesta actual se ha dividido la edificabilidad proporcionalmente a la huella construible de cada área interior definida por el Estudio de Detalle. Dicha huella viene definida por la profundidad edificable del PPRI.

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

En el caso concreto de la manzana 8, el área interior definida por el Estudio de Detalle con el número 8.16 no tiene edificabilidad residencial asignada, y según el artículo 1.3 de la Ordenanza ZUR-3_{SB} del PPRI puede asumir una edificabilidad de uso característico servicios complementarios al resto de 0,4 m2/m2. Por tanto, esta área interior 8.16 tiene una edificabilidad de uso servicios que se adjudica a las áreas interiores definida por el Estudio de Detalle con los números 8.01 a 8.15 (ambas inclusive).

En las tablas añadidas a continuación se puede observar el cumplimiento de la parcela mínima definida por el PPRI, en cada área interior definida por el Estudio de Detalle, siendo en todo caso > 100 m2.

COMPARATIVA PPRI-ED	PPRI	ESTUDIO DE DETALLE
	3	PR. 3
SUPERFICIE DEL SUELO	142,71	141,97
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	285,42	285,42
EDIFICABILIDAD Terciaria	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL	285,42	285,42
NUMERO PLANTAS MÁXIMO	II+Bc	II+Bc
USO GLOBAL	Residencial Unifamiliar en trama de casco	Residencial Unifamiliar en trama de casco
ORDENANZA	ZUR-3 _{SB}	ZUR-3 _{SB}
HUELLA OCUPADA(*)		141,97
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%	100%

(*) PROPUESTA NO VINCULANTE

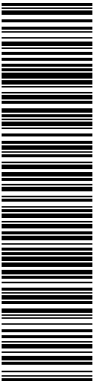


(*) PROPUESTA NO VINCULANTE

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

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

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



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA 19/11/2025 8:52:27
https://sede.sanbenito.es/validador/5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA 19/11/2025 8:52:27
SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Descripción=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

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

(*) PROPUESTA NO VINCULANTE (**) Manzana con transferencia de edificabilidad entre manzanas 7, 8 y 9

(***) Ocupación del 100% en la franja de 10 m paralela a la línea de fachada y en contacto con ella

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

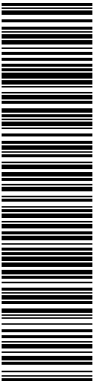
(*) PROPUESTA NO VINCULANTE (**) Manzana con transferencia de edificabilidad entre manzanas 7, 8 y 9

(***) Ocupación del 100% en la franja de 10 m paralela a la línea de fachada y en contacto con ella

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

(*) PROPUESTA NO VINCULANTE

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



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf 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:

Solano & Catalán
Arquitectos

2.5.4. Terciario - comercial (ZU-TC_{SB})

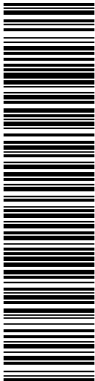
En relación a la manzana con uso principal Terciario-Comercial, el PPRI establece una ocupación máxima sobre rasante del 60% y del 70% bajo rasante. No se realiza ninguna modificación en esta manzana en el presente Estudio de Detalle.

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

(*) PROPUESTA NO VINCULANTE

NOTA:

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



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanbenito.es. Firmado por: 1. C=ES, O=3 JUNTA DE COMPENSACIÓN BARRIO SAN BENITO, DN=2.5.4.97=VATES-V70594690, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/0030/PUESTO 167501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

2.6. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

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

Nº Manzana	Superficie (m2s)	Nº Viv. Reales máximas	Tipo vivienda	Edificabilidad (m2c r)					Aprovechamiento (m2h VML)				
				Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total	Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total
1.1	1847.94	113	VML	4879.7633	740.432	0.000	0.000	5720.195	4879.763	740.432	0.000	0.000	5720.195
1.2	1911.88	80	VPPL	3555.104	528.602	0.000	0.000	4083.706	3555.104	528.602	0.000	0.000	4083.706
2	7228.87	56	VC	7533.310	0.00	0.00	0.00	7533.310	9039.97	0.00	0.00	0.00	9039.97
3	142.71	1	VUTC	285.420	0.00	0.00	0.00	285.42	285.42	0.00	0.00	0.00	285.42
4	3216.46	86	VML	3805.740	565.868	0.000	0.000	4371.608	3805.740	565.868	0.000	0.000	4371.608
5	2881.10	75	VML	3309.411	492.070	0.000	0.000	3801.481	3309.411	492.070	0.000	0.000	3801.481
6	7729.71	60	VC	8071.3983	0.00	0.00	0.00	8071.3983	9685.68	0.00	0.00	0.00	9685.68
7	201.90	2	VUTC	402.400	0.00	0.00	0.24	402.64	402.40	0.00	0.00	0.10	402.50
8	2424.55	15	VUTC	2528.720	0.00	0.00	464.47	2993.19	2528.72	0.00	0.00	185.79	2714.51
9	332.33	3	VUTC	605.180	0.00	0.00	11.89	617.07	605.18	0.00	0.00	4.75	609.93
10	781.42	0	C	0.000	0.00	521.00	0.00	521.00	0.00	0.00	625.20	0.00	625.20
Total	28698.77	491		35074.447	2326.9717	521.00	476.60	38399.01	38195.39	2326.97	625.20	190.64	41338.20

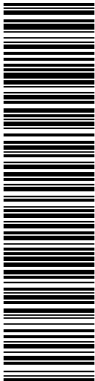
Tabla 1. Tabla de distribución de aprovechamiento y viviendas del BLOQUE IV. Resumen ejecutivo del PPRI

Nº Áreas interiores	Superficie (m2s)	Nº Viv. Reales máximas	Tipo vivienda	Edificabilidad					Aprovechamiento				
				Residencial (m2e)	Bajos comerciales (m2e)	Comercial edificación exclusiva (m2e)	Aparcamiento y servicios (m2e)	Total (m2e)	Residencial (uas)	Bajos comerciales (uas)	Comercial edificación exclusiva (uas)	Aparcamiento y servicios (uas)	Total (uas)
1.1	1849.68	55	VML	4.979.760	740.43			5.720.190	4.979.760	740.43	0.00	0.00	5.720.190
1.2	1.911.89	40	VPPL	3.555.104	528.60			4.083.706	3.555.104	528.60	0.00	0.00	4.083.706
2.01	2.975.95	23	VC	3.103.410				3.103.410	3.724.102	0.00	0.00	0.00	3.724.102
2.02	1.311.79	10	VC	1.368.760				1.368.760	1.642.508	0.00	0.00	0.00	1.642.508
2.03	2.935.08	23	VC	3.061.140				3.061.140	3.673.362	0.00	0.00	0.00	3.673.362
3	141.97	3	VUTC	285.420				285.420	285.420	0.00	0.00	0.00	285.420
4.01	2.397.62	25	VML	2.345.200	348.70			2.693.900	2.345.200	348.70	0.00	0.00	2.693.900
4.02	800.90	15	VML	1.460.540	217.17			1.677.708	1.460.540	217.17	0.00	0.00	1.677.708
5.01	2.158.09	24	VML	2.157.090	320.73			2.477.820	2.157.090	320.73	0.00	0.00	2.477.820
5.02	719.91	13	VML	1.152.320	171.34			1.323.660	1.152.320	171.34	0.00	0.00	1.323.660
6.01	5.886.90	46	VC	6.212.570				6.212.570	7.455.084	0.00	0.00	0.00	7.455.084
6.02	1.859.45	14	VC	1.858.830				1.858.830	2.230.596	0.00	0.00	0.00	2.230.596
7.01	106.85	2	VUTC	197.590			12.97	210.560	197.590	0.00	0.00	5.19	202.778
7.02	107.05	2	VUTC	211.710				211.710	211.710	0.00	0.00	0.00	211.710
8.01	118.72	2	VUTC	174.38			12.616	186.978	174.360	0.00	0.00	5.05	179.405
8.02	108.00	2	VUTC	160.00			11.200	171.200	160.000	0.00	0.00	4.48	164.480
8.03	102.40	2	VUTC	160.00			8.960	168.960	160.000	0.00	0.00	3.58	163.584
8.04	100.04	2	VUTC	166.32			6.752	173.072	166.320	0.00	0.00	2.70	169.021
8.05	100.02	2	VUTC	196.90			0.000	196.900	196.900	0.00	0.00	0.00	196.900
8.06	100.00	2	VUTC	177.18			4.600	181.780	177.180	0.00	0.00	1.84	179.020
8.07	106.49	2	VUTC	163.24			10.748	173.988	163.240	0.00	0.00	4.30	167.539
8.08	106.22	2	VUTC	161.54			10.080	172.520	161.540	0.00	0.00	4.39	165.932
8.09	106.00	2	VUTC	160.00			11.200	171.200	160.000	0.00	0.00	4.48	164.480
8.10	106.00	2	VUTC	160.00			11.200	171.200	160.000	0.00	0.00	4.48	164.480
8.11	106.00	2	VUTC	160.00			11.200	171.200	160.000	0.00	0.00	4.48	164.480
8.12	106.00	2	VUTC	160.00			11.200	171.200	160.000	0.00	0.00	4.48	164.480
8.13	104.75	2	VUTC	160.00			8.700	168.700	160.000	0.00	0.00	3.48	163.480
8.14	101.56	2	VUTC	203.12			0.000	203.120	203.120	0.00	0.00	0.00	203.120
8.15	105.27	2	VUTC	164.06			9.296	173.356	164.060	0.00	0.00	3.72	167.778
8.16	837.60	0	VUTC	0.00			334.978	334.978	0.000	0.00	0.00	133.99	133.991
9.01	109.38	2	VUTC	218.760				218.760	218.760	0.00	0.00	0.00	218.760
9.02	106.91	2	VUTC	180.475				180.475	180.475	0.00	0.00	0.00	180.475
9.03	114.03	2	VUTC	199.045				199.045	199.045	0.00	0.00	0.00	199.045
10	791.29	0	TER	0.000		521.00		521.00	0.00	0.00	625.20	0.00	625.20
Total	28.698.77	333		35.074.44	2.326.97	521.00	476.60	38.399.01	38.195.39	2.326.97	625.20	190.64	41.338.20

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

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

DOCUMENTO _PROYECTO: 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA .pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 54406 , Fecha de entrada: 19/11/2025 8:53 :00	
	OTROS DATOS Código para validación: 58INV-P46YQ-WMRJS Fecha de emisión: 20 de Noviembre de 2025 a las 14:30:39 Página 22 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf 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/FirmadoPor1>. C=ES, O=AYTO-TORREJÓN DE ARDOZ, CN=AYTO-TORREJÓN DE ARDOZ, OU=AYTO-TORREJÓN DE ARDOZ, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Solano & Catalán
Arquitectos

3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

3.1 ASPECTOS GENERALES Y NORMATIVOS

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

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

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

3.2 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

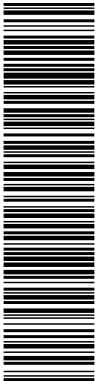
No existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación del Estudio de detalle a hombres y mujeres, se considera un impacto NULO sobre la razón de género.

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

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

3.4 IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

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



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf 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-3-JUNTA-DE-COMPENSACION-BARRIO-SAN-BENITO-DID-2-5-4-97-VATES-V70694690-CN-50075066H-JOSE-LUIS-FERNANDEZ-R-V70694690-SN-FERNANDEZ-DEL-VISO-G-JOSE-LUIS-SERIALNUMBER-IDCES-50075066H-Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO-167501/21032024/102248-CN=AC-Representación-OU=CERES-O=FNMT-RCM-C=ES>



Solano & Catalán
Arquitectos

4. INCIDENCIA O IMPACTO AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

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

5. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

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

Conforme,

EL PROMOTOR

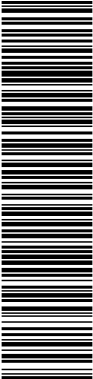
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE SAN BENITO

EL ARQUITECTO:

MIGUEL SOLANO GALLEGO

FRANCISCO MONTES CONGOSTRINA

En Madrid, noviembre de 2025



5561476 58INV-P46YQ-WMRJS 24003_ED_SAN_BENITO_01_MEMORIA.pdf El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ \(R-V70694690\), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024/102248 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 19/11/2025 8:52:27.](https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado por: 1. C=ES, O=JUNTA DE COMPESACION BARRIO SAN BENITO, DID.2.5.4.97=VATES-V70694690, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/67501/21032024/102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.)



Solano & Catalán
Arquitectos

B - PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

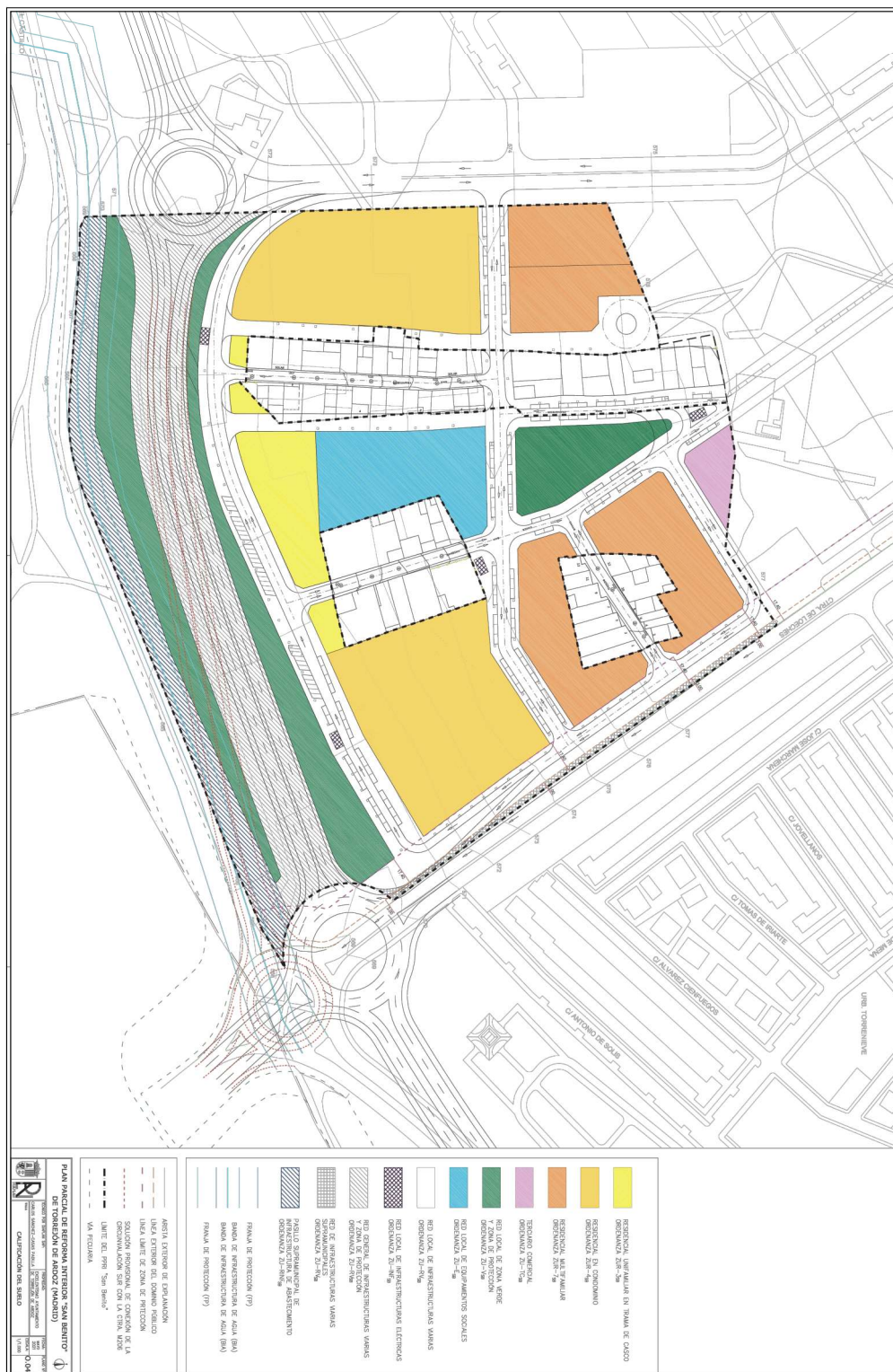
- ED-INF-01 PLANO O.04 DEL PPRI – CALIFICACIÓN DEL SUELO
- ED-INF-02 PLANO O.07 DEL PPRI – PARCELAS LUCRATIVAS
- ED-INF-03 PLANO O.09 DEL PPRI – ALINEACIONES, RASANTES, ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y ÁREAS DE MOVIMIENTO
- ED-INF-04 PLANO O.10 DEL PPRI – PLANO IMAGEN

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

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

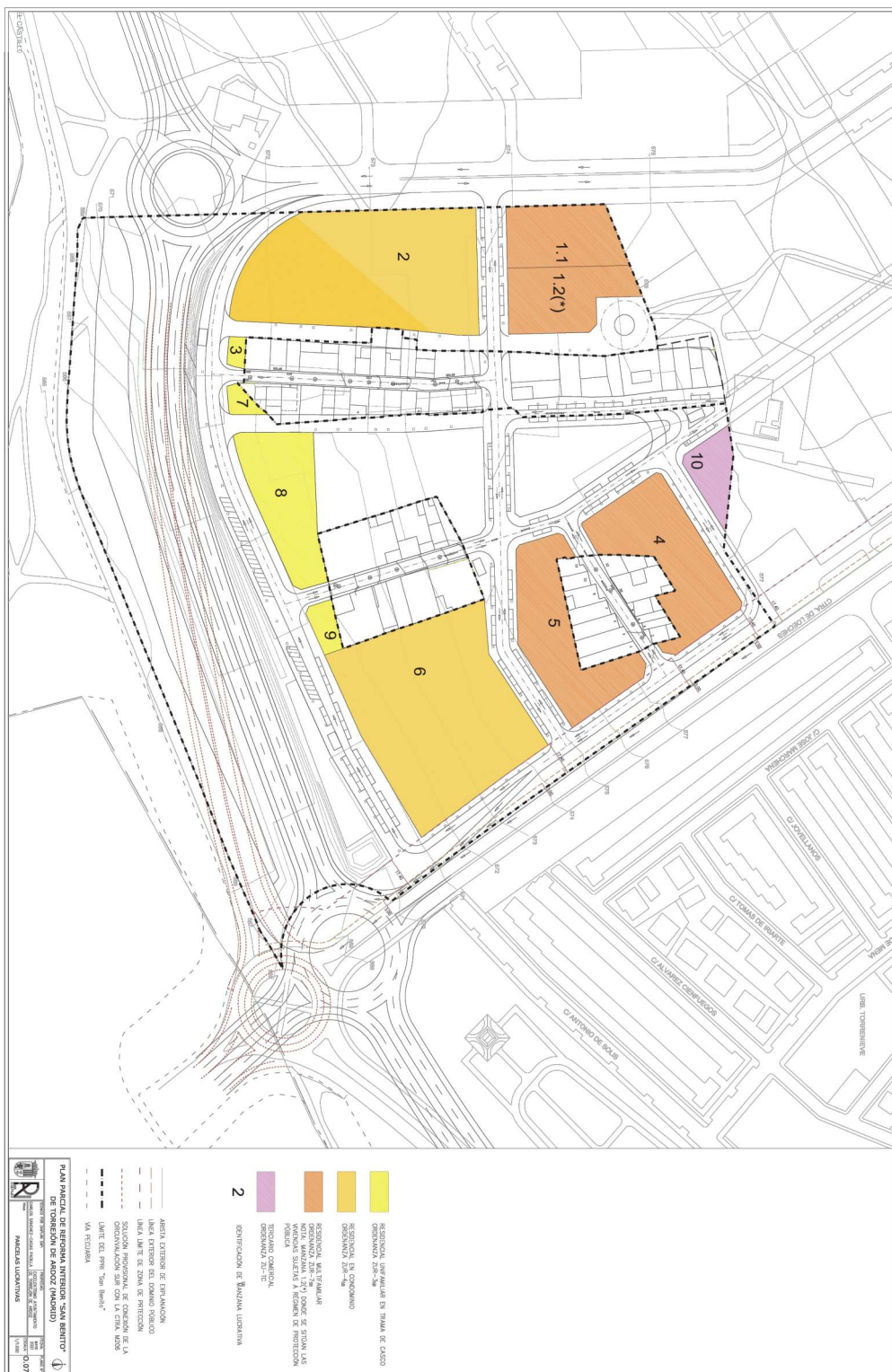


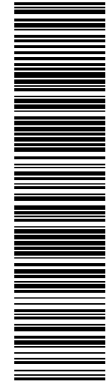
5561-475 9Z3XA-ZEF9-E3YEJ C\AUCE0B\AD6E5D22C10C9A48\CD05E09AD33770 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedea.ajto-torreon.gob.mx/Firmado.asp?ID=500750686>
 1.- C-ES -O-JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO. CN=D.5.4.9F=VATES-VT076894890, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE-LUIS,
 SERIALNUMBER=IDCES-500750686 (Documento=Ref/AEA1/AEA10030/PUESTO_16750121/032024-02248 ON=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52.27.

[illegible]



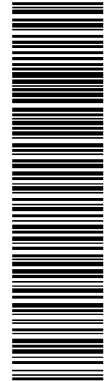
5561479 JUMC-15T11-5TH7D 06CECF38947D0309F9E94DA886287213CEBA34 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://seido.ae-torregos.es/Firmado.php>. L=C=ES; O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, CN=50075068H JOSE LUIS FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=DICES-50075068H Description=Ref AEAT/AEAT0030/PUESTO 1167501271032024102248 (OID=AC REPRESENTATION, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.

[illegible]



5561481: GMWDL-RUWJW-A7URW AB23525E627CE54758636034C5DA4697623 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.madrid.es/verificador-firmas. Firmado por: 1, C-ES, O=UNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, CN=LUIS FERNANDEZ R V70694690, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=DCES-50075066H, Descripción=R64/AE7/AE7A10030/PUESTO 1/67501/21032024 02248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.





5561482.4THJ6-V356R-ZT7JP 098481062174EF10E1E5696E9E2776CFEAE8D7EE 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.parcia.es/Firmado/verificar>. Firmado por: 1, C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, CN=2.5.4.97-VATES-U70694690, CN=50075066H, JOSE LUIS FERNANDEZ (R-U70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=RdA/AEA7/AEA7A0030/PUESTO 1/67501/21032024/02248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



Estudio de Detalle

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

BARRIO DE "SAN BENITO"

TORREJÓN DE ARDOZ,

MADRID

LEYENDA

- LIMITE DEL PERI DE "San Benito"
- DELIMITACIÓN ÁREA INTERIOR DE MANZANA
- LINEA DE PROTECCIÓN ACÚSTICA
- LINEA LIMITE DE ZONA DE PROTECCIÓN

INFORMACIÓN DEL PLANO

PROYECTO: PLAN DE ORDENACIÓN DEL BARRIO DE SAN BENITO

FECHA: 19/11/2025

FECHA DE EMISIÓN: 20/11/2025

FECHA DE RECEPCIÓN: 19/11/2025

FECHA DE APROBACIÓN: 19/11/2025

FECHA DE EMISIÓN: 19/11/2025

FECHA DE RECEPCIÓN: 19/11/2025

FECHA DE APROBACIÓN: 19/11/2025

FECHA DE EMISIÓN: 19/11/2025

FECHA DE RECEPCIÓN: 19/11/2025

FECHA DE APROBACIÓN: 19/11/2025

INFORMACIÓN DEL PLANO

PROYECTO: PLAN DE ORDENACIÓN DEL BARRIO DE SAN BENITO

FECHA: 19/11/2025

FECHA DE EMISIÓN: 20/11/2025

FECHA DE RECEPCIÓN: 19/11/2025

FECHA DE APROBACIÓN: 19/11/2025

FECHA DE EMISIÓN: 19/11/2025

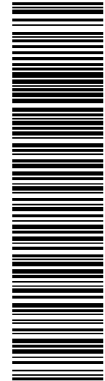
FECHA DE RECEPCIÓN: 19/11/2025

FECHA DE APROBACIÓN: 19/11/2025

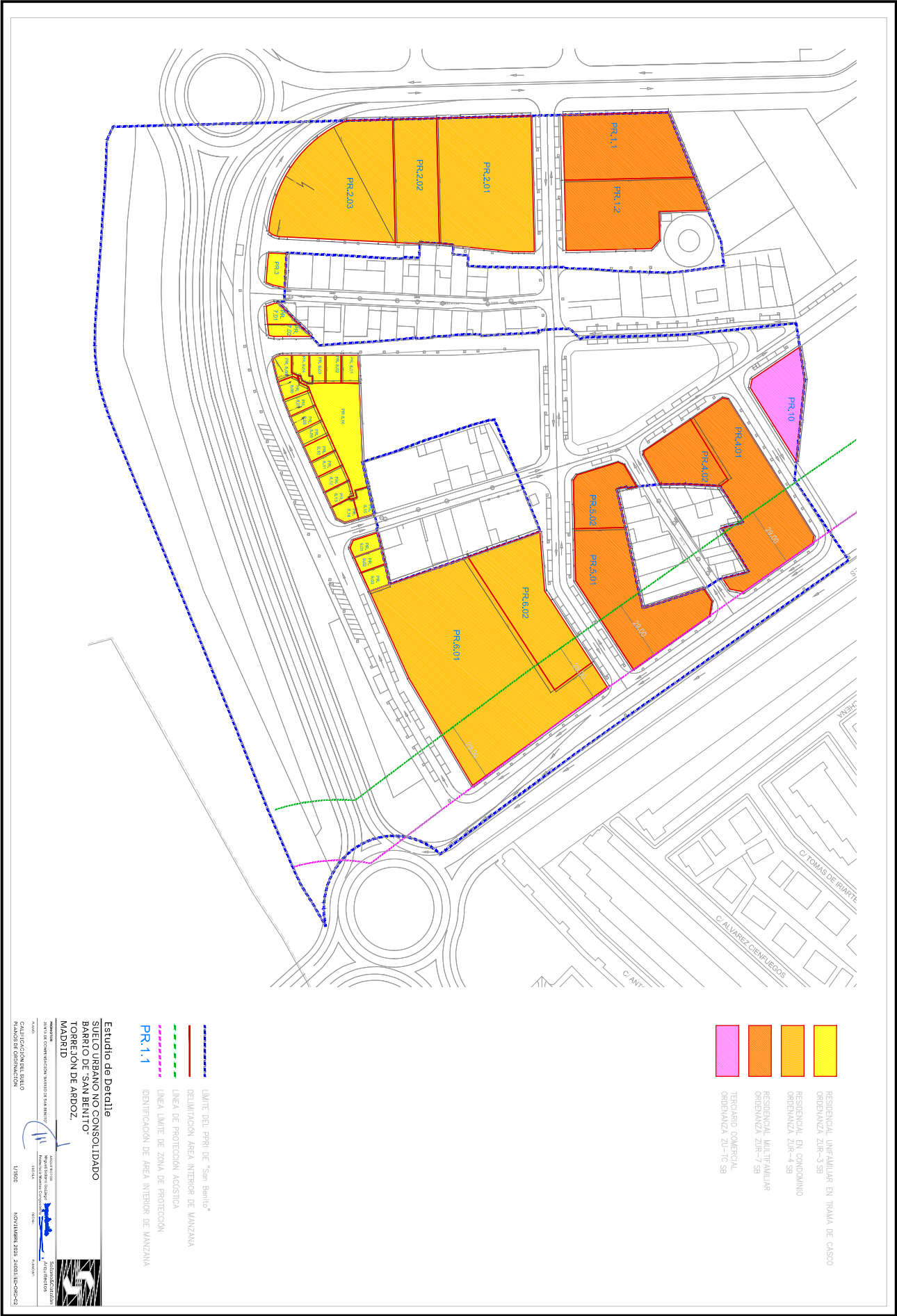
FECHA DE EMISIÓN: 19/11/2025

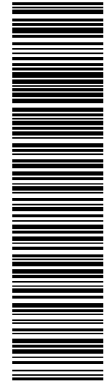
FECHA DE RECEPCIÓN: 19/11/2025

FECHA DE APROBACIÓN: 19/11/2025

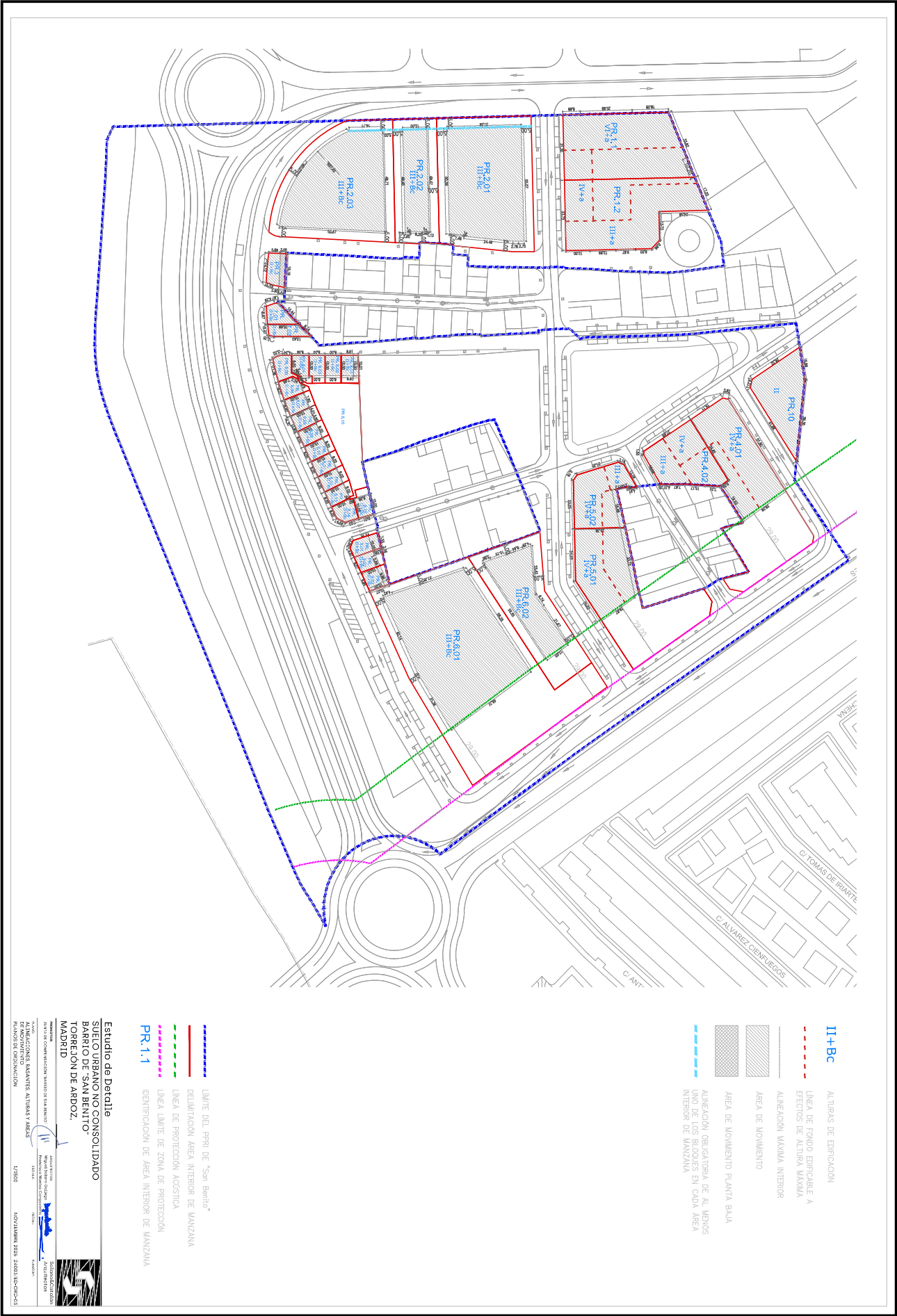


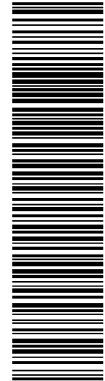
5561482.4THJ6-V356R-ZT7JP 098481062174FF10E1E56B6E92776CFAE8D7EE El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.parcelsa.es/Firmado/Verificar>. Firmado por: 1. C-ES, O-JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, CID:2.5.4.97-VATES-V70694690, CN=50075066H, JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G-JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCS-50075066H, Description=Rta/AEA7/AEA7A0030/PUESTO 167501/21032024 02248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.



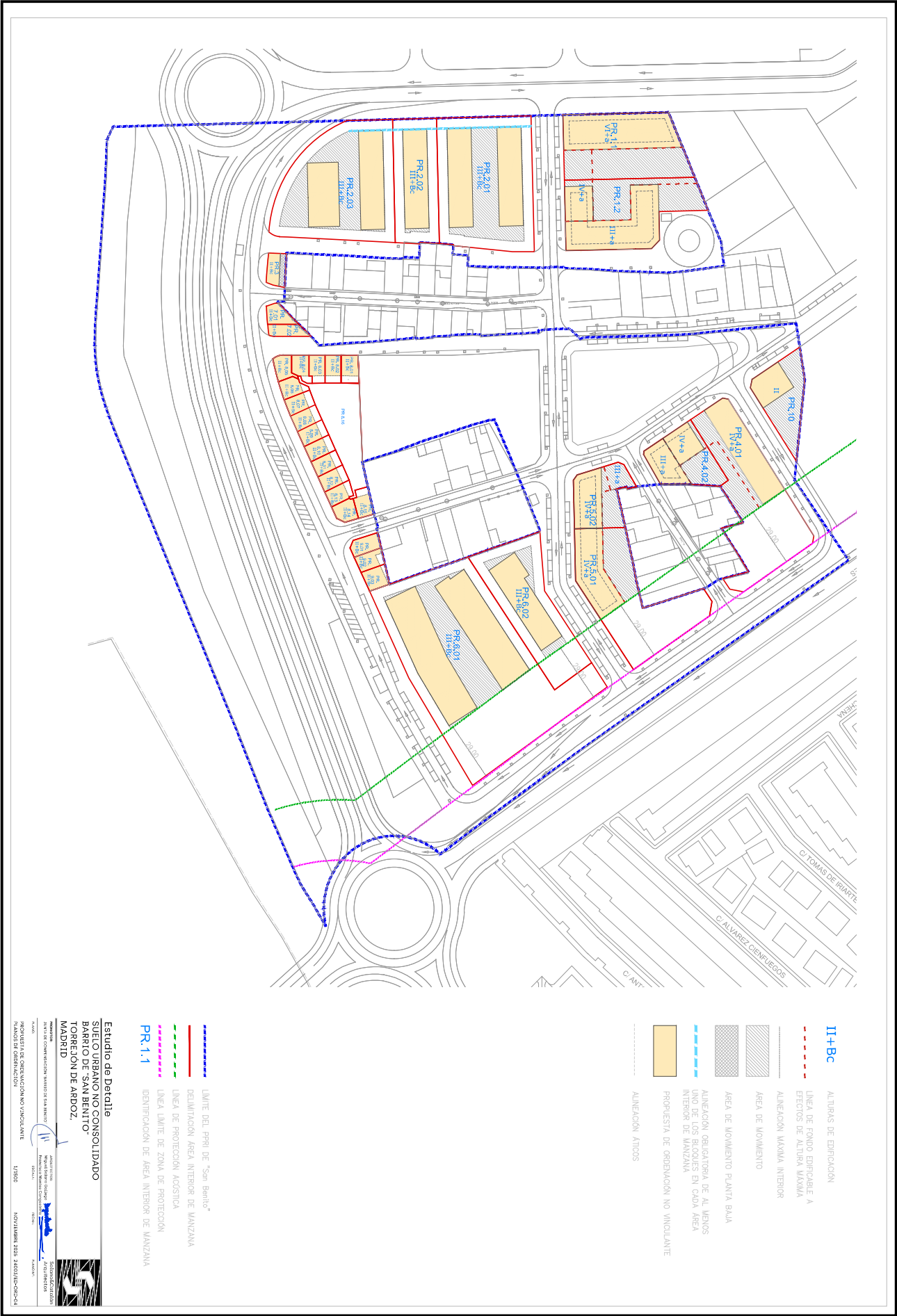


5561482.4THJ6-V356R-ZT7JP 098481062174EF10E1E56B6E92776CFAE8D7EE El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.parcelsa.com/verificador-firmas>. Firmado por: 1, C=ES, O=JUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, CN=2.5.4.97-VATES-U70694690, CN=50075066H, JOSE LUIS FERNANDEZ (R-U70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=DC=ES-50075066H, Description=Rol-AEA7/AEA7A0030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.





5561482.4THJ6-V356R-ZT7JP 098481062174EF10E1E56B6E92776CFEAB07EE 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.parcas.com/verificador-firmas>. Firmado por: 1, C-ES, O=UNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, CN=2.5.4.97-VATES-U70694690, CN=50075066H, JOSE LUIS FERNANDEZ (R-U70694690), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCS-50075066H, Description=Rta/AEAT/AEAT10030/PUESTO 167501/21032024102248 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.





5561482.4 THUBV3508R-ZTTJP 098481082714FF10E1E558BE52776CFAEAD7EE 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://sedeo.aia-torrejón.es/Firmado.php>. 1.- C.E.S.-UJUNTA DE COMPENSACION BARRIO SAN BENITO, CN=50075068H JOSE LUIS FERNANDEZ, RI=706946890, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=ICES-50075068H, Description=Ref:AEAT/EAAT0030/PUESTO 1167501271032024102248 (OID=C-A-ATES, G=FNMT-RCM, C=ES) el 19/11/2025 8:52:27.

