DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 1 de 91

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58

ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.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

ÍNDICE GENERAL:

I. MEMORIA

II. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III. DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 3 de 91

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58

ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

ÍNDICE MEMORIA:

1. INTRODUCCIÓN 5
2. NORMATIVA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL 5
3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN GENERAL 7
4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 14
5. SITUACION ACTUAL 18
5.1. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION 18
5.1.1. ACCESIBILIDAD y VIABILIDAD PARA LA DOTACIÓN DE SERVICIOS 18
5.1.2. ENTORNO 18
5.1.3. TOPOGRAFÍA 20
5.1.4. USOS, EDIFICACIONES Y ARBOLADO EXISTENTES 20
5.1.5. AFECCIONES 27
5.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES 27
5.2.1. ARCIPRESTE DE HITA 28
5.2.2. LA LEONTINA Y NORTRON 31
5.3. SITUACIÓN BÁSICA DE LOS TERRENOS 40
6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 42
7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA 44
7.1. ARCIPRESTE DE HITA 44
7.1.1. ORDENACIÓN 44
7.1.2. GESTIÓN 52
7.2. LA LEONTINA 53
7.2.1. ORDENACIÓN 53
7.2.2. GESTIÓN 61
7.2.3. OTRAS DETERMINACIONES 62
7.3. NORTRON 62
7.3.1. ORDENACIÓN 62
7.3.2. GESTIÓN 65
7.4. RESUMEN DE SUPERFICIES 66
8. VIABILIDAD ECONÓMICA 68
8.1. VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE CARÁCTER PÚBLICO 70
8.2. VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE CARÁCTER PRIVADO 73

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 4 de 91

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58

ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

8.2.1. ARCIPRESTE DE HITA 73
8.2.2. LA LEONTINA 74
9. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 74
9.1. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS 76
9.2. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS POR IBI E ITVM 77
9.3. CONCLUSIÓN 78
10. INFORME DESDE LAS PERSPECTIVAS DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD 79
OBJETO Y NORMATIVA 79
11. EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN O IDENTIDAD SEXUAL 85
12. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA 86
13. INFORME RELATIVO A ACCESIBILIDAD Y A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS 86
14. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN 87
14.1. NORMAS URBANÍSTICAS 87
14.2. PLANOS 88
15. RESUMEN EJECUTIVO 88
15.1. DELIMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 89
15.2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 89
15.3. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 90
15.4. PLANO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 91

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que ha sido objeto de numerosas modificaciones, de acuerdo con las siguientes leyes:
    - Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2001).
    - Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid (BOCM 3 de abril de 2003).
    - Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 1 de junio de 2004).
    - Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005).
    - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006).
    - Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30 de julio de 2007).
    - Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007).
    - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008).
    - Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2009).
    - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público (BOCM 29 de diciembre de 2010).
    - Ley 6/2011, de 28 de diciembre, Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2011).
    - Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15 junio 2012).
    - Ley 6/2013, de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de diciembre de 3013).
    - Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 28 de diciembre de 2015).

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 7 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

- 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 lo 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:

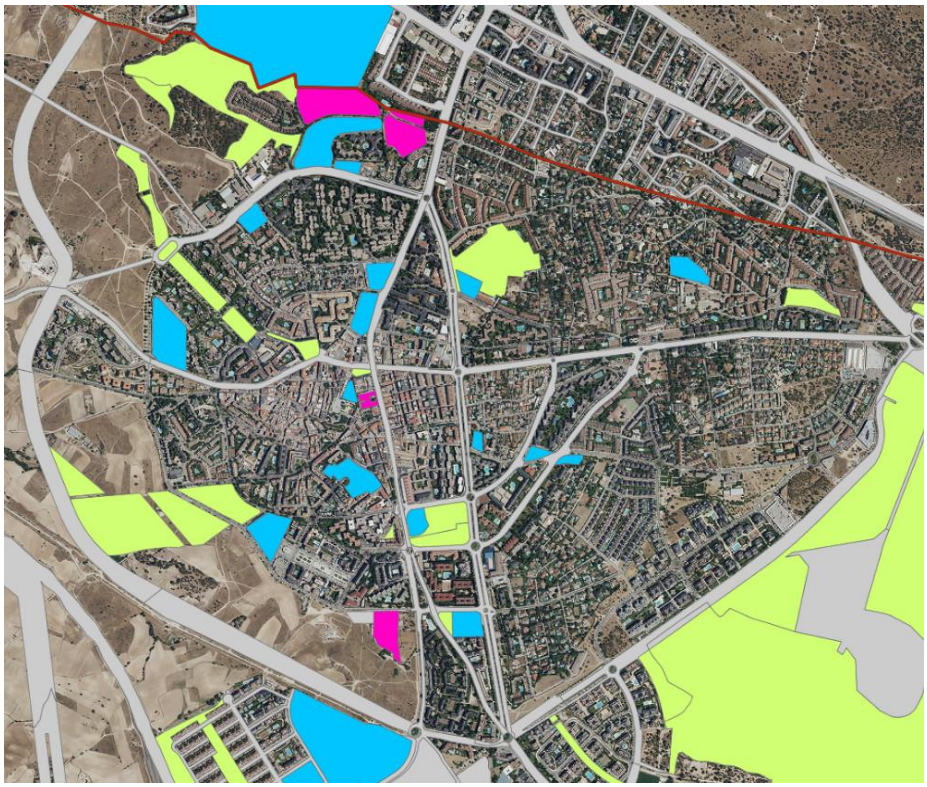
a) Obtención de suelo para dotaciones públicas en el centro urbano.

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

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do



- 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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 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

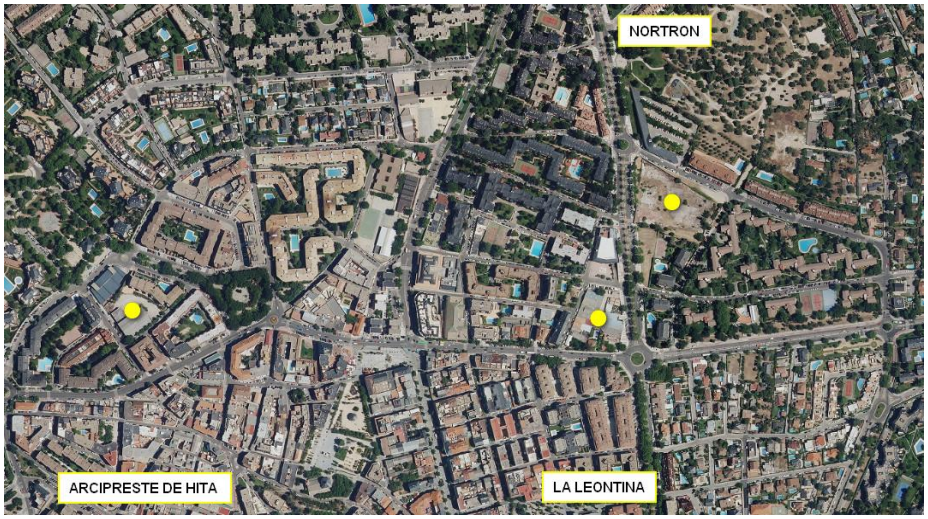
OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 10 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

y Avenida de España (ámbito Nortron del PGOU), actualmente vacantes, reúnen las condiciones idóneas para tal fin.

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-

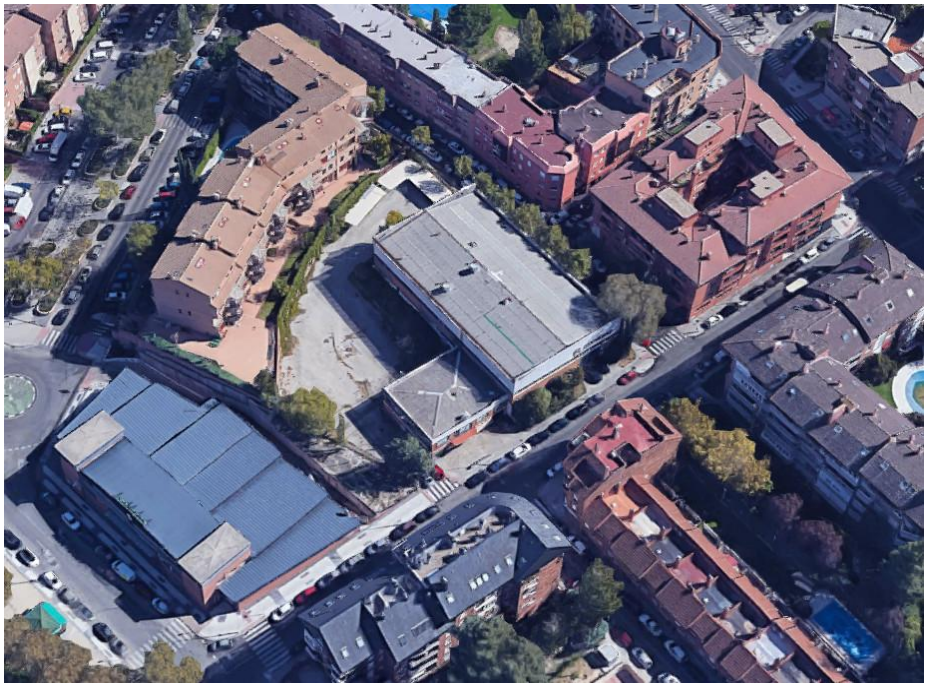
Todos ellos son suelos urbanos que precisan de su reordenación, en concreto:

- 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do



- 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

- 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

- 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.),

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 14 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

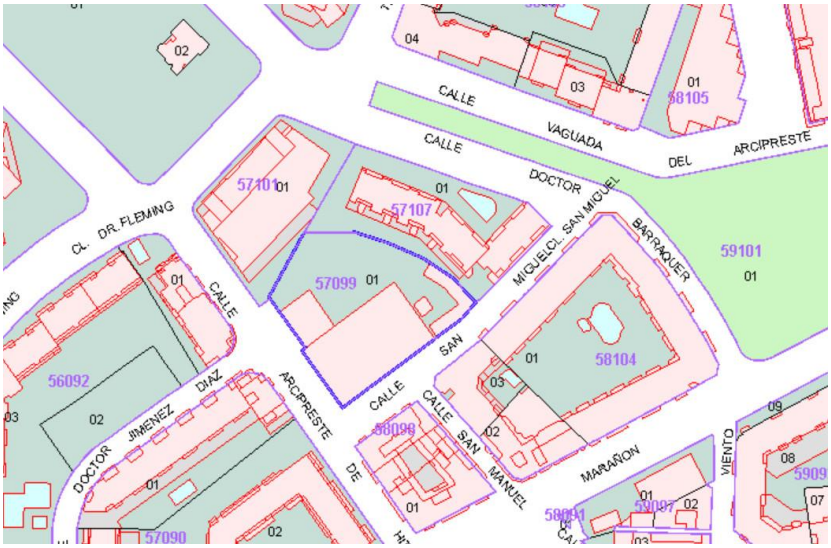
siguiéndose, en base a ellos, el oportuno procedimiento ambiental que garantiza las debidas condiciones de protección medioambiental en la ordenación y en el desarrollo de los terrenos afectados.

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 m^2 (incluyendo 72 m^2 de viario existente que se añade al ámbito), y una superficie construida de 1.852 m^2.



- Arcipreste de Hita. Delimitación y localización.-

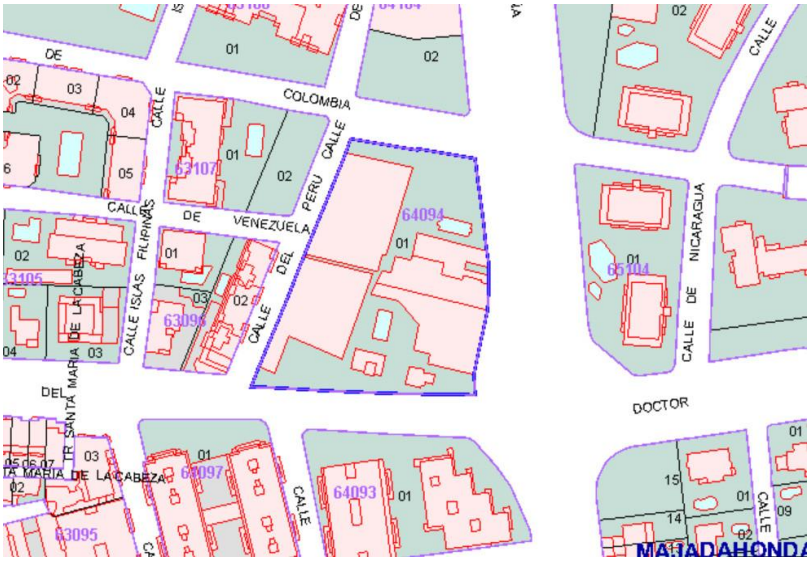
B) LA LEONTINA

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 m^2 (si bien la superficie total del ámbito es de 6.070 m^2, al incluir 25 m^2 de viario público existente) y construida de 3.706 m^2.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

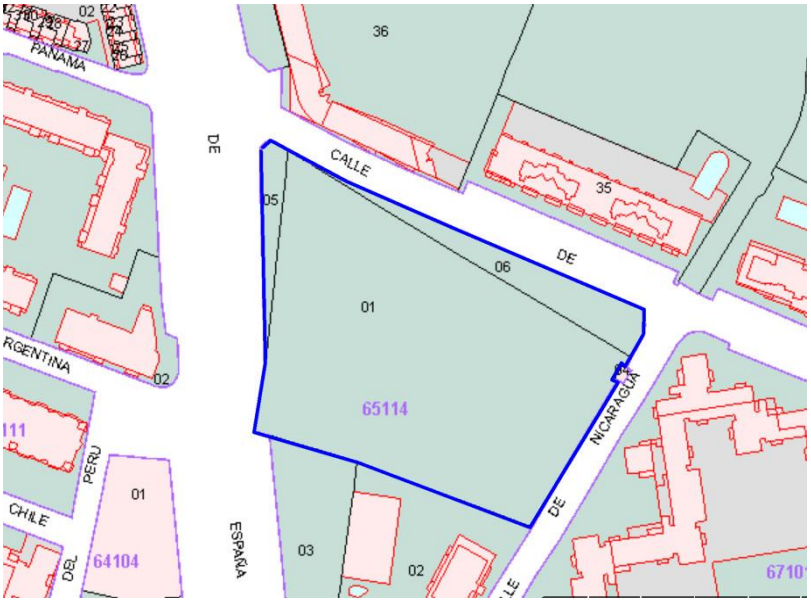
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do



- La leontina. Delimitación y localización.-

C) <u>NORTRON</u>

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 m^2, 388 m^2 y 1.048 m^2, que totalizan 10.648 m^2.



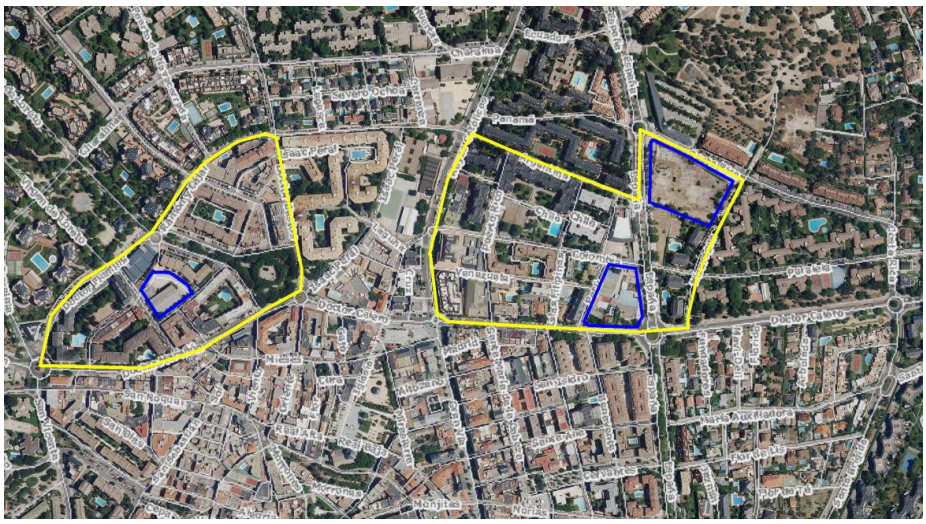
- Nortron. Delimitación y localización.-

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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, reflejándose en la siguiente imagen tanto los suelos objeto de modificación como sus entornos de referencia.



Los parámetros de los suelos de referencia son los de las siguientes tablas, en las que se refleja la identificación de las parcelas, su superficie de suelo y su superficie construida. Se excluyen los parámetros de las parcelas objeto de modificación (sombreadas).

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

ARCIPRESTE DE HITA:

MANZANAS LUCRATIVAS					
MANZANA CATASTRAL	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA	SUP. CONT. m^2c
56092	1		8533	SU E-15	15677
57090	2		4469	SU E-15	8909
57090	3		2211	SU E-20	3820
58098	4		1351	SU E-20	4741
57099	5	A.HITA			
57101	6		2267	SU E-15 (TC)	3534
58104	7		5751	SU E-20	11841
57107	8		2683	SU E-14	4202
58105	9		1573	SU E-14 (TC)	4042
58103	10		6546	SU E-14	17113
59111	11		2636	SU AR-6	7774
18115	12		1739	SU AR-6	4172
59111	13		926	SU A	2878
18115	14		1591	SU A	3986
TOTAL			***42.276***		*92.689*

LA LEONTINA Y NORTRON:

MANZANAS LUCRATIVAS					
MANZANA CATASTRAL	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA	SUP. CONT. m^2c
62105	1		2084	SU AR-13	6496,00
62105	2		1979	SU E-52	3433,00
62101	3		3281	SU AR-13	9430,00
62111	4		3923	SU E-37	8102,00
62114	5		2421	SU E-37	2421,00
63105	6		2322	SU AR-13	5532,00
63105	7		2482	SU B	2548,00
63101	8		4685	SU E-52	11309,00
63115	9		4771	SU E-37(TC)	2816,00
63112	10		6123	SU E-37	12072,00
63096	11		1052	SU B	1582,00
63096	12		854	SU E-81	2046,00
63107	13		1470	SU B	2855,00
63106	14		2260	SU E-37	4375,00
64111	15		2132	SU E-37	3389,00
64094	16	LEONTINA			
64104	17		1328	SU E-78	3981,00
65104	18		2569	SU E-7	3092,00
65114	19		5576	SU E-7	5175,32
65114	20	NORTRON			
TOTAL			***51.312***		***90.654***

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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 2,2 m^2/m^2 y el tamaño medio de vivienda de unos 110 m^2 construidos.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

- 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 1,77 m^2/m^2. El tamaño medio de las viviendas es de unos 110 m^2. 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.

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 20 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

- 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 adaptarse la 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

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 21 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

aparcamiento. Esta edificación no cuenta con ningún valor relevante, siendo aconsejable su 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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.

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 24 de 91

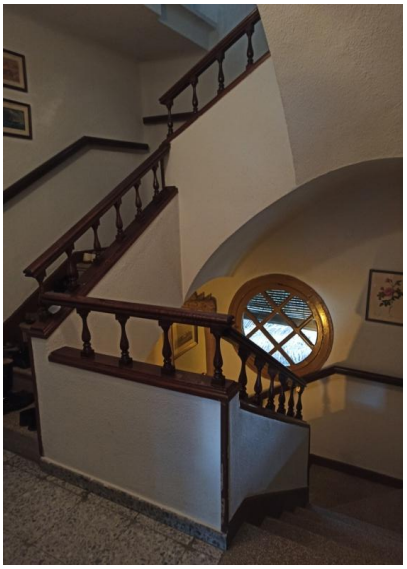
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58

ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do



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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

- 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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 PGOUM 97, los incluye en el Área de Desarrollo nº 32, y determina que sean objeto de transformación urbanística mediante actuación integrada.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

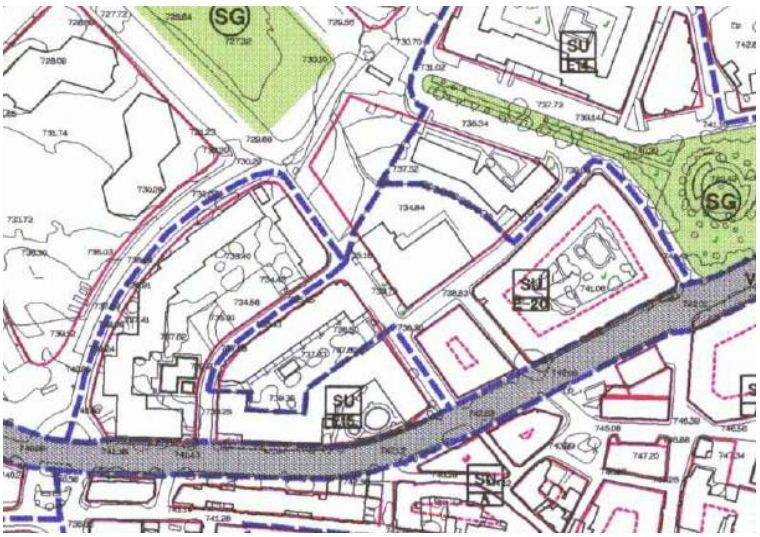
b) A los terrenos de Nortron, el régimen previsto para el suelo urbano no consolidado, porque el PGOUM 97, previó incluirlos en el Área de Desarrollo nº 3 y está aplazado el acuerdo de la aprobación de las determinaciones urbanísticas de su ordenación pormenorizada.

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.

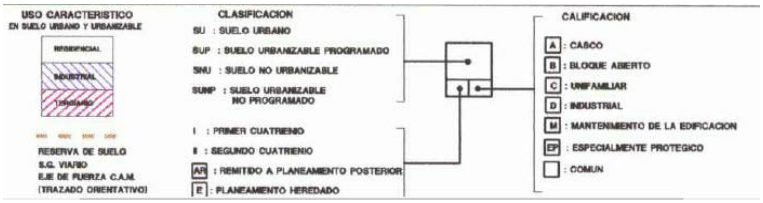
Las condiciones urbanísticas de cada una de las zonas objeto de modificación, de acuerdo con el PGOU, son las siguientes:

5.2.1. ARCIPRESTE DE HITA

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.



OBSERVACIONES:



- 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:

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
0533
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO.

PLANEAMIENTO HEREDADO

resente fichero recoge la localización del planeamiento heredado en el archivo municipal
estas áreas la Revisión del Plan afecta exclusivamente en las determinaciones que di-
amente se puedan derivar de lo significado en la documentación gráfica o en los espe-
de la normativa general para cuanto se refiera a las condiciones de la edificación).
rimera 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
rta se refieren a la figura de planeamiento que le dió origen y la denominación en el ar-
o municipal.

lo.	NOMBRE	FIGURA	DENOMINACIÓN EN ARCHIVO MNCPAL	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA APROBACIÓN MODIFICADO

- Explicación del listado de planeamiento heredado del PGOU-

17	DELTA (*)	P.P.	T-22	21/06/75	
18	COOP., PROFESORES	P.P.	UE-13	CONSOLIDADO PLAN 84 (20/1/84).	
19	BAYMAR	P.P.	E-9	9/06/76	
20	SUPERMANZANAS C4 Y C6			CONSOLIDADO PLAN 84 (20/1/84).	
21	PUENTEBLANCA		UE-14	CONSOLIDADO PLAN 84 (20/1/84).	
22	PIRÁMIDES	P.P.	T-25	10/03/76	
23	SAN ANDRÉS		UE-9	CONSOLIDADO PLAN 84 (20/1/84).	
24	INTERLAND	P.P.	P-2	20/10/78	768/78
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:

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

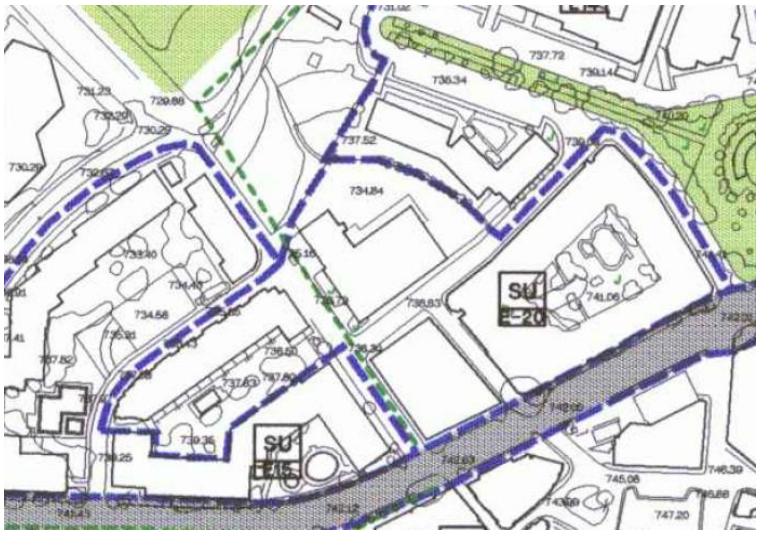
- Clase y categoría de suelo: urbano consolidado.
- Uso: industrial.
- Superficie edificable: 1.852 m^2e (dato catastral).

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.



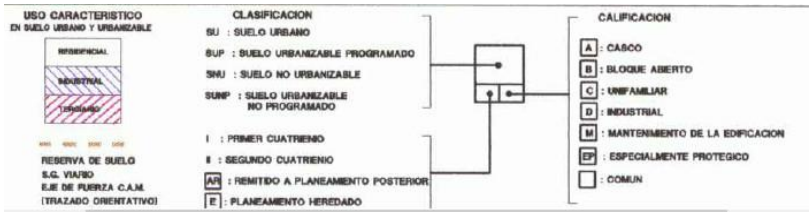
- Plano de gestión del PGOU-

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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-

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

- Plano de gestión y leyenda-

Concretamente los ámbitos son los siguientes:

AR-32 “La Leontina”.

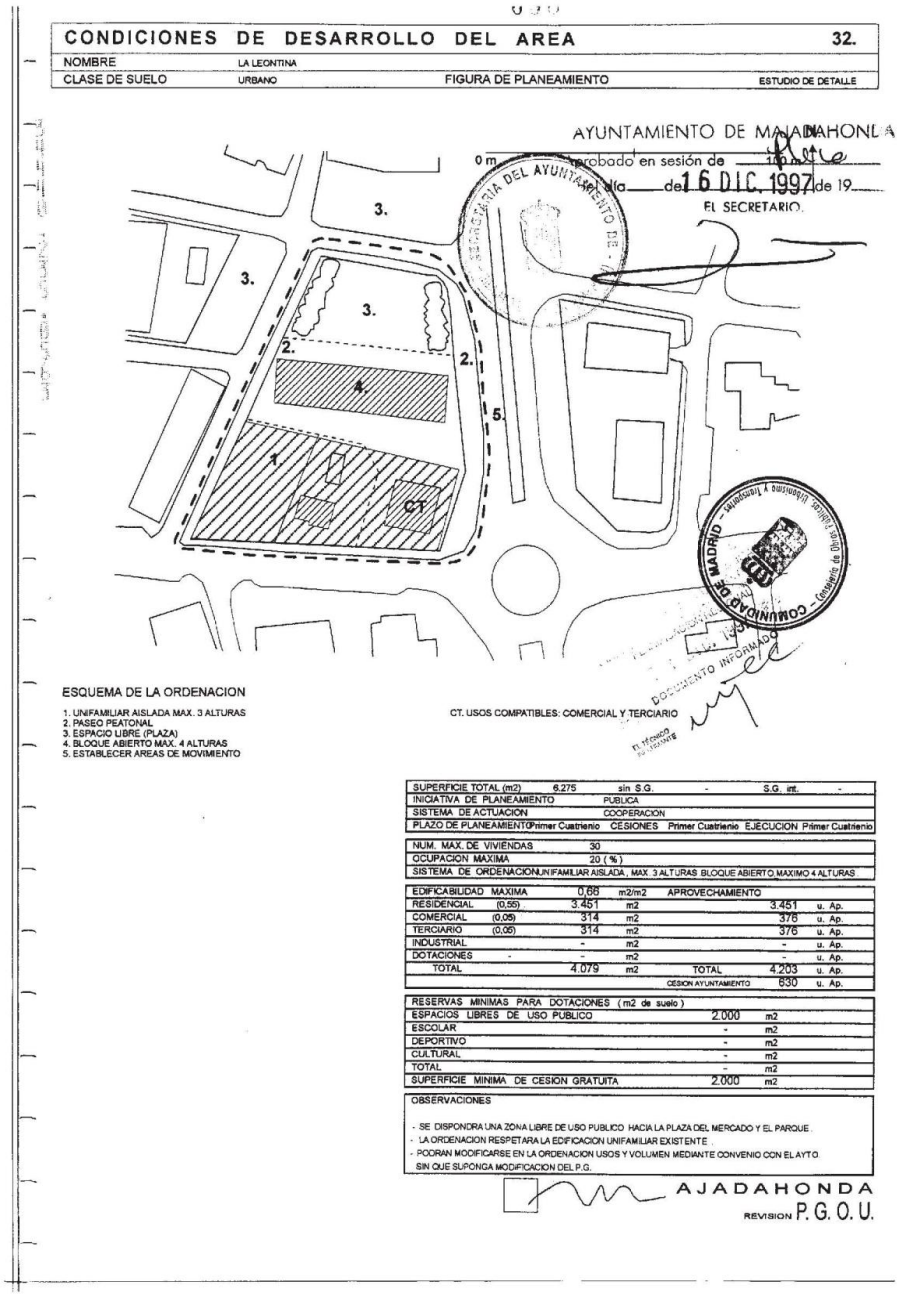
AR-3 “Nortron”.

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

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E112238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

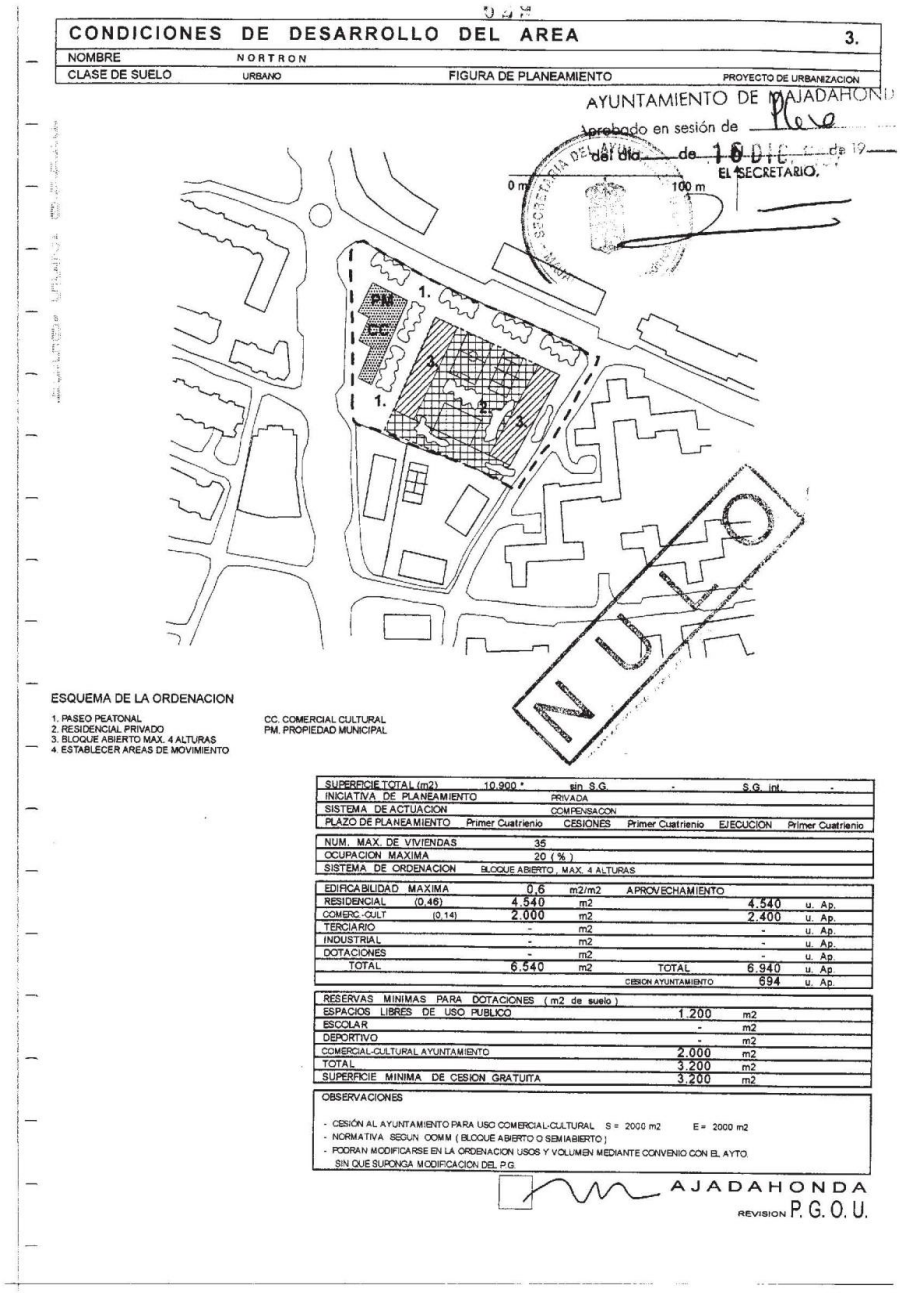
MODIFICACIÓN PUNTUAL (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE 3 ÁMBITOS DE SUELO URBANO



- Ficha AR-32 “La Leontina” del PGOU-

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA 3.

NOMBRE	NORTRON		
CLASE DE SUELO	URBANO	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PROYECTO DE URBANIZACION

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 10 DIC de 19
EL SECRETARIO,

0 m 100 m

PM
CC
1.
2.
3.
4.

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. int.	-	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA					
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION					
PLAZO DE PLANEAMIENTO	Primer Cuatrienio	CESIONES	Primer Cuatrienio	EJECUCION	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.	
TERCIARIO	-	m2		-	u. Ap.	
INDUSTRIAL	-	m2		-	u. Ap.	
DOTACIONES	-	m2		-	u. Ap.	
TOTAL	6.540	m2	TOTAL	6.940	u. Ap.	
			CESION AYUNTAMIENTO	694	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

- CESIÓN 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.

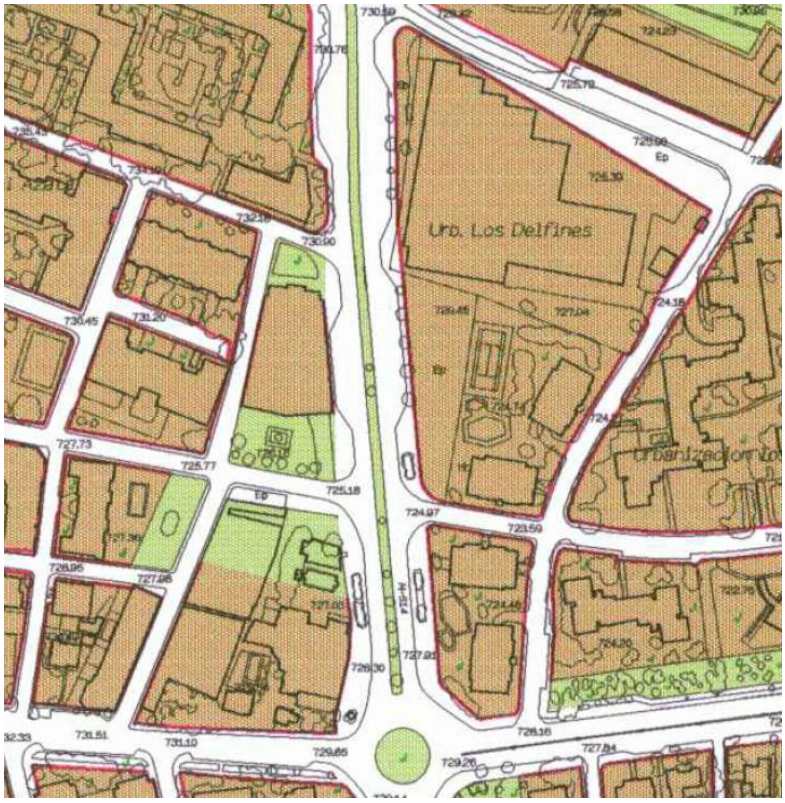
AJADAHONDA
REVISION P. G. O. U.

- Ficha AR-3 “Nortron” del PGOU-

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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 m^2 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:
    - Clase: urbano
    - 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

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 36 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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%".

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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 detall 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 Detall 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 lateriales 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 m^2 según datos de su licencia de obras.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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 m^2, que corresponde al techo edificado consolidado en el momento de aprobación del PGOUM 84 (8.227,51 m^2t 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

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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

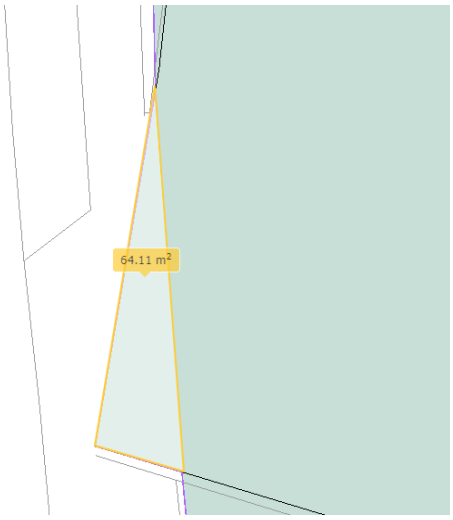


Imagen: Cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento de Majadahonda en escritura pública ante notario de 7/12/1968, no ejecutada hasta la fecha.

Fuente: Parcelario catastral

- <u>La Leontina:</u>
  - Clase y categoría de suelo: urbano no consolidado.
  - Edificabilidad máxima: 0,66 m^2/m^2.
  - Superficie edificable, usos y aprovechamientos:

USO	m^2e	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 m^2.
  - 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.

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 40 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

5.3. SITUACIÓN BÁSICA DE LOS TERRENOS

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:*

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

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

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 41 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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, 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 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

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

dijo, no guardan la necesaria homogeneidad. En la siguiente imagen se muestra la localización de los 8 ámbitos.

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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Por todo ello, esta alternativa es, sin lugar a dudas la más adecuadas 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)	4.874	6.112	0
Ordenanza principal	Bloque Abierto	Bloque Abierto	Equipamiento público

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:

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

- 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:

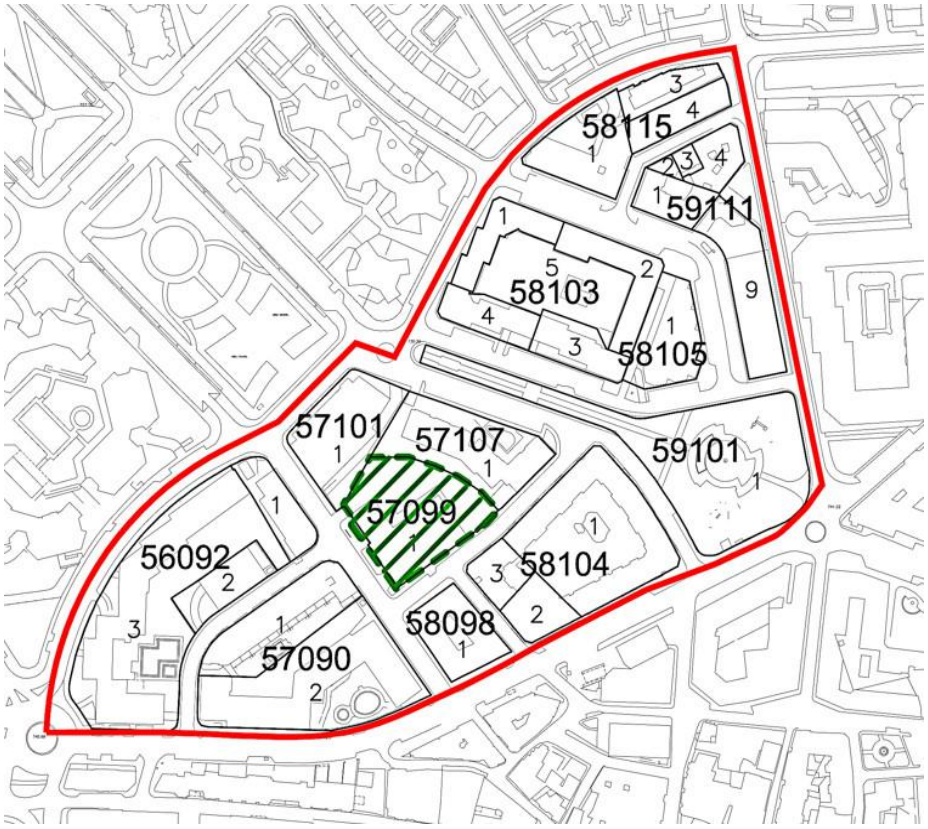
- Superficie: 3.132 m^2.
- Superficie edificable (se adopta la construida catastral): 1.852 m^2.
- Uso principal (se adopta el que figura en catastro): industrial.

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 analiza la trama colindante a la parcela, en base principalmente a criterios tipológicos.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.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



OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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

MANZANAS LUCRATIVAS					
MANZANA CATASTRAL	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA	SUP. CONT. m^2c
56092	1		8532	SU E-15	15677
57090	2		4469	SU E-15	8909
57090	3		2211	SU E-20	3820
58098	4		1351	SU E-20	4741
57099	5	A.HITA			
57101	6		2267	SU E-15 (TC)	3534
58104	7		5751	SU E-20	11841
57107	8		2683	SU E-14	4202
58105	9		1573	SU E-14 (TC)	4042
58103	10		6546	SU E-14	17113
59111	11		2636	SU AR-6	7774
58115	12		1739	SU AR-6	4172
59111	13		926	SU A	2878
58115	14		1591	SU A	3986
TOTAL			***42.275***		*92.689*
			(B)		**(A)**

EDIFICABILIDAD MEDIA NETA	**2,193**	**(A/B)**

- Tabla intensidades área de referencia-

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

		TOTAL PARCELA		USO RESIDENCIAL		
MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUID	SUPERFICIE SUELO	NÚMERO VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUID
56092	1	978,00	2.872,00	978,00	45	2.872,00
	2	1.001,00	1.701,70			
	3	6.553,00	11.103,00	6.553,00	60	10.809,00
57090	1	2.211,00	3.820,00		17	3.616,00
	2	4.469,00	8.909,00		50	8.349,00
58098	1	1.351,00	4.741,00		58	4.317,00
57099	1					
57101	1	2.267,00	3.534,00			
57107	1	2.683,00	4.202,00	2.683,00	30	4.202,00
58104	1	4.298,00	7.787,00		57	6.468,00
	2	776,00	2.394,00		33	1.666,00
	3	677,00	1.660,00	677,00	21	1.660,00
58105	1	1.573,00	4.042,00			
58103	1	930,00	4.543,00	930,00	36	4.543,00
	2	1.206,00	5.672,00	1.206,00	44	5.672,00
	3	992,00	3.278,00		25	2.996,00
	4	921,00	3.458,00	921,00	28	3.458,00
	5	2.497,00	162,00			
59111	1	788,00	2.829,00		22	2.383,00
	2	115,00	406,00	115,00	6	406,00
	3	160,00	236,00	160,00	1	236,00
	4	651,00	2.236,00		22	1.832,00
	9	1.848,00	4.945,00			
58115	1	1.739,00	4.172,00		54	3.569,00
	3	724,00	1.268,00		12	1.195,00
	4	867,00	2.718,00		28	1.966,00
TOTALES					649	72.215,00
SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA					111	

- Tabla densidades área de referencia-

De acuerdo con lo anterior, los parámetros 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**

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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 ESPACIOS LIBRES	**829**	**-**	**-**	**-**

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 36.6 de la Ley 9/2001 para los ámbitos de actuación, es decir:

- 30 m^2/100m^2c
- Al menos el 50% destinado a espacios libres arbolados.

La anterior dotación anterior debe cumplirse respecto del incremento de edificabilidad que se produzca.

La dotación de redes públicas locales a satisfacer sobre el incremento de la superficie edificable sería de 2.932 m^2 * 30 m^2/100m^2e = 879,60 m^2, siendo la propuesta de 907 m^2, cumpliéndose por tanto la cuantía exigible.

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 9,5 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Respecto de la zona residencial resultante, se remiten sus condiciones a los de la ordenanza de bloque abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU (artículos 172 a 183), que establece una serie de parámetros que se consideran adecuados para la adecuada integración de la nueva edificación en el entorno. Las condiciones de la ordenanza de bloque son principalmente las siguientes:

- Uso característico: residencial.
- Tipología: aislada (se admite adosamiento a la alineación).
- Alineación exterior: no se define.
- Alineación interior: no se define.
- Parcela mínima: 360 m^2.
- Frente mínimo: 16,00 metros.
- Fondos mínimo y máximo: no se definen.
- Ocupación máxima sobre rasante: 40%.
- Ocupación máxima bajo rasante: no se define.
- Edificabilidad máxima: no se define (1).
- Retranqueo al frente: No se define.
- Retranqueo a lateral y testero: según condiciones art. 174.
- Número máximo de plantas: 4 + aprovechamiento bajo cubierta.

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 51 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

- Altura máxima: 13 metros.
- Uso principal: residencial.
- Usos compatibles:
    - Industrial: talleres en PB y SS.
    - Servicios terciarios:
        - Comercio PB e inferiores.
        - Oficina: PB, inferiores a la baja y edificio exclusivo.
        - Hospedaje: en edificio exclusivo.
        - Dotacional: en todas su clases.

(1) En este caso será la definida en la ficha de condiciones urbanísticas de la Actuación de Dotación definida.

Por último se establecen en la ordenanza de bloque abierto del PGOU otras condiciones complementarias relativas a dimensiones máximas de las edificaciones, condiciones higiénicas, estéticas y de las construcciones auxiliares.

Para determinar la densidad de la zona residencial, se toma como referencia la de las manzanas colindantes, que tal como se señaló es de aproximadamente 110 m^2/vivienda. Así, a los 4.784 m^2 edificables se les asigna un número máximo de viviendas de 43 unidades.

Los suelos destinados a espacios libres y red viaria se regularán por las condiciones generales de las normas urbanísticas del PGOU.

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 18º de las NN.UU (Condiciones Ambientales), 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)”.

Con todas las anteriores condiciones se considera que quedan adecuadamente definidos los parámetros constructivos de la zona edificable que se define 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Respecto de los accesos y servicios urbanos, los viales a que da frente el ámbito delimitado cuenta con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, red de gas y telecomunicaciones. En todo caso, en la ficha de condiciones urbanísticas de la actuación de dotación se especifican las obligaciones que en este sentido se derivan de este tipo de actuaciones, siendo en concreto las siguientes:

- 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.

Los parámetros de este ámbito así como el resto de determinaciones, se recogen en la ficha de condiciones urbanísticas y en los planos del PGOU y en los de ordenación pormenorizada.

7.1.2. GESTIÓN

En el marco del TRLS2015, los suelos que integran el ámbito, se encuentran en la situación de Suelo Urbanizado (artículo 21.3). La actuación de cambio de calificación con incremento de edificabilidad, supone una "actuación de transformación urbanística" y en concreto una "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.*

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 53 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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 m^2_{IND} * 0,85 = 1.574,20 m^2_{RES}. Y el incremento de edificabilidad media ponderada al uso residencial sería: 4.784 m^2_{RES} - 1.574,20 m^2_{RES} = 3.209,80 m^2_{RES}. El suelo capaz de materializar el 10% de tal superficie edificable, urbanizado, es el que ha de cederse en este caso, bien mediante su entrega en suelo o bien monetizado.

La materialización de la anterior cesión de la parte de las plusvalías generadas correspondientes al Ayuntamiento, se llevará a cabo en el momento del otorgamiento de la licencia o acto administrativo de intervención, que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad, densidad o inicio del nuevo uso.

7.2. LA LEONTINA

7.2.1. ORDENACIÓN

En el PGOU clasifica estos suelos como urbanos no consolidados, dentro del ámbito de Planeamiento Remitido AR-32, de iniciativa pública (sistema de cooperación). Este ámbito no ha sido desarrollado en los 25 años de vigencia del PGOU. Por una parte, el sistema de actuación previsto no ha resultado operativo, ya que la capacidad de gestión municipal se ha centrado en otras actuaciones de mayor interés general, que no han permitido acometer este

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

desarrollo. Por otra parte, los parámetros asignados a estos suelos, considerando las edificaciones y actividades que alberga, además de su reducido aprovechamiento en comparación con los suelos del entorno de similares características, han inviabilizado su desarrollo.

Por tanto, se propone, manteniendo la misma clase y categoría de suelo, delimitar un nuevo ámbito de planeamiento, de iniciativa privada (sistema de compensación), con usos y parámetros de intensidad y densidad similares a los de su entorno y con los siguientes objetivos principales:

- Reordenar el ámbito de suelo urbano AR-32, posibilitando la implantación de una manzana residencial, frente a la actual situación de actividades y edificaciones no integradas en la trama circundante.

  La situación actual de estos suelos, descrita anteriormente, contrasta negativamente con la del entorno, debidamente urbanizado y edificado con construcciones modernas principalmente de uso residencial y complementariamente de uso terciario y dotacional. Por ello, es preciso establecer los parámetros que hagan posible el 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

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 55 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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

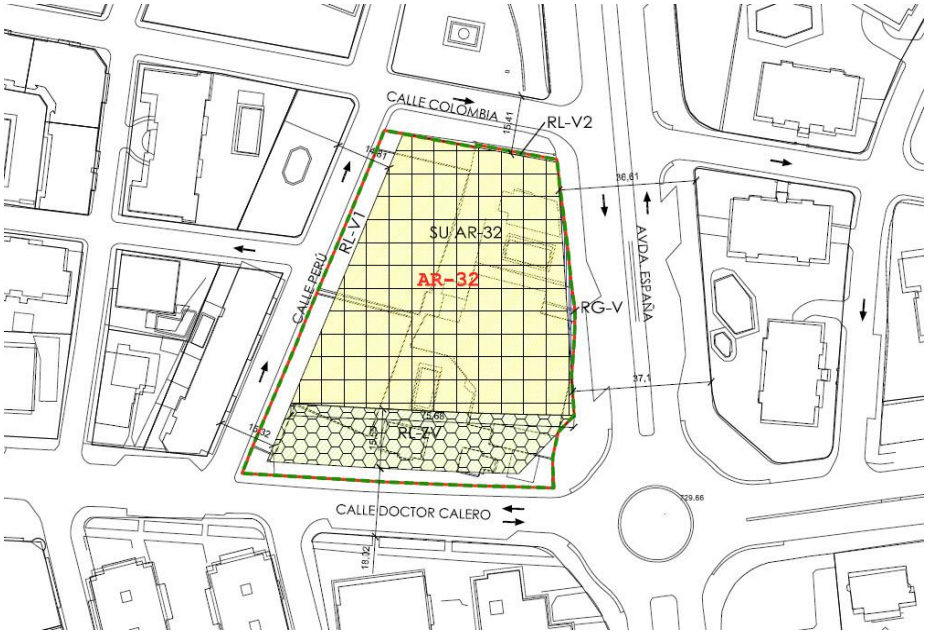
- Se admite el uso terciario comercial en clases “a” (local comercial) y “b” (mediana superficie), en situación de planta baja, inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
- El uso terciario comercial podrá suponer un máximo del 25% de la superficie edificable máxima del ámbito.
- El uso terciario 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do



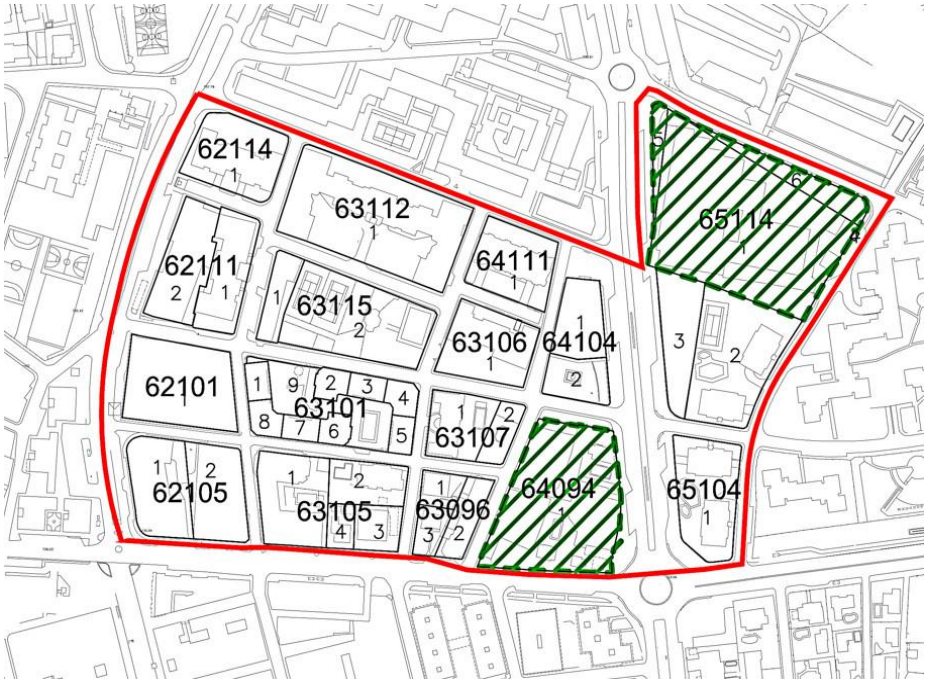
Urbanísticamente, se procede a delimitar un Ámbito de Actuación de suelo urbano no consolidado, con ordenación pormenorizada, con los siguientes parámetros básicos:

- Superficie del ámbito: 6.070 m^2.
- Uso principal: residencial.

Para determinar los parámetros de intensidad y densidad se analizan los valores del entorno, tomando como referencia un área tipológicamente similar, en concreto el de la siguiente imagen:

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do



Aun no existir en el PGOU división en áreas homogéneas, a fin de determinar la edificabilidad del ámbito de actuación, se considera que el mismo integre un único área homogénea, al amparo de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9/2001. A partir de ello, se aplica lo señalado en el artículo 39.4 b), que establece: "*en el supuesto que el ámbito sea todo el área homogénea, la determinación del coeficiente de edificabilidad vendrá establecida discrecionalmente por el planeamiento general en función de las estrategias propuestas y por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera.*"

Así, se analizan las manzanas y parcelas de la trama circundante, considerando, a los efectos de lo dispuesto en el citado artículo 39, 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

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

PARÁMETROS ÁREA DE REFERENCIA. ESTADO INICIAL

SUPERFICIE TOTAL	105.428	
LA LEONTINA + NORTRON	16.718	
SUPERFICIE INICIAL	*88.710*	**(B)**

MANZANAS LUCRATIVAS

MANZANA CATASTRAL	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA	SUP. CONT. m^2c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.	
62105	1		2084	SU AR-13	6496,00	1,00	6.496,00	
62105	2		1979	SU E-52	3433,00	1,00	3.433,00	
62101	3		3281	SU AR-13	9430,00	1,00	9.430,00	
62111	4		3923	SU E-37	8102,00	1,00	8.102,00	
62114	5		2421	SU E-37	5240,00	1,00	2.421,00	
63105	6		2322	SU AR-13	5532,00	1,00	5.532,00	
63105	7		2482	SU B	2548,00	1,00	2.548,00	
63101	8		4685	SU E-52	11309,00	1,00	11.309,00	
63115	9		4771	SU E-37(TC)	2816,00	1,20	3.379,20	
63112	10		6123	SU E-37	12072,00	1,00	12.072,00	
63096	11		1052	SU B	1582,00	1,00	1.582,00	
63096	12		854	SU E-81	2046,00	1,00	2.046,00	
63107	13		1470	SU B	2855,00	1,00	2.855,00	
63106	14		2260	SU E-37	4375,00	1,00	4.375,00	
64111	15		2132	SU E-37	3389,00	1,00	3.389,00	
64094	16	LEONTINA						
64104	17		1328	SU E-78	3981,00	1,00	3.981,00	
65104	18		2569	SU E-7	3092,00	1,00	3.092,00	
65114	19		5576	SU E-7	5170,68	1,00	5.170,68	
65114	20	NORTRON						
TOTAL			***51.312***		***93.469***		*91.213*	**(A)**

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	***1,028***	**(A/B)**

Por tanto, al ámbito se le asigna un coeficiente de edificabilidad de 1,028 m^2/m^2 del uso característico residencial, que supone una superficie edificable total de 6.240 m^2 edificables de uso residencial (1,028 m2/m2 * 6.070 m^2).

Respecto de las cesiones, al considerarse el ámbito su propio área homogénea, se han de tomar como referencia los estándares mínimos establecidos en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001 para los ámbitos de actuación, es decir:

- 30 $m^2/100m^2c$.
- Al menos el 50% destinado a espacios libres arbolados.

La anterior dotación anterior 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.

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 59 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

La dotación de redes públicas locales a satisfacer sobre la superficie edificable sería de 6.240 m^2 * 30 m^2/100m^2e = 1.872 m^2, siendo la propuesta de 1.940 m^2 y siendo la reserva para espacios libres arbolados de 1.130 m^2, 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 m^2, 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 m^2.

La superficie de red local de zona verde prevista es inferior a los 2.000 m^2 que señala la ficha del PGOU, si bien se cumple lo dispuesto en el artículo 69.2 de la Ley 9/2001, que establece "*no se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36*", ya que como se ha justificado en el párrafo anterior, la reserva supera la dotación señalada en dicho artículo 36.

Respecto del cumplimiento del artículo 67.2, debe señalarse que, aun no estando obtenidos los suelos de cesión previstos en la ficha del AR-32, se reserva la misma superficie de suelo público, es decir, 2.000 m^2, por lo que no se reduce la superficie con destino público prevista por el PGOU.

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

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.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

		TOTAL PARCELA		USO RESIDENCIAL		
MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUID	SUPERFICIE SUELO	NÚMERO VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUID
62114	1	2.421,00	5.240,00	2.421,00	32	5.240,00
63112	1	6.123,00	12.072,00	6.123,00	96	12.072,00
64111	1	2.132,00	3.389,00		59	3.375,00
64104	1	1.328,00	3.981,00			
63106	1	2.260,00	4.375,00	2.260,00	32	4.375,00
63115	1	810,00	1.272,00			
	2	3.961,00	1.544,00			
62111	1	1.861,00	5.066,00	1.861,00	36	5.066,00
	2	2.062,00	3.036,00			
62101	1	3.281,00	9.430,00			
63101	1	334,00	1.248,00	334,00	8	1.248,00
	2	360,00	1.372,00	360,00	12	1.372,00
	3	330,00	1.288,00	330,00	8	1.288,00
	4	381,00	1.446,00		12	1.260,00
	5	331,00	1.338,00		8	1.240,00
	6	344,00	1.446,00		12	1.260,00
	7	333,00	1.288,00	333,00	8	1.288,00
	8	389,00	1.758,00		12	1.671,00
	9	1.883,00	125,00			
63107	1	1.470,00	2.855,00	1.470,00	24	2.855,00
62105	1	2.084,00	6.496,00		53	3.022,00
	2	1.979,00	3.433,00			
63105	1	2.322,00	5.532,00		60	4.260,00
	2	1.242,00	1.968,00		14	1.610,00
	3	783,00	467,00	783,00	1	467,00
	4	457,00	113,00	457,00	1	113,00
63096	1	520,00	702,00	520,00	6	702,00
	2	854,00	2.046,00		13	1.956,00
	3	532,00	880,00		13	830,00
65104	1	2.569,00	3.092,00	2.569,00	24	3.092,00
65114	1					
	2	3.852,00	3.572,00	3.852,00	24	3.572,00
	3	1.724,00	1.598,68			
	5					
64094	1					
TOTALES					568	63.234
SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA					111	

Por otra parte, se ha de reservar, en este caso, un porcentaje de viviendas de protección pública, en relación con las actuaciones de urbanización (art 7.1. a) 2)), concretamente lo

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 61 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

dispuesto en el artículo 20, que determina la reserva mínima de los terrenos necesarios para realizar el 10 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. En todo caso deberá de estarse a lo previsto por la legislación vigente en el momento de su ejecución.

Considerando lo anterior, se asigna al ámbito un número máximo de viviendas de 56 unidades, que supone un tamaño medio de vivienda de 110 m^2c, similar al existente en el entorno.

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

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 62 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 63 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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 **AR-3 "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).

Dado que los terrenos se encuentran inmersos en la trama urbana pero el mismo va a ser objeto de renovación de su urbanización, creándose un nuevo vial, completándose los ya

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 64 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

existentes y posibilitándose en los suelos edificables resultantes de la ordenación una edificación destinada a equipamiento social, los terrenos se clasifican y categorizan como suelo urbano no consolidado, misma consideración que la prevista por el PGOU para el ámbito de planeamiento AR-3, cuyas determinaciones fueron aplazadas en el cuerpo del Acuerdo de aprobación definitiva del PGOU.

Este ámbito, por su destino, será ejecutado mediante actuación directa por el propio Ayuntamiento, sobre el que habrá de desarrollarse el oportuno proyecto de urbanización de las redes públicas definidas, tal como establecen los artículos 80 y 95.3 de la Ley de Madrid.

Respecto de las condiciones urbanísticas, los suelos destinados a equipamiento y espacios libres y red viaria, se regularán por las condiciones generales de las normas urbanísticas del PGOU. En el caso de las parcelas de equipamiento, que el PGOU remite a las condiciones de la ordenanza de bloque abierto. Se ha considerado oportuno establecer una serie de precisiones, que se recogen en la ficha de condiciones urbanísticas, con el siguiente contenido:

"*En las parcelas dotacionales incluidas en el ámbito de la "Modificación Puntual del Plan General relativa a la ordenación de 3 ámbitos 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 m^2/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.*"

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 65 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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 18º 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 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

b) Mediante ocupación directa.

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. RESUMEN DE SUPERFICIES

De la ordenación descrita de las tres zonas afectadas por la modificación puntual, resultan las siguientes superficies y parámetros:

PARÁMETROS	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^2e)	4.784	6.240	-	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

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

7.5. 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:
    - Alineaciones y rasantes, especificadas en los planos del PGOU y de ordenación pormenorizada que forman parte integrante de la modificación puntual.
    - Condiciones de las parcelas para su ejecución material, mediante los planos y las determinaciones normativas, recogidas en las fichas, en las condiciones normativas adicionadas o remitidas a las del PGOU.
    - Condiciones precisas sobre las zonas edificables, sin necesidad de remitir a Estudios de Detalle la ordenación volumétrica de la edificación.
    - Localización y definición precisa de las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales.
    - 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:
    - 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.

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 68 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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.

8. VIABILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.5 del TRLS 7/2015 establece lo siguiente:

> *"5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*
>
> *a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
>
> *b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
>
> *c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*
>
> *El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de*

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 69 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 70 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

- 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, 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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 m^2.
- Superficie parcela privada 2 (catastral 6511406VK2761S0001AO): 1.048 m^2.
- Superficie parcela privada total: 10.260 m^2.

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

Vs = Vv/1,4 – Vc

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 €/m^2c, 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 €/m^2c.**

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= Vi * 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 €/m^2 de ejecución material.

Gastos generales + beneficio industrial: 0,19 * PEM =113 €/m^2

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Coef_situación = 1,13 (Majadahonda)

Coef_acabados = 1,19 (calidad media alta)

Por tanto el valor de construcción asciende al valor de **953 €/m^{2}c**.

Conocidos el valor de venta y el de construcción, el valor de repercusión de suelo es el siguiente:

Vrs = 2.490 / 1,4 – 953 = **825 €/m^{2}e**

Por tanto el valor del suelo de la parcela, con una edificabilidad de 9.873 m^{2}e, es el siguiente:

Vs = 9.873 m^{2}e * 825 €/ m^{2}e = **8.145.225 €.**

Por otra parte, la superficie de viario a ejecutar en la actuación Nortron (1.604 m^2) ascendería a la cantidad aproximada de 240.600 euros, considerando un coste unitario de urbanización de 150 €/m^2.

Respecto de los ingresos, los recursos del Ayuntamiento de Majadahonda, quinto municipio con mayor renta de España, tienen sobrada capacidad financiera para hacer frente a los anteriores gastos. Además de sus recursos actuales, podrá contar con el valor de los suelos de cesión correspondiente al porcentaje de las plusvalías generadas por las actuaciones urbanísticas de La Leontina y Arcipreste de Hita. La estimación de estos ingresos, únicamente a los efectos del presente análisis de viabilidad, sería la siguiente:

- Arcipreste de Hita. Incremento de edificabilidad media ponderada: 10% x 3.209,80 m$^2_{RES}$ = 320,98 m$^2_{RES}$, con un coste de monetización de aproximadamente 480.000 €.
- La Leontina. 10% de aprovechamiento: 624 m$^2_{RES}$, con un coste de monetización de aproximadamente 936.000 €.
- Total estimación ingresos: **1.416.000 €.**

Al ser la actuación de Nortron de carácter general, su viabilidad no ha de considerarse únicamente en el ámbito de referencia, sino en el marco del ámbito municipal, ya que el equipamiento a obtener, de carácter general, va a dar servicio al conjunto de la población.

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 73 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

Como conclusión, la actuación es viable económicamente con los recursos actuales municipales, viéndose reducida la inversión por los ingresos derivados del aprovechamiento lucrativo de las otras actuaciones que integra la modificación puntual: La Leontina y Arcipreste de Hita.

Cabe señalar, por último, que no se incluye en el presente análisis el coste de la ejecución del equipamiento, pues no se conoce si el mismo será financiado por el Ayuntamiento, por otras 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 gatos 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 m^2 y la de espacios libres ajardinados de 829 m^2, se estima un coste de urbanización, incluyendo la conexión de los servicios urbanos e infraestructuras a las redes generales, de 907 m^2 x 150 €/m^2 = 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 m^2e
- Superficie de cesión: 320,98 m^2e
- Superficie patrimonializable: 4.467 m^2e
- Valoración unitaria de repercusión del suelo: 1.500 €/m^2e

Valoración total ingresos: 6.700.500 €.

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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

8.2.2. LA LEONTINA

a) Costes de urbanización y de gestión. Siendo la superficie de viales de 870 m^2 y la de espacios libres ajardinados de 1.130 m^2, se estima un coste de urbanización, incluyendo la conexión de los servicios urbanos e infraestructuras a las redes generales, de 870 m^2 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 €.

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: 6.240 m^2e
- Superficie patrimonializable (90%): 5.616 m^2e
- Valoración unitaria de repercusión del suelo: 1.500 €/m^2e

Valoración total ingresos: 8.424.000 €.

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.

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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente Ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización.
- 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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.
- 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 €/m^2 de viario, con el siguiente desglose (datos facilitados por los SSTT municipales):
  - Coste mantenimiento pavimentación y recogida neumática de basuras: 0,73 €/m^2 de viario
  - Coste mantenimiento alumbrado 0,72 €/m^2 de viario
  - Coste mantenimiento red de saneamiento: 0,72 €/m^2 de viario

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

- Coste mantenimiento espacios libres, parques y jardines (datos facilitados por los SSTT municipales): 2,33 €/m^2

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:
2,17 €/ m^2 x 2.552 m^2 = 5.538 €/año.

Coste estimado de mantenimiento anual de los espacios libres y zonas verdes:
2,33 €/ m^2 *1.959 m^2 = 4.565 €/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.

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 €/m^2. El IBI sería, de forma estimada, el siguiente:

- IBI Arcipreste de Hita: 4.788 m2e x 2.900 €/m^2 x 0,40 = 55.540 €.
- IBI La leontina: 6.240 m2e x 2.900 €/m^2 x 0,40% = 72.384 €.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

- 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 m^2e, se obtiene el siguiente número de plazas de aparcamiento:

- Arcipreste de Hita: 4.788 m2e x 1,5/100 = 72 plazas.
- La leontina: 6.240 m2e x 1,5/100 = 94 plazas.
- 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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 (TRLS 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 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

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 80 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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:
    - Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948).
    - Artículo 14 de la Constitución Española (1978).
    - 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).
    - La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres.
    - La Plataforma de Acción de Beijing'95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1.995.
    - El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, artículo 3.
    - El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, artículo2, 3, 13 y 137.
    - Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam.
    - 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."
    - Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006).
    - Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006).
    - 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".

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

- 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 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

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 82 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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 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:
  - Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana,

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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.

- 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.
- 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 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

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 84 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 85 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

h) Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen 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.
- 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

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 86 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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 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.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

14. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN

Los documentos que integran el PGOU, son los siguientes:

- Memoria:
  - Memoria informativa
  - Memoria de ordenación
- Planos:
  - Planos de información
  - Planos de ordenación
- Normas Urbanísticas:
  - Régimen general del suelo
  - Regímenes particulares
  - 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:

- 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 AR-3 Nortron y del AR-32 La leontina.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Se sustituyen las fichas actuales por unas nuevas fichas de condiciones, denominadas Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado AR-3 "Nortron" y AR-32 "La Leontina", que recogen las siguientes determinaciones:

- Plano de ordenación.
- Características: superficie, coeficiente de edificabilidad, etc.
- Objetivos.
- Usos y coeficientes.
- Cesiones.
- Suelos lucrativos.
- Ejecución.
- 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:
  - Plano de ordenación.
  - Características.
  - Objetivos.
  - Parámetros urbanísticos en los estados inicial y final.
  - Usos y coeficientes.
  - Ejecución.
  - 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.
- 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

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 89 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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 m^2**, desglosada en las siguientes superficies por zonas:

- C/Arcipreste de Hita: 3.132 m^2.
- La Leontina: 6.070 m^2.
- Nortron: 10.648 m^2.

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 lo 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:

- Obtención de suelo para dotaciones públicas en el centro urbano, en concreto:
    - 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).
    - Espacios libres arbolados en el frente del ámbito La Leontina a la calle Doctor Calero, integrando el arbolado existente.
    - Equipamiento en el ámbito Nortron, para que forme parte de la red general de equipamientos del municipio.

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

- 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^2e)	4.784	6.240	-	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

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

OBSERVACIONES:

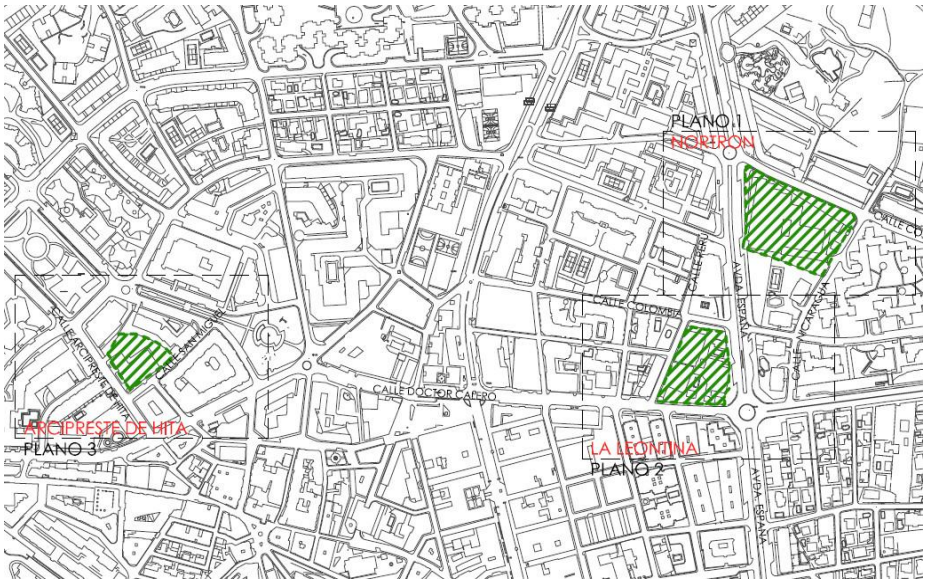
DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **1- MEMORIA MP PG MAJADAHONDA 3 ÁMBITOS**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **211DK-RFPAT-58T16**
Página 91 de 91
FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Director Jurídico de Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:40
2.- Director Técnico Coordinador Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 08/04/2022 12:58
ESTADO
FIRMADO
08/04/2022 12:58

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, marzo de 2022

OBSERVACIONES:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2160597 211DK-RFPAT-58T16 1B024CA0178C4EA91DB9E12238F762CB3AF44B3B) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do