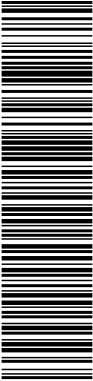


DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00	
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 76 de 133	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

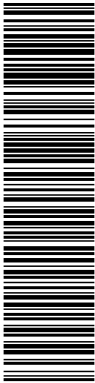


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 0309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF79768FD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFB6611530C786AD7314655E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/Firmaspreviasinvalidas>.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

Anexo.2. RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199, Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 77 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF79768FD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFBF6611530C786AD731465E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmas previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

1. Objeto y contenido.

El Art. 56 bis, incorporado al texto de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), por la Ley 3/2007 de 26 de julio (BOCM 30 de julio de 2007) determina lo siguiente:

“Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.” (Sic).

Por otra parte, el RDL 7/2015 de 31 de octubre (TRLSTRU) en su Art. 25/3 (a) y (b), reitera la aplicación de esta determinación.

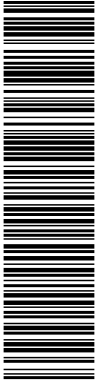
“Artículo 11 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística
(...)

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 78 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA
DAY279CE5E7006CDBF7976BFD29B852E880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD7314655E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmas> previas inválidas.

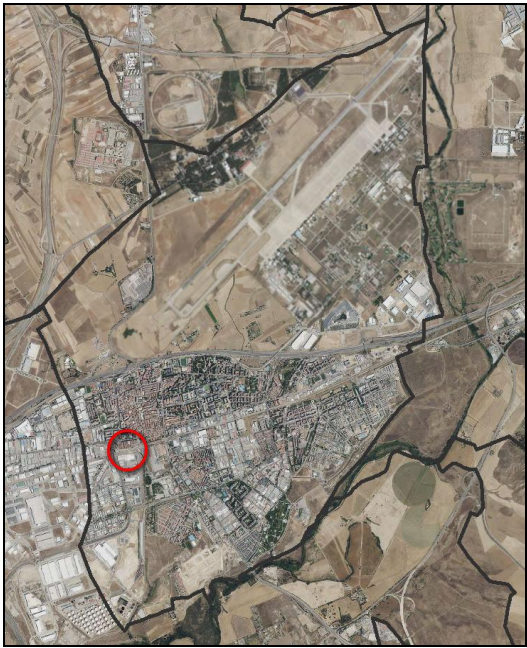
PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

2. Objetivos de la ordenación

- Conservar, con su configuración actual, el solar situado en la esquina de las calles San Alfonso y del Canto, manteniendo de esta forma la dotación de aparcamientos y el acceso y las ventanas de la Iglesia Evangélica Calvario.
- Disponer la totalidad de la edificabilidad en un único volumen, de forma longitudinal, adosado a la medianera más próxima a la calle San Alfonso de la edificación sita en el número 23 de esta calle.
- Mantener como espacio libre privado el terreno entre el bloque residencial y la zona de dominio público del ferrocarril.
- Generar un único espacio libre, con todo el frente abierto a la calle e integrando en él el paso peatonal hacia el Paseo de la Estación.

3. Localización del Ámbito

Los Terrenos se encuentran al oeste del término municipal, en el límite entre la zona industrial, al oeste, y la residencial, al este.



Localización en el término municipal.

La ficha de condiciones de desarrollo indica una superficie del ámbito de 5.132 m², no obstante, su superficie, según levantamiento topográfico realizado para la elaboración del Plan Especial, es de **5.200 m²**, lo que supone un incremento del 1,33%. Esta diferencia de superficie no supone un impedimento para el desarrollo del ámbito.

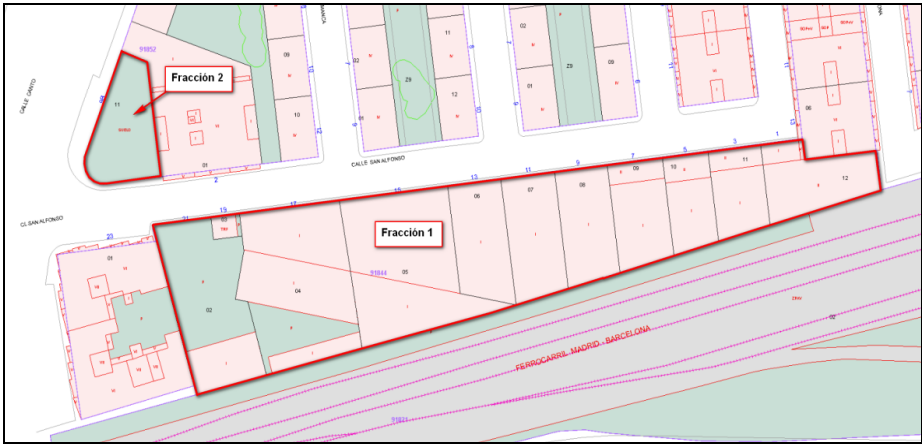
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 0309888 QWW38-1X3S8-OPAOA
DA7279CE5E7006CDBF79768FD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD7314655E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas
externas. 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/Firmas> previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

Delimitación y linderos.
Se trata de un ámbito discontinuo, con dos fracciones, sus límites son:

Fracción 1 (naves industriales)
Al norte, calle San Alfonso.
Al Este, Calle Pamplona.
Al Oeste, edificio sito en el nº 23 de la calle San Alfonso.
Al Sur, vías del ferrocarril, línea Madrid-Barcelona..

Fracción 2 (solar de esquina)
Al norte y al este, edificio sito en la calle San Alfonso nº 2.
Al sur, calle San Alfonso.
Al oeste, calle del Canto.



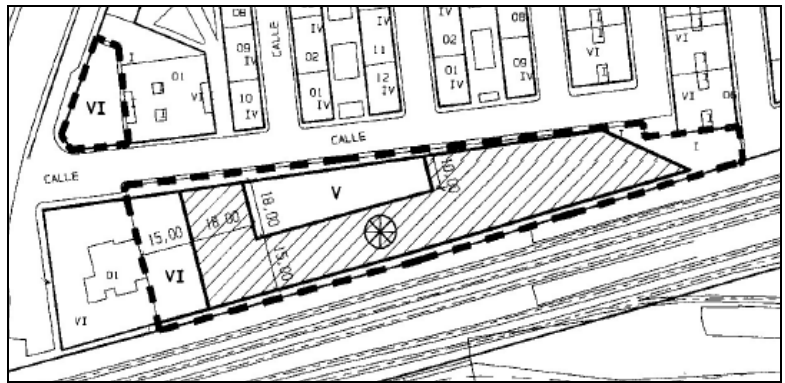
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFB6611530C786AD731465E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante 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 Firmas previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

4. Ordenación según Plan General y resultante del Plan Especial

Ordenación en el Plan General.

La ordenación pormenorizada del ámbito, establecida por el Plan General y detallada en la correspondiente ficha de condiciones, propone, tal y como se observa en la imagen siguiente, el remate de las edificaciones existentes, con medianeras hacia el solar de esquina (fracción 2) y la edificación sita en el número 23 de la calle San Alfonso, al oeste de las naves industriales. También propone una edificación aislada, con fachada a la calle San Alfonso.



Ordenación de la ficha de condiciones de desarrollo.

Respecto a la altura de la edificación, se proponen seis plantas en los dos primeros volúmenes descritos y cinco en el tercero. La ocupación de suelo en las manzanas residenciales es del 100%.

Ordenación en el Plan Especial.

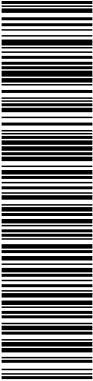
Se califica como red viaria la ampliación de la calle San Alfonso, hasta igualar su anchura con la que tiene al inicio de la calle, y como espacio libre el resto del suelo.

La ordenación consiste en la calificación, con uso residencial, del espacio más próximo a la edificación sita en el nº 23 de la calle San Alfonso, con toda la anchura entre esta calle y el límite de la zona de dominio público del ferrocarril, donde se localiza la pantalla acústica.

La franja más próxima de la manzana residencial al lindero con las vías del tren queda incluida en la zona de protección y en la zona de limitación a la edificación, por lo que quedará como espacio libre, sin posibilidad de edificar sobre ni bajo rasante.

El edificio residencial se dispondrá alineado con la calle San Alfonso, lo más alejado de las vías del tren, tal y como recomienda el estudio acústico.

Se califica como red viaria la ampliación de la calle san Alfonso, con una superficie inferior a la descrita en la ficha de condiciones, ya que ésta comprendía también la



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF79768FD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD731465E54CAAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmas previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

conexión con la calle Pamplona y el Paseo de la Estación que, como se ha indicado anteriormente, se propone peatonal e integrada en el diseño del espacio libre público.

Como espacios libres, se califican, cada uno con un diferente carácter, tres zonas: el solar de la esquina de la calle san Alfonso con la calle del Canto, que continuará con el uso de aparcamiento en superficie y acceso a la iglesia evangélica, la franja de terreno paralela a las vías del tren, que se corresponde con el dominio público del ferrocarril, y el resto del suelo ocupado actualmente por las naves industriales que no se califica con uso residencial, que tendrá un carácter de espacio libre ajardinado, protegido de la afección acústica por el apantallamiento.

La distribución de superficies queda por tanto de la forma siguiente:

ZONIFICACIÓN:		suelo:		edificabilidad:
RESIDENCIAL COLECTIVA		RC	1993.7 m²	7800.00 m²
Suelos de cesión:				
VIARIO		RV	608.3 m²	
ESPACIOS LIBRES:				
APARCAMIENTO EXISTENTE		EL1	397.7 m²	
DOMINIO PÚBLICO FFCC		EL2	865.7 m²	
ESPACIOS AJARDINADOS		EL3	1334.6 m²	
TOTAL ESPACIOS LIBRES			2598.0 m²	
TOTAL SUELOS DE CESIÓN			3206.3 m²	
TOTAL ÁMBITO			5200.0 m²	7800.00 m²

La edificabilidad total generada (5.200 m²s x 1,50 m²c/m²s = 7.800 m²c) se localiza en el suelo residencial. De forma coherente con las conclusiones del estudio acústico, se establece un área de movimiento de la edificación fijando un fondo máximo de 18 metros desde la calle San Alfonso.

El total de suelos de cesión supera el mínimo exigido por el artículo 36 de la LSCM.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF79768FD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFB611530C786AD731465E54CAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmaspreviasinvalidas>.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

El suelo destinado a dominio público del FFCC no se tiene en cuenta en la siguiente justificación de cumplimiento del estándar de redes locales, por lo que los suelos de cesión, destinado a redes locales es en total $3206.3 \text{ m}^2 - 865.7 \text{ m}^2 = 2.340,6 \text{ m}^2$

$$\text{Mínimo Redes Locales} = 7.800 \times 30 / 100 = 2.340 \text{ m}^2 < 2.340,6 \text{ m}^2$$

$$\text{Mínimo espacios libres arbolados} = 2.340 / 2 = 1.170 \text{ m}^2 < 1.334,6 \text{ m}^2$$

La ficha de condiciones establece una cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento, lo que supone: $7.800 \text{ m}^2 \times 0,10 = 780 \text{ m}^2$, o su equivalente económico en caso de proponerse su monetización si no es posible generar una parcela independiente para localizarlo.



Ordenación.