

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 1 de 107	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E2B54101F027ECFEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL
PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA
ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO (ARCIPRESTE DE HITA,
LA LEONTINA Y NORTRON)

DOCUMENTO URBANÍSTICO

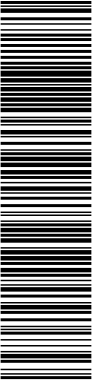


Ayuntamiento de Majadahonda

MARZO DE 2022

(REFUNDIDO CON CORRECCIONES ABR 2023, FEB 2024 Y OCT2024)

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 2 de 107	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



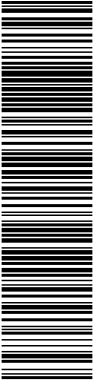
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FD5684E2B54101F027ECFEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA
A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

ÍNDICE GENERAL:

- I.MEMORIA Y ANEXOS
- II. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- III. DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 4 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

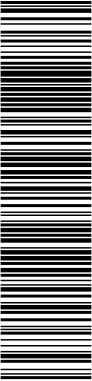
7.8.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	74
8.	VIABILIDAD ECONÓMICA	75
8.1.	VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE CARÁCTER PÚBLICO	77
8.2.	VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE CARÁCTER PRIVADO.....	80
8.2.1.	ARCIPRESTE DE HITA	80
8.2.2.	LA LEONTINA	80
8.3.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (ARTÍCULO 42 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO)	81
8.3.1.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	81
8.3.2.	DETERMINACIÓN DE LA ATRIBUCIÓN DE LAS INVERSIONES	81
9.	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	82
9.1.	DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS	83
9.2.	DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS POR IBI E ITVM.....	84
9.3.	CONCLUSIÓN.....	86
10.	INFORME DESDE LAS PERSPECTIVAS DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	86
	OBJETO Y NORMATIVA.....	86
11.	EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN O IDENTIDAD SEXUAL	92
12.	EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA	93
13.	INFORME RELATIVO A ACCESIBILIDAD Y A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	93
14.	DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN	94
14.1.	NORMAS URBANÍSTICAS	94
14.2.	PLANOS.....	95
15.	RESUMEN EJECUTIVO.....	96
15.1.	DELIMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	96
15.2.	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	96
15.3.	SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	98
15.4.	PLANO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	98

ANEXOS:

- ANEXO 1. PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEA (COMPARATIVO ESTADO INICIAL Y MODIFICADO)

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 5 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FD56846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>



MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

1. INTRODUCCIÓN

En mayo de 2018 se realiza contrato para la redacción de una modificación puntual del Plan General para la ordenación de varios ámbitos y parcelas de suelo urbano, que por diversos motivos no habían sido desarrollados durante los años de vigencia del Plan General vigente. Redactados los documentos urbanístico y ambiental, se presentaron, con diversas correcciones en febrero de 2019, si bien no fueron objeto de tramitación.

Posteriormente, ya en el año 2021, se retoma dicha propuesta por parte de la Concejalía de Urbanismo y se opta por ajustar el objeto y ámbito de la modificación puntual a tres de los ámbitos o zonas, que reúnen las características de localizarse en similar trama urbana, en la zona central del municipio y que por tanto se considera que pueden ser objeto de una modificación viable desde el punto de vista técnico, teniendo en cuenta los criterios que para este tipo de modificaciones puntuales tiene la Comunidad de Madrid, que es el organismo que tiene atribuida la competencia para la Aprobación Definitiva de la actuación.

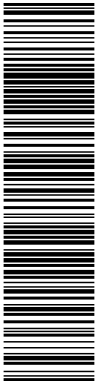
Se marca también como uno de los objetivos el de obtener una dotación pública de carácter general en el ámbito denominado “Nortron”, necesaria dado el importante crecimiento de población experimentado por el municipio desde la aprobación del Plan General, así como propiciar el desarrollo adecuado de los ámbitos denominados de La Leontina y Arcipreste de Hita en base a la normativa aplicable y equilibrando el interés público y el privado. El resto de ámbitos inicialmente estudiados, podrán ser objeto de otro u otros expedientes de modificación puntual independientes.

2. NORMATIVA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

El planeamiento general municipal es el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, redactado al amparo de la Ley 9/1995 de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de Madrid de fecha 22 de enero de 1998 y publicado en el BOCM nº 43 de 20 de febrero de 1998. El Acuerdo expresa la aprobación del PGOU, exceptuando algunos ámbitos, entre los que se encuentra el Área Remitida a Planeamiento Posterior AR-Nortron.

En cuanto a la normativa urbanística de carácter supramunicipal, debe señalarse la siguiente:

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 7 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

- LEY 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales.
- LEY 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.

El Plan General se tramitó, en lo referente a su evaluación ambiental, antes de la aprobación de la Ley 2/2002 de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid. Por tanto no fue sometido a procedimiento ambiental. En todo caso, debido al reducido alcance de la modificación y sobre todo, debido a que los terrenos están inmersos en la malla del centro urbano del municipio, urbanizados y edificados, la componente ambiental es poco relevante.

Actualmente, la normativa básica ambiental de aplicación es la siguiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Disposición Transitoria primera - en materia de tramitación ambiental- de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN GENERAL

De acuerdo con el primitivo Pliego de Prescripciones Técnicas redactado por los Servicios Técnicos Municipales para la licitación de los trabajos en el año 2018, se señaló como justificación la siguiente:

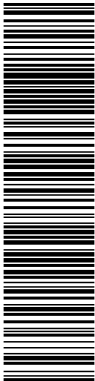
“Estas modificaciones tienen como objeto la redefinición y reordenación de los ámbitos, recogiendo los antecedentes de planeamiento y el trazado de los sistemas generales que los delimitan con la adecuación de las normas urbanísticas a las oportunidades presentes en las distintas zonas.”

Partiendo de la anterior justificación, sobre los terrenos urbanos objeto de la presente modificación, concurren las siguientes circunstancias y objetivos, alineados con el interés general, que motivan su reordenación:

a) **Obtención de suelo para dotaciones públicas en el centro urbano.**

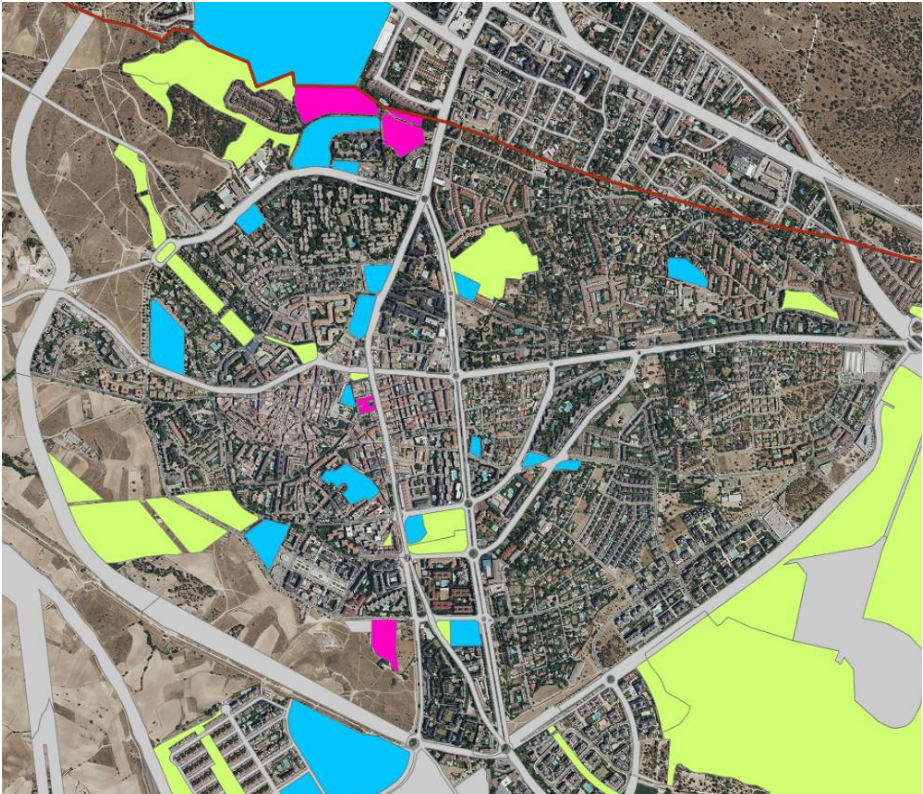
Actualmente, el centro urbano de Majadahonda, dispone de diversos suelos dotacionales, destinados a usos públicos, señalándose su ubicación en la siguiente imagen:

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 8 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B24E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



-Equipamientos (azul) situados en el centro urbano de Majadahonda-

Los anteriores suelos están todos ellos edificados, en funcionamiento y destinados a los siguientes usos concretos:

- Centros deportivos.
- Colegios, institutos, escuela oficial de idiomas y centro de formación profesional.
- Centro de salud.
- Auditorio.
- Biblioteca.
- Juzgados.
- Casa de la Cultura.
- Centro de apoyo y encuentro familiar.
- Aparcamiento de vehículos.
- Recinto Ferial.

Además de los suelos ocupados por los equipamientos anteriores, no existen actualmente otras parcelas calificadas para uso dotacional público, por lo que no es posible dar respuesta a

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

otras necesidades que se precisen, de tipo social, deportivo, educativo, asistencial, religioso u otros.

Por otra parte, Majadahonda es un municipio muy atractivo para vivir y que está en continuo crecimiento, habiendo evolucionado su población, desde la fecha de entrada en vigor del PGOU, en 1998, de forma bastante acusada, pasando de 41.642 a 72.034 habitantes, tal como muestra el siguiente cuadro.

Año	Hombres	Mujeres	Total
2021	34.119	37.915	72.034
2020	34.170	37.985	72.155
2019	34.018	37.808	71.826
2018	34.020	37.765	71.785
2017	33.810	37.489	71.299
2016	33.619	37.136	70.755
2015	33.702	37.098	70.800
2014	33.445	36.914	70.359
2013	33.435	36.951	70.386
2012	33.346	36.852	70.198
2011	33.355	36.721	70.076
2010	33.154	36.285	69.439
2009	32.520	35.590	68.110
2008	31.736	34.849	66.585
2007	30.314	33.231	63.545
2006	29.694	32.576	62.270
2005	29.428	32.360	61.788
2004	27.842	30.535	58.377
2003	26.883	29.248	56.131
2002	25.363	27.501	52.864
2001	23.688	25.449	49.137
2000	22.180	23.637	45.817
1999	21.333	22.623	43.956
1998	20.239	21.403	41.642

-Evolución de la población de Majadahonda. Fuente: Foro Ciudad.-

El suelo previsto por el PGOU al oeste del centro urbano, en los sectores denominados “Arco de Poniente”, que reservarán suelo dotacional que complemente el actual, no han sido desarrollados, por lo que, para seguir dotando a la creciente población, de los servicios públicos que precisa, **se hace imprescindible obtener un suelo adecuado a tal fin y, preferentemente, ubicado en el centro urbano.** Los suelos situados entre las calles Costa Rica y Avenida de España (ámbito Nortron del PGOU), actualmente vacantes, reúnen las condiciones idóneas para tal fin.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 10 de 107	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E-954101F07ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

b) Mejora de la trama y la escena urbana.

Los tres suelos objeto de la presente modificación se reflejan en la siguiente imagen.



-Suelos objeto de reordenación-

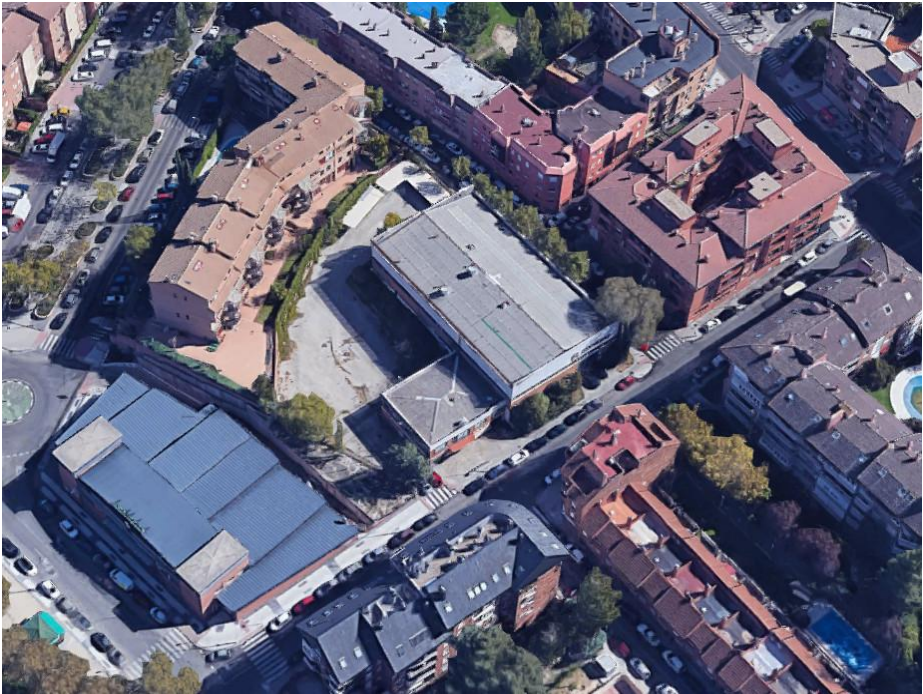
Todos ellos son suelos urbanos que precisan de su reordenación, en concreto:

- ARCIPRESTE DE HITA. La edificación actual ya figura en el vuelo de 1975 de la cartografía de madrid.org, con la misma configuración que la actual. Se construyó como un edificio de uso y tipología industrial destinado a actividades relacionadas con automóviles y seguros, es actualmente titularidad de la sociedad Mapfre. Lleva muchos años en desuso y sin posibilidad de desarrollo por motivo de no contar en el vigente PGOU con unos parámetros de aplicación concretos, no teniendo sentido su nueva puesta en funcionamiento con el uso actual. Todas las parcelas de su entorno fueron edificadas al amparo de anteriores planes generales. En la siguiente imagen se muestra el estado actual de la parcela y sus edificaciones.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 11 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



-Estado actual terrenos calle Arcipreste de Hita-

- LA LEONTINA. Esta manzana, situada en la confluencia de la avenida de de España y la calle Doctor Calero, fue edificada hacia 1980, construyéndose una vivienda y varias edificaciones con tipología de nave, probablemente para uso agrícola y almacenaje. En el PGOU se incluye en un “ámbito remitido a planeamiento posterior” denominado AR-32 “La Leontina”. No ha sido posible su desarrollo hasta la fecha, quizá por contener determinaciones excesivamente rígidas en lo referente a sus usos y otros parámetros, como una intensidad edificatoria muy baja en comparación con la del entorno. La realidad es que actualmente las edificaciones ofrecen un aspecto poco adecuado en la escena urbana, albergando el uso residencial unifamiliar y otras actividades como naves taller, hostelería, gimnasio, etc., que ofrecen una cierta rentabilidad a los propietarios y de esta forma no proceden a su desarrollo. Por todo ello se considera necesario modificar los parámetros urbanísticos de esta manzana, de forma que sean similares a los del entorno, favoreciendo su desarrollo mejorando las condiciones del espacio público. En la siguiente imagen se muestra el estado actual de esta manzana.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 12 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A2E2C71FDD5846E2B54101F027ECF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



-Estado actual terrenos “La Leontina”-

- NORTRON. En esta parcela fue ejecutada una construcción industrial de gran volumen, hacia el año 1975, destinada a la fabricación de componentes electrónicos para RTVE. Fue demolida hacia el año 2013, estando la parcela vacante desde entonces. La situación que ofrece este vacío urbano es inapropiada, especialmente al estar situado en un lugar tan representativo de la trama urbana.

La imposibilidad del desarrollo de dicho ámbito, conforme a la ficha del mismo, que contenía el vigente PGOU-Maj-98, es debido al aplazamiento de dicha ficha de condiciones urbanísticas, que se recoge en el Acuerdo de Aprobación del PGOU, y que está motivado por *“no contener las determinaciones a que se refiere el artículo 29.1 del reglamento de Planeamiento”*. Ello tiene como consecuencia la vigencia del planeamiento anterior para esos terrenos. Y como efecto principal, el mantenimiento del uso industrial en ese ámbito del casco urbano de Majadahonda, que la revisión del PGOU pretendía modificar por el de otro uso como es el residencial.

Además, las condiciones urbanísticas, al igual que en La Leontina, no se ajustaban a las del entorno. Propone la presente modificación, aprovechando la oportunidad de la vacancia de este suelo, obtenerlo para el uso público, como se señaló en el punto anterior.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 13 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



-Estado actual terrenos "Nortron"-

c) Establecimiento de parámetros adecuados de desarrollo mediante el instrumento idóneo.

Como hemos señalado, ninguno de los tres ámbitos cuenta con parámetros claros de aplicación en el PGOU, tal como señalamos más adelante, en el apartado sobre condiciones urbanísticas vigentes. Por tanto, procede establecerlos mediante el instrumento de planeamiento adecuado. Las determinaciones se refieren, entre otras, a delimitación, categorización del suelo, aprovechamiento, densidades, redes públicas generales, etc. Todas ellas son de carácter estructurante, por lo que la figura de la modificación puntual se considera la idónea a los fines perseguidos, al no considerarse adecuadas las figuras del plan parcial, plan especial o estudio de detalle, cuyas competencias, con la normativa urbanística vigente en la actualidad, excederían de las determinaciones que se pretenden establecer.

d) Incorporación de parámetros ambientales

Como dijimos, el vigente PGOU no incluye el contenido ambiental acorde con la vigente normativa y la sensibilidad y preocupación actuales en la materia. La presente modificación puntual se redacta incorporando el oportuno documento ambiental estratégico y los estudios sectoriales complementarios (acústica, caracterización de suelos, inventario de arbolado, etc.),

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

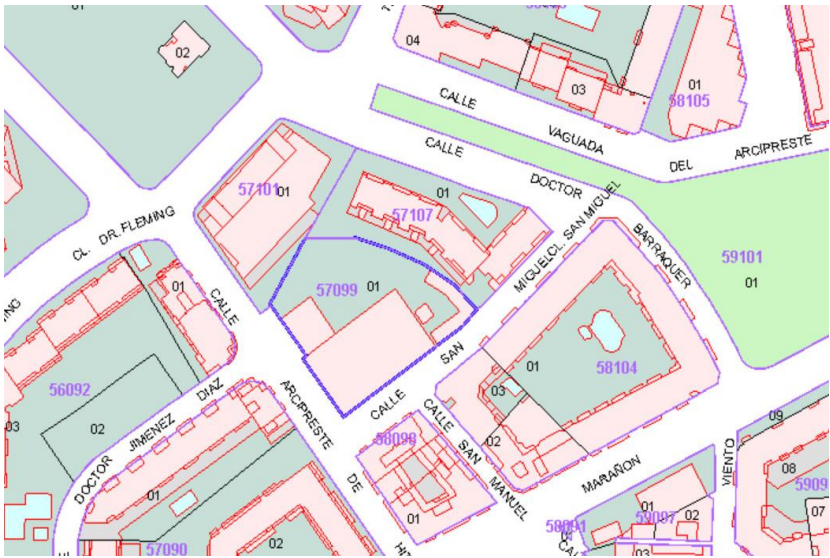
siguiéndose, en base a ellos, el oportuno procedimiento ambiental que garantiza las debidas condiciones de protección medioambiental en la ordenación y en el desarrollo de los terrenos afectados.

4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los suelos objeto de la modificación se localizan todos ellos en la zona central del municipio, en un área completamente consolidada. La localización de cada una de las tres zonas objeto de modificación es la siguiente:

A) ARCIPRESTE DE HITA

Se trata de una parcela localizada en la confluencia de las calles Arcipreste de Hita con San Miguel. Es la parcela catastral de referencia 5709901VK2850N0001II, que cuenta con una superficie catastral de suelo de 3.132 m² (incluyendo 72 m² de viario existente que se añade al ámbito), y una superficie construida de 1.852 m².



-Arcipreste de Hita. Delimitación y localización.-

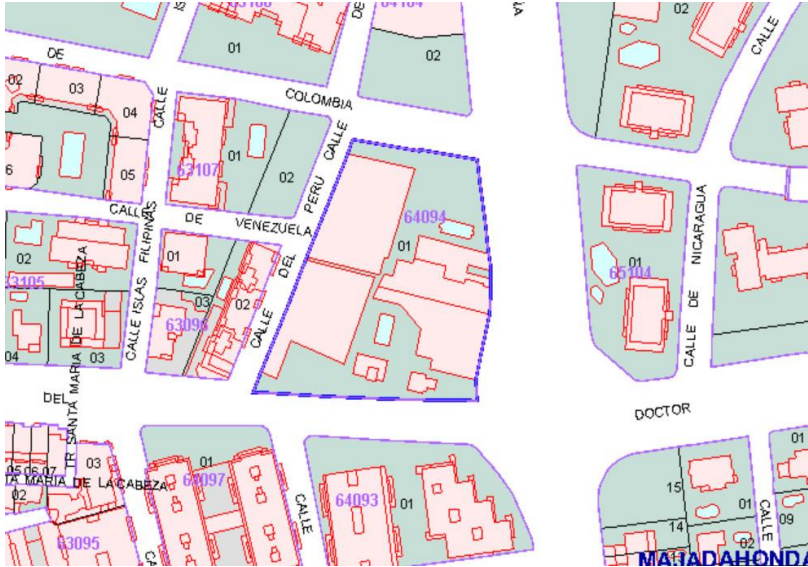
B) LA LEONTINA

Es la manzana de suelo urbano localizada entre las calles Doctor Calero, Perú, Colombia y la Avenida de España. Es la parcela catastral de referencia 6409401VK2861S0001WF, con una superficie de suelo de 6.045 m²(si bien la superficie total del ámbito es de 6.070 m², al incluir 25 m² de viario público existente) y construida de 3.706 m².

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 15 de 107		NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2AE2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

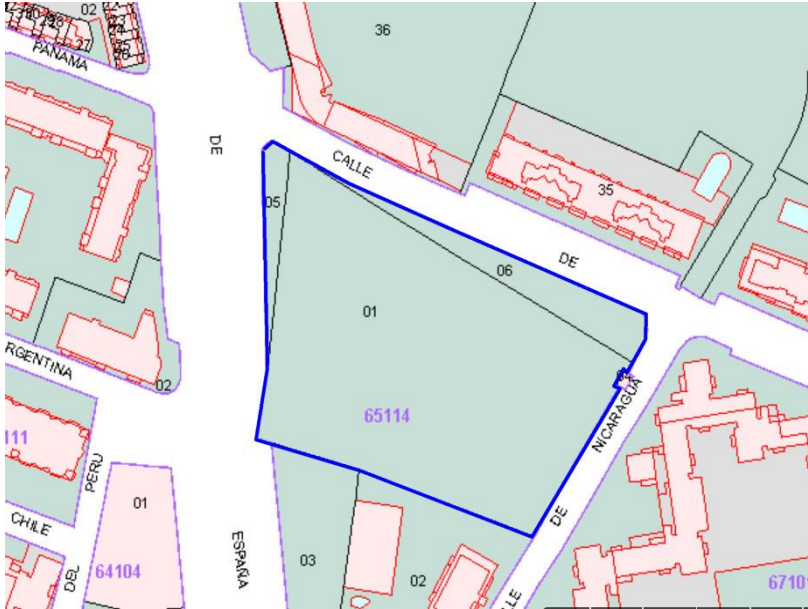
MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



-La leontina. Delimitación y localización.-

C) NORTRON

Estos suelos se sitúan en la confluencia de la avenida de España y la calle Costa Rica, estando integrado por 3 parcelas catastrales de referencias 6511401VK2861S0001SF, 6511405VK2861S0001WF y 6511406VK2761S0001AO, con superficies de suelo respectivamente 9.212 m², 388 m² y 1.048 m², que totalizan 10.648 m².



- Nortron. Delimitación y localización.-

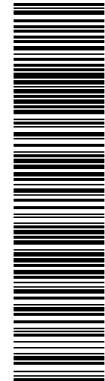
MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

De acuerdo con lo anterior, la superficie total afectada por la presente modificación puntual es de **19.850 m²**, siendo una reducida superficie, comparada con las del suelo urbano, suponiendo aproximadamente el **0,21% de dicho suelo (2ha/943ha)**.

A fin de justificar adecuadamente los parámetros de los suelos correspondientes a Arcipreste de Hita y La Leontina, especialmente su intensidad y densidad, se analizan los suelos del entorno de dichas parcelas. El criterio adoptado para seleccionar estos suelos circundantes de referencia, han sido los de cercanía y similitud tipológica. Tal y como se refleja en la siguiente imagen, se definen dos áreas homogéneas que incluyen los suelos objetos de modificación: el área homogénea 1 (AH-1) integra la actuación de Arcipreste de Hita y el área homogénea 2 (AH-2) que engloba las actuaciones de La leontina y Nortron.



Los parámetros existentes o reales de los suelos de referencia son los de las siguientes tablas, en las que se refleja la identificación de las parcelas lucrativas, su superficie de suelo y su superficie construida. Se incluyen los parámetros de las parcelas objeto de modificación en sombreado. Los datos reflejados proceden de la información de catastro.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B24E2C71FD6846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

ARCIPRESTE DE HITA:

MANZANAS LUCRATIVAS					
AH	MANZANA CATASTRAL	PARCELA	SUELO m ²	USO	SUP. CONT. m ² c
1	56092	1	978	RES COLECT	2.872
		2	1.001	DEPORTIVO	0
		3	6.553	RES COLECT	10.809
				COMERCIAL	194
				OFICINAS	100
	57090	1	2.211	RES COLECT	3.616
		2	4.469	COMERCIAL	204
				RES COLECT	8.349
				COMERCIAL	466
				DEPORTIVO	0
	58098	1	1.351	RES COLECT	4.317
				COMERCIAL	269
				OFICINAS	63
	57099	1	3.060	INDUSTRIAL	1.852
	57101	1	2.267	COMERCIAL	3.534
	57107	1	2.683	RES COLECT	4.202
	58104	1	4.298	RES COLECT	6.468
				INDUSTRIAL	354
				COMERCIAL	533
		2	776	RES COLECT	1.666
				COMERCIAL	728
	3	677	RES COLECT	1.660	
	58105	1	1.573	OFICINAS	3.275
				SANITARIO	747
				COMERCIAL	20
	58103	1	930	RES COLECT	4.543
		2	1.206	RES COLECT	5.672
		3	992	RES COLECT	2.996
		4	921	COMERCIAL	282
				RES COLECT	3.458
	5	2.497	DEPORTIVO	0	
	59111	1	788	RES COLECT	2.383
				COMERCIAL	446
		2	115	RES COLECT	406
		3	160	RES COLECT	236
		4	651	RES COLECT	1.832
				COMERCIAL	404
	9	1.848	OFICINAS	3.654	
	58115	1	1.739	COMERCIAL	1.291
				RES COLECT	3.569
		3	724	COMERCIAL	603
				RES COLECT	1.195
		4	867	COMERCIAL	73
				RES COLECT	1.966
	COMERCIAL			407	
				CULTURAL	345
	TOTAL			45.335	

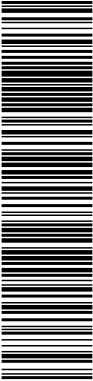
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B24E2C71FD56846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

LA LEONTINA Y NORTRON:

MANZANAS LUCRATIVAS					
AH	MANZANA	PARCELA	SUELO m²	USO	SUP. CONT. m²c
2	62114	1	2.421	RES COLECT	5.240
	63112	1	6.123	RES COLECT	12.072
	64111	1	2.132	RES COLECT	3.375
				COMERCIAL	14
	64104	1	1.328	COMERCIAL	3.981
	63106	1	2.260	RES COLECT	4.375
	63115	1	810	COMERCIAL	840
				OFICINAS	53
		2	3.961	DEPORTIVO	0
	62111	1	1.861	RES COLECT	5.066
		2	2.062	COMERCIAL	1.248
	62101	1	3.281	OFICINAS	5.602
				COMERCIAL	2.809
	63101	1	334	RES COLECT	1.248
		2	360	RES COLECT	1.372
		3	330	RES COLECT	1.288
		4	381	RES COLECT	1.260
				INDUSTRIAL	186
		5	331	RES COLECT	1.240
				INDUSTRIAL	98
		6	344	RES COLECT	1.260
				INDUSTRIAL	186
		7	333	RES COLECT	1.288
		8	389	RES COLECT	1.671
				INDUSTRIAL	87
		9	1.883	DEPORTIVO	0
	63107	1	1.470	RES COLECT	2.855
	62105	1	2.084	RES COLECT	3.022
				COMERCIAL	1.733
				OFICINAS	1.708
	63105	2	1.979	COMERCIAL	3.433
		1	2.322	RES COLECT	4.260
		2	1.242	COMERCIAL	1.272
				RES COLECT	1.610
	63096			COMERCIAL	358
		3	783	RES UNIF	467
		4	457	RES UNIF	113
		1	520	RES COLECT	702
		2	854	RES COLECT	1.956
				COMERCIAL	90
		3	532	RES COLECT	830
				COMERCIAL	50
	64094	SUNC 1			
	65104	1	2.569	RES COLECT	3.092
	65114	SUNC 2			
		2	3.852	RES COLECT	3.572
		3	1.724	RES COLECT	1.599
TOTAL			51.312		88.581

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 19 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E2B54101F07ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

5. SITUACION ACTUAL

5.1. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION

5.1.1. ACCESIBILIDAD y VIABILIDAD PARA LA DOTACIÓN DE SERVICIOS

Tal como se ha señalado, todos los suelos están inmersos en la malla urbana, por lo que sus accesos se producen a través de viarios municipales urbanizados y con todos los servicios, asegurándose la adecuada accesibilidad mediante vehículo rodado y de forma peatonal, así como su viabilidad para ser dotados de los distintos servicios de saneamiento, agua, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones y gas natural desde las redes generales municipales.

5.1.2. ENTORNO

A) ARCIPRESTE DE HITA

El entorno de la actuación de Arcipreste de Hita se caracteriza por sus manzanas de uso residencial colectivo en tipología mixta, de manzana cerrada y bloque abierto, con zonas comunes de uso privativo destinadas a espacios libres privados con pistas deportivas y piscinas. Las calles disponen de aceras, zonas de aparcamiento y en ocasiones arbolado de sombra. Dichos viales se jerarquizan, siendo los principales la avenida del Doctor Marañón y el eje verde delimitado por las calles Vaguada del Arcipreste y Virgen del Loreto.

Las edificaciones cuentan con 3, 4 y 5 alturas, siendo la más predominante la de 4 alturas (baja +3). La intensidad media de las parcelas del entorno de referencia es de 2,03 m²/m² y el tamaño medio de vivienda de unos 110 m² construidos, datos obtenidos de los cuadros anteriores.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 20 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



- Entorno de Arcipreste de Hita-

B) LEONTINA Y NORTRON

El entorno es similar al de Arcipreste de Hita, con promociones de vivienda colectiva en tipologías de manzana cerrada, bloque abierto y mixtas, siendo positivo esta diversidad en el sentido de enriquecer la escena urbana, sin desvirtuarse las alineaciones, que en caso de tipologías aisladas quedan marcadas por los cerramientos de las parcelas. La intensidad media del entorno de referencia es de $1,73 \text{ m}^2/\text{m}^2$. El tamaño medio de las viviendas es de unos 110 m^2 , datos obtenidos de los cuadros anteriores. El viario está claramente jerarquizado, siendo los ejes principales las calles Doctor Calero y las avenidas de Los Reyes Católicos y la Avenida de España. El resto de viales son de menor entidad y en general sin disponer de arbolado, si bien este es aportado, al menos a nivel visual y ambiental, por el arbolado del interior de las manzanas residenciales.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 21 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2AF2C71FDD5846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



- Entorno de La Leontina y Nortron-

5.1.3. TOPOGRAFÍA

Los suelos de Arcipreste de Hita y La Leontina tienen una orografía suave, que no condiciona significativamente la ordenación, pudiendo adaptarsela misma al terreno sin dificultad. En el caso de Nortron la topografía es algo más acusada, situándose la calle Nicaragua, al este del ámbito, a menor cota que la avenida de España, situada al oeste. De esta forma, la calle Costa Rica va descendiendo desde la avenida de España hasta la calle Costa Rica, existiendo un desnivel de unos 4 metros entre ambas.

5.1.4. USOS, EDIFICACIONES Y ARBOLADO EXISTENTES

Actualmente, los terrenos afectados por la modificación puntual cuentan con las siguientes edificaciones y arbolado:

A) ARCIPRESTE DE HITA

La parcela está ocupada por una edificación de tipo industrial-servicios en desuso desde hace muchos años, compuesta por dos volúmenes que conforman la esquina de las calles a las que da frente. La parte posterior de la parcela es un espacio libre pavimentado y destinado a aparcamiento. Esta edificación no cuenta con ningún valorrelevante, siendo aconsejable su

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 22 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

demolición y posterior sustitución por la nueva edificación que resulte de los nuevos parámetros a definir.

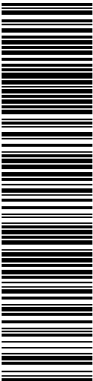


La parcela presenta algún ejemplar de arbolado. Este se describe en el inventario de arbolado que acompaña al Documento Ambiental Estratégico.

B) LA LEONTINA

En la actualidad está ocupado por numerosas edificaciones de una planta, que se alinean a la Avenida de España y a la calle Perú, ocupando gran parte del suelo y dejando un callejón central entre ellas.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 23 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



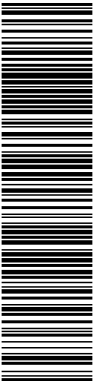
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E-2B54101F027ECFEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



- Las edificaciones pueden diferenciarse en dos grupos:
- Vivienda. Situada al sur de la parcela, se encuentra rodeada de arbolado y cuenta con una piscina. Esta vivienda, construida hacia los años 40, cuenta con rasgos de cierto interés volumétrico, en su visión desde el exterior, desde la calle Doctor Calero, en especial por su elemento vertical a modo de torreón y por el arbolado que la rodea y enfatiza.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 24 de 107	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



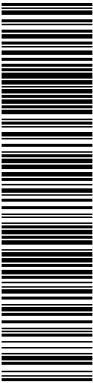
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E-9B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



Sin embargo, si se analiza la vivienda con más profundidad, su interés arquitectónico y constructivo es muy bajo, siendo una vivienda distribuida mediante numerosos muros de carga, de construcción modesta y estando en un estado de conservación regular o bajo. De acuerdo con sus características, en ningún caso está justificada la conservación de la misma ni la protección de ninguno de sus elementos. A continuación de recogen varias fotografías en las que puede comprobarse lo expuesto.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 25 de 107	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

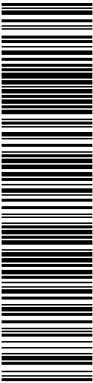


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2AF2C71FDD5846E2B54101F07ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA
A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 26 de 107	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B2AF2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



Por el contrario, el arbolado que rodea la vivienda si cuenta con cierto interés, que aconseja su preservación. Por ello, como se verá más adelante, la propuesta de la modificación es la de integrar dicho arbolado en los espacios libres de cesión. En el inventario que acompaña al Documento Ambiental Estratégico, se analiza el arbolado ejemplar por ejemplar, estableciéndose condiciones para la protección del mismo. A continuación, se muestran algunas fotografías del arbolado existente.



DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 27 de 107	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2AF2C71FDD5846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



- Otras edificaciones y usos.

El resto de las edificaciones son la mayoría de una planta, con cubierta a dos aguas y con tipología de nave almacén. Estas edificaciones albergan diversas actividades: gimnasio, restaurante y cervecería. El resto de edificaciones están en desuso. El estado de conservación es en general regular o mal, siendo el aspecto hacia el exterior muy malo, no guardando algunas de las edificaciones las debidas condiciones de conservación, ornato y salubridad.



DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 28 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E2B54101F07ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



De acuerdo con lo anterior, se propone la demolición de todas las edificaciones de toda la manzana, que serán sustituidas por las que se deriven de la nueva ordenación.

C) NORTRON

La parcela se encuentra actualmente libre de edificación, si bien albergó una gran edificación industrial, que fue demolida hacia 2012. La parcela está vallada y cuenta con algunos ejemplares de arbolado, que se analizan y valoran en el Inventario de arbolado.

5.1.5. AFECCIONES

Además de la afección que supone el arbolado de cada uno de los ámbitos, no existen otras afecciones a destacar. No existen en los terrenos ni en sus inmediaciones arroyos, vías pecuarias, espacios protegidos, zonas de protección arqueológica, ni otros elementos de protección ambiental o cultural a considerar. Tampoco existen infraestructuras sobre las parcelas, pudiendo señalarse únicamente un centro de transformación situado en la calle Nicaragua, junto a Nortron, que se ha excluido de la delimitación de ese ámbito.

5.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES

Todos los terrenos están clasificados como suelo urbano. El planeamiento general vigente no establece la categoría de estos suelos puesto que no está adaptada a la LSCM. Según la Disposición transitoria 1ª de la citada Ley, se aplican los siguientes regímenes urbanísticos:

- a) A los terrenos de La Leontina, el régimen previsto para el suelo urbano no consolidado, porque el PGOU 97, los incluye en el Área de Desarrollo nº 32, y determina que sean objeto de transformación urbanística mediante actuación integrada.
- b) A los terrenos de Nortron, el régimen previsto para el suelo urbano no consolidado, porque el PGOU 97, previó incluirlos en el Área de Desarrollo nº 3 y está aplazado el

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

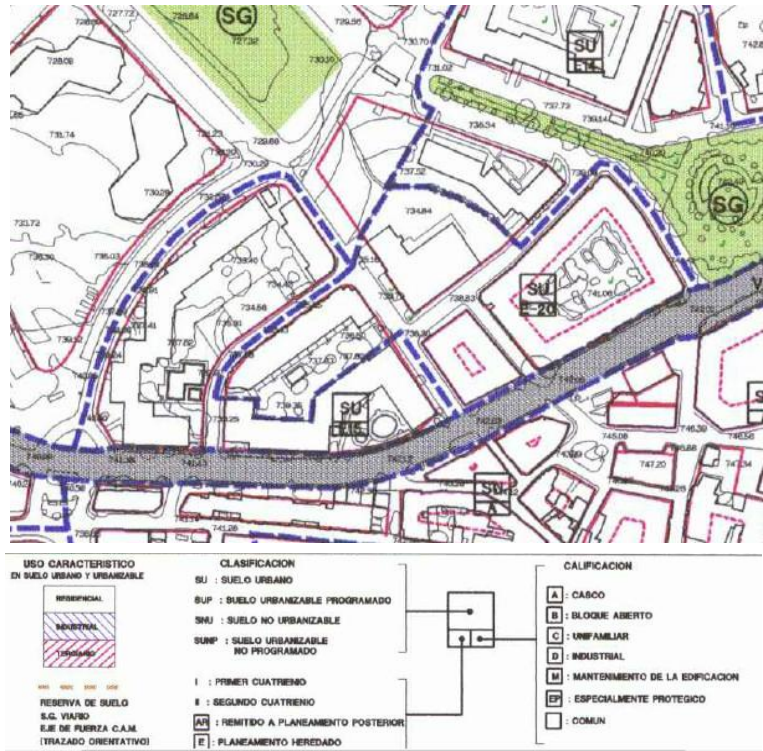
acuerdo de la aprobación de las determinaciones urbanísticas de su ordenación pormenorizada.

- c) A los terrenos de Arcipreste de Hita, el régimen previsto para el suelo urbano consolidado, ya que reúnen todas las condiciones para esta categoría del suelo establecidas en el art. 14.2.a) de la LSCM, y el tipo de actuación de transformación urbanística que se determina en este instrumento, estaría tipificada como Actuación de Dotación, dado que implica un grado de transformación del entorno urbano en el que se insertan los terrenos donde se produce una “mejora de la ciudad” y no de creación de esta.

Las condiciones urbanísticas de cada una de las zonas objeto de modificación, de acuerdo con el PGOU, son las siguientes:

5.2.1. ARCIPRESTE DE HIT

La calificación se recoge en la serie de plano 2.2.2, Plano de Ordenación. Calificación y Regulación del Suelo, Hoja 19-3, que se muestra a continuación.



MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

-Plano calificación (zona de la parcela) y leyenda-

A la parcela y a otras colindantes se les asigna el código SU-E20, que de acuerdo con la leyenda del plano supone:

- Suelo urbano.
- Planeamiento Heredado 20.

Este planeamiento “heredado”, es, según lo establecido en el listado de planeamientos “heredados” recogido en las Normas Urbanísticas, el numerado como E-20, con los siguientes datos:

0533
CONSEJO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de 16 de 18 DIC 1997 de 19...
EL SECRETARIO.

PLANEAMIENTO HEREDADO					
Este fichero recoge la localización del planeamiento heredado en el archivo municipal y en las áreas de la Revisión del Plan afecta exclusivamente en las determinaciones que directamente se puedan derivar de lo significado en la documentación gráfica o en los aspectos de la normativa general para cuanto se refiera a las condiciones de la edificación.					
La primera casilla recoge el número con el que se identifica en la documentación gráfica (no 2.2.2), la segunda la denominación por la que se conoce la zona. Las tercera y la cuarta se refieren a la figura de planeamiento que le dio origen y la denominación en el archivo municipal.					
10.	NOMBRE	FIGURA	DENOMINACIÓN EN ARCHIVO MUNICIPAL	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA APROBACIÓN MODIFICADO

-Explicación del listado de planeamiento heredado del PGOU-

17	DELTA (*)	P.P.	T-22	21/05/75	
18	COOP. PROFESORES	P.P.	UE-13	CONSOLIDADO PLAN 84 (20/1/84).	
19	BAYMAR	P.P.	E-9	9/06/78	
20	SUPERMANZANAS C4 Y C6			CONSOLIDADO PLAN 84 (20/1/84).	
21	PUNTEBLANCA		UE 14	CONSOLIDADO PLAN 84 (20/1/84).	
22	PIRÁMIDES	P.P.	T-25	10/03/78	
23	SAN ANDRÉS		UE-9	CONSOLIDADO PLAN 84 (20/1/84).	
24	INTERLAND	P.P.	P-2	20/10/78	788/78
25	LAS ERILLAS	P.P.	SEC II	CONSOLIDADO PLAN 84 (20/1/84).	

- Únicos datos del planeamiento heredado E-20-

Según lo anterior, al tratarse de un suelo ya consolidado por el PGOU de 1984 y sin ordenanza específica en el PGOU vigente, cabe interpretar que han de tomarse como parámetros urbanísticos, en su estado inicial, los ya materializados en la parcela, es decir:

- o Clase y categoría de suelo: urbano consolidado.
- o Uso: industrial.
- o Superficie edificable: 1.852 m²e (dato catastral).

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 31 de 107	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B2AE2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

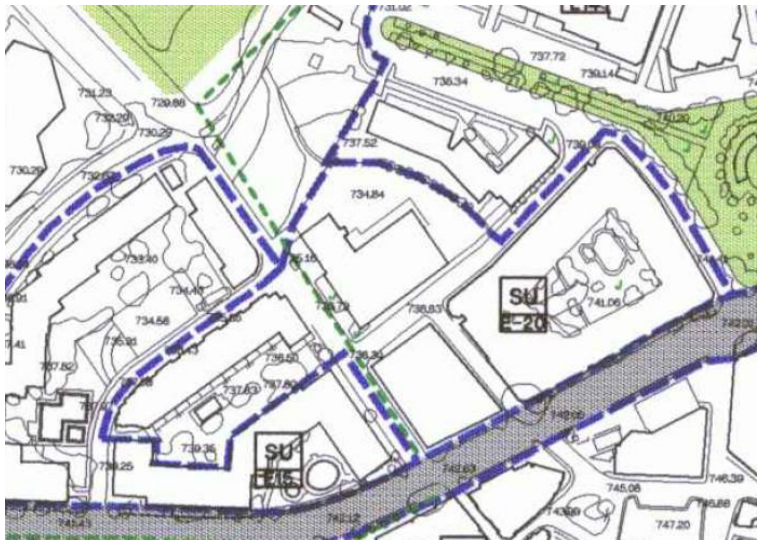
Por otra parte, las alineaciones, se recogen en la serie de planos 2.2.4, Plano de Ordenación. Alineaciones, Hoja 19-3, que se muestra a continuación.



-Plano de alineaciones del PGOU-

Como puede comprobarse, las alineaciones coinciden con las fachadas de las edificaciones a las dos calles a que da frente, alineaciones que coinciden con la delimitación de la parcela, por lo que no existen suelos de cesión para viales públicos.

Por último, en el plano de gestión, denominado 2.2.3, Plano de Ordenación. Gestión del suelo. Acciones, Hoja 19-3, no se incluyen los terrenos en ningún ámbito de gestión ni se establecen acciones específicas.

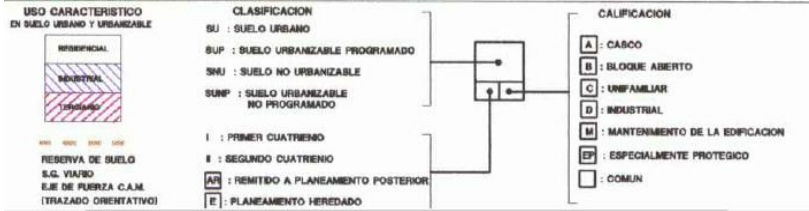


-Plano de gestión del PGOU-

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

5.2.2. LA LEONTINA Y NORTRON

Estas zonas se clasifican como suelo urbano no consolidado, concretamente se incluyen en dos de los ámbitos denominados “Áreas de Planeamiento Remitidos a Planeamiento Posterior”, tal como puede comprobarse en los planos de calificación y gestión (hoja 20-3) que se muestran a continuación.



- Plano de calificación y leyenda-

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 33 de 107		NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA
A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



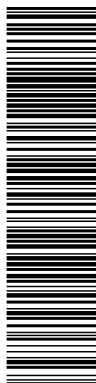
- Plano de gestión y leyenda-

Concretamente los ámbitos son los siguientes:

AR-32 “La Leontina”.

AR-3 “Nortron”.

Como ya señalamos, la ficha de Nortron fue objeto de aplazamiento con motivo del acuerdo de aprobación definitiva del PGOU. A continuación, se muestran las fichas de La Leontina (en vigor) y de NORTRON (aplazada).



**MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA
A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO**

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

NOMBRE	LA LEONтина
CLASE DE SUELO	URBANO

32.

FIGURA DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE

AYUNTAMIENTO DE MADRID
 aprobado en sesión de 14 de 1997
 del 16 DIC. 1997 de 19
 EL SECRETARIO.

ESQUEMA DE LA ORDENACION

1. UNIFAMILIAR AISLADA MAX. 3 ALTURAS
2. PASEO PEATONAL
3. ESPACIO LIBRE (PLAZA)
4. BLOQUE ABIERTO MAX. 4 ALTURAS
5. ESTABLECER AREAS DE MOVIMIENTO

CT. USOS COMPATIBLES: COMERCIAL Y TERCIARIO

DOCUMENTO INFORMACIONAL

SUPERFICIE TOTAL (m2)	6.275	sin S.G.	S.G. etc.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA		
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION		
PLAZO DE PLANEAMIENTO	Primer Cuatrienio	CESIONES	Primer Cuatrienio EJECUCION Primer Cuatrienio
NUM. MAX. DE VIVIENDAS	30		
OCCUPACION MAXIMA	20 (%)		
SISTEMA DE ORDENACION/FAMILIAR AISLADA, MAX. 3 ALTURAS BLOQUE ABIERTO MAXIMO 4 ALTURAS			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,68	m2/m2	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL (0,35)	3.451	m2	3.451 u. Ap.
COMERCIAL (0,08)	314	m2	376 u. Ap.
TERCIARIO (0,06)	314	m2	376 u. Ap.
INDUSTRIAL	-	m2	- u. Ap.
DOTACIONES	-	m2	- u. Ap.
TOTAL	4.079	m2	TOTAL 4.203 u. Ap.
			CESION AYUNTAMIENTO 830 u. Ap.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES (m2 de suelo)	
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	2.000 m2
ESCOLAR	- m2
DEPORTIVO	- m2
CULTURAL	- m2
TOTAL	- m2
SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA	2.000 m2

OBSERVACIONES

- SE DISPONDRÁ UNA ZONA LIBRE DE USO PUBLICO HACIA LA PLAZA DEL MERCADO Y EL PARQUE.
- LA ORDENACION RESPETARA LA EDIFICACION UNIFAMILIAR EXISTENTE
- PODRAN MODIFICARSE EN LA ORDENACION USOS Y VOLUMEN MEDIANTE CONVENIO CON EL AYTO SIN QUE SUPONGA MODIFICACION DEL P.G.

AJADAHONDA
 REVISION P.G.O.U.

-Ficha AR-32 “La Leontina” del PGOU-

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 35 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA3.

NOMBRENORTRON

CLASE DE SUELOURBANO

FIGURA DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE URBANIZACION

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

aprobado en sesión de 18 de 10 de 19

EL SECRETARIO,

ESQUEMA DE LA ORDENACION

1. PASEO PEATONAL

2. RESIDENCIAL PRIVADO

3. BLOQUE ABIERTO MAX. 4 ALTURAS

4. ESTABLECER AREAS DE MOVIMIENTO

CC. COMERCIAL CULTURAL

PM. PROPIEDAD MUNICIPAL

SUPERFICIE TOTAL (m2)	10.900 *	sin S.G.	S.G. ini.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA		
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		
PLAZO DE PLANEAMIENTO	Primer Cuatrienio	CESIONES	Primer Cuatrienio
NUM. MAX. DE VIVIENDAS	35		
OCUPACION MAXIMA	20 (%)		
SISTEMA DE ORDENACION	BLOQUE ABIERTO, MAX. 4 ALTURAS		
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,6 m2/m2	APROVECHAMIENTO	
RESIDENCIAL (0,46)	4.540 m2		4.540 u. Ap.
COMERC. CULT. (0,14)	2.000 m2		2.400 u. Ap.
INDUSTRIAL	- m2		- u. Ap.
DOTACIONES	- m2		- u. Ap.
TOTAL	6.540 m2	TOTAL	6.940 u. Ap.
		CESION AYUNTAMIENTO	594 u. Ap.
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES (m2 de suelo)			
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		1.200 m2	
ESCOLAR		- m2	
DEPORTIVO		- m2	
COMERCIAL-CULTURAL AYUNTAMIENTO		2.000 m2	
TOTAL		3.200 m2	
SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA		3.200 m2	

OBSERVACIONES

- CESION AL AYUNTAMIENTO PARA USO COMERCIAL-CULTURAL S = 2000 m2 E = 2000 m2

- NORMATIVA SEGUN OOMM (BLOQUE ABIERTO O SEMIABIERTO)

- PODRAN MODIFICARSE EN LA ORDENACION USOS Y VOLUMEN MEDIANTE CONVENIO CON EL AYTO.

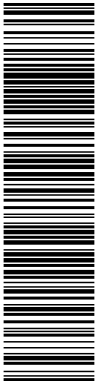
SIN QUE SUPONGA MODIFICACION DEL P.G.

MAJADAHONDA

REVISION P.G.O.U.

-Ficha AR-3 "Nortron" del PGOU-

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 36 de 107	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B24E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Respecto de las alineaciones, las mismas se muestran en el plano correspondiente del PGOU (hoja 20-3), que se muestra a continuación:



-Plano alineaciones PGOU-

Como puede comprobarse en La Leontina, la alineación norte debe retranquearse para efectuar la cesión de zona verde que le corresponde de acuerdo con su ordenación, con una superficie de 2.000 m² según se establece en la ficha. En el caso de Nortron la alineación coincide con la delimitación de la parcela privada, excluyendo la de titularidad municipal situada en la calle Costa Rica, que se incorpora al viario.

Por tanto, los parámetros urbanísticos de La Leontina y Nortron son los siguientes:

- Nortron:
 - o Clase: urbano
 - o Categoría: No se establece directamente por el PGOUM 97, pero resulta aplicable el régimen urbanístico previsto para el suelo urbano no consolidado, según lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la LSCM, ya que

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 37 de 107	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FD65846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

los terrenos no reúnen todas las condiciones previstas en el art. 14.2.a) de la LSCM y el PGOUM 97 determinó su transformación urbanística mediante una actuación integrada.

- Uso principal: la ordenación pormenorizada del AR3, fue objeto de aplazamiento en el Acuerdo de aprobación del PGOUM 97, por lo que a los efectos de la determinación de la ordenación, continúan siendo aplicables las determinaciones previstas en el PGOUM 84 que determinaba que el **uso principal es el industrial**.



Imagen: Extracto del Plano 4a del PGOU 84 de Ordenación del Suelo urbano y Urbanizable

- Edificabilidad: Según las Normas Urbanísticas del PGOUM 84, según las Condiciones de aprovechamiento y volumetría de la Zona de Ordenación Industrial “se mantienen los usos, alineaciones y techo edificado de las zonas industriales actualmente consolidadas”.

Si bien en el caso de excepcional de modificación, por remodelación, se establece el mantenimiento del “techo edificado actual con una variación mayor del 20%”.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 38 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FDD5846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

SISTEMA DE ORDENACION: ORDENACIONES NO RESIDENCIALES

ZONA DE ORDENANZA: **I** Industrial
PPI Mantenimiento ordenación Plan Parcial Industrial

DEFINICION:

Zona que comprende los suelos destinados específicamente a albergar las actividades industriales existentes, y en las que se propone el mantenimiento de los usos industriales actualmente consolidados, en base a las determinaciones de las unidades que las dieron origen (Planes Parciales, actuaciones unitarias, estudios de detalle, etc).

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMETRIA

- Se mantienen los usos, alineaciones, techo edificado etc. de las zonas industriales actualmente consolidadas.
- En el caso excepcional de modificación, por remodelación, abarcarán la totalidad de cada una de estas zonas de ordenanza, debiendo redactarse Estudios de Detalle que deberán cumplir las siguientes determinaciones:
 - Mantenimiento del Techo edificado actual con una variación a Mayor del 20%.
 - Altura máxima: 3 plantas sin sobrepasar 12m. excepto elementos especiales pertenecientes al proceso de fabricación.
 - Separaciones en planta del volumen edificado:

Las existentes ó:

- A alineación exterior de borde de viario: 5m.
- A linderos laterales de parcela: 3m.
- A edificaciones existentes o construible según plan: 10 m.

- Edificaciones auxiliares: (igual que en zona de ordenanza MA).

- Cierres de parcela: Se permiten en las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

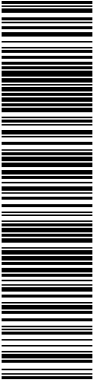
En frente de parcela: Altura máxima 2m. Opacos o mitad diáfano.
En linderos laterales: Altura máxima 2m. opacos.

- APARCAMIENTO

Mínimo 10% de la superficie de parcela edificable.

Imagen: Extracto de las NNUU del PGOUM 84 para la Zona Industrial

En el momento de aprobación del PGOUM 84 se encontraba consolidada una edificación de uso industrial que ha sido objeto de demolición con posterioridad a la entrada en vigor del PGOUM 97. La superficie edificada de la edificación consolidada en la parcela en el momento de entrada en vigor del PGOUM 84 es de 8.227,51 m² según datos de su licencia de obras.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FD5684E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

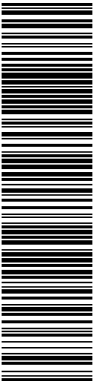
Nº Exped	Año	Asunto	Superficie edificada
65	1968	Obra mayor: Ampliación de nave, (falta proyecto) DEMOLIDO	884,00
5	1969	Obra mayor: Construcción de oficinas y nave de montaje de emisoras. Falta expediente DEMOLIDO	303,56
43	1968	Obra mayor: Edificación de nave DEMOLIDO	
48	1970	Obra mayor. Ampliación de nave para montaje de emisoras. DEMOLIDO	261,37
30	1969	Obra mayor: Ampliación para oficinas de nave de emisoras. DEMOLIDO	238,57
41	1974	Obra mayor: Ampliación planta en nave DEMOLIDO	463,70
42	1974	Obra mayor: Ampliación de planta en nave DEMOLIDO	1176,00
4	1970	Obra mayor: reforma y ampliación de nave industrial DEMOLIDO	88,40
56	1968	Obra mayor: Ampliación de nave, (falta proyecto) DEMOLIDO	
51	1973	Obra mayor: nave industrial DEMOLIDO	4811,91
	2012	Orden de ejecución: demolición de edificio industrial NORTRON.	
		Superficie edificada TOTAL (amaparada por Licencia(en 1974)	8.227,51

Imagen: Cuadro de Expedientes de Licencia de Obra con superficies edificadas.

Fuente: Archivo municipal

Por lo tanto, la superficie máxima edificable en la parcela de uso industrial es de **9.873 m²e**, que corresponde al techo edificado consolidado en el momento de aprobación del PGOUM 84 (8.227,51 m²t de uso industrial) más una variación mayor de 20%.

- Cesiones: Consta escritura pública del acuerdo de cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento de Majadahonda de porción de terreno de la parcela sita en C/ Nicaragua 9, de fecha 7/12/1968, no ejecutada materialmente, para el trazado del viario de la Avenida España, según planos de ordenación y



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B24E2C71FDD5846E2B54101F027ECFEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

alineaciones, de 64,11 m2 de superficie de suelo.

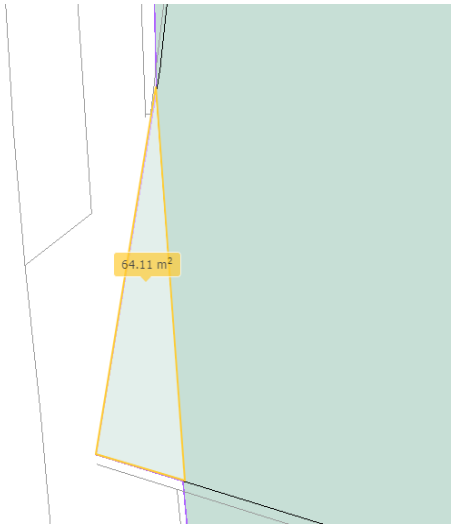


Imagen: Cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento de Majadahonda en escritura pública ante notario de 7/12/1968, no ejecutada hasta la fecha.

Fuente: Parcelario catastral

- La Leontina:

- Clase y categoría de suelo: urbano no consolidado.
- Edificabilidad máxima: 0,66 m²/m².
- Superficie edificable, usos y aprovechamientos:

USO	m ² e	coef	UAS
RESIDENCIAL	3.451	1	3.451
COMERCIAL	314	1,2	376
OFICINAS	314	1,2	376
	4.079		4.203
- Cesión de aprovechamiento: 15% UAS.
- Cesiones: zona verde. 2.000 m².
- Número máximo de viviendas: 30
- Tipologías: unifamiliar (máximo 3 alturas) y bloque abierto (máximo 4 alturas).
- Sistema de actuación: cooperación.
- Otras condiciones: la ordenación respetará la edificación unifamiliar existente.

[illegible]

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

El TRSL 7/2015 establece en el artículo 21 que, a los efectos de esa Ley, los suelos pueden estar en dos situaciones básicas:

- Suelo urbanizado.
- Suelo rural.

De acuerdo con el punto 2 del mencionado Artículo 21, se encuentra en situación de suelo rural:

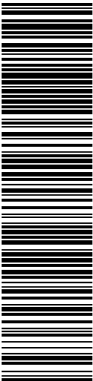
“a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.”

De acuerdo con el punto 3 del mencionado Artículo 21, se encuentra en la situación de suelo urbanizado:

“el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.”

Todos los terrenos de la modificación puntual forman parte de una malla urbana y cuenta con las infraestructuras y los servicios urbanos necesarios, bien ya existentes o bien mediante obras complementarias de reforma de la urbanización. Estos suelos, además, están (o han estado) edificados y con actividades en funcionamiento. Por todo lo anterior, los terrenos objeto de la presente modificación puntual se encuentran **en situación de suelo urbanizado, delimitándose para los 3 ámbitos actuaciones de transformación urbanística**, de dotación en el caso de Arcipreste de Hita y de reforma o renovación de la urbanización en el caso de La Leontina y Nortron, de las previstas en el artículo 7.1 del TRLS 7/2015, previsiones que ya existían en el Plan General vigente. Sobre ello debe recordarse que en la actualidad el régimen jurídico de la propiedad del suelo viene marcado no tanto por la clase y categoría de suelo sino por los deberes y derechos vinculados a las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias previstas, todo ello según ha sido interpretado por el Tribunal Supremo en sentencias de 20 de julio de 2017 (recurso 2168/2016), y de 30 de octubre de 2018, (recurso 6090/2017). En terminología de dichas sentencias, las actuaciones previstas sobre los ámbitos de La Leontina y NORTRON, por la importante transformación que experimentará la malla urbana, su reordenación viaria y la cualificación de una importante manzana para usos de equipamiento público, son actuaciones de renovación urbana que hacen ciudad.

5.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad correspondiente a los suelos que son objeto de la presente modificación puntual, son los siguientes:

Nº	DENOMINACIÓN	REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	ARCIPRESTE DE HITA	5709901VK2850N0001II	CL ARCIPRESTE DE HITA 4	MAPFRE INMUEBLES, S.G.A. S.A.
2	LA LEONTINA	6409401VK2861S0001WF	CL DOCTOR CALERO 29	VILLA LEONTINA III, S.L.
3	NORTRON	6511401VK2861S0001SF	CL NICARAGUA 9	NORTRON FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIA S.L.
		6511406VK2761S0001AO	CL COSTA RICA 2	URBANIZADORA INMOBILIARIA S.A.
		6511405VK2861S0001WF	AV. ESPAÑA 7(A)	AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024			
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFXO7 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 43 de 107			NO REQUIERE FIRMAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

El artículo 43 de la Ley 9/2001 establece que la memoria de los documentos de planeamiento general *“deberá recogerse toda la información relevante para la adopción del modelo definido, exponerse el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones y justificarse la ordenación establecida, especialmente a la luz de su evaluación ambiental, que se unirá como anexo”*.

Se han analizado principalmente 3 alternativas generales y tres en un nivel más detallado, que han sido analizadas y evaluadas, desde diversos puntos de vista, concluyéndose que la idónea es la desarrollada en el presente documento. El análisis y evaluación ambiental se recoge en el Documento Ambiental Estratégico. Dichas alternativas generales, en un primer nivel, son:

- Alternativa cero (no redacción de la modificación puntual).
- Alternativa 1: modificación puntual integrada por 8 ámbitos.
- Alternativa 2 (seleccionada): modificación puntual integrada por 3 ámbitos.

Alternativa cero (no redacción de la modificación puntual).

Esta alternativa supondría no realizar ni por tanto tramitar el presente documento.

Esta Alternativa supondría que se renuncia al objeto de la misma, que no es otro sino completar la trama urbana, en especial para los suelos correspondientes a Nortron, La Leontina y Arcipreste de Hita, considerando que estos suelos están actualmente en un estado de abandono que impacta negativamente en el medio urbano de la ciudad. Y la única forma de evitarlo es la realización de una modificación de planeamiento que permita el establecimiento de los parámetros y usos del suelo adecuados para viabilizar el desarrollo de estos terrenos.

Por tanto, la no ejecución de la modificación puntual solo traería aspectos negativos, prolongando en el tiempo una situación como la actual, negativa en relación con el medio ambiente, la escena urbana, el modelo de ciudad y en definitiva contraria al interés general.

Alternativa 1: modificación puntual integrada por 8 ámbitos.

Esta alternativa fue analizada e incluso desarrollada en un documento que finalmente no ha sido tramitado. Incluye diversos ámbitos de distinta naturaleza y características, que como se dijo, no guardan la necesaria homogeneidad. En la siguiente imagen se muestra la localización de los 8 ámbitos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



Como puede comprobarse, los ámbitos presentan una dispersión importante, lo que dificulta enormemente su ordenación conjunta, en un solo expediente. Además, los distintos ámbitos presentan distinta problemática urbanística, ambiental, de desarrollo, etc. En definitiva se ha considerado esta alternativa muy compleja para ser abordada mediante una única modificación puntual, concluyéndose que el ámbito debería reducirse y simplificarse, para lo que se plantea una nueva alternativa, la número 2 siguiente.

Alternativa 2 (seleccionada): modificación puntual integrada por 3 ámbitos.

Esta alternativa aúna una serie de ventajas respecto de la anterior. Se reduce el ámbito de la modificación, lo que implica una mayor sencillez y viabilidad de cara a su aprobación. Además se escogen los 3 ámbitos más degradados, que más inciden negativamente en la trama urbana y que presentan características comunes por localización, entorno urbano, impacto en la escena urbana, etc. Por otra parte, son ámbitos sin especial afección ambiental, al ser suelos urbanos inmersos en una trama urbana consolidada y céntrica, alejados de espacios de interés ambiental.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F027ECF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



Por todo ello, esta alternativa es, sin lugar a dudas la más adecuada de las tres para su selección y desarrollo mediante la presente modificación de planeamiento.

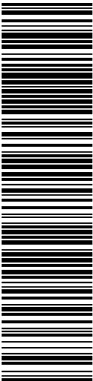
Los parámetros básicos de esta alternativa son los siguientes:

	ÁMBITOS		
Condiciones y parámetros	ARCIPRESTE DE HITA	LA LEONTINA	NORTRON
Area de Planeamiento en PGOU97	-	32	3 (aplazada)
Clase de suelo	SUC	SUNC	SUNC
Figura de planeamiento	-	Ordenación pormenorizada	Ordenación pormenorizada
Superficie (m2)	3.132	6.070	10.648
Iniciativa	Privada	Privada	Pública (actuación aislada)
Sistema de Actuación	-	Compensación	Expropiación
Superficie edificable (m2e)	4.784	6.240	0
Ordenanza principal	Bloque Abierto	Bloque Abierto	Equipamiento público

Una vez justificada la idoneidad de limitar la modificación puntual a los tres ámbitos señalados, han de delimitarse una o varias áreas homogéneas de referencia para establecer las determinaciones de la nueva ordenación. Así, se consideran, en un segundo nivel de evaluación, 3 alternativas:

- Alternativa 2.1. Una única Área Homogénea discontinua.
- Alternativa 2.2. Tres Áreas homogéneas, una para cada ámbito.
- Alternativa 2.3. Dos áreas homogéneas, considerando la ubicación de los 3 ámbitos en el conjunto del suelo urbano.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 47 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística.”

Por todo lo anterior se justifica que la alternativa más ajustada al interés general es la 2.3, que consiste en la delimitación de 3 ámbitos de suelo urbano incluidos en dos áreas homogéneas, una situada al oeste del centro urbano que engloba el ámbito Arcipreste de Hita y otra, situada al este del centro urbano que engloba los ámbitos de La leontina y Nortron.

7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Una vez señalado en el punto 3 el objeto y la justificación de la presente modificación, se procede a su descripción, para cada uno de las tres zonas afectadas:

7.1. ARCIPRESTE DE HITA

7.1.1. ORDENACIÓN

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, los objetivos de la propuesta son los siguientes:

- Cambiar el uso de la edificación existente, de uso industrial, en desuso y estado de abandono, completando la trama urbana con una edificación de uso residencial, más acorde con el entorno.
- Obtención de una banda de suelo destinado a espacios libres que esponje la trama urbana y permita un espacio de paseo y relación a nivel de barrio.

Para la consecución de tales objetivos se plantea la delimitación de una “actuación de dotación”, denominada **AD-1 “ARCIPRESTE DE HITA”**, al amparo del artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015, siendo, de acuerdo con dicho artículo, las que tienen por objeto *“incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste”*.

Para definir la Actuación de Dotación se han de fijar, en primer lugar, los parámetros de intensidad y uso en sus estados inicial y final.

En el estado inicial, como ya se señaló en el apartado de condiciones urbanísticas actuales, la parcela cuenta con los siguientes parámetros:

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 48 de 107	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A2E2C71FD65846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

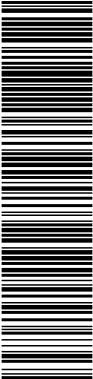
- Superficie: 3.132 m².
- Superficie edificable (se adopta la construida catastral): 1.852 m².
- Uso principal (se adopta el que figura en catastro): industrial.

En el estado final, el uso propuesto es el residencial. Para determinar la intensidad y la densidad residencial de la parcela, al no estar el PGOU adaptado a la vigente Ley 9/2001 del Suelo y no estar por tanto dividido el suelo urbano en áreas homogéneas, se realiza la delimitación de un área homogénea (AH-1), en base principalmente a criterios tipológicos, para el análisis de los parámetros urbanísticos de la trama colindante a la parcela.



De la cuantificación de las manzanas y parcelas de la trama circundante se derivan los siguientes parámetros:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B24E2C71FD5846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?



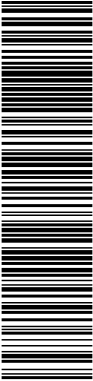
MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

MANZANAS LUCRATIVAS					
AH	MANZANA CATASTRAL	PARCELA	SUELO m²	USO	SUP. CONT. m²c
1	56092	1	978	RES COLECT	2.872
		3	6.553	RES COLECT	10.809
				COMERCIAL	194
				OFICINAS	100
	57090	1	2.211	RES COLECT	3.616
		2	4.469	COMERCIAL	204
				RES COLECT	8.349
				COMERCIAL	466
	58098	1	1.351	RES COLECT	4.317
				COMERCIAL	269
				OFICINAS	63
		1	3.060	INDUSTRIAL	1.852
	57101	1	2.267	COMERCIAL	3.534
	57107	1	2.683	RES COLECT	4.202
	58104	1	4.298	RES COLECT	6.468
				INDUSTRIAL	354
				COMERCIAL	533
		2	776	RES COLECT	1.666
				COMERCIAL	728
		3	677	RES COLECT	1.660
	58105	1	1.573	OFICINAS	3.275
				SANITARIO	747
				COMERCIAL	20
	58103	1	930	RES COLECT	4.543
		2	1.206	RES COLECT	5.672
		3	992	RES COLECT	2.996
				COMERCIAL	282
		4	921	RES COLECT	3.458
	59111	1	788	RES COLECT	2.383
				COMERCIAL	446
		2	115	RES COLECT	406
		3	160	RES COLECT	236
				RES COLECT	1.832
		4	651	COMERCIAL	404
				OFICINAS	3.654
		9	1.848	COMERCIAL	1.291
	58115	1	1.739	RES COLECT	3.569
				COMERCIAL	603
		3	724	RES COLECT	1.195
				COMERCIAL	73
		4	867	RES COLECT	1.966
				COMERCIAL	407
				CULTURAL	345
TOTAL			41.837		92.059
			(B)		(A)

EDIFICABILIDAD MEDIA NETA	2,20	(A/B)
---------------------------	------	-------

- Tabla intensidades área homogénea AH-1-

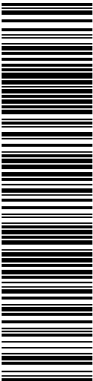
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>



MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

	TOTAL PARCELA				USO RESIDENCIAL	
MANZANA CATASTRAL	PARCELA	SUELO m ²	USO	SUP. CONT. m ² c	NÚMERO VIVIENDAS	SUP. CONT. m ² c
56092	1	978	RES COLECT	2.872	45	2.872
	3	6.553	RES COLECT	10.809	60	10.809
			COMERCIAL	194		
			OFICINAS	100		
57090	1	2.211	RES COLECT	3.616	17	3.616
	2	4.469	COMERCIAL	204		
			RES COLECT	8.349	50	8.349
			COMERCIAL	466		
58098	1	1.351	RES COLECT	4.317	58	4.317
			COMERCIAL	269		
			OFICINAS	63		
57099	1	3.060	INDUSTRIAL	1.852		
57101	1	2.267	COMERCIAL	3.534		
57107	1	2.683	RES COLECT	4.202	30	4.202
58104	1	4.298	RES COLECT	6.468	57	6.468
			INDUSTRIAL	354		
			COMERCIAL	533		
	2	776	RES COLECT	1.666	33	1.666
			COMERCIAL	728		
	3	677	RES COLECT	1.660	21	1.660
58105	1	1.573	OFICINAS	3.275		
			SANITARIO	747		
			COMERCIAL	20		
58103	1	930	RES COLECT	4.543	36	4.543
	2	1.206	RES COLECT	5.672	44	5.672
	3	992	RES COLECT	2.996	25	2.996
			COMERCIAL	282		
59111	4	921	RES COLECT	3.458	28	3.458
	1	788	RES COLECT	2.383	22	2.383
			COMERCIAL	446		
	2	115	RES COLECT	406	6	406
	3	160	RES COLECT	236	1	236
	4	651	RES COLECT	1.832	22	1.832
			COMERCIAL	404		
	9	1.848	OFICINAS	3.654		
			COMERCIAL	1.291		
58115	1	1.739	RES COLECT	3.569	54	3.569
			COMERCIAL	603		
	3	724	RES COLECT	1.195	12	1.195
			COMERCIAL	73		
	4	867	RES COLECT	1.966	28	1.966
			COMERCIAL	407		
CULTURAL	345					
TOTALES					649	72.215
SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA					111	

- Tabla densidades área homogénea AH-1-



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5646E2B54101F027ECEE7D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Para definir los parámetros del nuevo ámbito se ha de tener en cuenta lo establecido en el artículo 42.6 de la Ley 9/2001, que dice: *“La totalidad del suelo urbano deberá ser dividida por el Plan General en áreas homogéneas, y ámbitos de actuación de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la presente Ley. Dentro de cada área y ámbito, con base en los objetivos y criterios urbanísticos y por aplicación del artículo 14 de la presente Ley, el Plan General habrá de adscribir la totalidad de los terrenos a las categorías primarias de suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado. Hecho esto, sobre cada área homogénea y ámbito se establecerán las siguientes determinaciones:*

- a) El señalamiento, con el carácter de determinación estructurante, del uso global y el coeficiente de edificabilidad, en cumplimiento de lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 38 y 39 de la presente Ley.*
- b) Definición de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas.*
- c) La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local. El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley, excluida la red viaria.*

En las áreas en que no se alcancen los estándares citados, únicamente podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al Plan, en las actuaciones de dotación y en las actuaciones de rehabilitación concertada reguladas en los artículos 19 bis, y 131 y siguientes de la presente Ley respectivamente, debiendo garantizarse en ambos supuestos un estándar mínimo de redes locales, excluida la red viaria, de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, pudiendo sustituirse en ambos supuestos esta cesión por su equivalente económico conforme a las reglas recogidas en el artículo 19 bis de la presente Ley.”

Así pues se calculan en primer lugar los parámetros del AH-1 delimitada, que son los siguientes (ver cuadro detallado en anexo 1 a la presente memoria):

Coeficiente inicial edificabilidad	1,294
Coeficiente inicial de red local	0,22
Coeficiente inicial de red local excluyendo viario	0,00

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B24E2C71FDD5846E2B54101F027ECF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Coeficiente inicial de red local de zonas verdes	0,00
Coeficiente inicial de red local de zonas verdes excluyendo viario	0,00

De los valores anteriores se deduce que no se alcanza el estándar mínimo para redes locales. En este caso se aplica lo señalado en el citado artículo 42.6 y el 19 bis de la Ley 9/2001.

Los parámetros de la actuación de dotación AD-1 en el estado inicial, propuesto e incrementos es el siguiente:

ESTADO INICIAL:				
USO	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUP. EDIFICABLE (m2e)	Nº VIVIENDAS
INDUSTRIAL	3.132	-	1.852	0

ESTADO FINAL (PROPUESTA):				
USO	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUP. EDIFICABLE (m2e)	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL	2.225	2,15	4.784	43
RED LOCAL VIARIO	78	-	-	-
RED LOCAL	829	-	-	-
ESPACIOS LIBRES				

INCREMENTOS:	SUP. EDIFICABLE (m2e)	Nº VIVIENDAS
	2.932	43

Respecto de las cesiones, se considera, que además de que su cantidad y calidad sea la precisa para conseguir los objetivos perseguidos, adoptar como referencia los estándares mínimos establecidos en el artículo 42.6 y 19 bis de la Ley 9/2001 para los ámbitos de actuación, es decir:

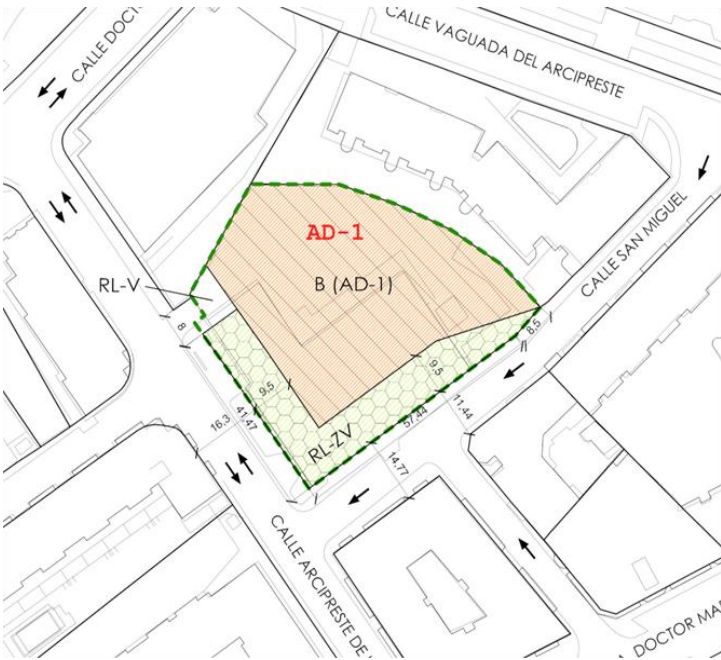
- 15 m²/100m²c

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

- Estándar dotacional del área homogénea (cociente de la superficie de redes locales existentes excluido el viario entre edificabilidad lucrativa existente). En este caso, el valor para el estándar es de cero ($0 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{e}$) al ser todas las redes locales de uso viario.
- Estándar dotacional por vivienda (art. 19 bis) (cociente de la superficie de redes públicas locales existentes, excluido el viario, entre el número de viviendas existente). De forma análoga a la condición anterior, el valor de este estándar es cero, al no existir redes locales con uso distinto de viario. ($0/649=0$)

La dotación de redes públicas locales, excluida la red viaria, que se reservan es de $17 \text{ m}^2/100\text{m}^2\text{e}$ ($829 \text{ m}^2 * 100 / 4784 \text{ m}^2\text{e}$). Cumpliéndose por tanto la cuantía exigible, al ser el valor mayor que $15 \text{ m}^2/100\text{m}^2\text{e}$ y mayor que el estándar dotacional, al ser este nulo. La dotación de redes locales totales, incluyendo la red viaria, es de $19 \text{ m}^2/100\text{m}^2\text{e}$.

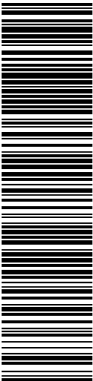
Respecto de la ordenación, se pretende esponjar la trama urbana en las inmediaciones de la parcela, reservando una banda de espacio libre de anchura adecuada en el frente de la parcela. Así, se define una franja de 8,5 metros para zonas de paseo y espacios arbolados y ajardinados, así como una zona reservada para el acceso rodado a la parcela, en el extremo noroeste, por ser el punto más bajo y a fin de conseguir una adecuada transición entre las dos parcelas.



[illegible]

55

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 56 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F07ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

“actuación de dotación” que se definen en el artículo 7.2 b) como sigue: “actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”

En el artículo 18.2 se establecen los siguientes deberes para las actuaciones de dotación:

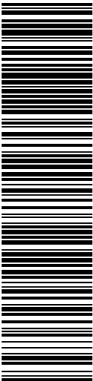
- “a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
- b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”

Para el cálculo de la cesión del suelo lucrativo, correspondiente al incremento de edificabilidad media ponderada, se tienen en cuenta los coeficientes de homogeneización que el PGOU establece para los distintos usos. Estos, al no figurar expresamente en el texto normativo del PGOU se derivan de las fichas de los ámbitos y son los siguientes:

- Uso residencial: 1,00
- Uso terciario comercial: 1,20
- Uso industrial: 0,85

Así, la edificabilidad media ponderada al uso residencial, en el estado inicial sería de 1.852 m²_{IND} * 0,85 = 1.574,20 m²_{RES}. Y el incremento de edificabilidad media ponderada al uso

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 58 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B24E2C71FD65846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

desarrollo ordenado de estos suelos, siendo el uso principal residencial el más adecuado, considerando la trama urbana y las necesidades de su población.

- Establecer una reserva de zona verde en el frente de la manzana a la calle Doctor Calero, que integre el arbolado existente, pero destinándolo al uso público.

El ámbito incluye en su zona sur, una zona de arbolado de cierto interés ambiental, que ofrece una oportunidad para su integración en un espacio público de calidad, situado en una calle estratégica representativa de la escena urbana del centro de la localidad, con gran tránsito peatonal y rodado. Esta zona verde supone una mejora en la calidad del espacio público frente a la prevista por el vigente planeamiento, que lo localiza en la zona norte del ámbito.

- Ampliación de la calle Perú, esponjando la trama urbana.

Esta zona del centro urbano cuenta con usos comerciales y de servicios que complementan al uso residencial y que requieren de una dotación de aparcamiento suficiente. Por ello se propone ampliar la calle Perú, para dotarla de un espacio de aparcamiento arbolado capaz de mejorar los estándares de plazas de aparcamiento en superficie y así mejorar la funcionalidad de las actividades terciarias de la zona. Con la misma intención se mantiene la zona de aparcamiento existente en la calle Colombia, que se reurbanizará para obtener un espacio de mayor calidad ambiental y estético.

La ordenación general y resto de determinaciones de este ámbito se establece en los distintos documentos de la modificación puntual: memoria, texto normativo, ficha de condiciones y planos, así como en el Documento Ambiental Estratégico e informes sectoriales. Dada la escasa entidad del ámbito, no se precisa un documento específico de ordenación pormenorizada.

Se definen en el ámbito suelos destinados a redes públicas para el adecuado dimensionamiento de los viales a que da frente, regularizando la alineación a la Avenida de España, ampliando la calle Perú y respetando el espacio libre situado en la calle Colombia. Por otra parte, se reserva un espacio libre de dimensiones suficientes en la calle Doctor Calero, tal como se señaló en el sistema de objetivos. Establecido lo anterior, el suelo restante se configura como una manzana edificable, de uso residencial y tipología de bloque abierto, con posibilidad de albergar usos complementarios terciarios, si bien limitando su intensidad y

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 59 de 107		NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

ubicación para una adecuada integración de la edificación y los usos en la trama urbana. En concreto se establecen las siguientes limitaciones:

- Se admite el uso terciario comercial en clases “a” (local comercial) y “b” (mediana superficie), en situación de planta baja, inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
- El uso terciario comercial podrá suponer un máximo del 25% de la superficie edificable máxima del ámbito.
- El uso terciario comercial habrá de ubicarse en la zona sur, con frente a la calle Doctor Calero, en una franja con un fondo máximo 20 metros medido desde la alineación del ámbito al espacio libre de cesión.

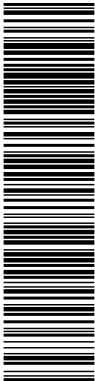
En la siguiente imagen se refleja la ordenación descrita para el ámbito.



Urbanísticamente, se procede a delimitar un Ámbito de Actuación de suelo urbano no consolidado, con ordenación pormenorizada, con los siguientes parámetros básicos:

- Superficie del ámbito: 6.070 m².
- Uso principal: residencial.

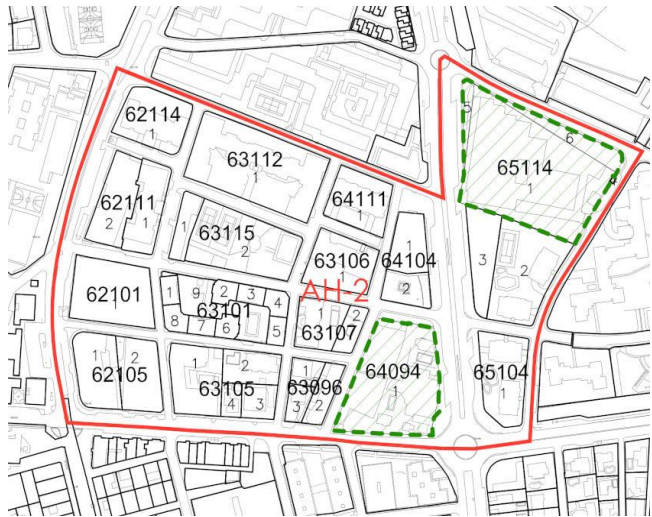
DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 60 de 107	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B24E2C71FDD5846E2B54101F027CECF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Para determinar los parámetros de intensidad y densidad se delimita el área homogénea AH-2, formada por suelos con condiciones tipológicas similares, y se analizan sus parámetros urbanísticos. El área homogénea AH-2 queda definida de acuerdo a la siguiente imagen:



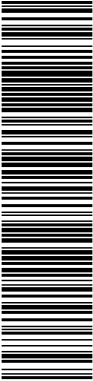
Así, se analizan las manzanas y parcelas del área homogénea AH-2, considerando, a los efectos de lo dispuesto en el citado artículo 39 de la Ley 9/2001, los coeficientes de homogeneización que el PGOU establece para los distintos usos. Estos, al no figurar expresamente en el texto normativo del PGOU se derivan de los datos de superficies edificables y aprovechamientos de los distintos usos recogidos en las fichas de los ámbitos. Son los siguientes:

- Uso residencial: 1,00
- Uso terciario comercial: 1,20
- Uso industrial: 0,85
- Uso residencial vivienda protección pública de precio limitado (VPPL): 0,50

Respecto del coeficiente de homogeneización para el uso de vivienda protegida (VPPL), al no figurar en el PGOU, se ha procedido a su cálculo, de acuerdo con el siguiente detalle.

Vivienda libre:

- El valor de repercusión de mercado actual, de suelo urbanizado de uso residencial multifamiliar, calculado mediante la fórmula $V_r = V_v/K - V_c$, en base a testigos, es el siguiente:
 - o $V_v = 5.686 \text{ €/m}^2 \text{c (1)}$



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E2B54101F07ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

- $V_c = 1.250 \text{ €/m}^2c$
- $K=1,50$
- $V_{rs} = \underline{2.540 \text{ €/m}^2c}$

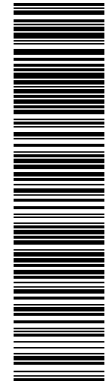
(1) El desglose e de los testigos analizados es el siguiente:

Testigo	m2c	Vventa (€)	Vventa unit.
t1	108	633.000	5.861
t2	143	744.000	5.203
t3	162	830.000	5.123
t4	135	885.000	6.556
Media		5.686	€/m2c

Vivienda protegida (VPPL):

- Módulo en zona A: 2.820 €/m^2u (ORDEN de 15 de febrero de 2024)
- Coeficiente de paso de m^2u a m^2c : $0,82 \text{ €/m}^2u$ (90/110)
- $V_v = 2.307 \text{ €/m}^2c$
- V_v (viv 110 m^2c) = 253.770 €
- V_v garaje: $25m^2 \times 2.307 \times 0,5 = 28.837 \text{ €}$
- V_v trastero = $8 m^2 \times 2.307 \times 0,5 = 9.228 \text{ €}$
- V_v total = $291.835 / 110 m^2c$; $V_v = 2.653 \text{ €/m}^2c$
- Calculado el valor en venta (V_v), obtenemos el valor de repercusión de suelo mediante la fórmula: $V_r = V_v/1,25 - V_c$ (por el régimen de protección se considera una reducción del porcentaje de gastos de 1,40 a 1,25)
- $V_c = 900 \text{ €/m}^2c$
- $V_{rs} = \underline{1.225 \text{ €/m}^2c}$

Por tanto la relación de valores de repercusión sería de 2.540 €/m^2c y 1.225 €/m^2c , lo que se ajusta al valor de 0,50 establecido en la modificación puntual.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

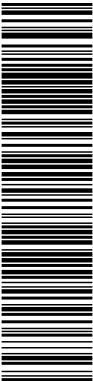
PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH2	
SUPERFICIE TOTAL	107.316
ÁMBITOS SUNC	16.718
SUPERFICIE INICIAL	107.316

MANZANAS LUCRATIVAS											
AH	MANZANA	PARCELA	SUELO m ²	USO	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. CONT. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.	NÚMERO VIVIENDAS		
2	62114	1	2.421	RES COLECT	-	5.240	1,00	5.240	32		
		63112	1	6.123	RES COLECT	-	12.072	1,00	12.072	96	
	64111	1	2.132	RES COLECT	-	3.375	1,00	3.375	59		
				COMERCIAL	-	14	1,20	17	0		
	64104	1	1.328	COMERCIAL	-	3.981	1,20	4.777	0		
	63106	1	2.260	RES COLECT	-	4.375	1,00	4.375	32		
				COMERCIAL	-	840	1,20	1.008	0		
	63115	1	810	OFICINAS	-	53	1,20	64	0		
				2	3.961	DEPORTIVO	-	0	0,80	0	0
	62111	1	1.861	RES COLECT	-	5.066	1,00	5.066	36		
		2	2.062	COMERCIAL	-	1.248	1,20	1.498	0		
	62101	1	3.281	OFICINAS	-	5.602	1,20	6.722	0		
				COMERCIAL	-	2.809	1,20	3.371	0		
	63101	1	334	RES COLECT	-	1.248	1,00	1.248	8		
				2	360	RES COLECT	-	1.372	1,00	1.372	12
				3	330	RES COLECT	-	1.288	1,00	1.288	8
		4	381	RES COLECT	-	1.260	1,00	1.260	12		
				INDUSTRIAL	-	186	0,85	158	0		
		5	331	RES COLECT	-	1.240	1,00	1.240	8		
				INDUSTRIAL	-	98	0,85	83	0		
		6	344	RES COLECT	-	1.260	1,00	1.260	12		
				INDUSTRIAL	-	186	0,85	158	0		
		7	333	RES COLECT	-	1.288	1,00	1.288	8		
		8	389	RES COLECT	-	1.671	1,00	1.671	12		
				INDUSTRIAL	-	87	0,85	74	0		
		9	1.883	DEPORTIVO	-	0	0,80	0	0		
	63107	1	1.470	RES COLECT	-	2.855	1,00	2.855	24		
	62105	1	2.084	RES COLECT	-	3.022	1,00	3.022	53		
				COMERCIAL	-	1.733	1,20	2.080	0		
				OFICINAS	-	1.708	1,20	2.050	0		
	63105	2	1.979	COMERCIAL	-	3.433	1,20	4.120	0		
				1	2.322	RES COLECT	-	4.260	1,00	4.260	60
		COMERCIAL	-	1.272		1,20	1.526	0			
		2	1.242	RES COLECT	-	1.610	1,00	1.610	14		
				COMERCIAL	-	358	1,20	430	0		
		3	783	RES UNIF	-	467	1,00	467	1		
	4	457	RES UNIF	-	113	1,00	113	1			
	63096	1	520	RES COLECT	-	702	1,00	702	6		
				RES COLECT	-	1.956	1,00	1.956	13		
		2	854	COMERCIAL	-	90	1,20	108	0		
				RES COLECT	-	830	1,00	830	13		
		3	532	COMERCIAL	-	50	1,20	60	0		
	64094	1 (APR-32)	4.070	RES COLECT		3.451	1,00	3.451	30		
		2 (APR-32)		COMERCIAL		314	1,20	376	0		
		3 (APR-32)		OFICINAS		314	1,20	376	0		
	65104	1	2.569	RES COLECT	-	3.092	1,00	3.092	24		
	65114	PGOUM 84	10.648	INDUSTRIAL		9.873	0,85	8.392	0		
		2	3.852	RES COLECT	-	3.572	1,00	3.572	24		
		3	1.724	RES COLECT	-	1.599	1,00	1.599	11		
	TOTAL			66.030			102.533		105.730	609	

COEFICIENTE INICIAL EDIFICABILIDAD	0,985
------------------------------------	-------

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 63 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B24E2C71FD56846E2B54101F07ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Por tanto, al ámbito se le asigna un coeficiente de edificabilidad de 0,985 m²/m² del uso característico residencial, que supone un aprovechamiento máximo de 5.979 m² edificables de uso residencial colectiva libre (0,985 m²/m² * 6.070 m²).

En la ordenación propuesta tenemos (datos ficha condiciones urbanísticas):

- Uso residencial colectiva libre:
 - o Superficie edificable: 4.992 m2e
 - o Coeficiente homogeneización: 1
 - o Superficie edificable homogeneizada: 4.992 m2eh
- Uso residencial colectiva de protección (VPPL):
 - o Superficie edificable: 1.248 m2e
 - o Coeficiente homogeneización: 0,50
 - o Superficie edificable homogeneizada: 624 m2eh
- Superficie edificable homogeneizada total: 5.616 m2eh, superficie inferior a la máxima del ámbito, de 5.979 m2eh.

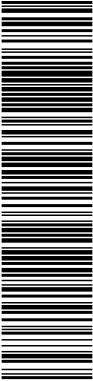
Respecto de las cesiones, se han de tomar como referencia los estándares mínimos establecidos en la Ley 9/2001 para los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, es decir:

- 30 m²/100m²c.
- Al menos el 50% destinado a espacios libres arbolados.

La anterior dotación debe cumplirse respecto de la superficie edificable total del ámbito. Cabe señalar que, de acuerdo con lo establecido en la D.T. 4ª de la Ley 9/2001, no son exigibles las cesiones previstas para redes generales en el artículo 36, al no estar adaptado el planeamiento general a dicha Ley.

La dotación de redes públicas locales a satisfacer sobre la superficie edificable sería de 6.240 m² * 30 m²/100m²e = 1.872 m², siendo la propuesta de 1.940 m² y siendo la reserva para espacios libres arbolados de 1.130 m², por tanto, mayor del 50% de la reserva total, cumpliéndose por tanto la mínima exigible. Además, se reserva una pequeña superficie de suelo para redes generales, concretamente 60 m², necesarias para regularizar la alineación de la parcela a la Avenida de España. Por tanto, la superficie total de redes públicas es de 2.000 m².

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 64 de 107	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E-9B54101F027ECEFE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

La superficie de red local de zona verde prevista es inferior a los 2.000 m² que señala la ficha del PGOU, si bien se cumple lo dispuesto en el artículo 69.2 de la Ley 9/2001, que establece “*Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres obtenidos, se exigirá...*”. En este caso la zona verde reflejada en la ficha no está obtenida. En todo caso, se reserva la misma superficie de suelo público, es decir, 2.000 m², por lo que no se reduce la superficie con destino público prevista por el PGOU, aun sin estar obtenida. Por otra parte, como se ha justificado en el párrafo anterior, la reserva supera la dotación señalada en el artículo 36 de la Ley 9/2001.

La densidad de viviendas se asigna, al igual que en Arcipreste de Hita, tomando como referencia el número y tamaño de viviendas del área homogénea considerada, de acuerdo con la siguiente tabla:

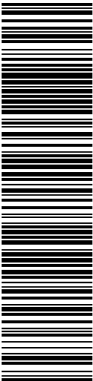
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FD5684E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

		TOTAL PARCELA			USO RESIDENCIAL	
MANZANA	PARCELA	SUELO m²	USO	SUP. CONT. m²c	NÚMERO VIVIENDAS	SUP. CONT. m²c
62114	1	2.421	RES COLECT	5.240	32	5.240
63112	1	6.123	RES COLECT	12.072	96	12.072
64111	1	2.132	RES COLECT	3.375	59	3.375
			COMERCIAL			
64104	1	1.328	COMERCIAL			
63106	1	2.260	RES COLECT	4.375	32	4.375
63115	1	810	COMERCIAL			
			OFICINAS			
62111	2	3.961	DEPORTIVO			
	1	1.861	RES COLECT	5.066	36	5.066
62101	2	2.062	COMERCIAL			
			OFICINAS			
63101	1	334	COMERCIAL			
			RES COLECT	1.248	8	1.248
	2	360	RES COLECT	1.372	12	1.372
	3	330	RES COLECT	1.288	8	1.288
	4	381	RES COLECT	1.260	12	1.260
			INDUSTRIAL			
	5	331	RES COLECT	1.240	8	1.240
			INDUSTRIAL			
	6	344	RES COLECT	1.260	12	1.260
			INDUSTRIAL			
7	333	RES COLECT	1.288	8	1.288	
		RES COLECT	1.671	12	1.671	
8	389	INDUSTRIAL				
		DEPORTIVO				
63107	1	1.470	RES COLECT	2.855	24	2.855
62105	1	2.084	RES COLECT	3.022	53	3.022
			COMERCIAL			
			OFICINAS			
	2	1.979	COMERCIAL			
63105	1	2.322	RES COLECT	4.260	60	4.260
			COMERCIAL			
	2	1.242	RES COLECT	1.610	14	1.610
			COMERCIAL			
	3	783	RES UNIF	467	1	467
4	457	RES UNIF	113	1	113	
63096	1	520	RES COLECT	702	6	702
			RES COLECT	1.956	13	1.956
	2	854	COMERCIAL			
			RES COLECT	830	13	830
	3	532	COMERCIAL			
64094	SUNC 1					
65104	1	2.569	RES COLECT	3.092	24	3.092
65114	SUNC 2					
	2	3.852	RES COLECT	3.572	24	3.572
	3	1.724	RES COLECT	1.599	11	1.599
TOTALES					579	64.833
SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA					112	

Considerando lo anterior, se asigna al ámbito un número máximo de viviendas de 56 unidades, que supone un tamaño medio de vivienda de 110 m²c, similar al existente en el entorno.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 66 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5646E2B54101F027ECFEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Por otra parte, se ha de reservar, en este caso, un porcentaje de viviendas de protección pública. La Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, contiene una disposición final cuarta, por la que procede a modificar la letra b) del apartado 1 del artículo 20 del TRLSRU de 2015, y que determina la reserva mínima de los terrenos necesarios para realizar el 20 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, como es el caso.

7.2.2. GESTIÓN

El Ámbito de Actuación delimitado es coincidente con la unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de Compensación, mediante la modalidad de una actuación integrada.

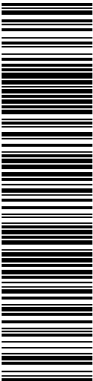
Por tanto, para la gestión de los suelos incluidos en el ámbito habrá de redactarse el oportuno proyecto de reparcelación que establezca el adecuado reparto de beneficios y cargas. Posteriormente, para la urbanización de los terrenos habrá de redactarse el correspondiente proyecto de urbanización, con carácter previo (o simultáneo) a las obras de edificación.

Los deberes y cargas del ámbito, especificados en la ficha de condiciones urbanísticas, son los derivados de la legislación aplicable, en concreto los siguientes:

- Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del ámbito.
- Cesión de redes públicas urbanizadas, tanto generales como locales.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículo 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Dado el interés existente en que se proceda con rapidez a la ejecución de la actuación prevista, con la mejora consiguiente de la malla e imagen urbana, se establecen los siguientes plazos

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 67 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F07ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

para su ejecución, desde la entrada en vigor de la modificación puntual, cuyo incumplimiento habilitará al Ayuntamiento a proceder a un cambio de sistema:

- Presentación de la iniciativa: Seis meses desde la aprobación definitiva del planeamiento.
- Presentación de los proyectos completos de reparcelación y urbanización: ocho meses desde la aprobación de la iniciativa.
- Inicio de las obras de urbanización y demolición: cinco meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Finalización de las obras de demolición y urbanización: diez meses desde el inicio de las mismas.

7.2.3. OTRAS DETERMINACIONES

Los parámetros de este ámbito, así como el resto de determinaciones, se recogen en la ficha de condiciones urbanísticas, en los planos del PGOU y en los de ordenación pormenorizada. Se incluye, entre las determinaciones fijadas en la ficha, los plazos para la ejecución de la urbanización y la demolición de las edificaciones, señalándose expresamente que en caso de incumplimiento de los plazos estipulados, el Ayuntamiento podrá proceder al cambio de sistema, así como a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en la legislación aplicable.

7.3. NORTRON

7.3.1. ORDENACIÓN

Estos suelos integraban el denominado Área de Planeamiento Remitido AR-3 del PGOU “Nortron”, que fue aplazado en la aprobación, en el acuerdo de aprobación definitiva, por lo que han de establecerse sus nuevas condiciones de ordenación y gestión.

Como se señaló en el apartado sobre el objeto y la justificación de la modificación puntual, el Ayuntamiento precisa obtener este suelo para usos dotacionales de carácter general.

Se define la parcela dotacional estableciendo un vial de separación con la parcela residencial, de 12 metros de anchura, que confiera cierta independencia a este uso alternativo. Este vial se define además para reducir el tamaño de la manzana, estando el nuevo viario alineado sensiblemente con la calle Argentina, situada al otro lado de la Avenida de España.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B24E2C71FD5846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Por el norte, se establece la alineación de la calle Costa Rica con una anchura suficiente, que permita que esta calle cuente con las dimensiones suficientes para garantizar su adecuado funcionamiento y accesibilidad.

En la siguiente imagen se muestra la ordenación propuesta.



Las superficies resultantes de la ordenación son las siguientes:

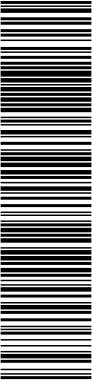
CLASE DE RED	USO	SUPERFICIE (m ²)
RED GENERAL	EQUIPAMIENTO SOCIAL	9.044
RED GENERAL	VIARIO (Avda. España)	62
RED LOCAL	VIARIO (nuevo vial y ampliación C/Costa Rica)	1.542
TOTAL		10.648

Para la obtención de los suelos dotacionales y espacios libres necesarios se plantea, al igual que en La Leontina y siguiendo la denominación de ámbitos del PGOU, delimitar un Ámbito de Actuación con ordenación pormenorizada, denominada **AA-2 "NORTRON"**, que supone, al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015, una actuación de reforma o renovación de la urbanización (artículo 7.1.a 2).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571 SCASS-JOYA3-PFXO7 B2AF2C71FDD5846E2B5410F027ECEFE2D1158085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadatonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

- *Ocupación máxima: 60%*
- *Edificabilidad máxima: $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$*
- *Altura máxima: 15 metros.*
- *Número máximo de plantas: 4 más aprovechamiento bajo cubierta o 5ª planta retranqueada.*
- *Dimensiones de las edificaciones: no se definen.*
- *Condiciones higiénicas: según condiciones de la normativa sectorial aplicable en cada caso.*
- *Condiciones estéticas: deberán emplearse materiales de calidad y durabilidad en fachadas y cubiertas, admitiéndose la cubierta plana.*
- *Otras condiciones: se admite superar la altura máxima con elementos singulares como torreones, cubiertas singulares, elementos ornamentales, etc."*

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 70 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5646E2B54101F027ECFEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Las anteriores condiciones específicas, similares a las de la ordenanza de bloque abierto, pero algo más flexibles, se consideran necesarias para posibilitar la adecuada implantación de un equipamiento singular, moderno y de calidad.

A todas las zonas les serán de aplicación, además, las condiciones de protección ambiental derivadas del Documento Ambiental Estratégico y del Informe Ambiental Estratégico, que se especifican en art. 139 bis de la Sección 18ª de las NN.UU (Condiciones Ambientales), denominado “Condiciones de Protección Ambiental en el ámbito de la Modificación Puntual relativa a la ordenación de 3 ámbitos de suelo urbano (Arcipreste de Hita, La Leontina y Nortron)”.

Con todas las anteriores condiciones se considera que quedan adecuadamente definidos los parámetros constructivos de las zonas que se definen mediante la presente modificación puntual, no siendo por tanto necesario remitir la misma a ningún instrumento de planeamiento, tal como plan especial o estudio de detalle.

La ordenación general y resto de determinaciones de este ámbito se establecen por tanto en los distintos documentos de la modificación puntual: memoria, texto normativo, ficha de condiciones y planos, así como en el Documento Ambiental Estratégico e informes sectoriales. Dada la escasa entidad del ámbito, no se precisa un documento específico de ordenación pormenorizada.

7.3.2. GESTIÓN

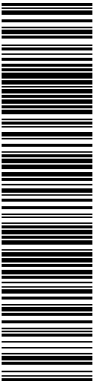
El Ámbito de Actuación delimitado es coincidente con la unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de Expropiación, mediante la modalidad de una actuación integrada.

Por otra parte, en el artículo 90 de la Ley 9/2001 se establece lo siguiente:

“Artículo 90. Condiciones generales respecto a la obtención de suelo público.

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, sólo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución y según lo dispuesto en el artículo siguiente.
- b) Mediante ocupación directa.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2AF2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

c) *Mediante permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante.*

La forma de obtención de los terrenos será mediante el sistema de expropiación o bien cualquier otra forma de adquisición equivalente, acordada entre la propiedad y la administración actuante. Una vez obtenido el suelo, el Ayuntamiento procederá a su urbanización completa y a su edificación, mediante la redacción del oportuno proyecto técnico de urbanización en lo referente a los viales definidos e implantación de servicios, y de edificación en lo concerniente al suelo de equipamiento, todo ello atendiendo al procedimiento que para ello se establece en la legislación aplicable sobre contratación de las administraciones públicas.

7.4. JUSTIFICACIÓN MANTENIMIENTO ESTÁNDAR DEL ÁREA HOMOGÉNEA 2

De acuerdo con el artículo 42.6 de la Ley 9/2001, *“en las áreas en que no se alcancen los estándares citados, únicamente podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto de las condiciones existentes previas al Plan, en las actuaciones de dotación”*

En el área homogénea delimitada se cumple lo anterior de acuerdo con los siguientes valores (ver fichas y, cuadros del anexo 1 de la presente memoria):

ESTADO INICIAL AH-2:	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	0,985

ESTADO FINAL AH-2:	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	0,920

Por tanto, se cumple con la condición del citado artículo 42.6 en el área homogénea 2.

7.5. RESUMEN DE SUPERFICIES

De la ordenación descrita de las tres zonas afectadas por la modificación puntual, resultan las siguientes superficies y parámetros, comparativas entre el estado inicial y el final o modificado:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FD56846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

ESTADO ACTUAL:

PARÁMETROS	AD-1 "ARCIPRESTE DE HITA"	AA- 1 "LA LEONTINA"	AA-2 "NORTRON"	TOTAL
SUPERFICIE (m ²)	3.132	6.070	10.648	19.850
USO PRINCIPAL	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	
SUELO LUCRATIVO (m2)	3.132	4.070	10.648	17.850
SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA (m ² e)	1.852	4.079	9.873	15.804
Nº DE VIVIENDAS	0	30	0	30
RED VIARIA (m ²)	0	0	0	0
ESPACIOS LIBRES (m ²)	0	2.000 (*)	0	2.000
EQUIPAMIENTO (m ²)	0	0	0	0

(*) No obtenido

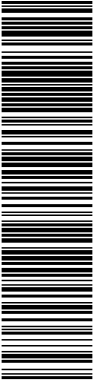
ESTADO FINAL:

PARÁMETROS	AD-1 "ARCIPRESTE DE HITA"	AA- 1 "LA LEONTINA"	AA-2 "NORTRON"	TOTAL
SUPERFICIE (m ²)	3.132	6.070	10.648	19.850
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
SUELO LUCRATIVO (m2)	2.225	4.070	-	6.295
SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA (m ² e)	4.784	6.240: VL: 4.992 VP: 1.248	-	11.024
Nº DE VIVIENDAS	43	56	0	99
RED VIARIA (m ²)	78	870	1604	2.552
ESPACIOS LIBRES (m ²)	829	1.130	-	1.959
EQUIPAMIENTO (m ²)	0	0	9.044	9.044

7.6. CONCLUSIÓN ESTÁNDARES REDES PÚBLICAS

En primer lugar, debe precisarse que, en relación con el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, que la reserva de suelo que el PGOU señala en la ficha del ámbito La Leontina, para zona verde, es un suelo no obtenido, por lo que no le es de aplicación el contenido de dicho artículo a la presente modificación puntual, ya que dicho artículo dice *"Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que desafecte el suelo de redes públicas ya*

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 73 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FD5684E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

obtenidas por cesión obligatoria y gratuita, deberá garantizar...". Lo mismo ocurre en relación con el artículo 69.2, que establece "Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres obtenidos...".

Con independencia de lo anterior, la modificación puntual:

- En el AH1 (que incluye el ámbito Arcipreste de Hita) incrementa el estándar de redes públicas locales excluido el viario y mantiene el total incluyendo el viario.
- En el AH-2 (que incluye los ámbitos La Leontina y Nortron) el estándar de redes públicas generales y locales se incrementa, tanto el que excluye el viario como el total.

7.7. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DEFINIDOS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los dos ámbitos cuyo régimen es el de Suelo Urbano No Consolidado, que se regulan en la presente modificación puntual, es decir, el AR-3 "Nortron" y el AR-32 "La Leontina", cuentan con el grado de definición establecido por la normativa aplicable, de forma que no se precisa la redacción de ningún instrumento de planeamiento para su desarrollo. En concreto:

- Se incluyen en la presente modificación las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizada, establecidas para los planes parciales de desarrollo en el artículo 48.1 de la Ley 9/2001:
 - o Alineaciones y rasantes, especificadas en los planos del PGOU y de ordenación pormenorizada que forman parte integrante de la modificación puntual.
 - o Condiciones de las parcelas para su ejecución material, mediante los planos y las determinaciones normativas, recogidas en las fichas, en las condiciones normativas adicionales o remitidas a las del PGOU.
 - o Condiciones precisas sobre las zonas edificables, sin necesidad de remitir a Estudios de Detalle la ordenación volumétrica de la edificación.
 - o Localización y definición precisa de las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales.
 - o Delimitación de unidades de ejecución convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.
- Además, se incluye, para los ámbitos de actuación de la presente modificación puntual, el contenido establecido para los planes parciales en el artículo 49 de la Ley 9/2001:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07 B24E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

- Memoria descriptiva y justificativa, en especial de la adecuación al planeamiento general y de las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.
- Planos de ordenación pormenorizada.
- Organización y gestión de la ejecución.
- Normas urbanísticas.

Por tanto, se cumplen las determinaciones de definición en los ámbitos de actuación, que se recogen íntegramente en el presente documento de modificación puntual, sin precisarse la redacción de documentos específicos que recojan expresamente dicha ordenación pormenorizada, considerando la escasa entidad de dichos ámbitos AR-3 y AR-32.

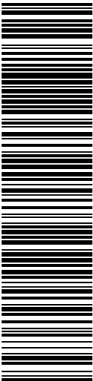
7.8. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

Respecto de las determinaciones estructurantes definidas en el artículo 35.2 de la Ley 9/2001, se precisa lo siguiente:

Determinaciones estructurantes art 35.2	Modificación puntual
a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo	Se mantiene la clase de suelo como urbano en los 3 ámbitos afectados y la categoría: - Consolidado en el ámbito AD-1 (Arcipreste de Hita). - No consolidado en los ámbitos AA-1 (La Leontina) y AA-2 (Nortron).
b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.	En la situación inicial no existen suelos pertenecientes a redes o sistemas generales. Se definen nuevas redes generales en el ámbito Nortron.
c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad definidos en el artículo 39.3 y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.	En la situación inicial el PGOU no delimita áreas homogéneas, delimitándose dos nuevas áreas homogéneas en base a los criterios del artículo 37 de la Ley 9/2001. Las determinaciones sobre usos globales, coeficientes de edificabilidad y coeficientes de homogeneización se establecen en la forma que determina la Ley 9/2001, no contradiciendo ninguno de estos parámetros del vigente PGOU.

Los ámbitos de actuación y de dotación delimitados no contradicen ninguna de las determinaciones estructurantes del PGOU señaladas en el cuadro anterior, principalmente por no suponer afección sobre las mismas. Además, las nuevas ordenaciones con coherente con la estructura general, tratándose de ámbitos de reducida superficie y cuyos parámetros sobre

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 76 de 107	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5646E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”*

Las inversiones que deben llevarse a cabo, derivadas de la presente modificación, pueden clasificarse del siguiente modo:

a) Actuaciones previas a la finalización y recepción de la urbanización.

Estas actuaciones son principalmente las necesarias para la puesta en funcionamiento de los suelos reordenados. Pueden desglosarse en los siguientes:

- Desarrollo y gestión: redacción de los proyectos de reparcelación, urbanización y otros estudios específicos, obtención de permisos y autorizaciones, etc.
- Urbanización interior: movimiento de tierras, redes de infraestructuras, pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, etc.
- Urbanización exterior: conexiones a las redes generales y supramunicipales, etc.

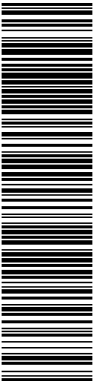
Todas estas actuaciones corresponden:

- A los propietarios de los terrenos en el caso de las actuaciones de Arcipreste de Hita y La Leontina.
- Al Ayuntamiento en el caso de Nortron.

b) Actuaciones posteriores a la recepción de las obras de urbanización.

- Finalizadas las obras de urbanización y concluido el periodo de garantía o el que se establezca por parte del Ayuntamiento, este procederá a asumir los costes del mantenimiento de la urbanización y los espacios exteriores obtenidos. El impacto de estas actuaciones en la Hacienda local son objeto de estudio en el informe de sostenibilidad ambiental que se desarrolla en el siguiente punto de la presente memoria.
- Las parcelas calificadas como equipamientos públicos habrán de ser edificadas a fin de hacer efectivos los servicios que han de prestarse en el ámbito. Esta acción puede ser financiada exclusivamente por el Ayuntamiento pero también puede ser objeto de financiación, bien por parte de otro organismo público o bien privado,

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 77 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FDD5646E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

mediante el oportuno procedimiento de concesión, derecho de superficie o figura similar.

8.1. VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE CARÁCTER PÚBLICO

Los costes correspondientes al Ayuntamiento de Majadahonda son los relativos a la actuación de Nortron, siendo los conceptos a valorar los siguientes:

- Coste de la expropiación de los terrenos.
- Coste de las obras de urbanización.

En primer lugar, debe señalarse que los costes aquí referidos, en especial el relativo al de expropiación, es una mera estimación y por tanto se ha de considerar únicamente a los efectos que nos ocupan, es decir, el de analizar la viabilidad a la actuación, no siendo aplicable ni servir de referencia a los efectos expropiatorios.

El coste estimado que supone la expropiación de los terrenos, de acuerdo con el Artículo 37.3 del TRLS 7/2015, que establece: 3. *Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.*

Por tanto, se han de analizar los parámetros de uso y edificabilidad de los terrenos en su situación de origen, es decir, los definidos por el planeamiento vigente.

- a) Edificabilidad. De acuerdo a lo señalado en el punto 5.2.2, la superficie máxima edificable en la parcela de uso industrial correspondiente al ámbito “NORTRON”, es de 9.873 m2, que corresponde al techo edificado consolidado en el momento de aprobación del PGOUM 84 (8.227,51 m2t de uso industrial) más una variación mayor de 20%.
- b) Uso. El uso de las edificaciones es el industrial.

La superficie aproximada a expropiar es la de las parcelas privadas existentes en el ámbito, en concreto las siguientes:

- Superficie parcela privada 1 (catastral 6511401VK2861S0001SF): 9.212 m².
- Superficie parcela privada 2 (catastral 6511406VK2761S0001AO): 1.048 m².

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FDD5846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

- Superficie parcela privada total: 10.260 m².

Para calcular el valor de repercusión de suelo se emplea la fórmula siguiente de valoración:

$V_s = V_v/1,4 - V_c$

El valor en venta “Vv” se obtiene a partir de la media de varios testigos de promociones homogéneas. A falta de testigos en el municipio de Majadahonda se toman del cercano municipio de Las Rozas, de valores de mercado similares a los de Majadahonda pero en los que hay productos inmobiliarios suficientes. De la media de los valores de los testigos, homogeneizados en su caso, se obtiene un valor unitario medio de venta de 2.263 €/m²c, de acuerdo con el siguiente cuadro:

TESTIGO	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m2c)	VALOR DE VENTA (€)	VALOR DE VENTA (€/m2)	COEF. HOMOGEN.	VALOR MEDIO (€/m2)
3	C/ Londres (Európlis)	211	366.000	1.735	1,10	1.908
4	C/ Bratislava (Európlis)	150	320.000	2.133	1,05	2.240
5	(Európlis)	152	295.000	1.941	1,15	2.232
6	C/Bruselas (Európlis)	259	695.000	2.683	1,00	2.683
7	C/ Módena (Európlis)	211	475.000	2.251	1,00	2.251
MEDIA VALOR						2.263

Sobre dicho valor se considera la aplicación de un coeficiente de valor 1,10, al contar el municipio de Majadahonda con precios de productos inmobiliarios algo superiores a los de Las Rozas. Por tanto, se adopta un valor en venta de 2.490 €/m²c.

El valor de la construcción se calcula a partir de los datos de la publicación “costes de referencia de la edificación en la Comunidad de Madrid”, del año 2020, aplicando la siguiente fórmula:

$VC = V_i * coef_situación * coef_acabados$

Siendo:

Vi: valor inicial en función del uso y tipología, en este caso industrial y tomándose el valor medio, de 596 €/m² de ejecución material.

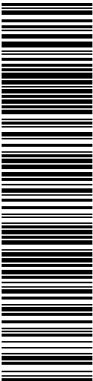
Gastos generales + beneficio industrial: 0,19 * PEM =113 €/m²

Coef_situación = 1,13 (Majadahonda)

Coef_acabados = 1,19 (calidad media alta)

Por tanto, el valor de construcción asciende al valor de 953 €/m²c.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 80 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

administraciones o si se ejecutará mediante concesión administrativa. En todo caso, tal como se ha señalado, el municipio de Majadahonda cuenta con sobrada capacidad financiera para asumir por si solo el coste de la ejecución, si ese fuera el caso.

8.2. VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE CARÁCTER PRIVADO

A fin de evaluar la viabilidad de las actuaciones desde la perspectiva del sector privado, se analiza el balance de los ingresos y gastos estimados de las dos actuaciones de urbanización previstas:

8.2.1. ARCIPRESTE DE HITA

a) Costes de urbanización y de gestión. Siendo la superficie de viales de 78 m² y la de espacios libres ajardinados de 829 m², se estima un coste de urbanización, incluyendo la conexión de los servicios urbanos e infraestructuras a las redes generales, de 907 m² x 150 €/m² = 136.050 €. Los costes de gestión se estiman en la cantidad de 136.050 x 15% = 20.400 €. Por tanto, los costes totales de gestión y urbanización se estiman en 156.450 €.

b) Ingresos. Considerando los usos y el valor de repercusión estimados anteriormente, la valoración de los suelos lucrativos a patrimonializar por los propietarios sería la siguiente:

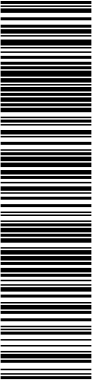
- Superficie total edificable homogeneizada: 4.788 m²e
- Superficie de cesión: 320,98 m²e
- Superficie patrimonializable: 4.548 m²e
- Valoración unitaria de repercusión del suelo: 2.500 €/m²e

Valoración total ingresos: 11.370.000 €.

Considerando la proporción de costes estimados de inversión y de valor de repercusión de suelo, puede asegurarse la viabilidad económica desde la perspectiva de la iniciativa privada.

8.2.2. LA LEONTINA

a) Costes de urbanización y de gestión. Siendo la superficie de viales de 870 m² y la de espacios libres ajardinados de 1.130 m², se estima un coste de urbanización, incluyendo la conexión de los servicios urbanos e infraestructuras a las redes generales, de 870 m² x 200 €/m² + 1.130 m² x 100 €/m² = 287.000 €. Los costes de gestión se estiman en la cantidad de 287.000 x 20% = 57.400 €. Por tanto, los costes totales de gestión y urbanización se estiman en 344.400 €.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

b) Ingresos. Considerando los usos y el valor de repercusión estimados anteriormente, la valoración de los suelos lucrativos a patrimonializar por los propietarios sería la siguiente:

- Superficie total edificable homogeneizada: 5.616 m²e
- Superficie patrimonializable (90%): 5.054 m²e
- Valoración unitaria de repercusión del suelo: 2.500 €/m²e

Valoración total ingresos: 12.635.000 €.

Considerando la proporción de costes estimados de inversión y de valor de repercusión de suelo, puede asegurarse la viabilidad económica desde la perspectiva de la iniciativa privada.

8.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (ARTÍCULO 42 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO)

El artículo 42 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978), establece que los planes generales deben contener un estudio económico financiero que incluya:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización de las actuaciones que se lleven a cabo en el suelo urbano.
- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar especificando las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

8.3.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se establecen los siguientes importes estimados para la ejecución de las obras de urbanización de los ámbitos delimitados, incluyendo los correspondientes a conexiones exteriores, gastos asociados de gestión y otros:

ÁMBITO		RED VIARIA			E.LIBRES Y ZONAS VERDES			IMPORTE TOTAL (€)
		m2	€/m2	€	m2	€/m2	€	
AD-1	ARCIPRESTE DE HITA	78	168	13.104	829	84	69.636	82.740
AA-1	LA LEONTINA	870	168	146.160	1.130	84	94.920	241.080
AA-2	NORTRON	1.604	168	269.472	0	84	0	269.472
TOTAL PEM								593.292
G.G. + B.I. (19%)								112.725
IMPORTE TOTAL								706.017

8.3.2. DETERMINACIÓN DE LA ATRIBUCIÓN DE LAS INVERSIONES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FDD5846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Entre las inversiones a realizar se encuentran, además de las anteriores, las correspondientes a las edificaciones y equipamientos públicos, que se pueden estimar en los siguientes importes:

ÁMBITO		SOBRE RASANTE			BAJO RASANTE			IMPORTE TOTAL (€)
		m2e	€/m2e	€	m2e	€/m2e	€	
AD-1	ARCIPRESTE DE HITA	4.784	1.000	4.784.000	4.450	500	2.225.000	7.009.000
AA-1	LA LEONTINA	6.240	1.000	6.240.000	4.070	500	2.035.000	8.275.000
AA-2	NORTRON	9.044	1.000	9.044.000	0	500	0	9.044.000
TOTAL PEM								24.328.000
G.G. + B.I. (19%)								4.622.320
IMPORTE TOTAL								28.950.320

Partiendo de los valores anteriores, las atribuciones al sector público y privado se reflejan en el siguiente cuadro:

ÁMBITO		IMPORTE URBANIZ. (€)	IMPORTE EDIFICAC. (€)	IMPORTE TOTAL (€)	ORGANISMO INVERSOR
AD-1	ARCIPRESTE DE HITA	98.461	8.340.710	8.439.171	PRIVADO
AA-1	LA LEONTINA	286.885	9.847.250	10.134.135	PRIVADO
AA-2	NORTRON	320.672	10.762.360	11.083.032	PÚBLICO (AYUNTAMIENTO)

9. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22 del TRLS 7/2015, establece lo siguiente:

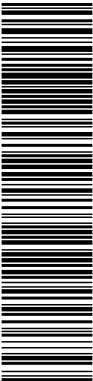
“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

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

Para alcanzar dicho objetivo se deberán identificar y cuantificar:

- Incrementos patrimoniales derivados del desarrollo.
- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente Ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 83 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F07ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

- Los ingresos previsibles por parte del Ayuntamiento a causa del desarrollo del ámbito o sector.

Es muy complejo determinar si, en relación con los presupuestos generales municipales, es decir con las previsiones tanto de gastos como de ingresos del consistorio, puede tener alguna afección un desarrollo de estas características. Sería más adecuado realizar este estudio a nivel de Plan General, donde la magnitud de las actuaciones sí puede llegar a tener un impacto real en estas cuentas generales.

A nivel de esta modificación, de un ámbito de reducida dimensión, lo más adecuado, y a efectos prácticos lo más adaptado a la realidad, es la comparación del gasto que supone para el Ayuntamiento el mantenimiento de los espacios públicos que ha de conservar, con los ingresos derivados del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), al ser estos impuestos fijos y anuales.

Respecto a la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, los suelos ordenados admiten la compatibilidad del uso comercial que asegura la suficiencia del uso productivo.

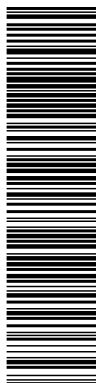
9.1. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS

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

- Red de distribución de agua y riego: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: Compañía suministradora.
- Red de gas natural: Compañía suministradora.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA
A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO**

- Red de alumbrado público.
- Red de recogida neumática de basuras.
- Jardinería y mobiliario urbano.

La superficie de los suelos públicos a mantener son los siguientes:

Cuadro de superficies de espacios libres (m ²)	ARCIPRESTE DE HITA	LA LEONTINA	NORTRON	TOTAL SUPERFICIE
RED VIARIA	78	870	1604	2.552
ZONAS VERDES	829	1.130		1.959

Los ratios de los gastos de mantenimiento estimados, anuales, son los siguientes:

- Coste mantenimiento viario: 2,17 €/m² de viario, con el siguiente desglose (datos facilitados por los SSTT municipales):
 - o Coste mantenimiento pavimentación y recogida neumática de basuras: 0,73 €/m² de viario
 - o Coste mantenimiento alumbrado 0,72 €/m² de viario
 - o Coste mantenimiento red de saneamiento: 0,72 €/m² de viario
- Coste mantenimiento espacios libres, parques y jardines (datos facilitados por los SSTT municipales): 2,33 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:

$$2,17 \text{ €/m}^2 \times 2.552 \text{ m}^2 = 5.538 \text{ €/año.}$$

Coste estimado de mantenimiento anual de los espacios libres y zonas verdes:

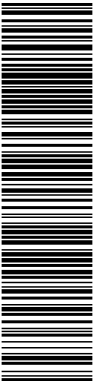
$$2,33 \text{ €/m}^2 * 1.959 \text{ m}^2 = 4.565 \text{ €/año.}$$

Por lo tanto, el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: 10.103 €/año.

9.2. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS POR IBI E ITVM

De acuerdo con la ordenanza fiscal sobre el impuesto de bienes inmuebles de la localidad, el tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles aplicable a los bienes de la naturaleza urbana queda fijado en el 0,40 por 100.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 85 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

El Valor Catastral será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción, que, de acuerdo con la ponencia de valores, se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL PARCELAS = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m2c o €/m2, en función del polígono o zona de valor y la ordenanza de aplicación) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).
- VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

El cálculo del impuesto, de forma simplificada, se realiza en este caso, considerando los mapas de valores urbanas publicados en octubre de 2021, de la sede electrónica del catastro, que establecen un valor, en la zona en la que se ubican los terrenos, de 2.900 €/m². El IBI sería, de forma estimada, el siguiente:

- IBI Arcipreste de Hita: 4.784 m2e x 2.900 €/m² x 0,40 = 55.540 €.
- IBI La leontina: 6.240 m2e x 2.900 €/m² x 0,40% =72.384 €.
- Total: 127.924 €
- Considerando la aplicación de bonificaciones al IBI por diversos conceptos (familia números, vivienda protegida, etc.) se aplica un 80% del valor anterior, a los efectos del presente estimación del IBI.
- IBI estimado: 102.339 €/año.

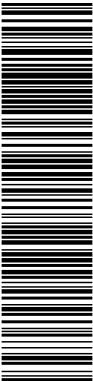
Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el ayuntamiento se considera lo establecido en la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción mecánica (IVT).

De acuerdo con dicha ordenanza, el importe anual a satisfacer por cada vehículo, considerando que la media se tratará de TURISMOS situados en el tramo de potencia entre 12 y 15,99 caballos fiscales es de aproximadamente 100 €/año.

Considerando una dotación de plazas de aparcamiento de 1,5 por cada 100 m²e, se obtiene el siguiente número de plazas de aparcamiento:

- Arcipreste de Hita: 4.784 m2e x 1,5/100 = 72 plazas.
- La leontina: 6.240 m2e x 1,5/100 = 94 plazas.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 86 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B24E2C71FD65846E2B54101F027ECCEFD115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

- Total: 166 plazas.

Por tanto, los ingresos por IVTM serían de 166 x 100 €/año = 16.600€/año

El resultado final, de acuerdo con el análisis de gastos e ingresos desarrollado en los puntos anteriores, es el siguiente:

- Estimación ingresos por IBI e IVTM: 118.939 €/año
- Estimación gastos de mantenimiento: 10.103 €/año

9.3. CONCLUSIÓN

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente POSITIVO, dado que los ingresos generados por el sector son muy superiores a los gastos producidos.

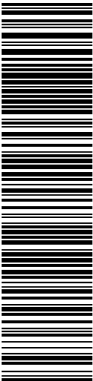
10. INFORME DESDE LAS PERSPECTIVAS DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD

OBJETO Y NORMATIVA

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

Por el contrario, un instrumento de planeamiento es un documento complejo con un contenido más general, que aborda aspectos diversos, por lo que su enfoque respecto al género será diferente, más complejo e **indirecto**. Este enfoque más amplio en materia de género y diversidad, se demuestra por el hecho de que la legislación urbanística, tanto regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), como estatal (TRLR 7/2015), no recogen entre las exigencias de los planes generales la necesidad de redactar una memoria específica en razón de género y diversidad, limitándose dichas normas a recoger entre sus principios

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 87 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD6846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

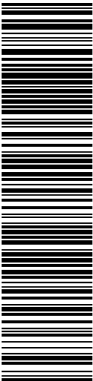
rectores algunos aspectos genéricos que guardan relación con la materia, además de algunas exigencias favorables al género y a la diversidad, pero no expresamente dirigidas a dichos aspectos, tales como la exigencia de determinados estándares de equipamientos, zonas verdes e infraestructuras, así como la necesaria reserva de una dotación mínima de vivienda protegida.

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

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

- Como marco general cabe señalar:
 - o Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948).
 - o Artículo 14 de la Constitución Española (1978).
 - o Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).
 - o La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres.
 - o La Plataforma de Acción de Beijing’95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1.995.
 - o El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, artículo 3.
 - o El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, artículo 2, 3, 13 y 137.
 - o Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam.
 - o Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que "la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."
 - o Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006).
 - o Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006).

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 88 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FD56846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2.006).
- Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

- Normativa específica:

- Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

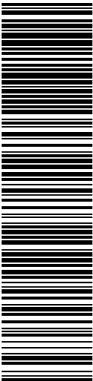
Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: “En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo”.

- Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Destacan las siguientes prescripciones:

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

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 89 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



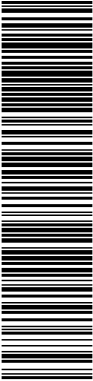
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B24E2C71FD5684E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas. 2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo. 3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
 - Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid
 - Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género. 1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI. 2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 90 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



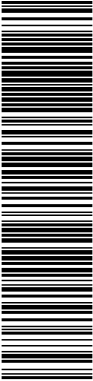
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FDD5646E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

reglamentariamente se determine. 3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

- Estudios y declaraciones que interrelaciona el género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística:
 - o Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aun hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.
 - o Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.
 - o Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:
 - a) Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 91 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

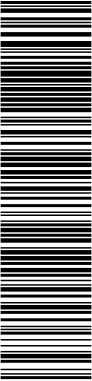


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E2B54101F027ECFEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

- universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.
- b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.
- c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.
- d) Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.
- e) Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 92 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E2B54101F07ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

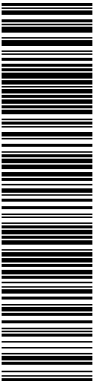
MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

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

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

- En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:
- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se garantiza al generarse mediante la presente modificación suelos dotacionales y espacios libres, debidamente conectados con la trama urbana colindante que mejoran la situación actual desde esta perspectiva. Estos suelos públicos podrán dar respuesta a su utilización para todas las personas, sin discriminación, en el centro urbano, para que se pueda acceder a ellas a pie y en pocos minutos.
 - Se garantizan las condiciones de seguridad de los espacios públicos, al estar dotados los viales de anchura suficientes, geometrías adecuadas, continuidad con el resto de viarios municipales y red de alumbrado público.
 - Los medios de transporte público son adecuados para conectar los terrenos con el centro urbano, la ciudad de Madrid y la red de cercanías.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 93 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

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

Dada la mejora en la ordenación urbana, que redunda en mayor seguridad de los espacios públicos, la creación y ampliación de espacios libres y dotacionales, bien comunicados y accesibles se considera que en todo caso la modificación tendrá un impacto positivo por razón de género.

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

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

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

en la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia se considera favorable, principalmente porque al reservarse una gran superficie de suelo dotacional, que podrá favorecer la formación de los niños y adolescentes, repercutiendo favorablemente en el ámbito familiar.

13. INFORME RELATIVO A ACCESIBILIDAD Y A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en la Ley 8/1993, de 22 junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, en la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 94 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

impida que la edificación y la urbanización asociada resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Asimismo, se cumple y se posibilita el cumplimiento de las condiciones de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por lo anterior se considera que se favorecerá la integración y no discriminación de personas con movilidad reducida o en situación de limitación.

14. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN

Los documentos que integran el PGOU, son los siguientes:

- Memoria:
 - o Memoria informativa
 - o Memoria de ordenación
- Planos:
 - o Planos de información
 - o Planos de ordenación
- Normas Urbanísticas:
 - o Régimen general del suelo
 - o Regímenes particulares
 - o Áreas remitidas a planeamiento posterior (AR)
- Programa de actuaciones y estudio económico financiero
- Catálogo de elementos protegidos

En el documento III se recogen los documentos que sufren modificaciones, en sus estados actual y modificado, señalándose a continuación los cambios propuestos, de acuerdo con las justificaciones de la presente memoria. Debe precisarse que las condiciones de las Normas Urbanísticas que se modifican, afectan únicamente al ámbito de la presente modificación puntual.

La presente modificación incide en los siguientes documentos del PGOU:

14.1. NORMAS URBANÍSTICAS

Los cambios que se precisa realizar en las Normas Urbanísticas se refieren a los apartados siguientes:

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 95 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A2E2C71FD56846E2B54101F07ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

- Título II. Regímenes particulares. Capítulo I. Determinaciones generales, parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno. 3.2.1.J. Sección 18ª Condiciones ambientales. Artículo 139bis, página 110.

Se adiciona el artículo 139bis (tras del 139 -Definición y aplicación) denominado “Condiciones de Protección Ambiental en el ámbito de la Modificación Puntual de 3 zonas de suelo urbano (Arcipreste de Hita, La Leontina y Nortron)”, en el que se recogen las condiciones recogidas en el Documento Ambiental Estratégico y en el correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

- Título III. Áreas remitidas a planeamiento posterior. Fichas del AA-1 La Leontina y AA-2 Nortron.

Se sustituyen las fichas actuales por unas nuevas fichas de condiciones, denominadas Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado AA-1 “La Leontina” y AA-2 “Nortron”, que recogen las siguientes determinaciones:

- o Plano de ordenación.
- o Características: superficie, coeficiente de edificabilidad, etc.
- o Objetivos.
- o Usos y coeficientes.
- o Cesiones.
- o Suelos lucrativos.
- o Ejecución.
- o Observaciones, condiciones de desarrollo y cargas urbanísticas.

- Título III. Áreas remitidas a planeamiento posterior.

Tras las Áreas remitidas a planeamiento posterior, se añade un nuevo apartado denominado “otros ámbitos de suelo urbano”, en el que se incluyen la ficha de condiciones de la Actuación de Dotación en suelo urbano consolidado AD-1 “Arcipreste de Hita”, que recoge las siguientes determinaciones:

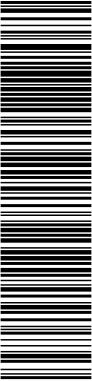
- o Plano de ordenación.
- o Características.
- o Objetivos.
- o Parámetros urbanísticos en los estados inicial y final.
- o Usos y coeficientes.
- o Ejecución.
- o Observaciones, condiciones de desarrollo y cargas urbanísticas.

14.2. PLANOS

Los planos afectados por la modificación y que, por tanto, han de modificarse, son los siguientes:

- PLANO 2.2.2, PLANO DE ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO, HOJAS 19-3 Y 20-3.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 96 de 107	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

- PLANO 2.2.4, PLANO DE ORDENACIÓN. ALINEACIONES, HOJA 19-3 Y 20-3.
- PLANO 2.2.3, PLANO DE ORDENACIÓN. GESTIÓN DEL SUELO. ACCIONES, HOJAS 19-3 Y 20-3.

15. RESUMEN EJECUTIVO

El art. 56.bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que en la documentación que se someta a información pública de un instrumento de planeamiento deberá incluirse un resumen expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y el alcance de dicha alteración, así como el señalamiento de los ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos y duración de dicha suspensión.

En cumplimiento de lo anterior se incluye en el presente documento este Resumen Ejecutivo.

15.1. DELIMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La delimitación de la modificación se ajusta, en las 3 zonas afectadas, a las parcelas de suelo urbano que se pretenden reordenar. La superficie total de los terrenos afectados por la modificación puntual, es de **19.850 m²**, desglosada en las siguientes superficies por zonas:

- C/Arcipreste de Hita: 3.132 m².
- La Leontina: 6.070 m².
- Nortron: 10.648 m².

15.2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En el Pliego de Prescripciones Técnicas redactado por los Servicios Técnicos Municipales para la licitación de los trabajos, se señala como justificación la siguiente:

“Estas modificaciones tienen como objeto la redefinición y reordenación de los ámbitos, recogiendo los antecedentes de planeamiento y el trazado de los sistemas generales que los delimitan con la adecuación de las normas urbanísticas a las oportunidades presentes en las distintas zonas.”

Partiendo de la anterior justificación, sobre los terrenos urbanos objeto de la presente modificación, concurren las siguientes circunstancias y objetivos, alineados con el interés general, que motivan su reordenación:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FD56846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

- Obtención de suelo para dotaciones públicas en el centro urbano, en concreto:
 - o Espacios libres arbolados en el frente del ámbito Arcipreste de Hita a las calles a que da frente (calles Arcipreste de Hita y San Miguel).
 - o Espacios libres arbolados en el frente del ámbito La Leontina a la calle Doctor Calero, integrando el arbolado existente.
 - o Equipamiento en el ámbito Nortron, para que forme parte de la red general de equipamientos del municipio.
- Mejora de la trama y la escena urbana. Se pretende urbanizar las 3 zonas afectadas, de forma que se mejore la actual situación que supone un impacto en la trama y en la escena urbana del centro de la localidad.
- Establecimiento de parámetros adecuados de desarrollo mediante el instrumento adecuado, que permitan que estos ámbitos puedan ser objeto de regeneración urbana con usos e intensidades similares a los del entorno en el que se ubican.
- Incorporación de parámetros ambientales, derivados del Documento Ambiental Estratégico y estudios sectoriales que acompañan la modificación puntual.

Las superficies y parámetros resultantes de la nueva ordenación son las siguientes:

	ARCIPRESTE DE HITA	LA LEONTINA	NORTRON	TOTAL
SUPERFICIE (m ²)	3.132	6.070	10.648	19.850
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
SUELO LUCRATIVO (m2)	2.225	4.070	-	6.295
SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA (m ² e)	4.784	6.240 VL: 4.992 VP: 1.248	-	11.024
Nº DE VIVIENDAS	43	56	0	99
RED VIARIA (m ²)	78	870	1604	2.552
ZONAS VERDES (m ²)	829	1.130		1.959
EQUIPAMIENTO PÚBLICO(m ²)	0	0	9.044	9.044

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_246271 MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 98 de 107	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2AE2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

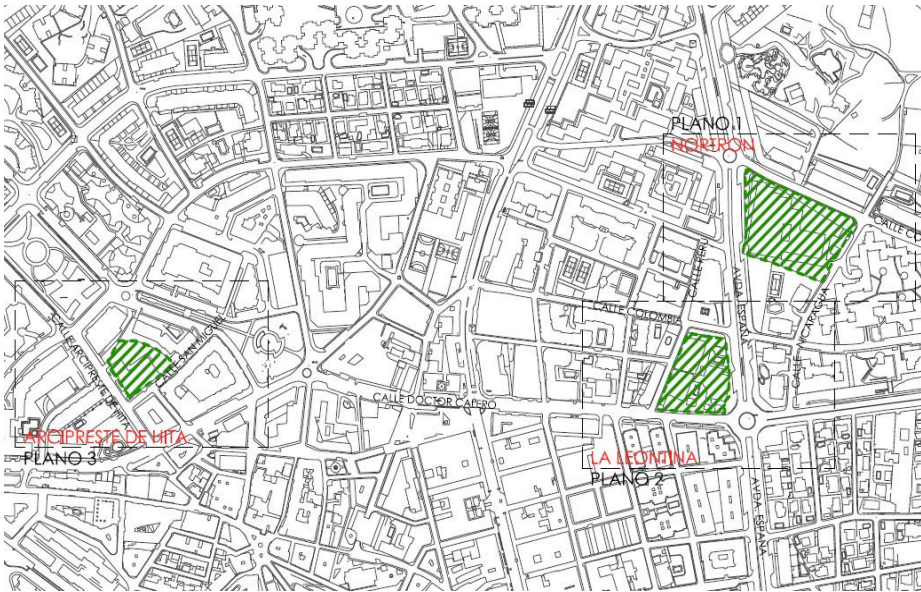
15.3. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Tal como establece la legislación urbanística, el artículo 70.4 de la LSM prevé la suspensión de licencias en los procesos de tramitación de planeamiento, en línea con dispuesto con más detalle en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, suspensión que se prevé para aquellas áreas del territorio, cuyas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. La aprobación inicial de la modificación puntual supondrá la suspensión de la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades, en el ámbito de la modificación, excepto en los casos en que se cumplan las determinaciones tanto del planeamiento vigente como del modificado.

En el presente caso la suspensión de licencias debe alcanzar a los terrenos afectados por los tres ámbitos objeto de la modificación puntual.

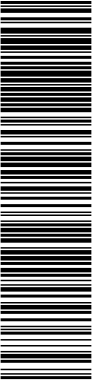
15.4. PLANO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se adjunta a continuación plano de los suelos afectados por la presente modificación de planeamiento.



En Majadahonda, octubre de 2024

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_05_RE_24627 I MEM MP-3 ÁMBITOS -DOC APROB DEF OCT 2024	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21 Página 99 de 107	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



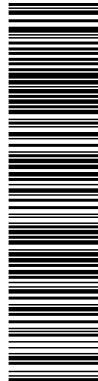
MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO

ANEXO 1. PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEA (COMPARATIVO ESTADO INICIAL Y FINAL)

- PLANOS ÁREAS HOMOGÉNEAS AH-1 Y AH-2 (ESTADO INICIAL Y FINAL)
- FICHA Y CUADRO NUMÉRICO AH-1 (ESTADO INICIAL Y FINAL)
- FICHA Y CUADRO NUMÉRICO AH-2 (ESTADO INICIAL Y FINAL)

Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07
Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21
Página 100 de 107

NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2AE2C71FDD5846E2B54101F027CECFD215B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE
3 ÁMBITOS DEL CENTRO URBANO DE MAJADAHONDA
(ARCIPRESTE DE HITIA, LA LEONTINA Y NORRION)



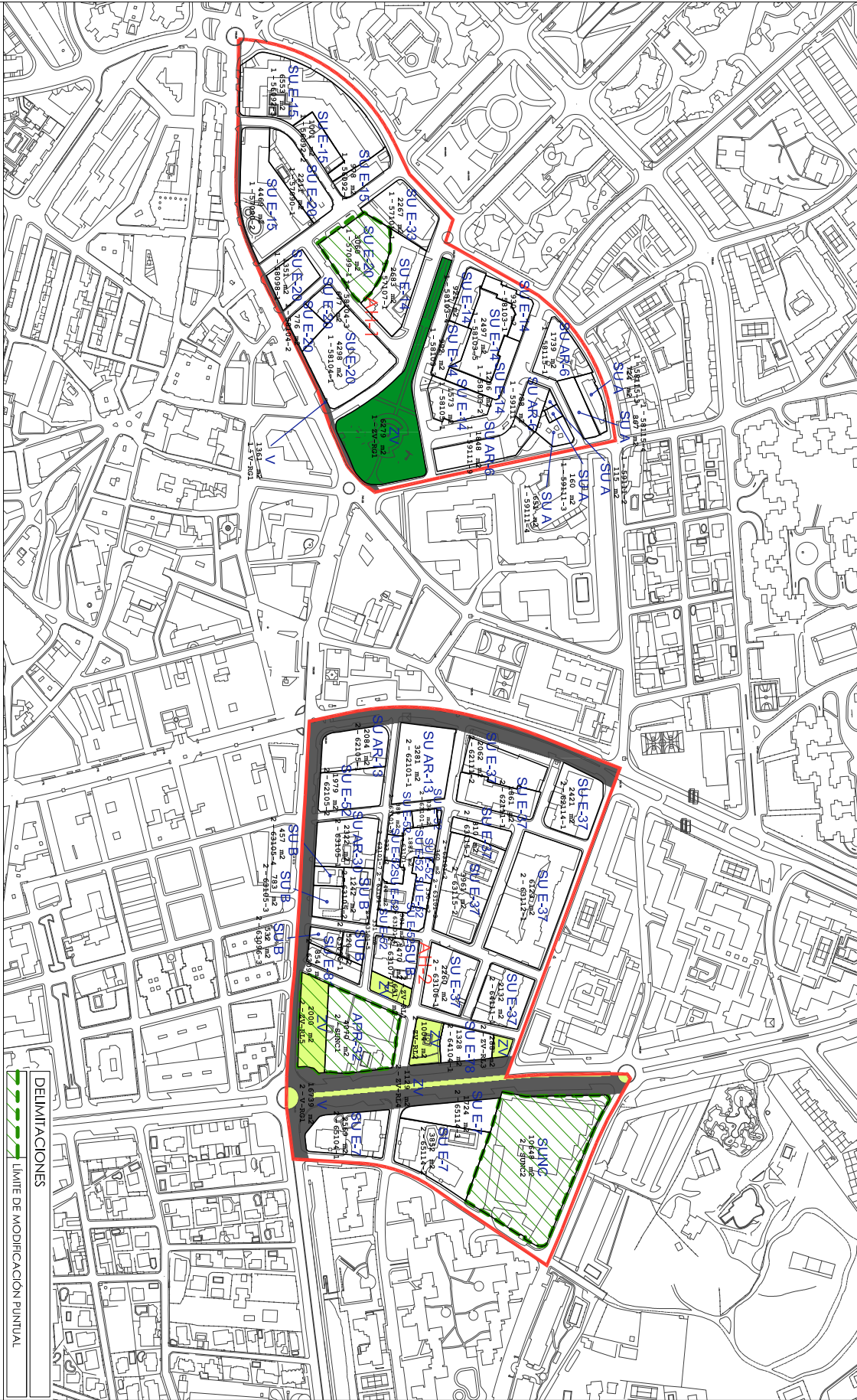
MANUEL GUZMÁN FERRAZ
FEDICO GUZMÁN FERRAZ
FEDICO GUZMÁN FERRAZ

[Firma]
[Firma]

PLANO:
AH-I

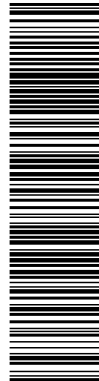
ESCALA:
1/3000

ÁREAS HOMOGÉNEAS.
ESTADO INICIAL



Código para validación: SCAS6-UOYA3-PFX07
Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:21
Página 101 de 107

NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2AE2C71FDD5846E2B54101F027CECFD215B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE
3 ÁMBITOS DEL CENTRO URBANO DE MAJADAHONDA
(ARCIPRESTE DE HITA, LA LEONTINA Y NORRION)



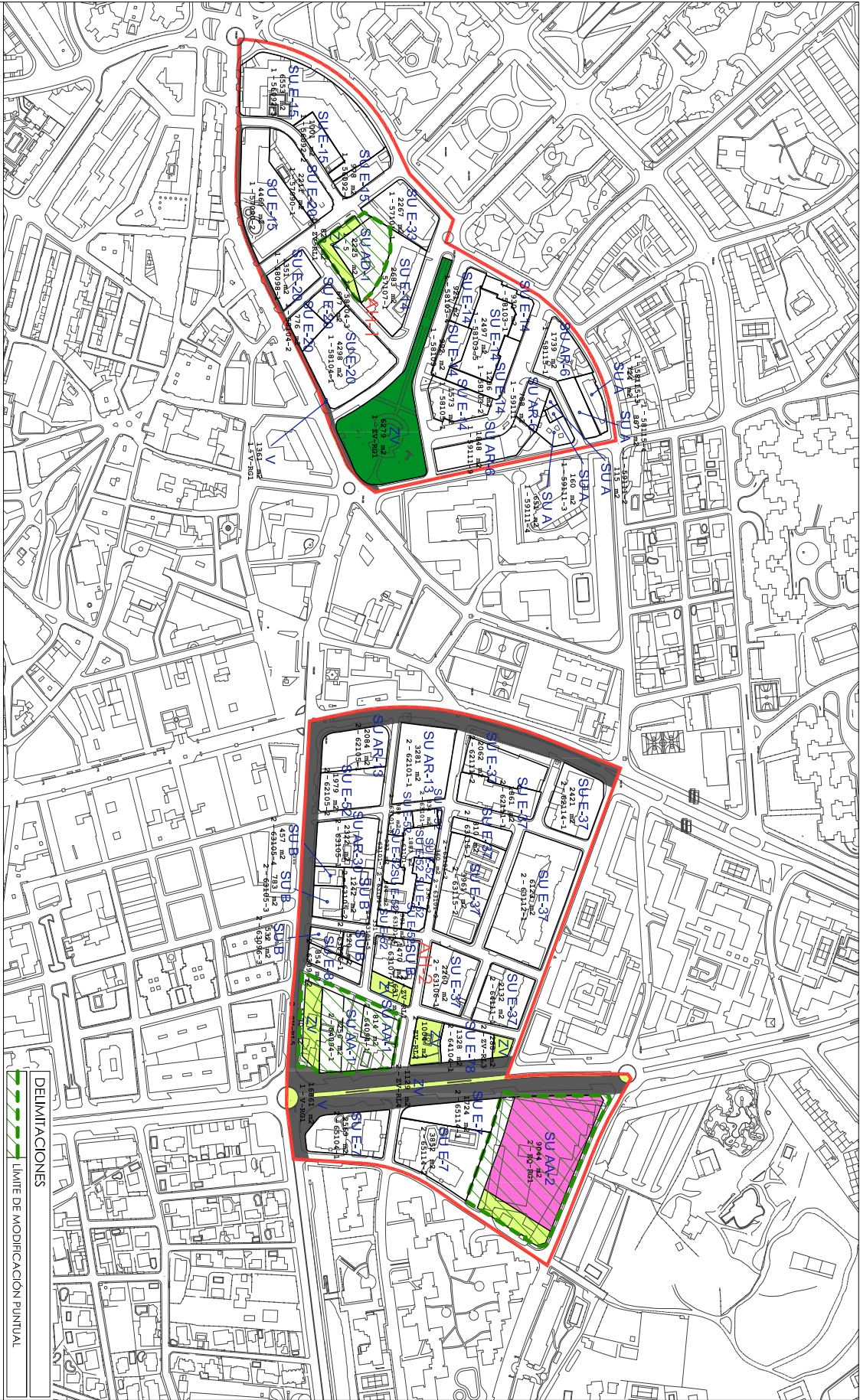
MANUEL GUZMÁN FERRAZ
FEDICO GUZMÁN FERRAZ
FEDICO GUZMÁN FERRAZ

[Signature]
[Signature]

PLANO:
AH-F

ESCALA:
1/3000

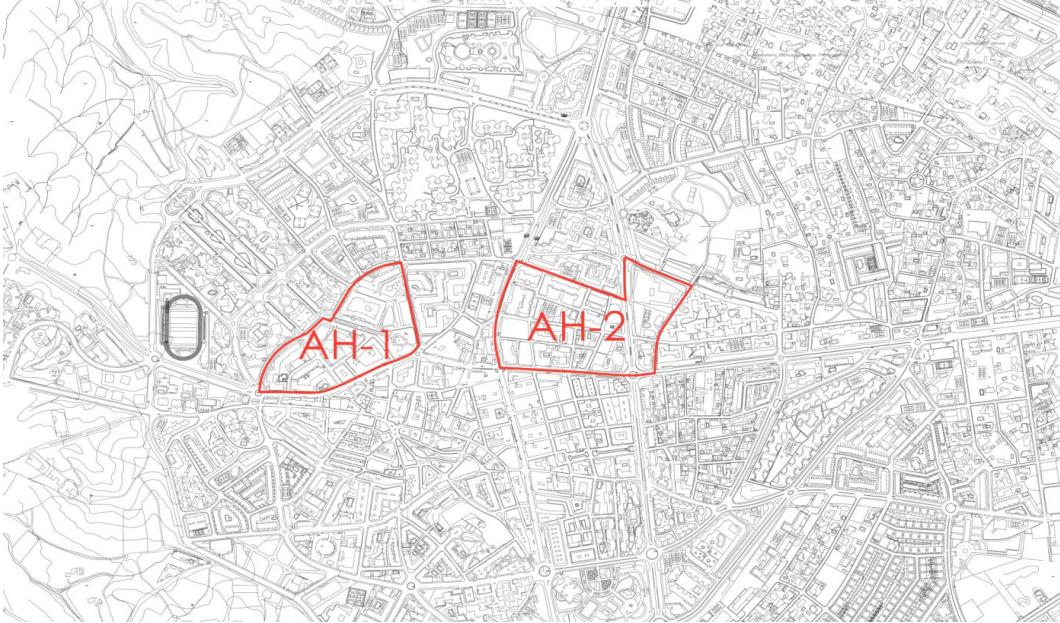
ÁREAS HOMOGÉNEAS.
ESTADO FINAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

ÁREA HOMOGÉNEA: AH1

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		73.479	DESCRIPCIÓN Trama urbana consolidada. Área urbana correspondiente a las urbanizaciones situadas al norte del casco antiguo, en torno a la zona verde de la calle Vaguada del Arcipreste.
Uso Global	Residencial colectivo		
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado	3.132	
	Suelo Urbano No Consolidado		
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Residencial colectivo		1,00	
Comercial		1,20	
Oficinas		1,20	
Sanitario		1,20	
Industrial		0,85	
Deportivo		0,80	
Cultural		0,80	

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

ÁREA HOMOGÉNEA: **AH1**

DATOS INICIALES

Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		-
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		73.479
Superficie Edificada (m2c)		92.059
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		95.118
Coeficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		1,253
Coeficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		1,294
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	20.504
	TOTAL RL	20.504
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	6.279
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	1.361
	TOTAL RG	7.640
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales excluido viario (m2)		-
Estándar de Redes Locales (m2/m2c)		0,22
Estándar de Redes Locales excluido viario (m2/m2c)		0,00

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		73.479
Superficie Edificada (m2c)		94.991
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		98.327
Coeficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		1,293
Coeficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		1,338
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	829
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	20.510
	TOTAL RL	21.339
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	6.279
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	1.361
	TOTAL RG	7.640
REDES SUPRAMUNI- CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales excluido viario (m2)		829
Estándar de Redes Locales (m2/m2c)		0,22
Estándar de Redes Locales excluido viario (m2/m2c)		0,01

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FD56846E9B54101F027ECFE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

ANI	
SUPERFICIE TOTAL	73.479
ÁMBITOS SUNC	0
SUPERFICIE INICIAL	73.479

MANZANAS LUCRATIVAS

AH	MANZANA	PARCELA	SUELO m ²	USO	EDIFICAB. m ² /m ²	SUP. CONST. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ	NÚMERO VIVIENDAS
1	56092	1	978	RES COLECT	-	2.872	1,00	2.872	45
		2	1.001	DEPORTIVO	-	0	0,80	0	0
		3	6.553	RES COLECT	-	10.809	1,00	10.809	60
				COMERCIAL	-	194	1,20	233	0
				OFICINAS	-	100	1,20	120	0
				RES COLECT	-	3.616	1,00	3.616	17
	1	2.211	COMERCIAL	-	204	1,20	245	0	
			RES COLECT	-	8.349	1,00	8.349	50	
	57090	2	4.469	COMERCIAL	-	466	1,20	559	0
				DEPORTIVO	-	0	0,80	0	0
	58098	1	1.351	RES COLECT	-	4.317	1,00	4.317	58
				COMERCIAL	-	269	1,20	323	0
	57099	1	3.060	INDUSTRIAL	-	1.852	0,85	1.574	0
	57101	1	2.267	COMERCIAL	-	5.534	1,20	4.241	0
	57107	1	2.683	RES COLECT	-	4.202	1,00	4.202	30
	58104	1	4.298	RES COLECT	-	6.468	1,00	6.468	57
				INDUSTRIAL	-	354	0,85	301	0
	58105	2	776	COMERCIAL	-	513	1,20	640	0
				RES COLECT	-	1.666	1,00	1.666	33
	58105	3	677	RES COLECT	-	1.660	1,00	1.660	21
				OFICINAS	-	3.275	1,20	3.930	0
	58105	1	1.573	SANITARIO	-	747	1,20	896	0
				COMERCIAL	-	20	1,20	24	0
	58103	1	890	RES COLECT	-	4.543	1,00	4.543	36
				RES COLECT	-	5.672	1,00	5.672	44
	58103	3	992	RES COLECT	-	2.996	1,00	2.996	25
				COMERCIAL	-	282	1,20	338	0
	58103	4	921	RES COLECT	-	3.458	1,00	3.458	28
				DEPORTIVO	-	0	0,80	0	0
	58103	1	788	RES COLECT	-	2.383	1,00	2.383	22
				COMERCIAL	-	446	1,20	535	0
	58111	2	115	RES COLECT	-	406	1,00	406	6
				RES COLECT	-	236	1,00	236	1
	58111	4	651	RES COLECT	-	1.832	1,00	1.832	22
				COMERCIAL	-	404	1,20	485	0
	58115	9	1.848	OFICINAS	-	3.654	1,20	4.385	0
				COMERCIAL	-	1.291	1,20	1.549	0
	58115	1	1.739	RES COLECT	-	3.569	1,00	3.569	54
				COMERCIAL	-	603	1,20	724	0
	58115	3	724	RES COLECT	-	1.195	1,00	1.195	12
				COMERCIAL	-	73	1,20	88	0
	58115	4	867	RES COLECT	-	1.966	1,00	1.966	28
				COMERCIAL	-	407	1,20	488	0
	58115			CULTURAL	-	345	0,80	276	0
TOTAL			45.335			92.059		95.118	649

REDES PÚBLICAS

NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	USO	CATEGORÍA
RL	RL1		20.504	V	
	RL2				
	RL3				
RG	RG1		1.361	V	
	RG2		6.279	ZV	
	RG3				
RS			28.144		

REDES LOCALES	Variado	20.504
	Espacio libre y zona verde	0
	Equipamiento y s urbanos	0
Total RL sv		0
Total RL		20.504
REDES GENERALES	Variado	1.361
	Espacio libre y zona verde	6.279
	Equipamiento y s urbanos	0
Total RG		7.640
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0
	Vivienda Pública	0
	Equipamiento y s urbanos	0
PALES	Infraestructura viaria	0
	Vía pecuaria	0
		0
Total RS		0
TOTAL REDES		28.144

COEFICIENTE INICIAL EDIFICABILIDAD	1,294
COEFICIENTE INICIAL RL CON VIARIO	0,22
COEFICIENTE INICIAL RL SIN VIARIO	0,00
COEFICIENTE INICIAL RL ZONAS VERDES	0,00
COEFICIENTE INICIAL RL SV POR VIVIENDA	0,00

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

ANI	
SUPERFICIE TOTAL	73.479
ÁMBITOS SUNC	0
SUPERFICIE FINAL	73.479

MANZANAS LUCRATIVAS

MANZANAS LOCATIVAS									
AH	MANZANA CATASTRAL	PARCELA	SUELO m ²	USO	EDIFICAB. m ² /m ²	SUP. CONST. m ² c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ	NÚMERO VIVIENDAS
1	56092	1	978	RES COLECT	-	2.872	1,00	2.872	45
		2	1.001	DEPORTIVO	-	0	0,80	0	0
		3	6.553	RES COLECT	-	10.809	1,00	10.809	60
				COMERCIAL	-	194	1,20	233	0
	57090	1	2.211	OFICINAS	-	100	1,20	120	0
				RES COLECT	-	3.616	1,00	3.616	17
		2	4.469	COMERCIAL	-	204	1,20	245	0
				RES COLECT	-	8.349	1,00	8.349	50
	58098	2	4.469	COMERCIAL	-	466	1,20	559	0
				DEPORTIVO	-	0	0,80	0	0
		1	1.351	RES COLECT	-	4.317	1,00	4.317	58
				COMERCIAL	-	269	1,20	323	0
1	57099	1	2.225	RES COLECT	2,15	5.534	1,00	4.784	43
	57101	1	2.267	COMERCIAL	-	5.534	1,20	4.241	0
	57107	1	2.683	RES COLECT	-	4.202	1,00	4.202	30
	58104	1	4.298	RES COLECT	-	6.468	1,00	6.468	57
				INDUSTRIAL	-	354	0,85	301	0
	58105	2	776	COMERCIAL	-	533	1,20	640	0
				RES COLECT	-	1.666	1,00	1.666	33
	58106	3	677	RES COLECT	-	1.660	1,00	1.660	21
				OFICINAS	-	3.275	1,20	3.930	0
	58107	1	1.573	SANITARIO	-	747	1,20	896	0
				COMERCIAL	-	20	1,20	24	0
	1	58108	1	890	RES COLECT	-	4.543	1,00	4.543
RES COLECT					-	5.672	1,00	5.672	44
58109		3	992	RES COLECT	-	2.996	1,00	2.996	25
				COMERCIAL	-	282	1,20	338	0
58110		4	921	RES COLECT	-	3.458	1,00	3.458	28
				DEPORTIVO	-	0	0,80	0	0
58111		1	788	RES COLECT	-	2.383	1,00	2.383	22
				COMERCIAL	-	446	1,20	535	0
58112		2	115	RES COLECT	-	406	1,00	406	6
				RES COLECT	-	236	1,00	236	1
58113		4	651	RES COLECT	-	1.832	1,00	1.832	22
				COMERCIAL	-	404	1,20	485	0
58114	9	1.848	OFICINAS	-	3.654	1,20	4.385	0	
			COMERCIAL	-	1.291	1,20	1.549	0	
58115	1	1.739	RES COLECT	-	3.569	1,00	3.569	54	
			COMERCIAL	-	603	1,20	724	0	
58116	3	724	RES COLECT	-	1.195	1,00	1.195	12	
			COMERCIAL	-	73	1,20	88	0	
58117	4	867	RES COLECT	-	1.966	1,00	1.966	28	
			COMERCIAL	-	407	1,20	488	0	
58118			CULTURAL	-	345	0,80	276	0	
TOTAL			44.500			94.991		98.127	692

REDES PÚBLICAS

NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	USO	CATEGORÍA
RL	RL1		20.510	V	
	RL2		829	ZV	
	RL3				
RG	RG1		1.361	V	
	RG2		6.279	ZV	
	RG3				
RS			28.979		

REDES LOCALES	Variado	20.510
	Espacio libre y zona verde	829
	Equipamiento y s urbanos	0
Total RL sv		829
Total RL		22.168
REDES GENERALES	Variado	1.361
	Espacio libre y zona verde	6.279
	Equipamiento y s urbanos	0
Total RG		7.640
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacio libre y zona verde	0
	Vivienda Pública	0
	Equipamiento y s urbanos	0
PALES	Infraestructura viaria	0
	Vía pecuaria	0
		0
Total RS		0
TOTAL REDES		29.808

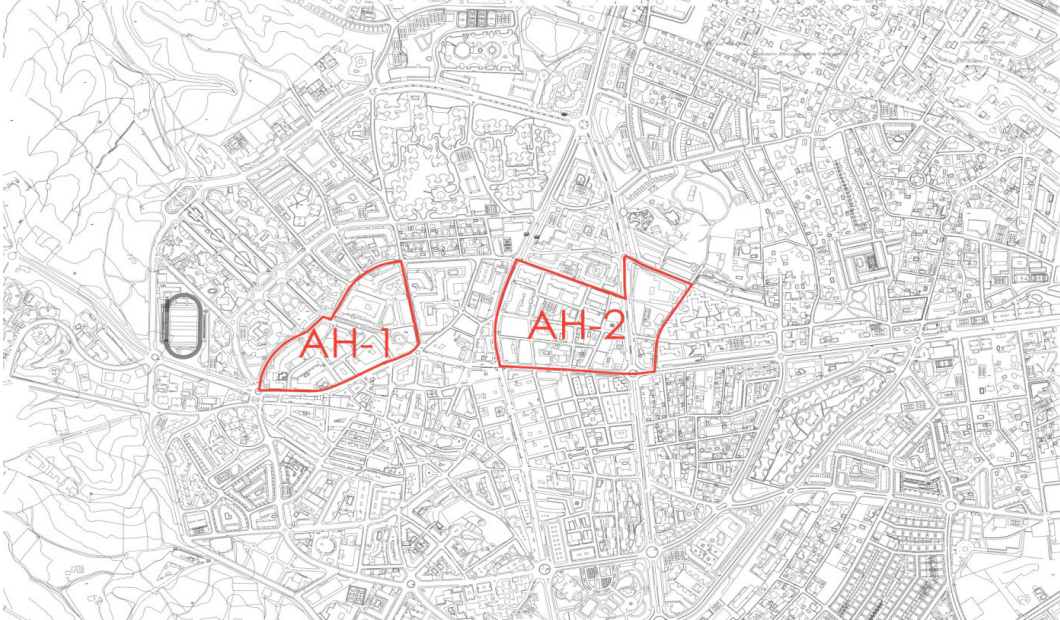
COEFICIENTE FINAL EDIFICABILIDAD	1,238
COEFICIENTE FINAL RL CON VIARIO	0,24
COEFICIENTE FINAL RL SIN VIARIO	0,01
COEFICIENTE FINAL RL ZONAS VERDES	0,01
COEFICIENTE FINAL RL SV POR VIVIENDA	1,20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71-FDD5846E2B54101F027ECEE2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

ÁREA HOMOGÉNEA: AH2

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		107.316	DESCRIPCIÓN
Uso Global	Residencial unifamiliar		Suelos consolidados y no consolidados pertenecientes a las urbanizaciones localizadas al norte de la calle Doctor Calero y en torno a la calle Colombia y la avenida de España.
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		
	Suelo Urbano No Consolidado	16.718	
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Residencial colectivo libre		1,00	
Residencial colectivo protegido (VPPL)		0,50	
Residencial unifamiliar		1,00	
Comercial		1,20	
Oficinas		1,20	
Sanitario		1,20	
Industrial		0,85	
Deportivo		0,80	
Cultural		0,80	

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571, SCAS6-UOYA3-PFX07, B2A4E2C71FDD5846E2B54101F027ECEF2D115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

ÁREA HOMOGÉNEA: **AH2**

DATOS INICIALES

Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)		16.718
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)		107.316
Superficie Edificada (m2c)		102.533
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		105.730
Coeficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,955
Coeficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,985
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	5.052
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	19.495
	TOTAL RL	24.547
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	16.739
	TOTAL RG	16.739
REDES SUPRAMUNI-CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales excluido viario (m2)		5.052
Estándar de Redes Locales (m2/m2c)		0,24
Estándar de Redes Locales excluido viario (m2/m2c)		0,05

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)		107.316
Superficie Edificada (m2c)		94.821
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug)		98.751
Coeficiente de Edificabilidad (m2c/m2)		0,884
Coeficiente de Edificabilidad homogeneizada (m2cug/m2)		0,920
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	5.382
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	21.847
	TOTAL RL	27.229
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	7.844
	Infraestructura Viaria	16.861
	TOTAL RG	24.705
REDES SUPRAMUNI-CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	-
	Vía pecuaria	-
	TOTAL RS	-
Total Superficie Redes Locales excluido viario (m2)		5.382
Estándar de Redes Locales (m2/m2c)		0,29
Estándar de Redes Locales excluido viario (m2/m2c)		0,06

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274571-SCAS6-UOYA3-PFX07-B24E2C71FD05846E2B54101F027ECEFD115B085) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AN2		
SUPERFICIE TOTAL		107.316
ÁMBITOS SÚNC		16.118
SUPERFICIE INICIAL		107.316

MANZANAS LUCRATIVAS										
AH	MANZANA	PARCELA	SUELO m ²	USO	EDIFICAB. m ² /cm ²	SUP. CONT.	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ	NÚMERO VIVIENDAS	
2	62114	1	2.421	RES COLECT	-	5.240	1,00	5.240	32	
		1	6.123	RES COLECT	-	12.072	1,00	12.072	96	
	64111	1	2.132	RES COLECT	-	3.375	1,00	3.375	59	
				COMERCIAL	-	14	1,20	17	0	
	64104	1	1.328	COMERCIAL	-	3.981	1,20	4.777	0	
	63106	1	2.260	RES COLECT	-	4.375	1,00	4.375	32	
				COMERCIAL	-	840	1,20	1.008	0	
	63115	1	810	OPICINAS	-	53	1,20	64	0	
		2	3.961	DEPORTIVO	-	0	0,85	0	0	
	62111	1	1.361	RES COLECT	-	5.066	1,00	5.066	36	
		2	2.062	COMERCIAL	-	1.248	1,20	1.498	0	
	62101	1	3.281	OPICINAS	-	5.602	1,20	6.722	0	
				COMERCIAL	-	2.809	1,20	3.371	0	
	63101	1	334	RES COLECT	-	1.248	1,00	1.248	8	
		2	360	RES COLECT	-	1.372	1,00	1.372	12	
	63101	3	330	RES COLECT	-	1.288	1,00	1.288	8	
				COMERCIAL	-	1.260	1,00	1.260	12	
	63101	4	381	INDUSTRIAL	-	186	0,85	158	0	
				RES COLECT	-	1.240	1,00	1.240	8	
	63101	5	331	INDUSTRIAL	-	98	0,85	83	0	
				RES COLECT	-	1.260	1,00	1.260	12	
	63101	6	344	INDUSTRIAL	-	186	0,85	158	0	
				RES COLECT	-	1.288	1,00	1.288	8	
	63101	7	333	RES COLECT	-	1.671	1,00	1.671	12	
		8	389	DEPORTIVO	-	87	0,85	74	0	
	63107	1	1.470	RES COLECT	-	0	0,85	0	0	
				RES COLECT	-	2.855	1,00	2.855	24	
62105			RES COLECT	-	3.022	1,00	3.022	53		
			COMERCIAL	-	1.733	1,20	2.080	0		
63105			OPICINAS	-	1.708	1,20	2.050	0		
			COMERCIAL	-	3.433	1,20	4.120	0		
63105	1	2.322	RES COLECT	-	4.260	1,00	4.260	60		
			COMERCIAL	-	1.272	1,20	1.526	0		
63105	2	1.242	RES COLECT	-	1.610	1,00	1.610	14		
			COMERCIAL	-	358	1,20	430	0		
63096	3	783	RES UNIF	-	467	1,00	467	1		
			RES UNIF	-	113	1,00	113	1		
63096	1	520	RES COLECT	-	702	1,00	702	6		
			RES COLECT	-	1.956	1,00	1.956	13		
63096	2	854	COMERCIAL	-	90	1,20	108	0		
			RES COLECT	-	830	1,00	830	13		
64094	3	532	COMERCIAL	-	50	1,20	60	0		
	1 (APR-32)		RES COLECT	-	3.451	1,00	3.451	30		
65104	2 (APR-32)	4.070	COMERCIAL	-	314	1,20	376	0		
	3 (APR-32)		OPICINAS	-	314	1,20	376	0		
65114	1	2.569	INDUSTRIAL	-	1.091	1,00	1.091	24		
			INDUSTRIAL	-	9.873	0,85	8.392	0		
65114	2	3.852	RES UNIF	-	3.572	1,00	3.572	24		
	3	1.724	RES COLECT	-	1.599	1,00	1.599	11		
TOTAL			66.630			102.533		105.750	609	

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	USO	CATEGORÍA
RL	RL1		19.495	V	
			631	ZV	
			1.004	ZV	
			288	ZV	
			1.129	ZV	
			2.000	ZV	
			(APR.32)		
RG	RG1		16.739	V	
RS					

REDES LOCALES	Vario	18.495
	Espacio libre y zona verde	5.052
	Equipamiento y S urbanos	0
	Total RL sv	5.052
REDES GENERALES	Vario	16.739
	Espacio libre y zona verde	0
	Equipamiento y S urbanos	0
	Total RG	16.739
REDES SUPARANUNCIALES	Espacio libre y zona verde	0
	Vivienda Pública	0
	Equipamiento y S urbanos	0
	Infraestructura vial	0
PALES	Vía peatonal	0
		0
		0
		0
TOTAL REDES		41.286
COEFICIENTE INICIAL EDIFICABILIDAD		0,985
ESTÁNDAR INICIAL RL CON VARIOS		23,24 m ² /100 m ² c
ESTÁNDAR INICIAL RL SIN VARIOS		4,59 m ² sv/100 m ² c
ESTÁNDAR INICIAL RL SV POR VIVIENDA		8,39 m ² sv/vv

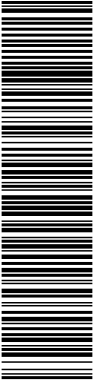
PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AN2		
SUPERFICIE TOTAL		107.316
ÁMBITOS SÚNC		0
SUPERFICIE FINAL		107.316

MANZANAS LUCRATIVAS										
AH	MANZANA	PARCELA	SUELO m ²	USO	EDIFICAB. m ² /cm ²	SUP. CONT.	COEF.	SUP. CONST.	PONDERACIÓN	NÚMERO
2	CATASTRAL	62114	1	2.421	RES COLECT	-	5.240	1,00	5.240	32
		63112	1	6.123	RES COLECT	-	12.072	1,00	12.072	96
	64111	1	2.132	RES COLECT	-	3.375	1,00	3.375	59	
				COMERCIAL	-	14	1,20	17	0	
	64104	1	1.328	COMERCIAL	-	3.981	1,20	4.777	0	
	63106	1	2.260	RES COLECT	-	4.375	1,00	4.375	32	
				COMERCIAL	-	840	1,20	1.008	0	
	63115	1	810	OPICINAS	-	53	1,20	64	0	
		2	3.961	DEPORTIVO	-	0	0,80	0	0	
	62111	1	1.361	RES COLECT	-	5.066	1,00	5.066	36	
		2	2.062	COMERCIAL	-	1.248	1,20	1.498	0	
	62101	1	3.281	OPICINAS	-	5.602	1,20	6.722	0	
				COMERCIAL	-	2.809	1,20	3.371	0	
	63101	1	334	RES COLECT	-	1.248	1,00	1.248	8	
		2	360	RES COLECT	-	1.372	1,00	1.372	12	
	63101	3	330	RES COLECT	-	1.288	1,00	1.288	8	
				COMERCIAL	-	1.260	1,00	1.260	12	
	63101	4	381	INDUSTRIAL	-	186	0,85	158	0	
				RES COLECT	-	1.240	1,00	1.240	8	
	63101	5	331	INDUSTRIAL	-	98	0,85	83	0	
				RES COLECT	-	1.260	1,00	1.260	12	
63101	6	344	INDUSTRIAL	-	186	0,85	158	0		
			RES COLECT	-	1.288	1,00	1.288	8		
63101	7	333	RES COLECT	-	1.671	1,00	1.671	12		
			RES COLECT	-	0	0,85	74	0		
63107	1	1.883	DEPORTIVO	-	0	0,80	0	0		
	2	1.470	RES COLECT	-	2.855	1,00	2.855	24		
62105			RES COLECT	-	3.022	1,00	3.022	53		
	1	2.084	COMERCIAL	-	1.733	1,20	2.080	0		
63105			OPICINAS	-	1.708	1,20	2.050	0		
	2	1.979	COMERCIAL	-	3.433	1,20	4.120	0		
63105			RES COLECT	-	4.260	1,00	4.260	60		
	1	2.322	COMERCIAL	-	1.272	1,20	1.526	0		
63105			RES COLECT	-	1.610	1,00	1.610	14		
	2	1.242	COMERCIAL	-	358	1,20	430	0		
63096	3	783	RES UNIF	-	467	1,00	467	1		
	4	467	RES UNIF	-	113	1,00	113	1		
63096	1	520	RES UNIF	-	702	1,00	702	6		
	2	854	RES COLECT	-	3.956	1,00	1.956	13		
64094	3	526	RES UNIF	-	90	1,20	108	0		
			RES COLECT	-	830	1,00	830	13		
65104	AA-1	3	352	COMERCIAL	-	50	1,20	60	0	
	AA-1	8	1.814	VIV PROF PUBLICA	-	1.248	0,50	624	10	
65114	1	2.569	RES COLECT	-	3.092	1,00	3.092	24		
	2	3.852	RES COLECT	-	3.572	1,00	3.572	24		
	3	1.724	RES COLECT	-	1.599	1,00	1.599	11		
TOTAL			55.382		94.821		98.751	635		

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m ²	USO	CATEGORÍA
RL	RL1		19.495	V	
			810	V	
			1.542	V	
			631	ZV	
			2.004	ZV	

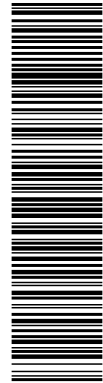
DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_06_RE_24627 II PLANOS ORDENACION PORMENORIZADA	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: O03HT-2YYPX-8I5B6 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:46 Página 1 de 8	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



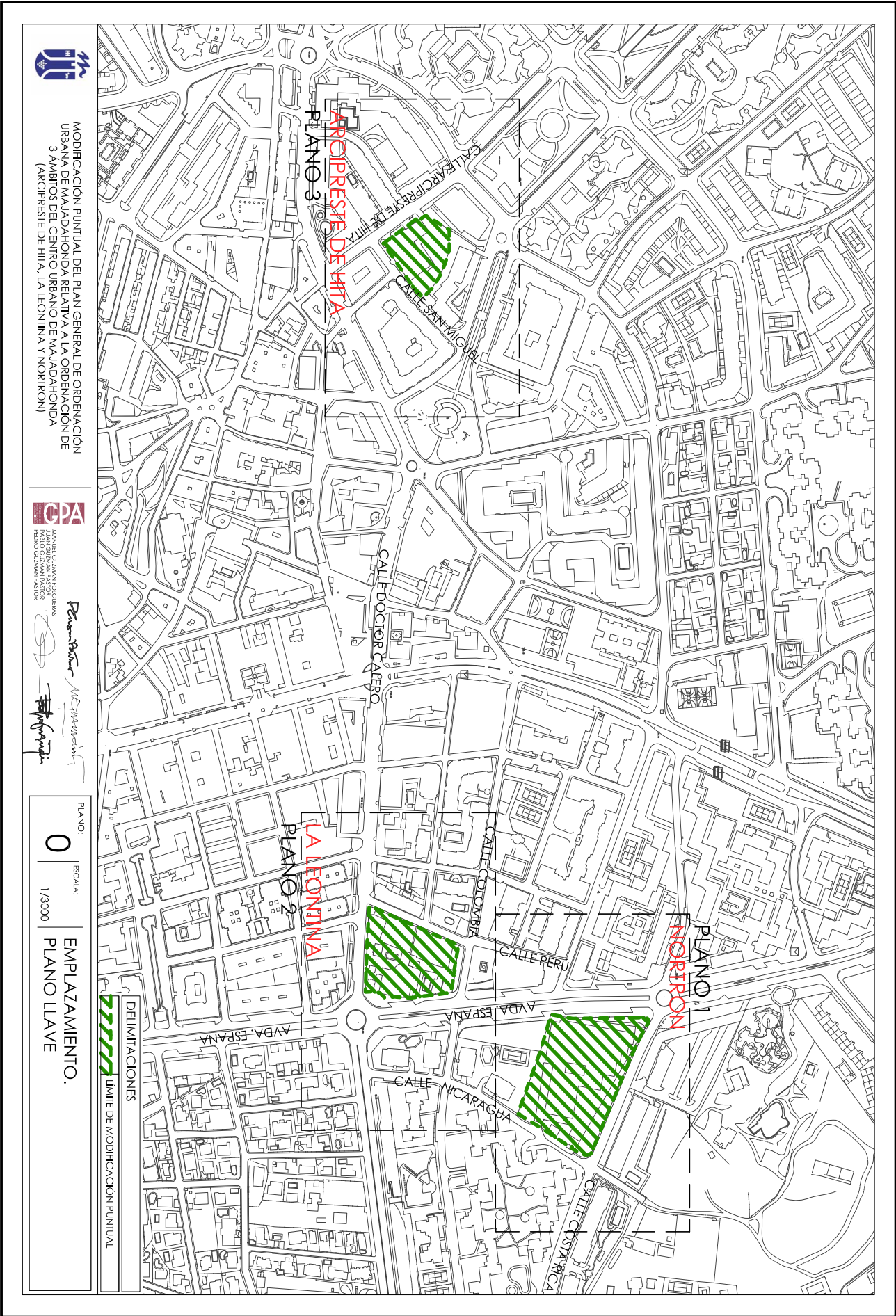
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274572 O03HT-2YYPX-8I5B6 03C174512D26AECECABFBE4C5699B3CF45E77CFC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verifica/Documentos.do?>

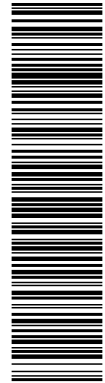
II PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 0. EMPLAZAMIENTO.
 - 1.1. NORTRON. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SOBRE CARTOGRAFÍA.
 - 1.2. NORTRON. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SOBRE ORTOFOTO.
 - 2.1. LA LEONTINA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SOBRE CARTOGRAFÍA.
 - 2.2. LA LEONTINA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SOBRE ORTOFOTO.
 - 3.1. C/ ARCIPRESTE DE HITA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SOBRE CARTOGRAFÍA.
 - 3.2. C/ ARCIPRESTE DE HITA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SOBRE ORTOFOTO.

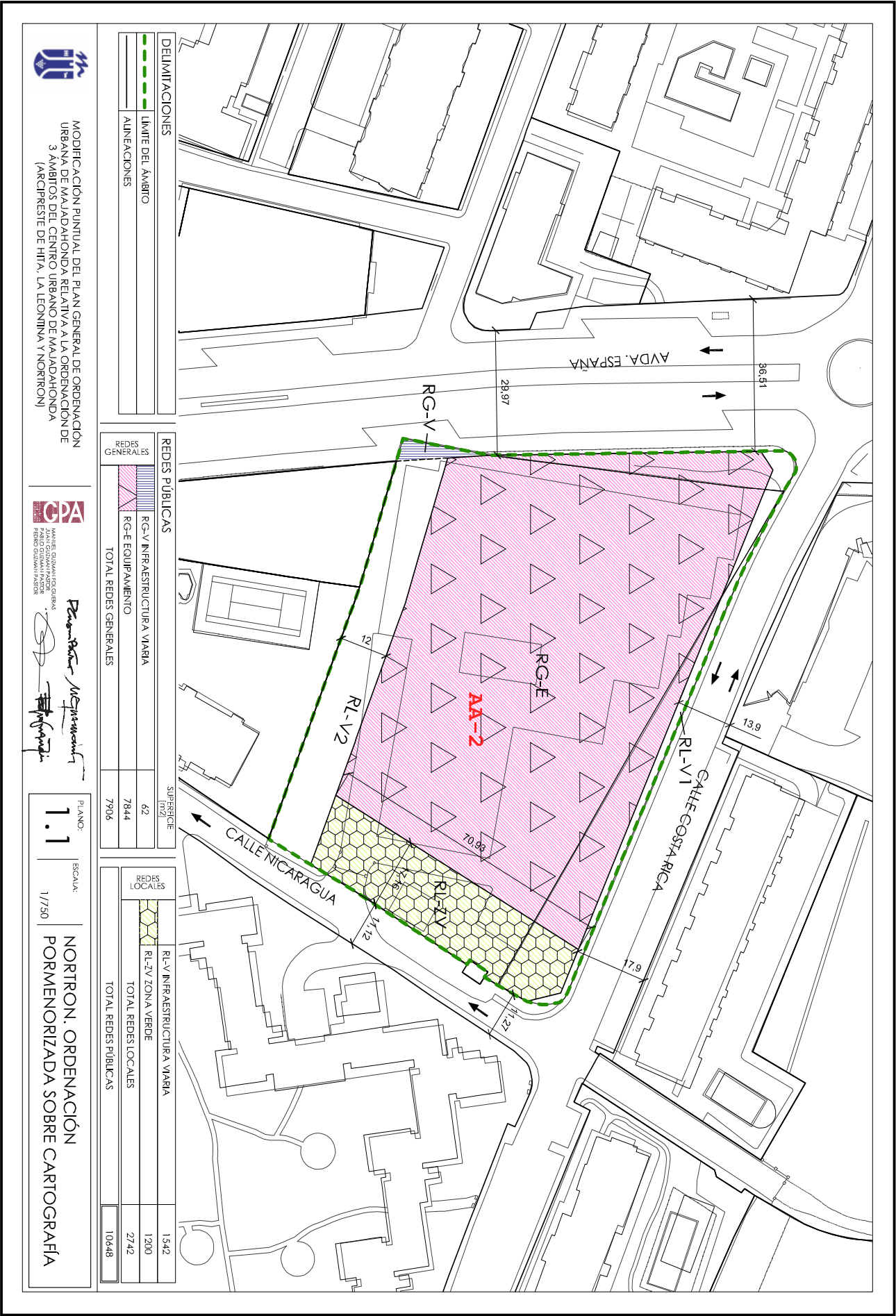


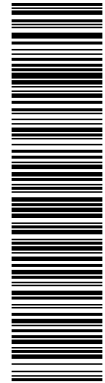
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274572.O03HT-2YYPX-8I5B6_09C174512D26AECAEBF6AC5690B3C45E77CFC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



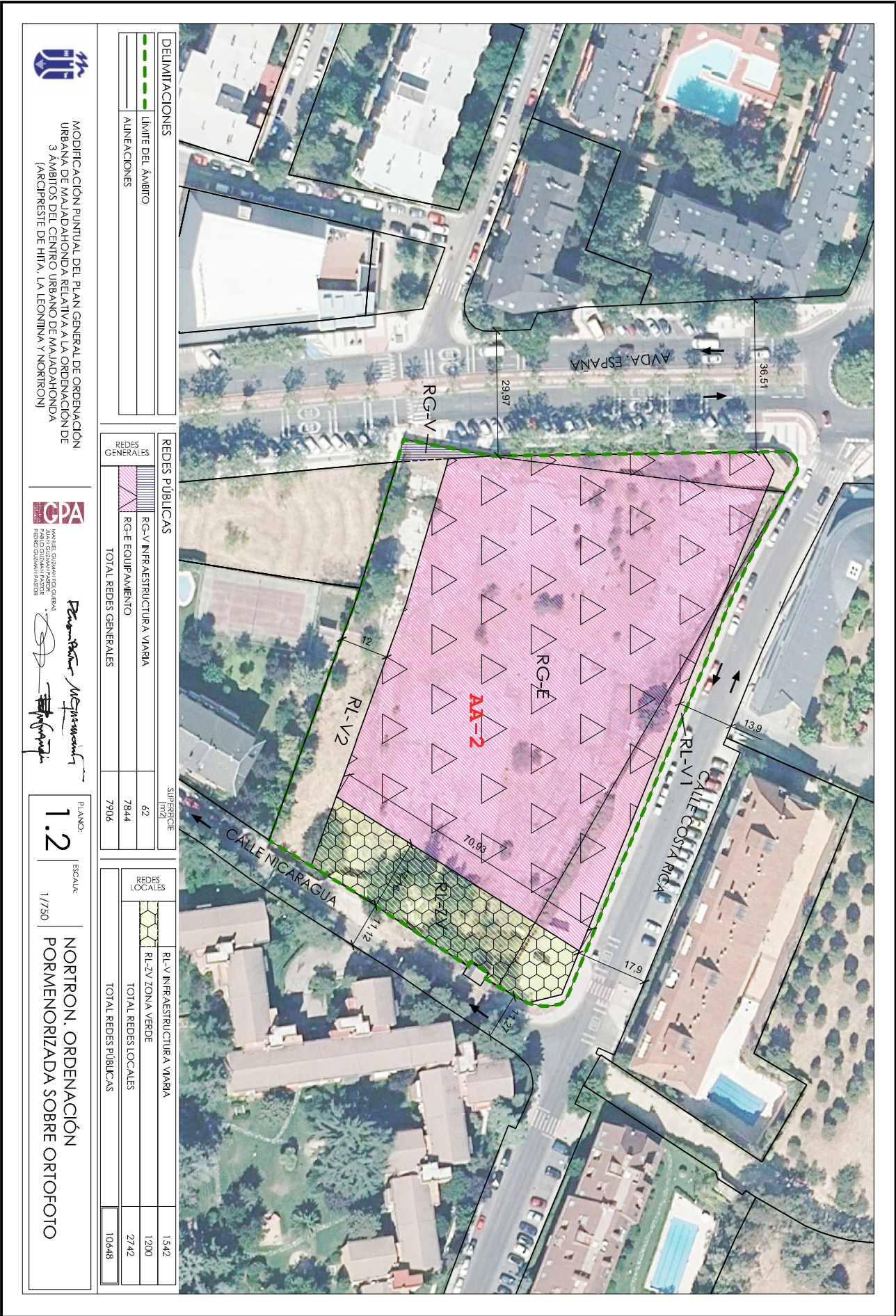


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274572.O03HT-2YYPX-8I5B6.09C174512D26AECEAFBEFAC569B3CF45E77CFC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274572.O03HT-2YYPX-8I5B6.09C174512D26AEFCABEFC45E73FCFC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACION DE 3 AMBITOS DEL CENTRO URBANO DE MAJADAHONDA (ARCIPELSTE DE HITIA, LA LEONITINA Y NORTIRON)



MANUEL GILGALAN FERRER
FEDERICO GILGALAN FERRER
FEDERICO GILGALAN FERRER

Federico Gilgalan Ferrer
Federico Gilgalan Ferrer
Federico Gilgalan Ferrer

PLANO: 1.2

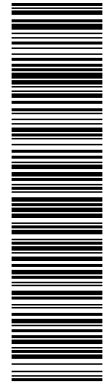
ESCALA: 1/750

NORTIRON. ORDENACION PORMENORIZADA SOBRE ORTOFOTO

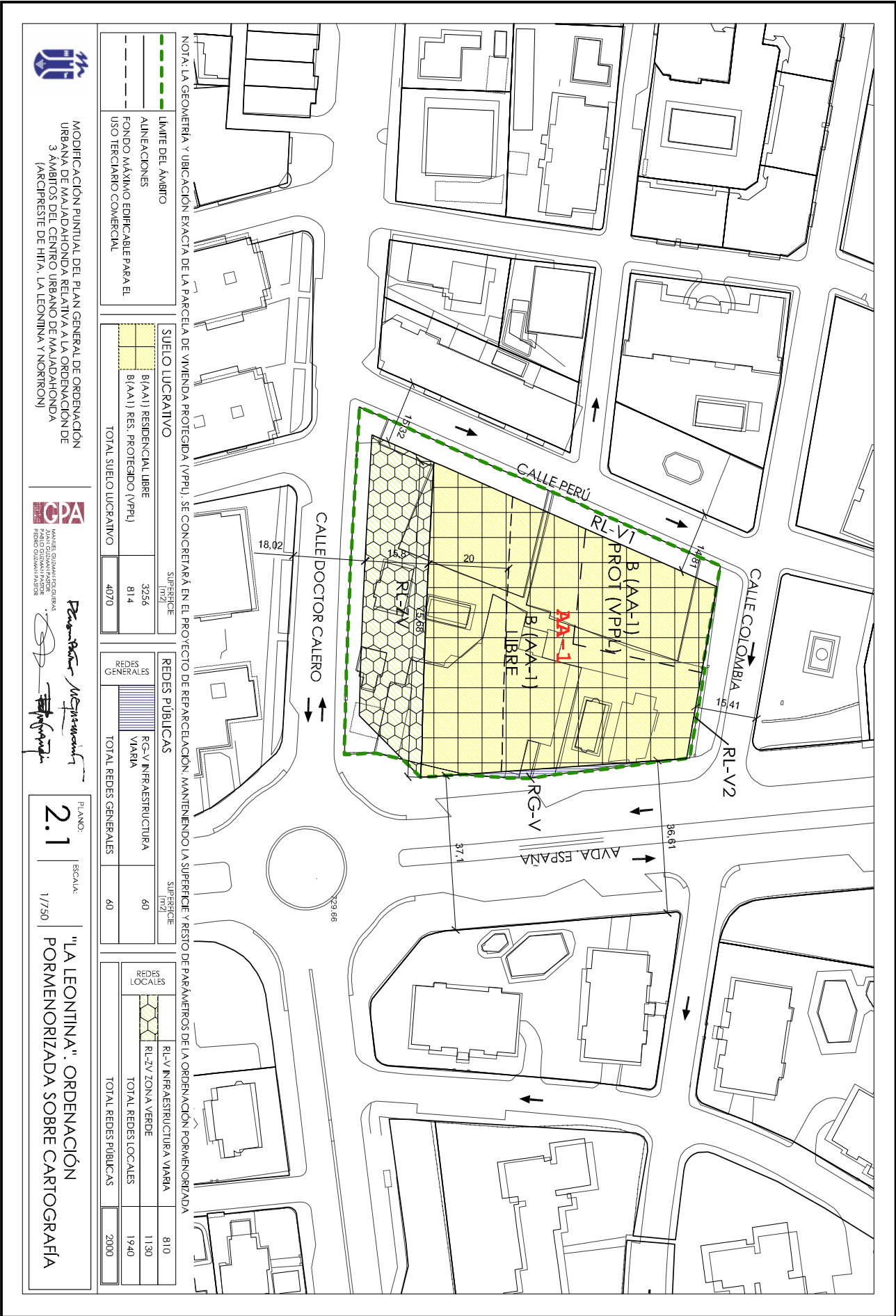
DELIMITACIONES
— LIMITE DEL AMBITO
— ANEXACIONES

REDES GENERALES
— REDES PUBLICAS
— RG-V INFRAESTRUCTURA VIARIA
— RG-E EQUIPAMIENTO
TOTAL REDES GENERALES

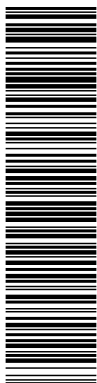
REDES LOCALES
— REDES PUBLICAS
— RL-V INFRAESTRUCTURA VIARIA
— RL-ZV ZONA VERDE
TOTAL REDES LOCALES
TOTAL REDES PUBLICAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274572.O03HT-2YYPX-8I5B6.09C174512D266AECEAFBFC45E737CFC), generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



Código para validación: **O03HT-2YYPX-8I5B6**
 Fecha de emisión: **20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:46**
 Página 6 de 8



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274572 003HT-2YYXP-8I586 03C174512D266AEFCABFBF4C5693B3CF45E77CFC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.malajatahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



NOTA: LA GEOMETRÍA Y UBICACIÓN EXACTA DE LA PARCELA DE VIVIENDA PROTEGIDA (VPP), SE CONCRETARÁ EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN, MANTENIENDO LA SUPERFICIE (RE)STO DE PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

-----	LÍMITE DEL ÁMBITO
-----	ALINEACIONES
-----	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE PARA EL USO TERCIARIO COMERCIAL

SUELO LUCRATIVO		SUPERFICIE [m ²]
B(AA1) RESIDENCIAL URB		3256
B(AA1) RES. PROTEGIDO (VPPU)		814
TOTAL SUELO LUCRATIVO		4070

REDES PÚBLICAS		SUPERFICIE [m ²]
REDES GENERALES		
	RG-V INFRAESTRUCTURA VIARIA	60
	TOTAL REDES GENERALES	60

REDES LOCALES	
RL-V INFRAESTRUCTURA VIARIA	810
RL-ZV ZONA VERDE	1130
TOTAL REDES LOCALES	1940
TOTAL REDES PÚBLICAS	2000



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DEL CENTRO URBANO DE MAJADAHONDA (ARCIPRESTE DE HITA, LA LEONTINA Y NORTRON)



MANUEL GUZMAN FOL GUERRA
JULIAN GUZMAN PASTOR
ABALO GUZMAN PASTOR
EDRO GUZMAN PASTOR

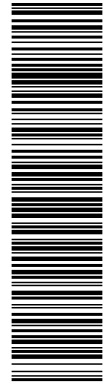
AS
Eugene Porter McNamee
J. J. McNamee

PLANO: ESCALA

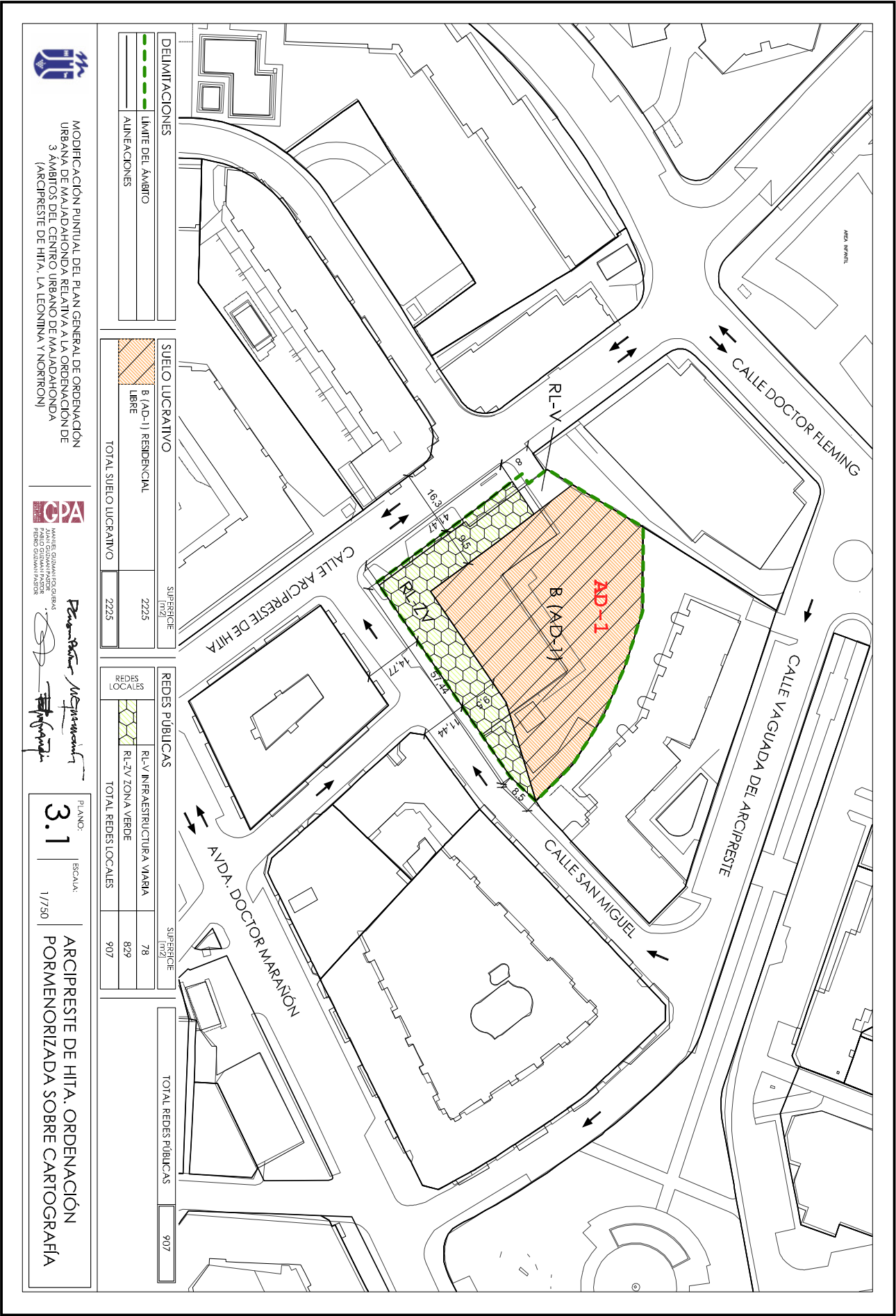
2.2

1/750

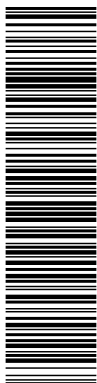
"LA LEONTINA". ORDENACIÓN
PORMENORIZADA SOBRE ORTOFOTO



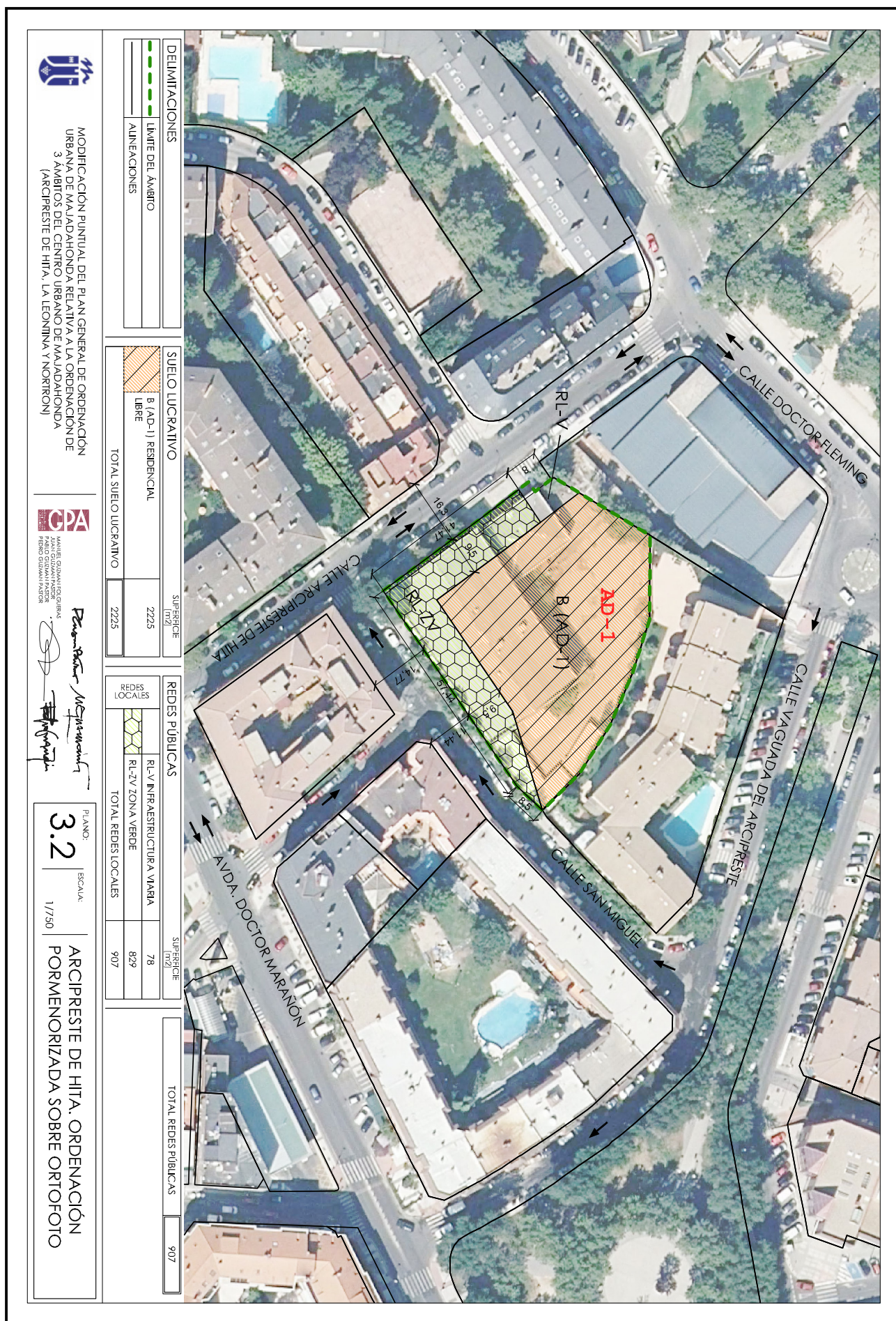
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274572.O03HT-2YYPX-8I5B6.09C174512D266AECEAFBEFAC569B3C4F5E77CFC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



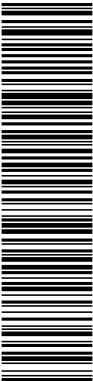
Código para validación: **O03HT-2YYPX-8I5B6**
 Fecha de emisión: **20 de Diciembre de 2024 a las 12:34:46**
 Página 8 de 8



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274572 030TH-2YYPX-8I5B6 03C174512D266AEFCABFBF4C5693B3CF45E77CFC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_07_RE_24627 III-DOCUMENTOS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN OCT24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: MQAB0-VKYB3-2M634 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43 Página 1 de 37	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C9859B87E4D5DAED87A88EE67E1738071690CE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

III DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA

- **NORMAS URBANÍSTICAS. ESTADO ACTUAL**
 - ARTÍCULO 139 (CONDICIONES AMBIENTALES).
 - ARTÍCULO 160. USO DOTACIONAL.
 - ÍNDICE ÁMBITOS.
 - FICHA AR-32 “LA LEONTINA”.
- **NORMAS URB-SECCIÓN 18- ART. 139Bis. MODIFICADAS**
 - ARTÍCULO 139bis. CONDICIONES DE PRTECCIÓN AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE 3 ZONAS DE SUELO URBANO (ARCIPRESTE DE HITA, LA LEONTINA Y NORTRON)
 - ARTÍCULO 160 (USO DOTACIONAL).
 - ÍNDICE ÁMBITOS.
 - FICHA AA-2 “NORTRON”
 - FICHA AA-1 “LA LEONTINA”.
 - FICHA AD-1 “ARCIPRESTE DE HITA”.
- **PLANOS. ESTADO ACTUAL**

PLANO 2.2.2, PLANO DE ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO, HOJAS 19-3 Y 20-3.

PLANO 2.2.3, PLANO DE ORDENACIÓN. GESTIÓN DEL SUELO. ACCIONES, HOJAS 19-3 Y 20-3.

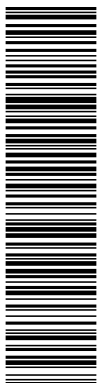
PLANO 2.2.4, PLANO DE ORDENACIÓN. ALINEACIONES, HOJA 19-3 Y 20-3.
- **PLANOS. ESTADO MODIFICADO**

PLANO 2.2.2, PLANO DE ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO, HOJAS 19-3 Y 20-3.

PLANO 2.2.3, PLANO DE ORDENACIÓN. GESTIÓN DEL SUELO. ACCIONES, HOJAS 19-3 Y 20-3.

PLANO 2.2.4, PLANO DE ORDENACIÓN. ALINEACIONES, HOJA 19-3 Y 20-3.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_07_RE_24627 III-DOCUMENTOS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN OCT24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: MQAB0-VKYB3-2M634 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43 Página 3 de 37	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C0959B87E4D5DAED87A98EE67E1738071690CE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0493 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de 16 DIC 1997 de 19__
de 16 DIC 1997 de 19__
EL SECRETARIO.



3.2.2.E. SECCION 23ª - USO DOTACIONAL

Artículo 160. Definición y Aplicación

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares se estará a la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General.

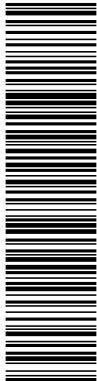
Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona de bloques de viviendas.


MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO me
139 Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C9859B87E4D5DAED87A98EE67E1738071690CE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



521

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

ÍNDICE.

Aprobado en sesión de 16 DIC 1997 de 19...
de 16 DIC 1997 de 19...
EL SECRETARIO.

ÁREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO POSTERIOR

1. HUERTA VIEJA.

2. GUADARRAMA.

3. NORTRON.

4. PLASMASA.

5. CERRO DEL ESPINO.

6. PUERTO DE LOS LEONES.

7. PINAR DEL PLANTÍO.

8. FREMAP.

9. JARDILAND.

10. VIRGEN DE LOURDES.

11. FRONDA.

12. EL CERRILLO.

13. LAS MONJAS.

14. CARLOS III.

15. LOS VALLES.

16. LOS NEGRILLOS.

17. LOS SATÉLITES.

18. CARRIL DEL TEJAR.

19. VALLE DE LA MINA

20. HUERTO DEL PARRITO.

21. ARROYO DEL ARCIPRESTE.

22. LA CARRAVIEJA.

23. ROZA MARTÍN.

24. LACUMBRE.

25. PLAZA DE LA IGLESIA.

26. GRANJA DEL CONDE.

27. LA GRANADILLA.

28. GRAN VÍA.

29. EL PAULAR.

30. REYES CATÓLICOS.

31. SALTOS DEL SIL.

32. LA LEONTINA.

33. MISTRAL.

34. LAS FUENTES.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
2235000
DOCUMENTO INFORMADO
El TECNICO
MAYOR

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
DA-Documento del expediente: 095_07_RE_24627 III-DOCUMENTOS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN OCT24	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: MQAB0-VKYB3-2M634 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43 Página 5 de 37	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C0959B87E4D5DAED87A98EE67E173807169DCE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA		32.
NOMBRE	LA LEONTINA	
CLASE DE SUELO	URBANO	FIGURA DE PLANEAMIENTO
		ESTUDIO DE DETALLE

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

0 m

3.

3.

3.

2.

2.

4.

5.

1.

CT

PROBADO en sesión de 16 DIC. 1997 de 19

EL SECRETARIO.

COMUNIDAD DE MADRID - Ayuntamiento de Majadahonda

DOCUMENTO INFORMADO

ESQUEMA DE LA ORDENACION

1. UNIFAMILIAR AISLADA MAX. 3 ALTURAS
2. PASEO PEATONAL
3. ESPACIO LIBRE (PLAZA)
4. BLOQUE ABIERTO MAX. 4 ALTURAS
5. ESTABLECER AREAS DE MOVIMIENTO

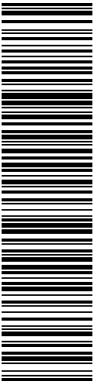
CT. USOS COMPATIBLES: COMERCIAL Y TERCIARIO

SUPERFICIE TOTAL (m2)	6.275	sin S.G.	S.G. int.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA		
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION		
PLAZO DE PLANEAMIENTO	Primer Cuatrienio	CESIONES	Primer Cuatrienio EJECUCION Primer Cuatrienio
NUM. MAX. DE VIVIENDAS	30		
Ocupacion MAXIMA	20 (%)		
SISTEMA DE ORDENACION	UNIFAMILIAR AISLADA, MAX. 3 ALTURAS BLOQUE ABIERTO MAXIMO 4 ALTURAS		
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,66	m2/m2	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL (0,55)	3.451	m2	3.451 u. Ap.
COMERCIAL (0,05)	314	m2	376 u. Ap.
TERCIARIO (0,05)	314	m2	376 u. Ap.
INDUSTRIAL	-	m2	- u. Ap.
DOTACIONES	-	m2	- u. Ap.
TOTAL	4.079	m2	TOTAL 4.203 u. Ap.
		CESION AYUNTAMIENTO	830 u. Ap.
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES (m2 de suelo)			
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	2.000	m2	
ESCOLAR	-	m2	
DEPORTIVO	-	m2	
CULTURAL	-	m2	
TOTAL	-	m2	
SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA	2.000	m2	
OBSERVACIONES			
- SE DISPONDRÁ UNA ZONA LIBRE DE USO PUBLICO HACIA LA PLAZA DEL MERCADO Y EL PARQUE.			
- LA ORDENACION RESPETARA LA EDIFICACION UNIFAMILIAR EXISTENTE.			
- PODRAN MODIFICARSE EN LA ORDENACION USOS Y VOLUMEN MEDIANTE CONVENIO CON EL AYTO SIN QUE SUPONGA MODIFICACION DEL P.G.			

MAJADAHONDA

REVISION P.G.O.U.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_07_RE_24627 III-DOCUMENTOS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN OCT24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: MQAB0-VKYB3-2M634 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43 Página 6 de 37	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C0959B87E4D5DAED87A98EE67E1738071690CE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

Artículo 138. Cubiertas de la edificación

Se entiende por cubierta de edificación los elementos constructivos que cierran el volumen edificado, por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

En los edificios con cubierta inclinada, en los que el espacio bajo cubierta no se utilice, se ejecutará ésta con tabiquillos palomeros y sin ningún elemento estructural en el plano inclinado.

3.2.1. J. SECCIÓN 18ª – CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 139. Definición y aplicación

Será de aplicación en todos sus extremos la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Majadahonda.

Artículo 139 bis. Condiciones de Protección Ambiental en el ámbito de la Modificación Puntual de 3 zonas de suelo urbano (Arcipreste de Hita, La Leontina y Nortron)

A) MEDIDAS PREVISTAS EN FASE DE OBRA

A pesar del carácter reducido y local de las actuaciones propuestas, durante las actuaciones de urbanización podrían producirse efectos sobre el medio, tales como la emisión de polvo y partículas, así como el incremento de los niveles sonoros como consecuencia del funcionamiento de la maquinaria de obra. Para evitar dichos efectos, se proponen las siguientes medidas:

A.1) Medidas en materia de calidad del aire

- Los itinerarios que se diseñen para el movimiento de maquinaria de obra se ubicarán, siempre que resulte posible, en los puntos más alejados de las residencias existentes.
- Los desplazamientos de los vehículos en la zona de obras se planificarán de modo que se minimice la distancia recorrida y, por consiguiente, la emisión de polvo y de contaminantes a la atmósfera.
- Con el fin de evitar la emisión de polvo y partículas, se realizarán, con la periodicidad adecuada, riegos en los viales interiores de las zonas de obras. Dichos riegos serán de especial importancia en las épocas y estaciones con bajo régimen pluviométrico.
- Las tierras e inertes que puedan emitir polvo, se deberán regar para evitar la emisión durante su transporte en el interior de la zona de obras.
- El transporte de materias que produzcan polvo se efectuará siempre cubriéndolas total y eficazmente.
- La maquinaria de obra deberá contar con marcado CE y tener en vigor los requisitos técnicos exigidos para su funcionamiento (en la actualidad Inspección Técnica de Vehículos, ITV), al objeto de garantizar que sus emisiones estén dentro de los límites exigibles.

[illegible]

- Los equipos que no se estén utilizando deberán apagarse para evitar la emisión de contaminantes.

Se proponen las siguientes medidas de prevención y protección de la calidad del suelo y las aguas subterráneas durante la fase de obras:

- 110.2

- Las instalaciones de obra destinadas al almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar el suelo y/o las aguas subterráneas deberán ser estancas. Deberá verificarse periódicamente la estanqueidad de las mismas.
- El agua contaminada por potenciales derrames de hidrocarburos deberá recogerse y almacenarse en contenedores estancos hasta su retirada por transportista autorizado en la Comunidad de Madrid y posterior gestión.

- Se llevará a cabo una segregación de los residuos generados en obra (residuos peligrosos, domésticos, comerciales, industriales, de construcción y demolición, vegetales). Los residuos segregados se dispondrán en contenedores específicos por tipología de residuo, los cuales se localizarán en un punto limpio, con fácil acceso y convenientemente señalizado.
- Se deberán reutilizar los residuos considerados como reutilizables conforme a las especificaciones de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Los residuos de construcción y demolición (RCD) se trasladarán a plantas de reciclado para que, una vez tratados, puedan ser reutilizados como materiales constructivos en ejecución de viales o similares.
- Los RCD se mantendrán segregados de otras tipologías de residuos, como cubiertas de fibrocemento o tierras contaminadas, para evitar su contaminación y favorecer su posterior reutilización.
- La tierra vegetal retirada será acopiada y mantenida en condiciones óptimas para su reutilización posterior, en parques y jardines durante las fases de urbanización y explotación de los ámbitos.
- Los restos de poda y jardinería, aptos para ello, se destinarán a la elaboración de mulch que será utilizado en el mantenimiento de las zonas verdes y espacios libres municipales.
- La retirada de residuos se deberá llevar a cabo por transportistas autorizados en la Comunidad de Madrid. Del mismo modo, la gestión de los residuos retirados, se llevará a cabo por gestores autorizados en la Comunidad de Madrid.

Será en la fase de ejecución del planeamiento (proyectos de urbanización y de ejecución) cuando se analizarán en detalle las posibilidades de integración del arbolado presente en los 3 ámbitos. Una vez se determinen los pies a conservar, se deberán establecer las medidas necesarias para su protección, tales como:

- 110.3

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525

- El acopio de materiales no deberá realizarse en el área de influencia de los pies arbóreos.
- En caso de pavimentar zonas con presencia de árboles, no se deberá pavimentar en su totalidad el área de influencia de los mismos.
- En las áreas de influencia de los árboles se deberá evitar, en la medida de lo posible, la excavación de zanjas. Para el paso de servicios se priorizará la construcción de túneles en lugar de trincheras en caso de ser necesario atravesar la zona de influencia de un árbol.

Considerando un uso residencial, no se producen superaciones de los Objetivos de Calidad Acústica en ninguno de los ámbitos de la Modificación Puntual. Por lo tanto, no serían necesarias medidas correctoras.

Únicamente en el caso que se implantara un uso docente o sanitario – uso más sensible acústicamente – en el ámbito Nortron, podría presentarse un conflicto acústico en el periodo nocturno, alcanzándose en una franja de 10 m en el frente de la Avenida de España niveles de ruido inferiores a 53 dB(A). La configuración urbana de la parcela no permite la adopción de medidas correctoras consistentes en pantallas acústicas por lo que se recomienda que, en caso de implantarse un uso de este tipo, se localicen las estancias menos sensibles en la fachada de la Avenida de España.

Se plantean a continuación una serie de medidas preventivas genéricas, de aplicación durante la fase de obras:

- Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales en cuanto a los trabajos en horario nocturno.
- Las actividades en las que interviene maquinaria potencialmente ruidosa se planificarán para evitar o minimizar su impacto en el entorno.
- La maquinaria de obra deberá disponer del certificado de conformidad CE para garantizar que las emisiones de ruido cumplen con la normativa en vigor.
- El funcionamiento de la maquinaria más ruidosa (maquinaria de corte, perforación y pulido) se limitará al horario menos sensible dentro de los periodos diurnos. La sustitución de los contenedores para acopio de materiales y/o segregación de residuos se realizará, siempre que sea posible, también en dichos periodos.
- Si la maquinaria supera el nivel de ruido admisible se instalarán silenciadores que cumplan las características técnicas establecidas por la normativa en vigor.
- El emplazamiento de infraestructuras temporales y de acceso a las obras se deberá diseñar de modo que se minimicen las molestias por ruido a la población.
- Los desplazamientos de los vehículos de obra por los viarios de las zonas residenciales existentes se planificarán temporalmente minimizando dichos desplazamientos en horas de descanso.
- La velocidad de los vehículos en el interior de la obra se limitará y se favorecerá, mediante la señalización adecuada, una conducción fluida que evite aceleraciones y frenazos bruscos.

1. *What is the purpose of this study?*
 2. *What are the research objectives?*
 3. *What is the research methodology?*
 4. *What are the results of the study?*
 5. *What are the conclusions of the study?*
 6. *What are the limitations of the study?*
 7. *What are the implications of the study?*
 8. *What are the future research directions?*
 9. *What are the contributions of the study?*
 10. *What are the key findings of the study?*
 11. *What are the main results of the study?*
 12. *What are the primary outcomes of the study?*
 13. *What are the secondary outcomes of the study?*
 14. *What are the tertiary outcomes of the study?*
 15. *What are the quaternary outcomes of the study?*
 16. *What are the quinary outcomes of the study?*
 17. *What are the senary outcomes of the study?*
 18. *What are the septenary outcomes of the study?*
 19. *What are the octenary outcomes of the study?*
 20. *What are the nonary outcomes of the study?*
 21. *What are the decenary outcomes of the study?*
 22. *What are the undecenary outcomes of the study?*
 23. *What are the duodecenary outcomes of the study?*
 24. *What are the tredecenary outcomes of the study?*
 25. *What are the quattuordecenary outcomes of the study?*
 26. *What are the quindecenary outcomes of the study?*
 27. *What are the sexdecenary outcomes of the study?*
 28. *What are the septendecenary outcomes of the study?*
 29. *What are the octodecenary outcomes of the study?*
 30. *What are the nonodecenary outcomes of the study?*
 31. *What are the vigintenary outcomes of the study?*
 32. *What are the unvigintenary outcomes of the study?*
 33. *What are the bivigintenary outcomes of the study?*
 34. *What are the trivigintenary outcomes of the study?*
 35. *What are the quadravigintenary outcomes of the study?*
 36. *What are the quinquavigintenary outcomes of the study?*
 37. *What are the sexvigintenary outcomes of the study?*
 38. *What are the septenvigintenary outcomes of the study?*
 39. *What are the octovigintenary outcomes of the study?*
 40. *What are the nonavigintenary outcomes of the study?*
 41. *What are the vigintigintenary outcomes of the study?*
 42. *What are the untrigintenary outcomes of the study?*
 43. *What are the bistrigintenary outcomes of the study?*
 44. *What are the tristrigintenary outcomes of the study?*
 45. *What are the quadrigintenary outcomes of the study?*
 46. *What are the quinquagintenary outcomes of the study?*
 47. *What are the sexagintenary outcomes of the study?*
 48. *What are the septuagintenary outcomes of the study?*
 49. *What are the octogintenary outcomes of the study?*
 50. *What are the nonogintenary outcomes of the study?*
 51. *What are the vigintigintenary outcomes of the study?*
 52. *What are the untrigintenary outcomes of the study?*
 53. *What are the bistrigintenary outcomes of the study?*
 54. *What are the tristrigintenary outcomes of the study?*
 55. *What are the quadrigintenary outcomes of the study?*
 56. *What are the quinquagintenary outcomes of the study?*
 57. *What are the sexagintenary outcomes of the study?*
 58. *What are the septuagintenary outcomes of the study?*
 59. *What are the octogintenary outcomes of the study?*
 60. *What are the nonogintenary outcomes of the study?*
 61. *What are the vigintigintenary outcomes of the study?*
 62. *What are the untrigintenary outcomes of the study?*
 63. *What are the bistrigintenary outcomes of the study?*
 64. *What are the tristrigintenary outcomes of the study?*
 65. *What are the quadrigintenary outcomes of the study?*
 66. *What are the quinquagintenary outcomes of the study?*
 67. *What are the sexagintenary outcomes of the study?*
 68. *What are the septuagintenary outcomes of the study?*
 69. *What are the octogintenary outcomes of the study?*
 70. *What are the nonogintenary outcomes of the study?*
 71. *What are the vigintigintenary outcomes of the study?*
 72. *What are the untrigintenary outcomes of the study?*
 73. *What are the bistrigintenary outcomes of the study?*
 74. *What are the tristrigintenary outcomes of the study?*
 75. *What are the quadrigintenary outcomes of the study?*
 76. *What are the quinquagintenary outcomes of the study?*
 77. *What are the sexagintenary outcomes of the study?*
 78. *What are the septuagintenary outcomes of the study?*
 79. *What are the octogintenary outcomes of the study?*
 80. *What are the nonogintenary outcomes of the study?*
 81. *What are the vigintigintenary outcomes of the study?*
 82. *What are the untrigintenary outcomes of the study?*
 83. *What are the bistrigintenary outcomes of the study?*
 84. *What are the tristrigintenary outcomes of the study?*
 85. *What are the quadrigintenary outcomes of the study?*
 86. *What are the quinquagintenary outcomes of the study?*
 87. *What are the sexagintenary outcomes of the study?*
 88. *What are the septuagintenary outcomes of the study?*
 89. *What are the octogintenary outcomes of the study?*
 90. *What are the nonogintenary outcomes of the study?*
 91. *What are the vigintigintenary outcomes of the study?*
 92. *What are the untrigintenary outcomes of the study?*
 93. *What are the bistrigintenary outcomes of the study?*
 94. *What are the tristrigintenary outcomes of the study?*
 95. *What are the quadrigintenary outcomes of the study?*
 96. *What are the quinquagintenary outcomes of the study?*
 97. *What are the sexagintenary outcomes of the study?*
 98. *What are the septuagintenary outcomes of the study?*
 99. *What are the octogintenary outcomes of the study?*
 100. *What are the nonogintenary outcomes of the study?*

Además, se propone la siguiente medida, enfocada a la lucha contra el Cambio Climático:

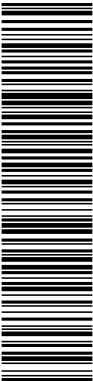
- Ahorro y eficiencia energética. Respecto a las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y/o de producción de agua caliente sanitaria, destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas, se deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

C) OTRAS MEDIDAS (INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO)

C.1. Medidas de carácter sanitario

- Considerando la antigüedad de las citadas instalaciones y la presencia de elementos como la uralita, en las actuaciones previstas para llevar a cabo la demolición deberá tenerse en cuenta la posible presencia en su estructura de materiales con contenido en fibras de amianto (cubiertas, depósitos, canalizaciones,...) que pudieran liberarse al ambiente. Dada la importancia del amianto como residuo peligroso para la salud, la manipulación, eliminación y gestión de dicho material será realizada obligatoriamente por empresas especializadas y registradas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA), por personal que deberá poseer la formación adecuada y los medios de protección personal correspondientes, conforme a lo establecido en la legislación vigente, Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto. Habida cuenta de lo anterior, la modificación de las NNUU deberá recoger esta obligación en el capítulo A.3) Medidas en materia de residuos.
- Respecto a los efectos sobre la calidad de los suelos e hidrogeología, el estudio histórico realizado ha puesto de manifiesto la existencia de posibles fuentes de alteración de la calidad de los suelos y las aguas subterráneas debido a las actividades potencialmente contaminantes del suelo llevadas a cabo anteriormente como son, la actividad de fabricación de componentes electrónicos y el centro de transformación en Nortron, y la actividad de reparación de vehículos, cabina de pinturas, depósito de combustible y depósito enterrado en la zona de Arcipreste de Hita. El Informe de situación de suelo (Fase I) aportado como Anexo V, considera necesaria la realización de trabajos de caracterización analítica (Fase II) para ambas parcelas, que deberán desarrollarse antes de la aprobación de los proyectos de Urbanización/edificación. Incluirá una valoración detallada de los riesgos que estos suelos puedan suponer para la salud humana, teniendo en cuenta los usos previstos, principalmente dotacional público y residencial.
- En relación con las Medidas en materia de contaminación acústica, y al objeto de protección de la salud de la población que pudiera resultar afectada, recalcar la situación de superación del Objetivo de Calidad Acústica para el periodo noche en la fachada de la avenida de España en el ámbito Nortron. En consecuencia, se deberán contemplar las medidas de diseño, preventivas y correctoras necesarias durante la fase de urbanización y edificación para evitar la afección por ruido en la población usuaria en caso de uso como establecimiento considerado vulnerable como: centros de salud, centros educativos y establecimientos de mayores.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_07_RE_24627 III-DOCUMENTOS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN OCT24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: MQAB0-VKYB3-2M634 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43 Página 13 de 37	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C985B8B7E4D5DAED87A98EE67E1738071690CE7), generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.najadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

- Dado que el estudio acústico señala la superación de los objetivos de calidad acústica en el ámbito Nortron para los usos docentes o sanitarios, en caso de implantarse un uso de este tipo, se deberán tomar las medidas correctoras adecuadas en las estancias de la fachada de la Avenida de España.
- El Ayuntamiento deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a mejorar la calidad acústica.

Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.

- Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático. En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero.

Protección de la calidad de los suelos.

- En los ámbitos Nortron y Arcipreste de Hita, al haber sido desarrolladas en los emplazamientos actividades potencialmente contaminantes aunque no se encuentren actualmente en funcionamiento, será de aplicación el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. El Estudio de caracterización de la calidad del suelo se deberá realizar con anterioridad a cualquier obra a realizar sobre los ámbitos afectados. Estos Estudios deberán ser aportados en la Dirección General de Economía Circular para su Informe con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia, autorización o aprobación urbanística, para garantizar la calidad de los suelos y, consecuentemente, la viabilidad de los usos previstos. Se deberá incluir en el documento normativo que en el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.
- Sobre los residuos encontrados en el foso del ámbito Arcipreste de Hita, deberá procederse a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ o en laboratorio). En el caso de detectarse residuos peligrosos o indicios de afección al suelo, se llevará a cabo la correspondiente investigación.
- En general, en cuanto a la gestión de los residuos que se detecten, ésta se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525

Artículo 160. Definición y Aplicación

Artículo 160. Definición y Aplicación

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares se estará a la normativa sectorial que le sea de aplicación. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General.

Se rán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación –posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

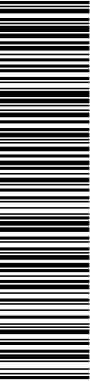
Quando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a as condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona de bloque abierto.

En las parcelas dotacionales incluidas en el ámbito de la “Modificación Puntual del Plan General sobre las condiciones de ordenación de 3 zonas de suelo urbano (Arcipreste de Hita, La Leontina y Nortron)”, serán de aplicación las condiciones de la ordenanza de bloque abierto, con las siguientes precisiones:

- Ocupación máxima: 60%
- Edificabilidad máxima: 2 m²/m²
- Altura máxima: 15 metros.
- Número máximo de plantas: 4 más aprovechamiento bajo cubierta o 5ª planta retranqueada.
- Dimensiones de las edificaciones: no se definen.
- Condiciones higiénicas: según condiciones de la normativa sectorial aplicable en cada caso.
- Condiciones estéticas: deberán emplearse materiales de calidad y durabilidad en fachadas y cubiertas, admitiéndose la cubierta plana.
- Otras condiciones: se admite superar la altura máxima con elementos singulares como torreones, cubiertas singulares, elementos ornamentales, etc.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_07_RE_24627 III-DOCUMENTOS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN OCT24	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: MQAB0-VKYB3-2M634 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43 Página 16 de 37	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

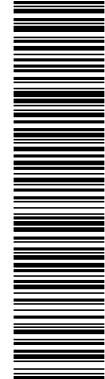
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C9859B87E4D5DAED87A98EE67E1738071690CE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>



ÍNDICE

ÁREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO POSTERIOR

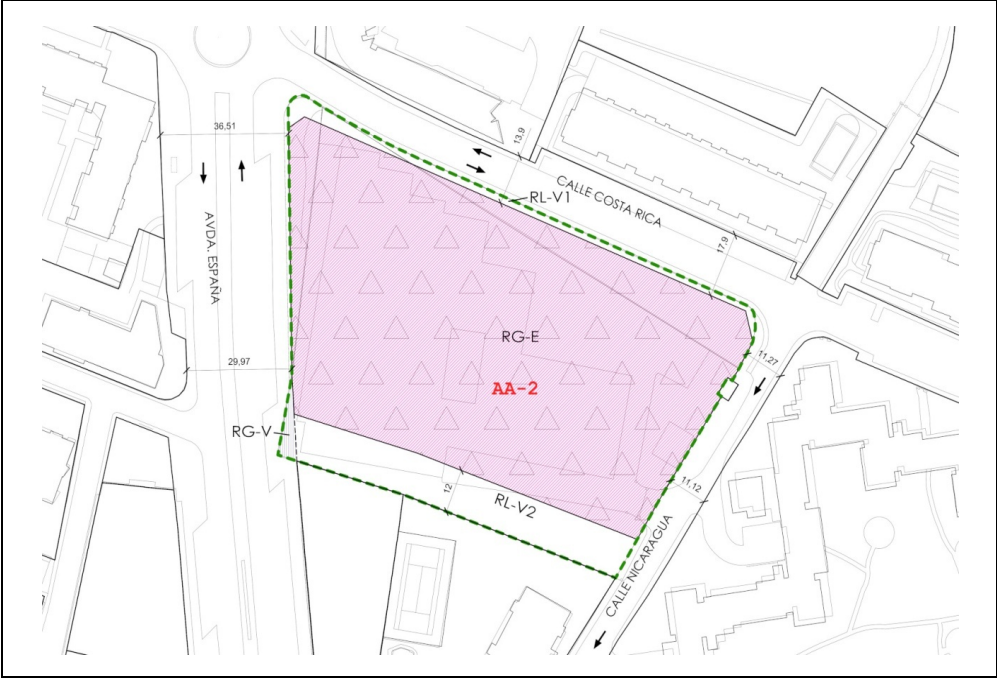
1. HUERTA VIEJA
2. GUADARRAMA
3. -
4. PLASMASA
5. CERRO DEL ESPINO
6. PUERTO DE LOS LEONES
7. PINAR DEL PLANTÍO
8. FREMAP
9. JARDILAND
10. VIEGEN DE LOURDES
11. FRONDA
12. EL CERRILLO
13. LAS MONJAS
14. CARLOS III
15. LOS VALLES
16. LOS NEGRILLOS
17. LOS SATÉLITES
18. CARRIL DEL TEJAR
19. VALLE DE LA MINA
20. HUERTO DEL PARRITO
21. ARROYO DEL ARCIPRESTE
22. LA CARRAVIEJA
23. ROZA MARTÍN
24. LA CUMBRE
25. PLAZA DE LA IGLESIA
26. GRANJA DEL CONDE
27. LA GRANADILLA
28. GRAN VÍA
29. EL PAULAR
30. REYES CATÓLICOS
31. SALTOS DEL SIL
32. -
33. MISTRAL
34. LAS FUENTES
35. AD-1 ARCIPRESTE DE HITA
36. AA-1 LA LEONTINA
37. AA-2 NORTRON



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C9859B87E4D5DAED87A98EE67E1738071690CE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(ACTUACIÓN DE REFORMA/RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN)
AA-2 “NORTRON”

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:



CARACTERÍSTICAS:		OBJETIVOS:
SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	10.648	- Cambiar el uso de una parcela de uso industrial a una parcela dotacional pública, a incorporar al sistema de redes generales del municipio. - Creación de un vial al sur de la parcela que sirva de elemento de transición de usos y mejore la funcionalidad de la trama urbana.
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0	
TOTAL:	10.648	
HOJA DEL PLANO 2.2.2 DE ORDENACIÓN DEL PGOU	20-3	
USO CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO	

REDES PÚBLICAS:				
SUPERFICIES PARA REDES PÚBLICAS				
USOS NIVELES	ZONAS VERDES/ ESPACIOS LIBRES (ZV)	EQUIPAMIENTO SOCIAL (EQ)	INFRAESTRUCTURA VIARIA (V)	TOTAL
	m ²	m ²	m ²	m ²
RED LOCAL (RL)	0	0	1.542	1.542
RED GENERAL RG)	0	9.044	62	9.106
TOTAL	0	9.044	1.604	10.648

EJECUCIÓN Y GESTIÓN:	
TIPO DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	ACTUACIÓN DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
MODALIDAD DE GESTIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	EXPROPIACIÓN
FIGURAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE PARCELACIÓN

ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(ACTUACIÓN DE REFORMA/RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN)
AA-1 “LA LEONTINA”

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:



CARACTERÍSTICAS:		OBJETIVOS:
SUPERFICIE DEL AMBITO (m²)	6.070	-Reordenar el ámbito de suelo urbano “La Leontina” posibilitando la implantación de una manzana residencial, frente a la actual situación de actividades y edificaciones no integradas en la trama circundante. - Establecer una reserva de zona verde en el frente de la manzana a la calle Doctor Calero, que integre el arbolado existente pero destinándolo al uso público. - Ampliación de la calle Perú, esponjando la trama urbana. - Reserva de suelo para vivienda protegida (VPPL).
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m²)	0	
TOTAL:	6.070	
HOJA DEL PLANO 2.2.2 DE ORDENACIÓN DEL PGOU	20-3	
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN: EL ÁMBITO CONSTITUYE SU PROPIO ÁREA HOMOGÉNEA		
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA DE REFERENCIA AH-2 (m²e Residencial /m²s)	0,985	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO (m²e Residencial /m²s)	0,985	
RATIO REDES LOCALES ÁREA HOMOGÉNEA (m²s rl / 100m²e)	24	
USO GLOBAL ÁREA HOMOGÉNEA: RESIDENCIAL		

ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(ACTUACIÓN DE REFORMA/RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN)
AA-1 “LA LEONTINA”

USOS Y COEFICIENTES:

USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL LIBRE (USO CARACTERÍSTICO)	B (AA-1) BLOQUE ABIERTO (1)	1
RESIDENCIAL PROTEGIDO (VPPL)	B(AA-1) BLOQUE ABIERTO (1)	0,50

(1) Con las condiciones particulares que se señalan en el apartado de observaciones de la presente ficha.

CESIONES:

SUPERFICIES PARA REDES PÚBLICAS				
USOS	ZONAS VERDES/ ESPACIOS LIBRES (ZV)	EQUIPAMIENTO SOCIAL (EQ)	INFRAESTRUCTURA VIARIA (V)	TOTAL
NIVELES	m ²	m ²	m ²	m ²
RED LOCAL (RL)	1.130	0	810	1.940
RED GENERAL (RG)	0	0	60	60
TOTAL	1.130	0	870	2.000

SUELOS LUCRATIVOS:

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² e)	ORDENANZA
RESIDENCIAL (BLOQUE ABIERTO)	3.256	4.992	B (AA-1)
RESIDENCIAL (BLOQUE ABIERTO)	814	1.248	B (AA-1)
TOTAL	4.070	6.240	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS RÉGIMEN LIBRE			45
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VPPL)			11
TOTAL			56

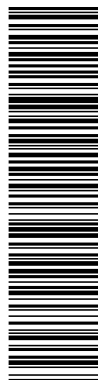
EJECUCIÓN Y GESTIÓN:

TIPO DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	ACTUACIÓN DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
MODALIDAD DE GESTIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	90%

OBSERVACIONES, CONDICIONES DE DESARROLLO Y CARGAS URBANÍSTICAS:

Condiciones de desarrollo generales:
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación y los usos de las Normas Urbanísticas del Plan General (capítulos 1 y 2 del Título I) y las de la presente ficha. - En la aplicación de las condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, se exceptúan aquellas determinaciones de normativas actualmente derogadas y aquellas condiciones que se contradigan con las contenidas en normas vigentes de carácter sectorial (Código Técnico de la Edificación y otras).
Condiciones de desarrollo particulares (suelo lucrativo residencial, B (AA-1)):
- Para el suelo lucrativo residencial se aplicarán las condiciones de la Norma Zonal B, Bloque Abierto, de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las siguientes precisiones complementarias: - o Se reservará 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, en el interior de la parcela. - o Se admite, como uso compatible, el uso terciario comercial en clases “a” (local comercial) y “b” (mediana superficie), en situación de planta baja, inferiores a la baja y en edificio exclusivo. En todo caso, el uso terciario comercial podrá suponer un máximo del 25% de la superficie edificable máxima del ámbito, debiendo ubicarse en la zona sur, con frente a la

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_07_RE_24627 III-DOCUMENTOS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN OCT24	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: MQAB0-VKYB3-2M634 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43 Página 21 de 37	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



**ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(ACTUACIÓN DE REFORMA/RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN)
AA-1 “LA LEONTINA”**

- calle Doctor Calero, en una franja con un fondo máximo 20 metros medido desde la alineación del ámbito al espacio libre de cesión.
- o La altura libre de las plantas será de 2,50 metros para el uso residencial y de 3,00 metros para los usos dotacional y de servicios terciarios.

Condiciones de desarrollo particulares (suelos de cesión zona verde, RL-ZV):

- Para los suelos de cesión calificados como red local de zona verde, se cumplirán las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones particulares (suelos de cesión red viaria, RL-V y RG-V):

- Para los suelos de cesión calificados como red local o general de infraestructura viaria, se cumplirán las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Cargas urbanísticas generales:

- Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del ámbito.
- Cesión de redes públicas urbanizadas.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Condiciones particulares de gestión:

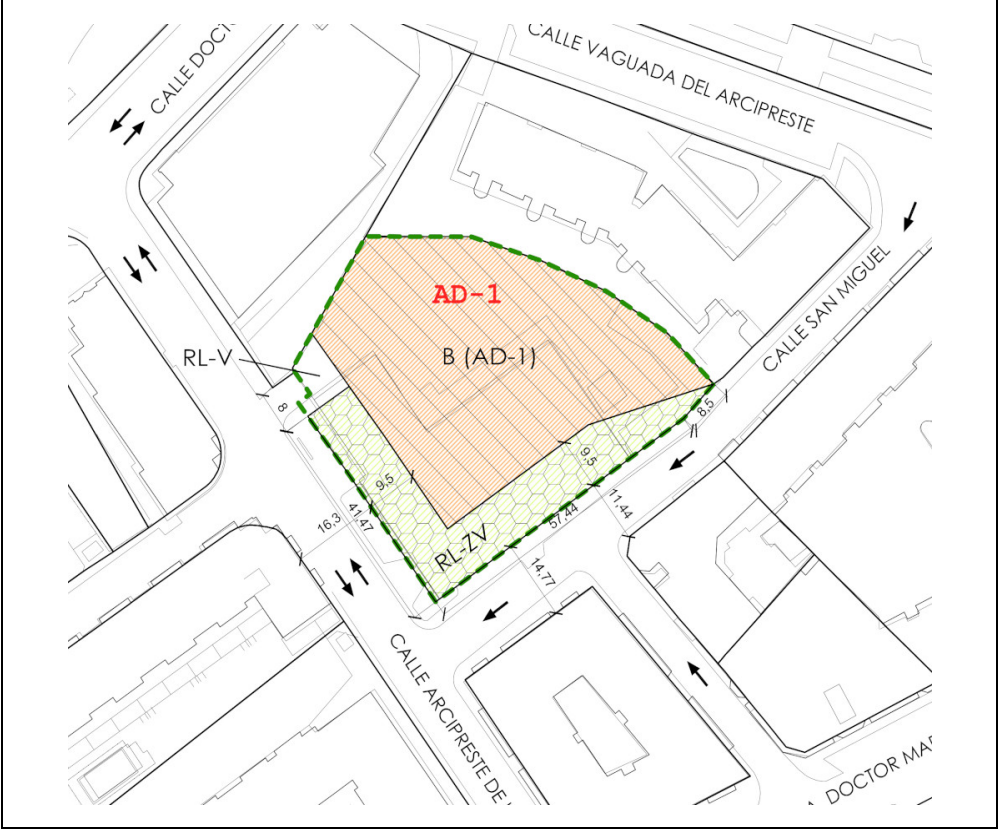
- Se prevé una única etapa para la ejecución de las obras de urbanización relativas a las redes locales y generales, y su conexión con las existentes.
- A partir de la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento de la que es parte integrante se determinan los siguientes plazos de desarrollo:
 - o Presentación de la iniciativa: Seis meses desde la aprobación definitiva del planeamiento.
 - o Presentación de los proyectos completos de reparcelación y urbanización: ocho meses desde la aprobación de la iniciativa.
 - o Inicio de las obras de urbanización y demolición: cinco meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
 - o Finalización de las obras de demolición y urbanización: diez meses desde el inicio de las mismas.
- En caso de incumplimiento de los anteriores plazos el Ayuntamiento podrá proceder al cambio de sistema de actuación y, en su caso, a ejecutar las obras de urbanización pendientes de forma subsidiaria y con cargo a los propietarios.

Condiciones de protección ambiental:

- Con carácter general, se cumplirán las condiciones ambientales especificadas en el Documento Ambiental Estratégico, en el Informe Ambiental Estratégico y en los informes sectoriales.
- Con carácter particular se cumplirán todas las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico, para las fases de obras, explotación y de vigilancia ambiental, recogidas también en el artículo 139bis (tras del 139 -Definición y aplicación) de las NNUU del PGOU, denominado “Condiciones de Protección Ambiental en el ámbito de la Modificación Puntual de 3 zonas de suelo urbano (Arcipreste de Hita, La Leontina y Nortron)”.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
AD-1 “ARCIPRESTE DE HITA”

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:



CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	3.132
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	3.132
HOJA DEL PLANO 2.2.2 DE ORDENACIÓN DEL PGOU	19-3
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
DOTACIÓN MÍNIMA REDES LOCALES (m ² s rl / 100m ² e)	30

OBJETIVOS:

- Cambiar el uso de una edificación industrial en desuso, a fin de completar la trama urbana con una edificación de uso residencial, más acorde con el entorno.
- Obtención de una banda de suelo destinado a espacios libres que esponje la trama urbana y permita un espacio de paseo y relación a nivel de barrio.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
AD-1 "ARCIPRESTE DE HITA"

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

A) ESTADO INICIAL (PGOU):

USO/ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
INDUSTRIAL/PLANEAMIENTO HEREDADO E-20	3.132	-	1.852(1)	0
TOTAL	3.132	-	1.852 (1)	0

(1) Al no asignar el PGOU un aprovechamiento concreto a la parcela, se adopta la superficie construida de la edificación existente que figura en la ficha catastral.

B) ESTADO FINAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL):

USO/ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
RESIDENCIAL/BLOQUE ABIERTO B (AD-1)	2.225	2,15	4.784	43
RED LOCAL ZONA VERDE	829	-		
RED LOCAL INFR. VIARIA	78	-		
TOTAL	3.132	-	2.932	43

USOS Y COEFICIENTES:

USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZA CIÓN
RESIDENCIAL LIBRE (USO ARACTERÍSTICO)	B (AD-1) BLOQUE ABIERTO (1)	1

(1) Con las condiciones particulares que se señalan en el apartado de observaciones de la presente ficha.

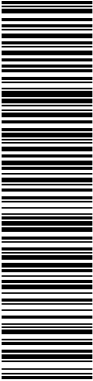
EJECUCIÓN Y GESTIÓN:

TIPO DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
FIGURAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE PARCELACIÓN
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	5% DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA (160,49 m ² edificables uso residencial)

OBSERVACIONES, CONDICIONES DE DESARROLLO Y CARGAS URBANÍSTICAS:

<u>Condiciones de desarrollo generales:</u> - En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación y los usos de las Normas Urbanísticas del Plan General (capítulos 1 y 2 del Título I) y las de la presente ficha. - En la aplicación de las condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, se exceptúan aquellas determinaciones de normativas actualmente derogadas y aquellas condiciones que se contradigan con las contenidas en normas vigentes de carácter sectorial (Código Técnico de la Edificación y otras). <u>Condiciones de desarrollo particulares (suelo lucrativo residencial, B(AD-1)):</u> - Para el suelo lucrativo residencial se aplicarán las condiciones de la Norma Zonal B, Bloque Abierto, de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las siguientes precisiones complementarias: - o Se reservará 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, en el interior de la parcela. - o Se admite, como uso compatible, el uso terciario comercial en clases "a" (local comercial) y "b" (mediana superficie), en situación de planta baja e inferiores a la baja. En todo caso, el uso terciario comercial podrá suponer un máximo del 25% de la superficie edificable máxima del ámbito y deberá situarse en el fondo máximo de 2º metros desde la alineación de la manzana residencial a la zona verde contigua a la calle Doctor Calero. - o La altura libre de las plantas será de 2,50 metros para el uso residencial y de 3,00 metros para los usos dotacional y de servicios terciarios. - o La ocupación máxima sobre rasante será del 50%.
--

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 095_07_RE_24627 III-DOCUMENTOS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN OCT24	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: MQAB0-VKYB3-2M634 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43 Página 25 de 37	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C9859BB87E4D5DAED87A88EEE67E1738071690CE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificaDocumentos.do?>

III DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA

- PLANOS. ESTADO ACTUAL
- PLANOS. ESTADO MODIFICADO

PLANO 2.2.2, PLANO DE ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO, HOJAS 19-3 Y 20-3.

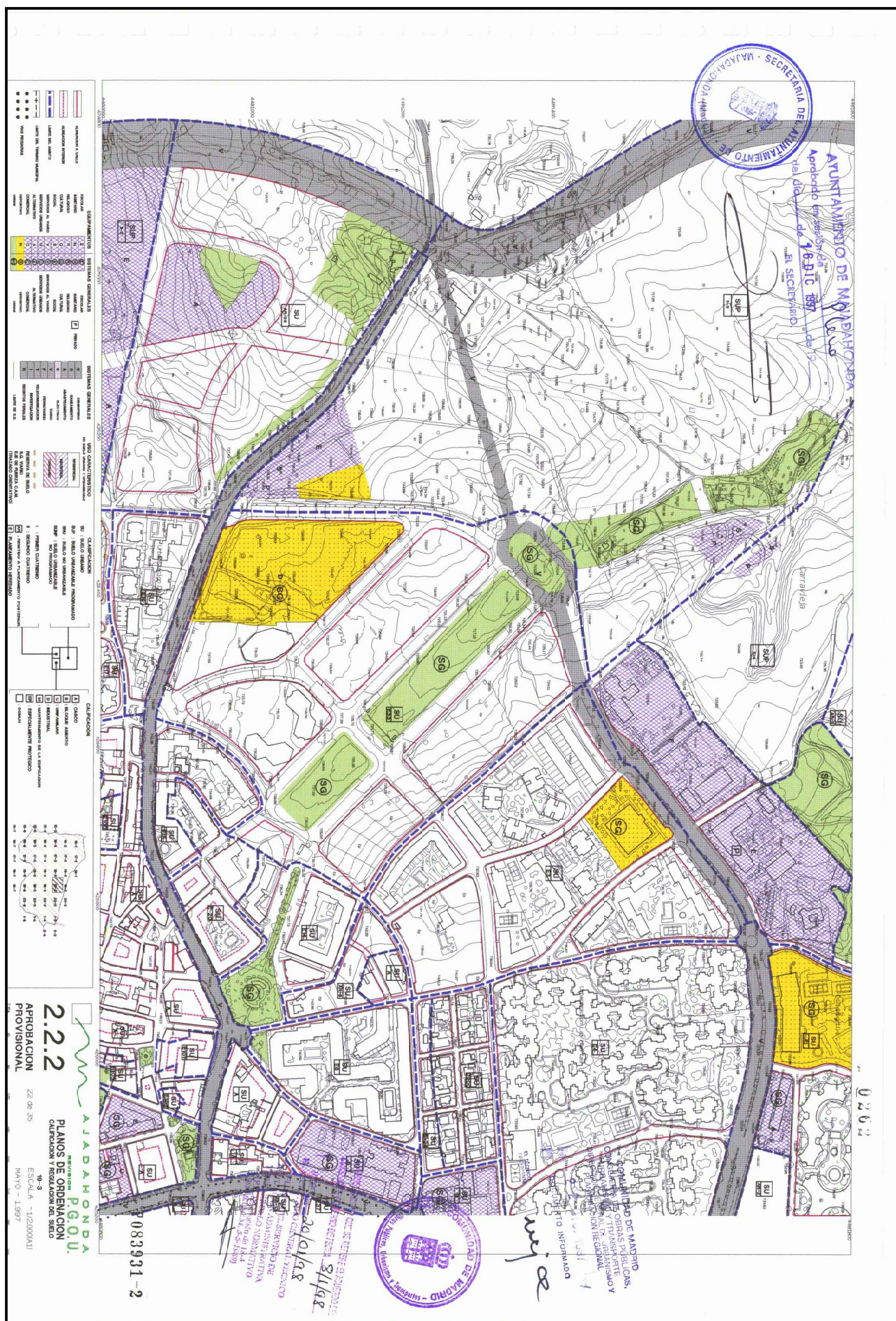
PLANO 2.2.3, PLANO DE ORDENACIÓN. GESTIÓN DEL SUELO. ACCIONES, HOJAS 19-3 Y 20-3.

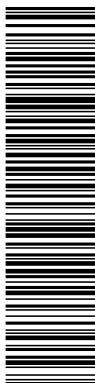
PLANO 2.2.4, PLANO DE ORDENACIÓN. ALINEACIONES, HOJA 19-3 Y 20-3.

OTROS DATOS

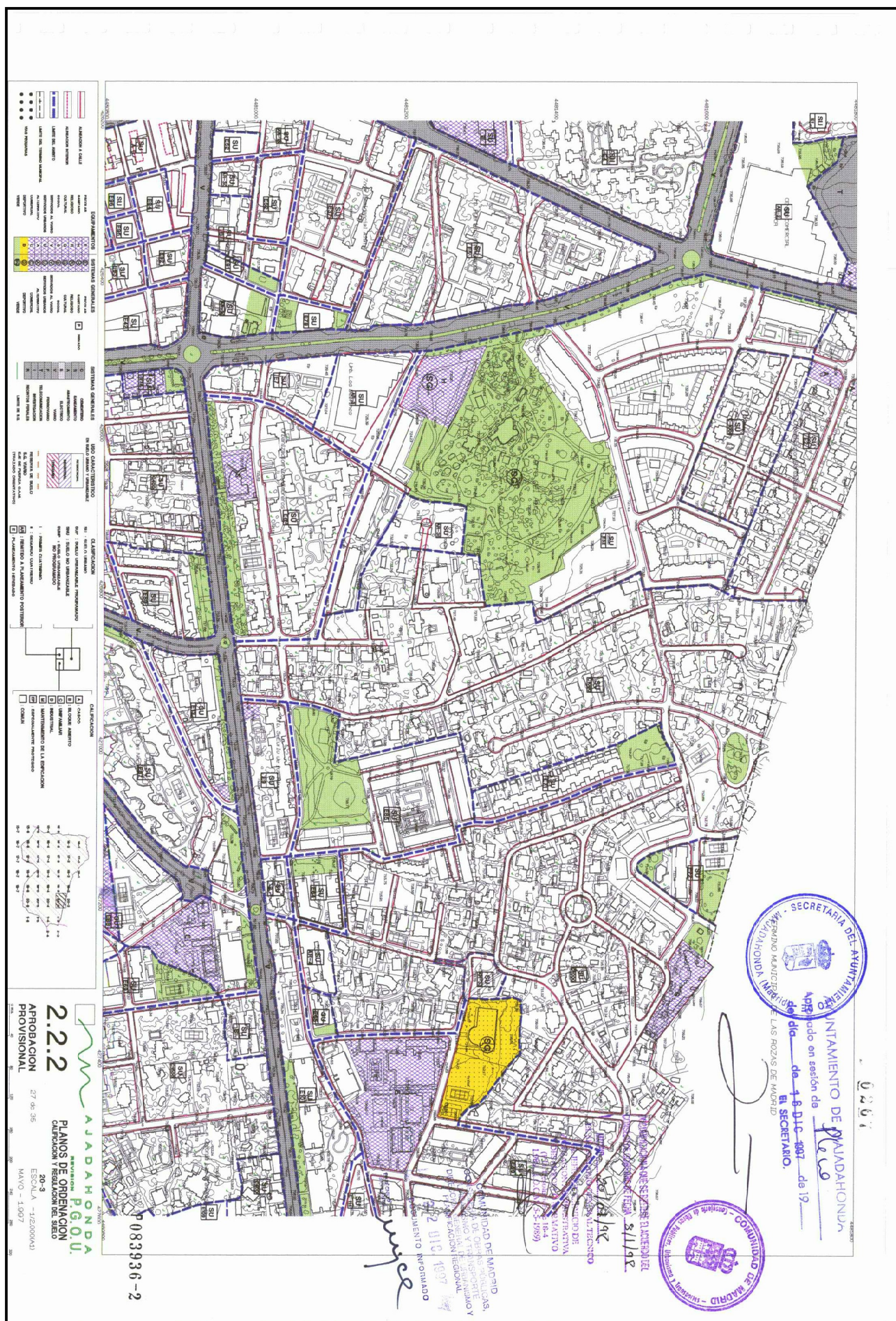
Código para validación: **MQAB0-VKYB3-2M634**
 Fecha de emisión: **20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43**
 Página 26 de 37

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C985BB87E4D5DAED87A88EEE67E1738071690CE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>



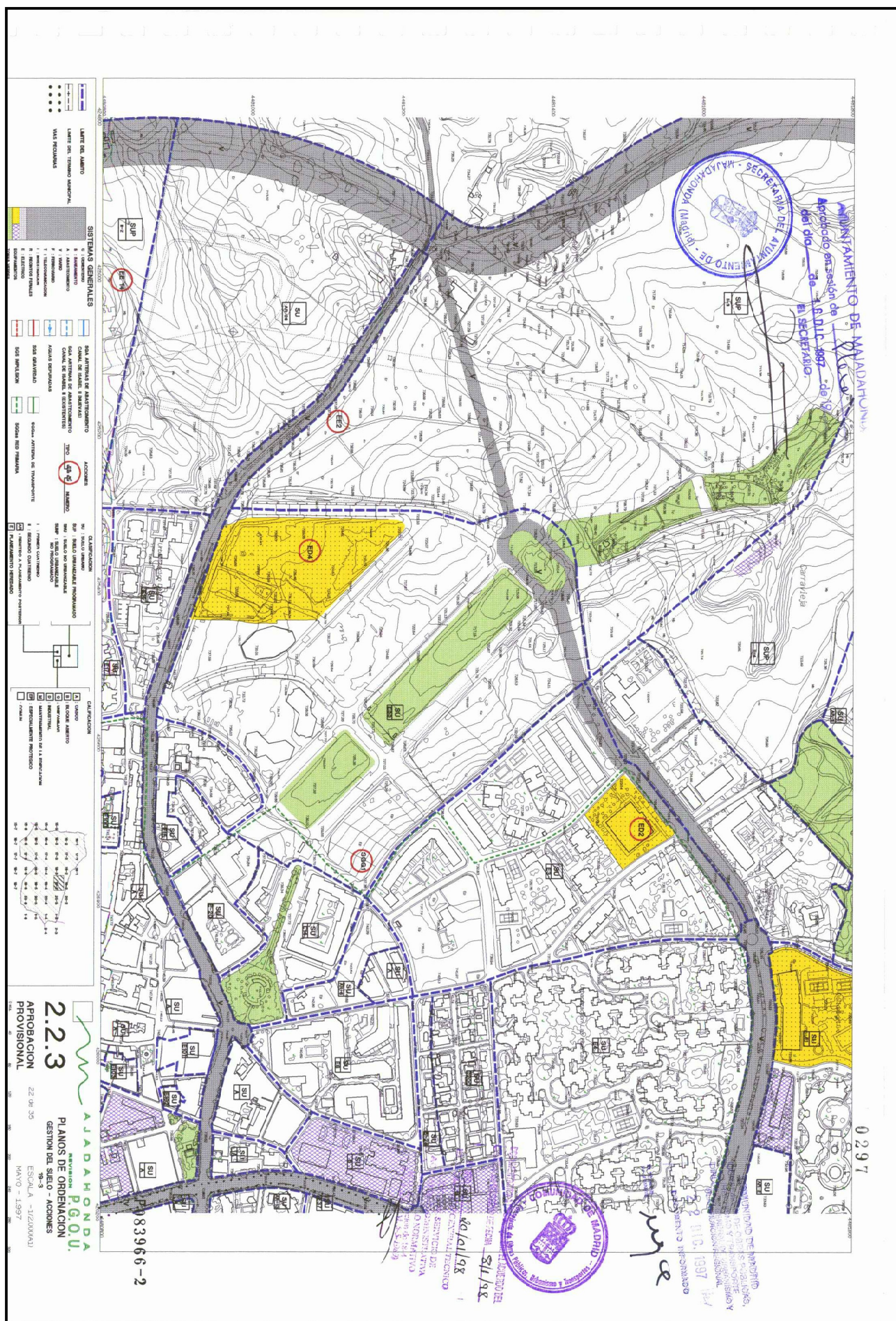


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C985BB874D5DAE87A88EEE67E1738071690CE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



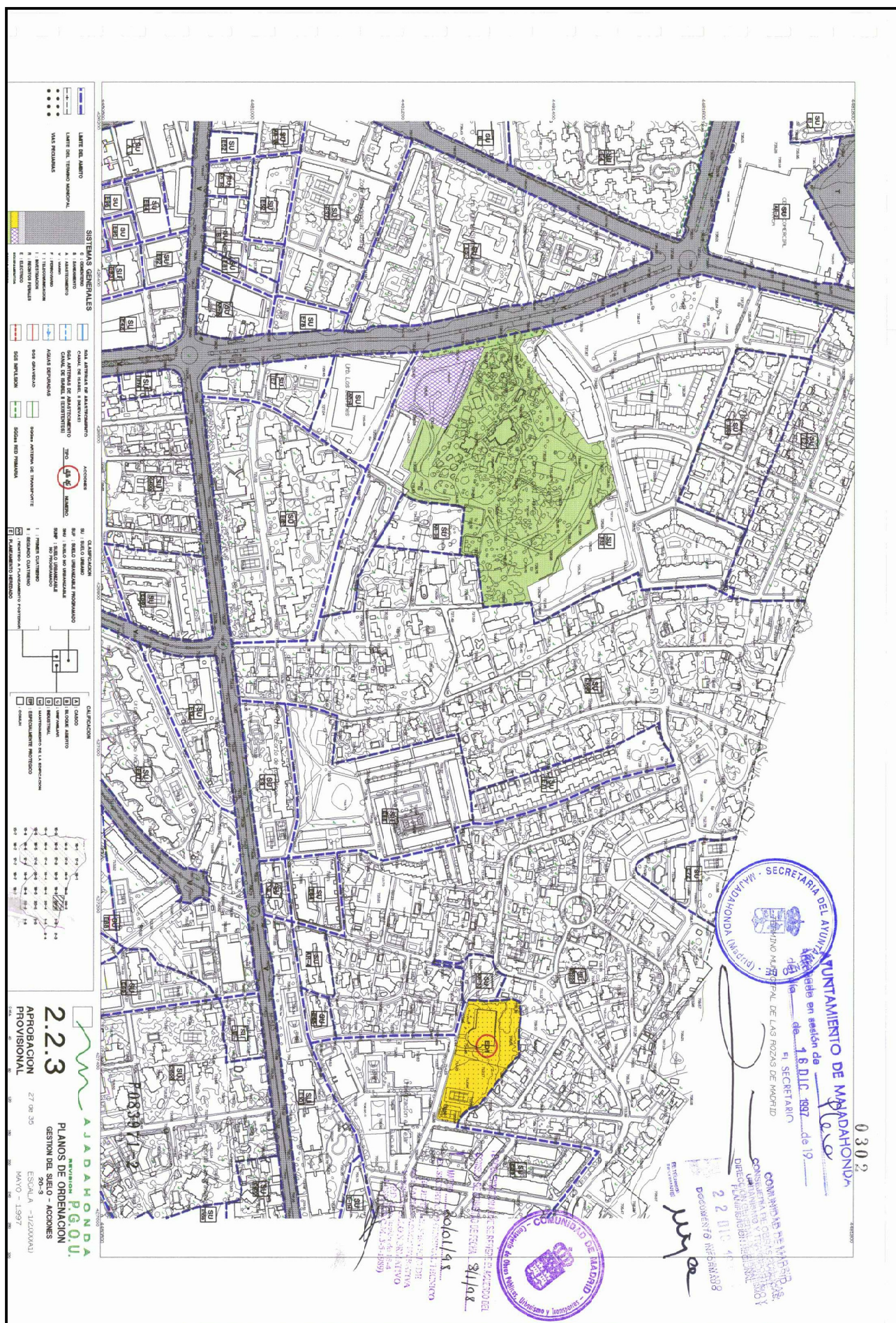
Código para validación: **MQAB0-VKYB3-2M634**
 Fecha de emisión: **20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43**
 Página 28 de 37

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQABO-VKYB3-2M634 C985BB87E4D5DAED87A8BEE57E1738071690CE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

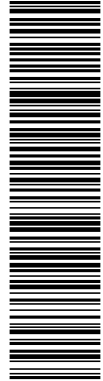


Código para validación: **MQAB0-VKYB3-2M634**
 Fecha de emisión: **20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43**
 Página 29 de 37

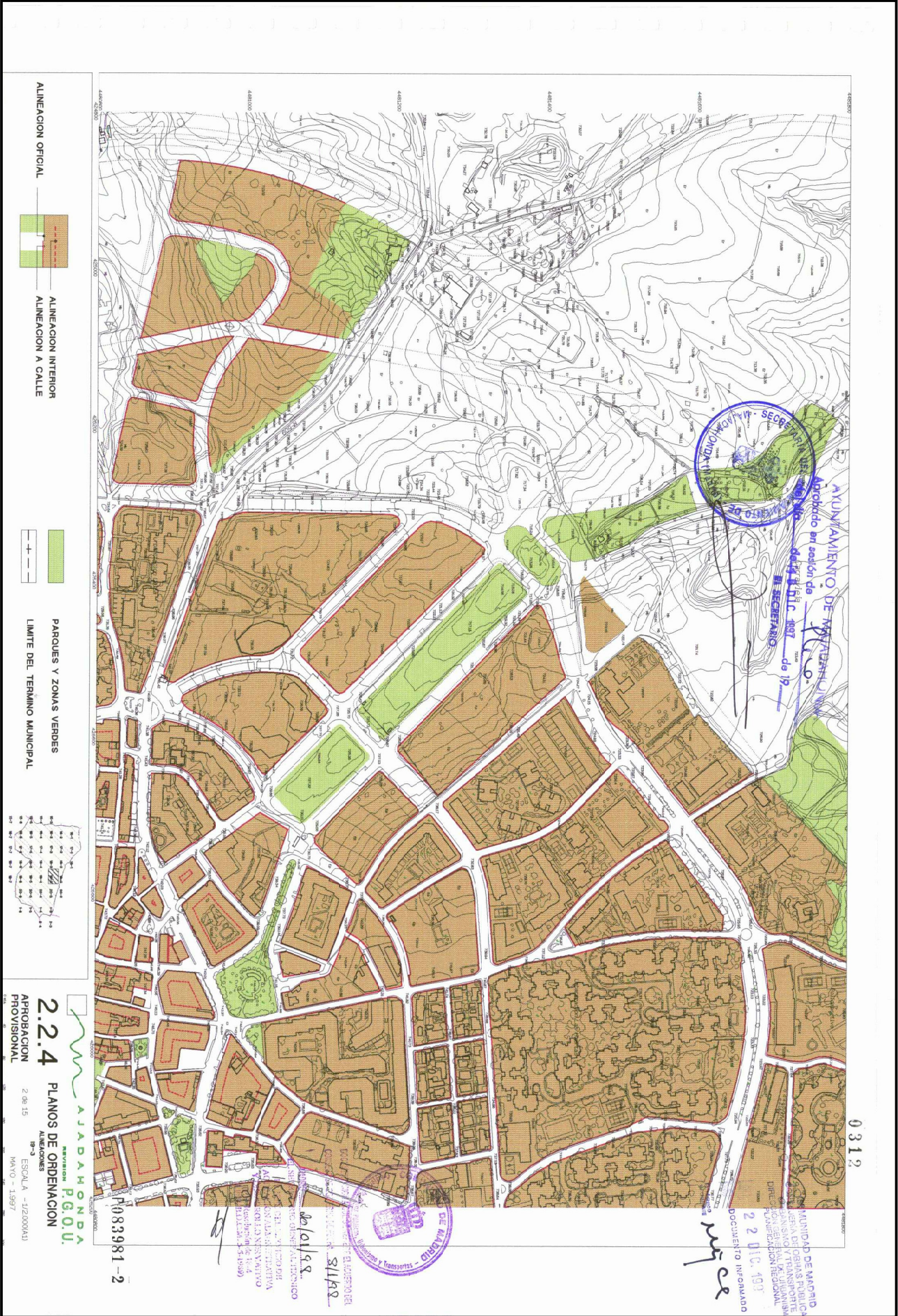
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C985BB87E4D5DAED87A88EE5E7E17380769DCE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.orgportal/verificarDocumentos.do?>



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Documento del expediente: 095_07_RE_24627 III-DOCUMENTOS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN OCT24		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: MQAB0-VKYB3-2M634 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43 Página 30 de 37		NO REQUIERE FIRMAS

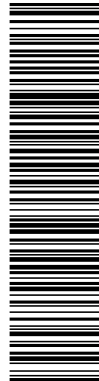


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634_C9856B87E4D5DAED87A98EE67E1738071690CE7), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



Código para validación: **MQAB0-VKYB3-2M634**
Fecha de emisión: **20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43**
Página 31 de 37

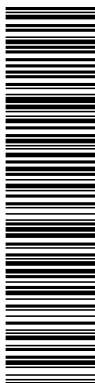
NO REQUIERE FIRMAS



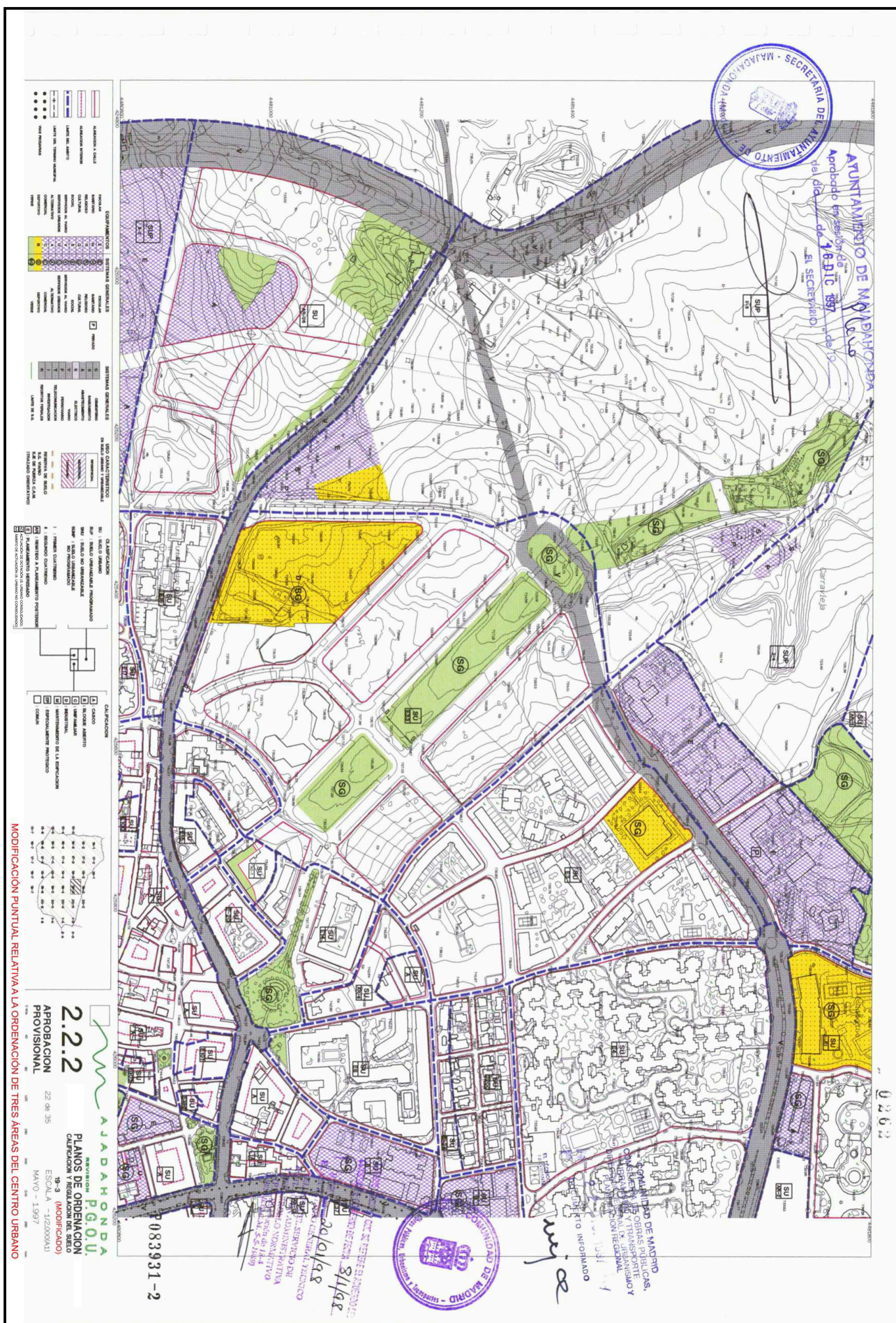
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634, C9859B87E4D5DAED7A98EE67E1738071690CE7), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



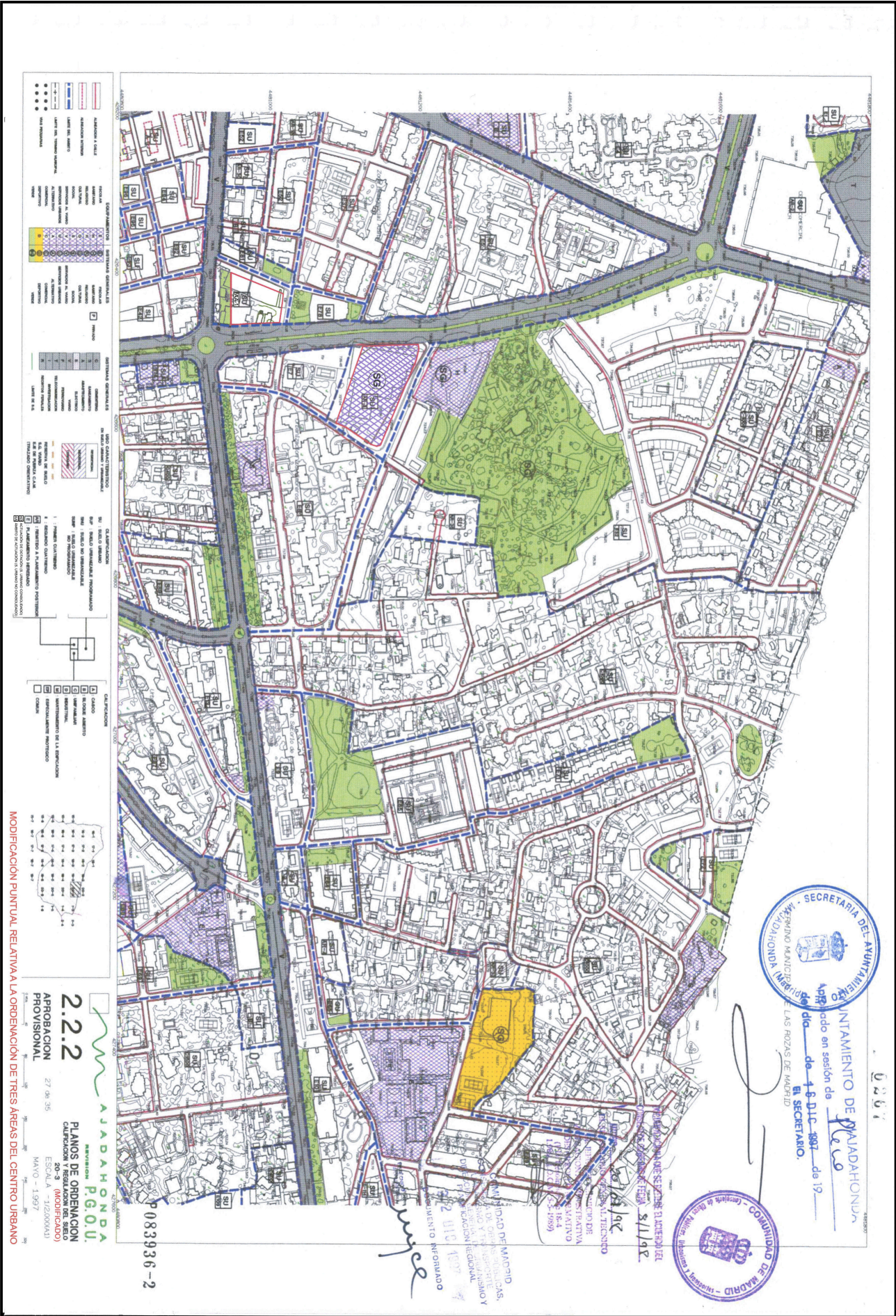
Código para validación: **MQAB0-VKYB3-2M634**
 Fecha de emisión: **20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43**
Página 32 de 37



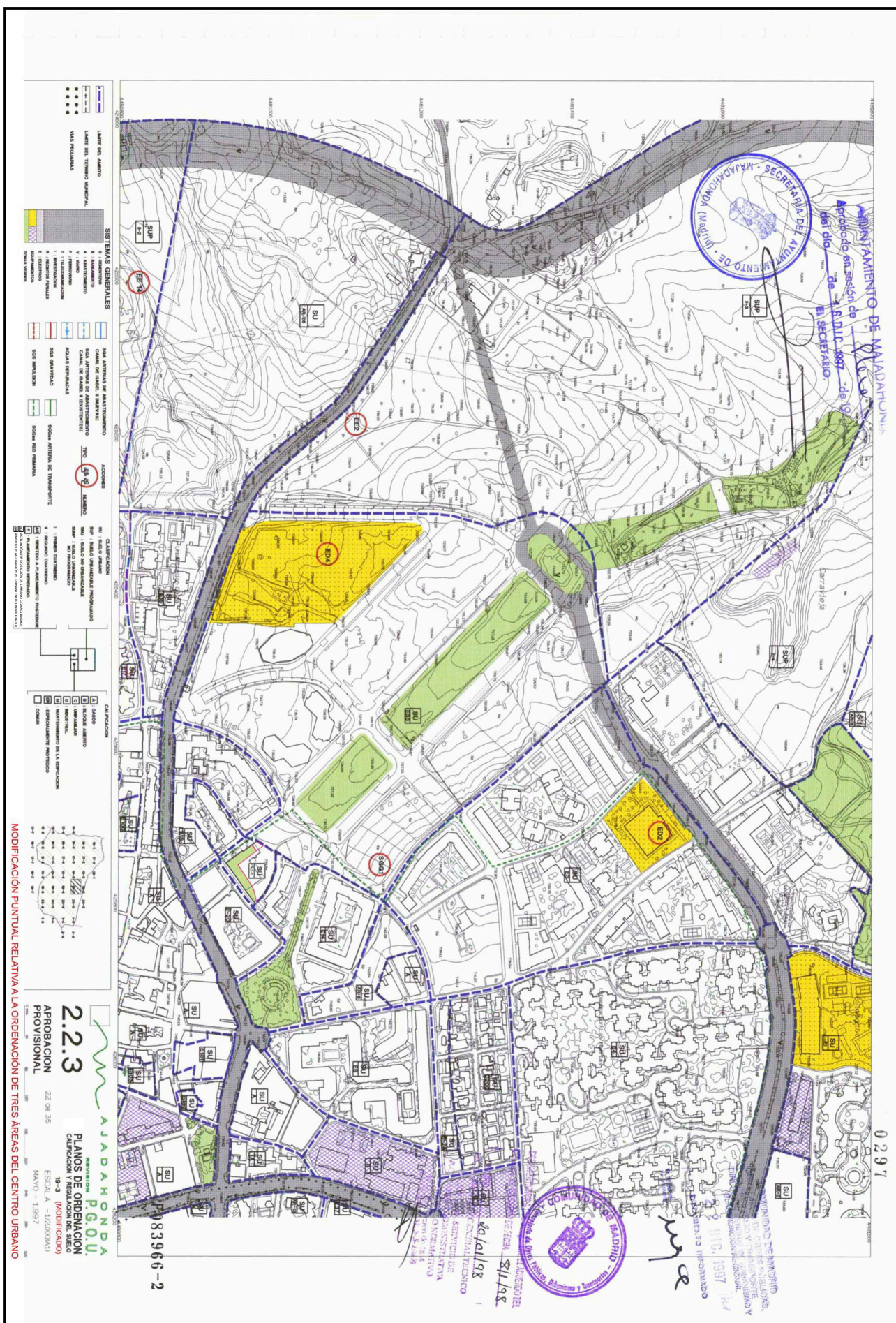
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C985B8B7E4D5DAED87A88EEE67E1738071690CE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



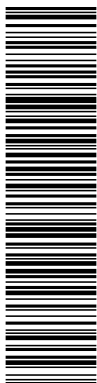
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634, C9859B87E4D5DAED87A98EE67E1738071690CE7), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



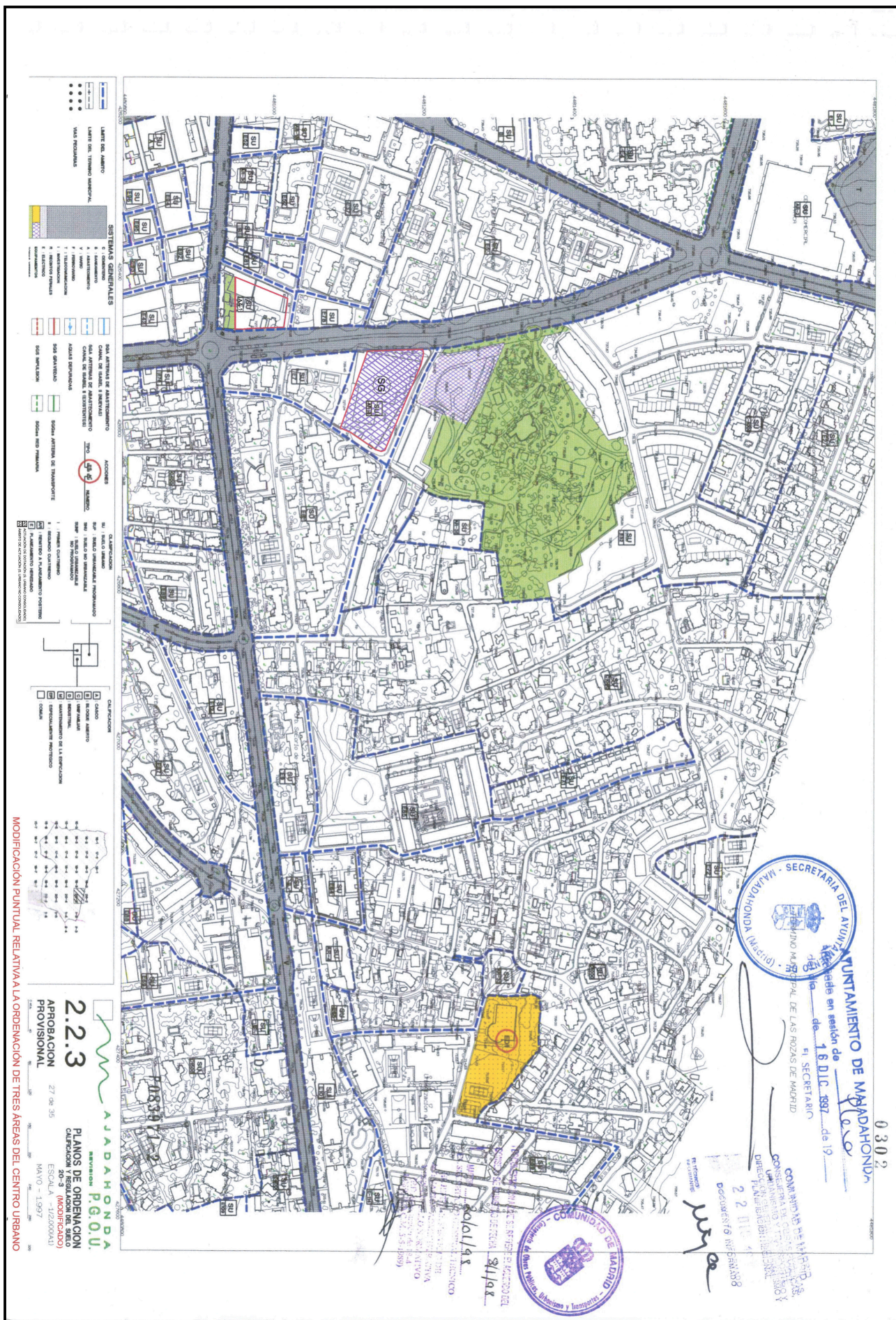
Código para validación: **MQAB0-VKYB3-2M634**
 Fecha de emisión: **20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43**
Página 34 de 37

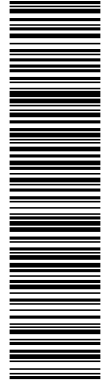


Código para validación: **MQAB0-VKYB3-2M634**
 Fecha de emisión: **20 de Diciembre de 2024 a las 12:36:43**
 Página 35 de 37

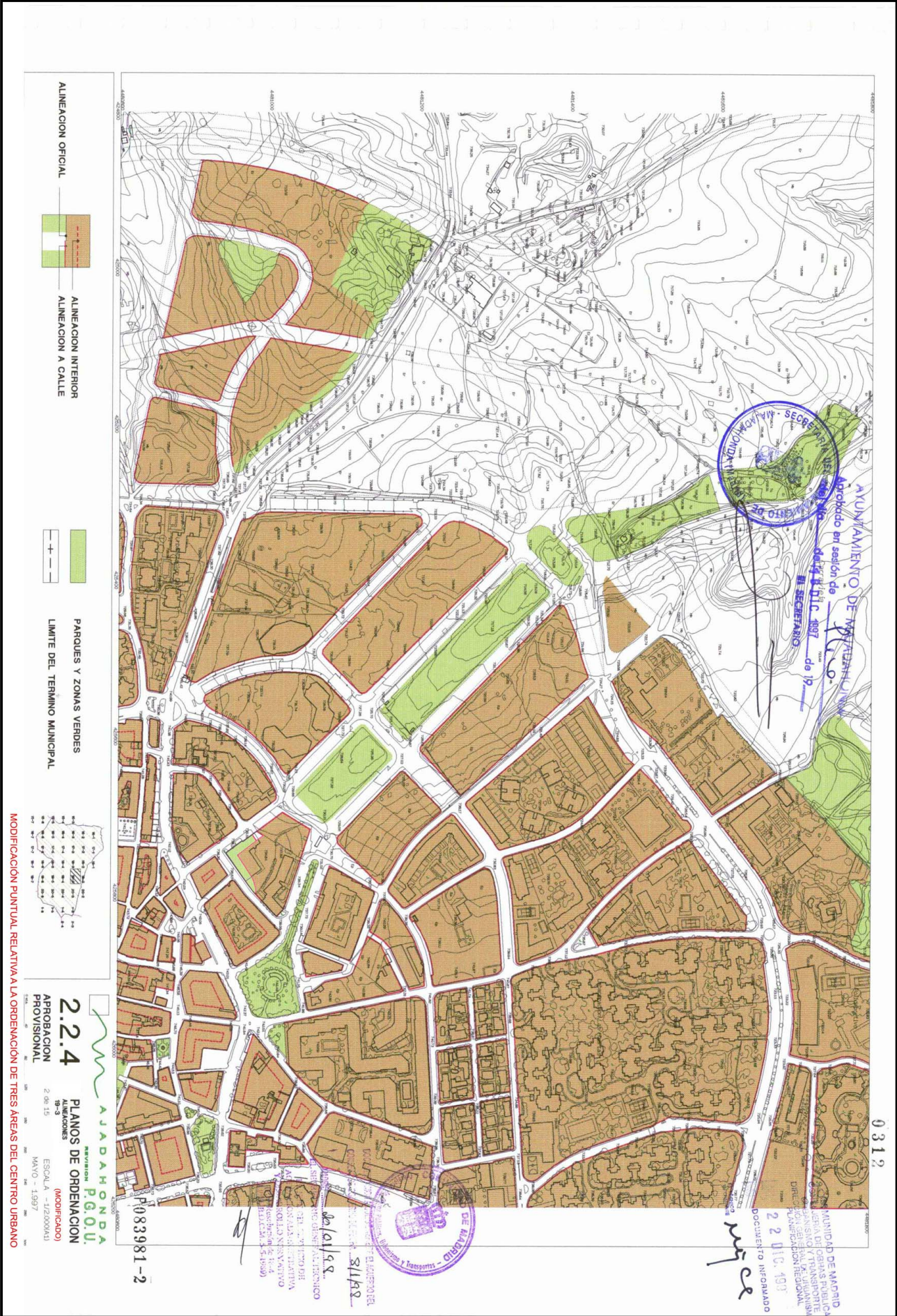


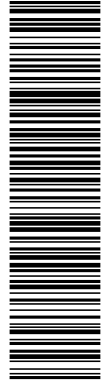
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634 C985B8B7E4D5DAED87A88EEE67E1738071690CE7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634_C09595B87E4D5DAED87A98EE67E1738071690CE7), generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274575 MQAB0-VKYB3-2M634_C9859B87E4D5DAED7A98EE67E173807169DCE7), generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

