

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

64**MAJADAHONDA**

URBANISMO

Para su conocimiento y efectos consiguientes le hago saber que, mediante acuerdo de 9 de abril de 2025, del Consejo de Gobierno, se aprobó definitivamente la modificación puntual con ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda relativa a la ordenación de los ámbitos de suelo urbano Arcipreste de Hita, La Leontina y Nortron.

En cumplimiento del punto tercero de dicho acuerdo, se procede a publicar, a continuación el contenido normativo de dicha modificación puntual (anexo 1), consistente en:

- La modificación de las Normas Urbanísticas, sección 18: artículos 139bis y 160.
- Modificación del documento de Áreas Remitidas a Planeamiento Posterior: índice de ámbitos.
- Fichas AA-2 “Nortron”, AA-1 “La Leontina” y AD-1 “Arcipreste de Hita”.

La modificación de los planos de ordenación: plano 2.2.2 de calificación y regulación del suelo, hojas 19-3 y 20-3, plano 2.2.3 de gestión del suelo (acciones, hojas 19-3 y 20-3 y plano 2.2.4 de alineaciones, hojas 19-3 y 20-3, se encuentra publicada en el siguiente enlace:

<https://transparencia.majadahonda.org/documents/36614/2499836/MPGOUM+3+%C3%81mbitos.pdf/e6e17d1d-2c46-e027-454b-0ee1cea50d93>

Todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ANEXO 1.- Normas Urbanísticas

3.2.1. J. SECCIÓN 18ª – CONDICIONES AMBIENTALES

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

A) MEDIDAS PREVISTAS EN FASE DE OBRA

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

A.1) Medidas en materia de calidad del aire

- Los itinerarios que se diseñen para el movimiento de maquinaria de obra se ubicarán, siempre que resulte posible, en los puntos más alejados de las residencias existentes.
- Los desplazamientos de los vehículos en la zona de obras se planificarán de modo que se minimice la distancia recorrida y, por consiguiente, la emisión de polvo y de contaminantes a la atmósfera.
- Con el fin de evitar la emisión de polvo y partículas, se realizarán, con la periodicidad adecuada, riegos en los viales interiores de las zonas de obras. Dichos riegos serán de especial importancia en las épocas y estaciones con bajo régimen pluviométrico.
- Las tierras e inertes que puedan emitir polvo, se deberán regar para evitar la emisión durante su transporte en el interior de la zona de obras.
- El transporte de materias que produzcan polvo se efectuará siempre cubriéndolas total y eficazmente.
- La maquinaria de obra deberá contar con marcado CE y tener en vigor los requisitos técnicos exigidos para su funcionamiento (en la actualidad Inspección Técnica de Vehículos, ITV), al objeto de garantizar que sus emisiones estén dentro de los límites exigibles.
- Los equipos que no se estén utilizando deberán apagarse para evitar la emisión de contaminantes.

A.2) Medidas en materia de calidad de los suelos e hidrogeología

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

- Señalización y control de accesos a la zona de obras, con el fin de evitar el acceso a personal y maquinaria no autorizados.
- Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria mediante pavimento resistente a hidrocarburos y canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas. Estas zonas se realizarán minimizando la superficie ocupada por los mismos y en ningún caso se acopiarán en zonas del Dominio Público Hidráulico o en zonas de escorrentía natural.

- Gestión de acopios temporales de suelo: con el objetivo de producir un excedente cero, el diseño de las excavaciones se realizará para equilibrio con rellenos y separación y acopio diferencial de suelo soporte de vegetación para su reutilización posterior.
- Identificación, etiquetado y gestión de residuos según tipología, mediante un plan de gestión preparado por el contratista de las obras previo al inicio de las mismas que garantice su reutilización o eliminación mediante una entidad autorizada.
- Si las obras interceptaran un nivel piezométrico local deberá realizarse un seguimiento mediante instalación de al menos 2 piezómetros (aguas arriba y aguas debajo de la zona de obras) para registrar variaciones de nivel y realizar un control de la calidad del agua subterránea. Este control consistirá en el muestreo con periodicidad cuatrimestral, y en todo caso antes y después de las obras, en ambos piezómetros para determinación del contenido de hidrocarburos (TPH C10-C40, BTEX y PAHs) y metales pesados (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn).
- Las instalaciones auxiliares de obra deberán instalarse sobre suelo hormigonado.
- El mantenimiento de los vehículos, en caso de llevarse a cabo en la obra, se realizará sobre solera impermeabilizada con cubeto de retención. El área destinada al mantenimiento de los vehículos dispondrá de material absorbente para recoger los posibles derrames que puedan producirse.
- Si se produjeran derrames accidentales de combustible o aceites sobre suelo no pavimentado durante el mantenimiento de la maquinaria, se procederá a retirar el suelo afectado de visu y a acopiarlo en una zona adecuada considerándolo como un residuo peligroso, que deberá ser caracterizado y gestionado adecuadamente. Se verificará la calidad del suelo remanente en el hueco excavado, y en su caso las aguas subterráneas, mediante la toma de 2 muestras de suelo por cada 10 m3 excavados, una del fondo de excavación y la otra de las paredes del hueco de excavación. El programa analítico contemplará la determinación de hidrocarburos (TPH C10-C40, BTEX y PAHs) y metales pesados (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn).
- Los acopios de materiales deberán centralizarse en una zona habilitada al efecto, señalizada e impermeabilizada.
- Las instalaciones de obra destinadas al almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar el suelo y/o las aguas subterráneas deberán ser estancas. Deberá verificarse periódicamente la estanqueidad de las mismas.
- El agua contaminada por potenciales derrames de hidrocarburos deberá recogerse y almacenarse en contenedores estancos hasta su retirada por transportista autorizado en la Comunidad de Madrid y posterior gestión.

A.3) Medidas en materia de residuos

- Se llevará a cabo una segregación de los residuos generados en obra (residuos peligrosos, domésticos, comerciales, industriales, de construcción y demolición, vegetales). Los residuos segregados se dispondrán en contenedores específicos por tipología de residuo, los cuales se localizarán en un punto limpio, con fácil acceso y convenientemente señalizado.
- Se deberán reutilizar los residuos considerados como reutilizables conforme a las especificaciones de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Los residuos de construcción y demolición (RCD) se trasladarán a plantas de reciclado para que, una vez tratados, puedan ser reutilizados como materiales constructivos en ejecución de viales o similares.

- Los RCD se mantendrán segregados de otras tipologías de residuos, como cubiertas de fibrocemento o tierras contaminadas, para evitar su contaminación y favorecer su posterior reutilización.
- La tierra vegetal retirada será acopiada y mantenida en condiciones óptimas para su reutilización posterior, en parques y jardines durante las fases de urbanización y explotación de los ámbitos.
- Los restos de poda y jardinería, aptos para ello, se destinarán a la elaboración de mulch que será utilizado en el mantenimiento de las zonas verdes y espacios libres municipales.
- La retirada de residuos se deberá llevar a cabo por transportistas autorizados en la Comunidad de Madrid. Del mismo modo, la gestión de los residuos retirados, se llevará a cabo por gestores autorizados en la Comunidad de Madrid.

A.4) Medidas para el arbolado

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

- El área de influencia del pie deberá protegerse evitando el tránsito de maquinaria sobre la misma.
- El tronco del árbol deberá protegerse cuando éste no se encuentre dentro de una zona de protección.
- Los trayectos, giros y zonas de estacionamiento de la maquinaria de obra deberán planificarse de modo que eviten, en la medida de lo posible, la zona de influencia de los árboles. Dichos trayectos, así como las zonas de giro y estacionamiento, deberán estar balizados.
- El acopio de materiales no deberá realizarse en el área de influencia de los pies arbóreos.
- En caso de pavimentar zonas con presencia de árboles, no se deberá pavimentar en su totalidad el área de influencia de los mismos.
- En las áreas de influencia de los árboles se deberá evitar, en la medida de lo posible, la excavación de zanjas. Para el paso de servicios se priorizará la construcción de túneles en lugar de trincheras en caso de ser necesario atravesar la zona de influencia de un árbol.

A.5) Medidas en materia de contaminación acústica

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

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

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

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

A.6) Medidas para la protección del medio nocturno

- Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales en cuanto a los trabajos en horario nocturno.
- Las luminarias a instalar en la zona de obras contarán con lámparas de alta eficiencia, así como con dispositivos que eviten que puedan quedarse encendidas cuando no sea necesaria la iluminación artificial.
- El posicionamiento y la orientación de las luminarias a instalar en la zona de obras se deberán planificar con detalle para evitar deslumbramientos y permitir el descanso nocturno de los residentes próximos.
- El haz de luz de las luminarias se deberá dirigir en sentido descendente. En caso de no ser posible dirigir en sentido descendente la iluminación, se deberán emplear pantallas para evitar la dispersión del haz luminoso.
- Se priorizará la implantación de báculos con luminarias a doble altura que permitan alumbrados independientes de diversas zonas.
- El color utilizado para la iluminación de la obra no debe cambiar o influir en la noción de la señalética de los viarios próximos circundantes.

B) MEDIDAS GENÉRICAS PREVISTAS EN LA FASE DE EXPLOTACIÓN

Tras el análisis efectuado en el capítulo 11, de la ejecución de las actuaciones propuestas en la Modificación Puntual no se esperan efectos significativos sobre el medio ambiente. Se plantean no obstante a continuación una serie de medidas preventivas genéricas orientadas, fundamentalmente, a los ámbitos propuestos como residenciales:

- Ahorro de agua y saneamiento de aguas residuales. Para aumentar la eficiencia en el uso de agua de abastecimiento, se incorporarán medidas que reduzcan su consumo, tales como griferías con aireadores, regulador de caudal y temporizador, reducción de la capacidad de descarga de los inodoros y urinarios, utilización de cisternas con interruptor de descarga, etc.
- Con la finalidad de reducir el consumo de agua para riego, el diseño de las zonas ajardinadas se realizará incorporando los conceptos y técnicas de la xerojardinería y tratando de conseguir una cubierta vegetal lo más autosostenible que sea posible.
- Integración paisajística. Se prestará especial atención al diseño de las nuevas edificaciones de manera que los materiales y acabados sean acordes con los de la zona.
- Gestión de residuos. Los residuos generados durante la fase de explotación se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

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

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

C) OTRAS MEDIDAS (INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO)

C.1. Medidas de carácter sanitario

- Considerando la antigüedad de las citadas instalaciones y la presencia de elementos como la uralita, en las actuaciones previstas para llevar a cabo la demolición deberá tenerse en cuenta la posible presencia en su estructura de materiales con contenido en fibras de amianto (cubiertas, depósitos, canalizaciones,...) que pudieran liberarse al ambiente. Dada la importancia del amianto como residuo peligroso para la salud, la manipulación, eliminación y gestión de dicho material será realizada obligatoriamente por empresas especializadas y registradas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA), por personal que deberá poseer la formación adecuada y los medios de protección personal correspondientes, conforme a lo establecido en la legislación vigente, Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto. Habida cuenta de lo anterior, la modificación de las NNUU deberá recoger esta obligación en el capítulo A.3) Medidas en materia de residuos.
- Respecto a los efectos sobre la calidad de los suelos e hidrogeología, el estudio histórico realizado ha puesto de manifiesto la existencia de posibles fuentes de alteración de la calidad de los suelos y las aguas subterráneas debido a las actividades potencialmente contaminantes del suelo llevadas a cabo anteriormente como son, la actividad de fabricación de componentes electrónicos y el centro de transformación en Nortron, y la actividad de reparación de vehículos, cabina de pinturas, depósito de combustible y depósito enterrado en la zona de Arcipreste de Hita. El Informe de situación de suelo (Fase I) aportado como Anexo V, considera necesaria la realización de trabajos de caracterización analítica (Fase II) para ambas parcelas, que deberán desarrollarse

antes de la aprobación de los proyectos de Urbanización/edificación. Incluirá una valoración detallada de los riesgos que estos suelos puedan suponer para la salud humana, teniendo en cuenta los usos previstos, principalmente dotacional público y residencial.

- En relación con las Medidas en materia de contaminación acústica, y al objeto de protección de la salud de la población que pudiera resultar afectada, recalcar la situación de superación del Objetivo de Calidad Acústica para el periodo noche en la fachada de la avenida de España en el ámbito Nortron. En consecuencia, se deberán contemplar las medidas de diseño, preventivas y correctoras necesarias durante la fase de urbanización y edificación para evitar la afección por ruido en la población usuaria en caso de uso como establecimiento considerado vulnerable como: centros de salud, centros educativos y establecimientos de mayores.
- Deberán contemplarse en las fases de urbanización/edificación medidas de vigilancia de plagas urbanas con repercusión en la salud pública (principalmente artrópodos y roedores) durante la ejecución de las obras, ya que los movimientos de tierra, como excavaciones y desbroces, pueden ocasionar la dispersión y proliferación de éstas por destrucción de hábitats, con el consiguiente riesgo de transmisión de enfermedades y molestias a la población cercana. medidas de prevención y control durante la fase de obras en los proyectos de urbanización y edificación con respecto al entorno residencial próximo a cada ámbito. La adopción de medidas de control se llevará a cabo a través de un Plan de Gestión de Vectores, que disponga de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP). Asimismo, deberá contemplar indicadores en relación al sistema de gestión de avisos/incidencias o denuncias de la población que puedan surgir al respecto.
- Con respecto a las instalaciones de climatización y agua caliente sanitaria, que puedan ser dispositivos con riesgo de proliferación y diseminación de Legionella, deberán cumplir con lo establecido en el Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.

C.2. Medidas de carácter ambiental

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento:

- En el caso de requerirse la ejecución de nuevas redes de alcantarillado, el Proyecto a redactar será informado por los servicios técnicos municipales. En este sentido se debe indicar que, en previsión de una futura gestión de la red de alcantarillado por Canal de Isabel II, S.A., M.P. el Proyecto deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3.2020).

Conexión a la red de abastecimiento existente:

- El suministro de agua para consumo humano de los tres ámbitos podrá derivar de la red de distribución gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P. que existe en las calles adyacentes y que cuenta con capacidad suficiente. En particular, se deberán realizar las siguientes conexiones:
 - AD-1 "Arcipreste de Hita": suministro desde la tubería de 150 mm y Fundición Dúctil (FD) existente en la calle Arcipreste de Hita.
 - AA-1 "La Leontina": suministro desde la tubería de 150 mm y FD existente en la calle Perú o bien desde la tubería de 300 mm y Fundición gris (FG).
 - AA-2 "Nortron": suministro desde la tubería de 150 mm y FD existente en la calle Costa Rica o bien desde la tubería de 150 mm y FD existente en la calle Nicaragua.

- En el caso de requerir el suministro desde otras calles distintas a las mencionadas, el promotor de la actuación deberá ejecutar el tramo necesario de tubería de abastecimiento, a su costa.

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

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

Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.

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

Protección de la calidad de los suelos.

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

Condiciones para las zonas verdes, espacios libres y arbolado urbano.

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos de protección de infraestructuras.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- En las zonas verdes se reducirán en lo posible los pavimentos rígidos a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.
- Se tomarán todas cuantas medidas sean necesarias para la protección del arbolado existente, recogido en el Estudio de Arbolado de la modificación puntual. Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas. Para nuevas plantaciones se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. En entornos próximos a redes viarias, parques y jardines se deberá dar prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas como herbáceas que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, evitando en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias.

Vigilancia ambiental.

- Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.
- A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

3.2.2. E. SECCIÓN 23ª – USO DOTACIONAL

Artículo 160. Definición y Aplicación

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

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

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

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

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

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

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

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

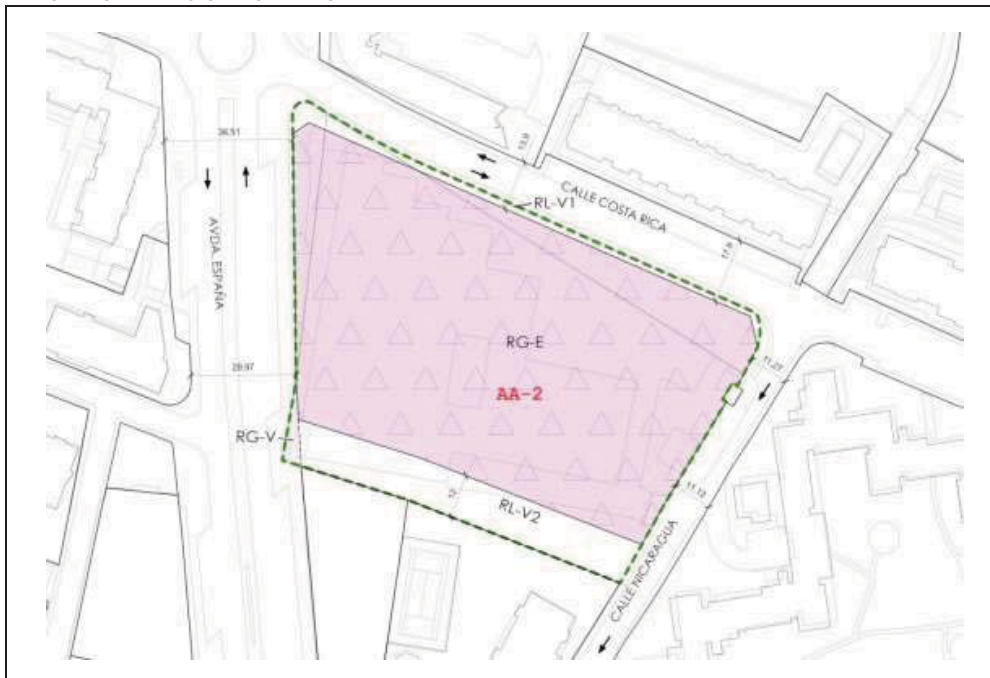
ÍNDICE

ÁREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO POSTERIOR

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

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

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:



CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²)	10.648
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m²)	0
TOTAL:	10.648
HOJA DEL PLANO 2.2.2 DE ORDENACIÓN DEL PGOU	20-3
USO CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO

OBJETIVOS:

- Cambiar el uso de una parcela de uso industrial a una parcela dotacional pública, a incorporar al sistema de redes generales del municipio.
- Creación de un vial al sur de la parcela que sirva de elemento de transición de usos y mejore la funcionalidad de la trama urbana.

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES PARA REDES PÚBLICAS				
USOS	ZONAS VERDES/ ESPACIOS LIBRES (ZV)	EQUIPAMIENTO SOCIAL (EQ)	INFRAESTRUCTURA VIARIA (V)	TOTAL
NIVELES	m²	m²	m²	m²
RED LOCAL (RL)	0	0	1.542	1.542
RED GENERAL RG)	0	9.044	62	9.106
TOTAL	0	9.044	1.604	10.648

EJECUCIÓN Y GESTIÓN:

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

OBSERVACIONES, CONDICIONES DE DESARROLLO Y CARGAS URBANÍSTICAS:
Condiciones de desarrollo generales:

- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación y los usos de las Normas Urbanísticas del Plan General (capítulos 1 y 2 del Título I) y las de la presente ficha.
- En la aplicación de las condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, se exceptúan aquellas determinaciones de normativas actualmente derogadas y aquellas condiciones que se contradigan con las contenidas en normas vigentes de carácter sectorial (Código Técnico de la Edificación y otras).

Condiciones de desarrollo particulares (suelo equipamiento público, RG-E):

- Para el suelo lucrativo se aplicarán las condiciones de la Norma Zonal B, Bloque Abierto, de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las siguientes precisiones complementarias:
 - o Se reservará 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, en el interior de la parcela.
 - o Ocupación máxima: 60%
 - o Edificabilidad máxima: 2 m²/m²
 - o Altura máxima: 15 metros.
 - o Número máximo de plantas: 4 más aprovechamiento bajo cubierta o 5ª planta retranqueada.
 - o Dimensiones de las edificaciones: no se definen.
 - o Condiciones higiénicas: según condiciones de la normativa sectorial aplicable en cada caso.
 - o Condiciones estéticas: deberán emplearse materiales de calidad y durabilidad en fachadas y cubiertas, admitiéndose la cubierta plana.
 - o Otras condiciones: se admite superar la altura máxima con elementos singulares como torreones, cubiertas singulares, elementos ornamentales, etc.

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

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

Condiciones de protección ambiental:

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

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

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:



CARACTERÍSTICAS:

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

USOS Y COEFICIENTES:

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

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

CESIONES:

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

SUELOS LUCRATIVOS:

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

EJECUCIÓN Y GESTIÓN:

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

OBSERVACIONES, CONDICIONES DE DESARROLLO Y CARGAS URBANÍSTICAS:

Condiciones de desarrollo generales: <ul style="list-style-type: none"> - En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación y los usos de las Normas Urbanísticas del Plan General (capítulos 1 y 2 del Título I) y las de la presente ficha. - En la aplicación de las condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, se exceptúan aquellas determinaciones de normativas actualmente derogadas y aquellas condiciones que se contradigan con las contenidas en normas vigentes de carácter sectorial (Código Técnico de la Edificación y otras).
--

Condiciones de desarrollo particulares (suelo lucrativo residencial, B (AA-1)):

- Para el suelo lucrativo residencial se aplicarán las condiciones de la Norma Zonal B, Bloque Abierto, de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las siguientes precisiones complementarias:
 - o Se reservará 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, en el interior de la parcela.
 - o Se admite, como uso compatible, el uso terciario comercial en clases "a" (local comercial) y "b" (mediana superficie), en situación de planta baja, inferiores a la baja y en edificio exclusivo. En todo caso, el uso terciario comercial podrá suponer un máximo del 25% de la superficie edificable máxima del ámbito, debiendo ubicarse en la zona sur, con frente a la calle Doctor Calero, en una franja con un fondo máximo 20 metros medido desde la alineación del ámbito al espacio libre de cesión.
 - o La altura libre de las plantas será de 2,50 metros para el uso residencial y de 3,00 metros para los usos dotacional y de servicios terciarios.

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

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

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

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

Cargas urbanísticas generales:

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

Condiciones particulares de gestión:

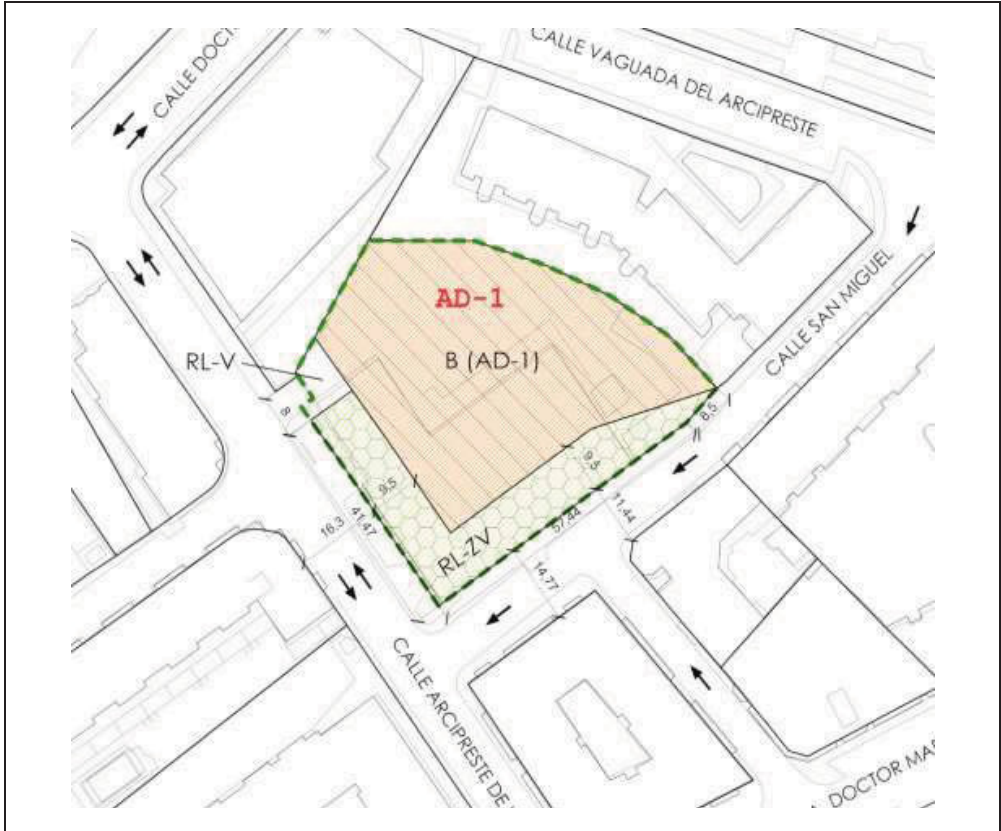
- Se prevé una única etapa para la ejecución de las obras de urbanización relativas a las redes locales y generales, y su conexión con las existentes.
- A partir de la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento de la que es parte integrante se determinan los siguientes plazos de desarrollo: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

Condiciones de protección ambiental:

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

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

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:



CARACTERÍSTICAS:		OBJETIVOS:
SUPERFICIE DEL AMBITO (m²)	3.132	-Cambiar el uso de una edificación industrial en desuso, a fin de completar la trama urbana con una edificación de uso residencial, más acorde con el entorno. - Obtención de una banda de suelo destinado a espacios libres que esponje la trama urbana y permita un espacio de paseo y relación a nivel de barrio.
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m²)	0	
TOTAL:	3.132	
HOJA DEL PLANO 2.2.2 DE ORDENACIÓN DEL PGOU	19-3	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
DOTACIÓN MÍNIMA REDES LOCALES (m²s rl / 100m²e)	30	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:
A) ESTADO INICIAL (PGOU):

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

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

B) ESTADO FINAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL):

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

USOS Y COEFICIENTES:

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

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

EJECUCIÓN Y GESTIÓN:

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

OBSERVACIONES, CONDICIONES DE DESARROLLO Y CARGAS URBANÍSTICAS:

Condiciones de desarrollo generales: <ul style="list-style-type: none"> - En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación y los usos de las Normas Urbanísticas del Plan General (capítulos 1 y 2 del Título I) y las de la presente ficha. - En la aplicación de las condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, se exceptúan aquellas determinaciones de normativas actualmente derogadas y aquellas condiciones que se contradigan con las contenidas en normas vigentes de carácter sectorial (Código Técnico de la Edificación y otras).
Condiciones de desarrollo particulares (suelo lucrativo residencial, B(AD-1)): <ul style="list-style-type: none"> - Para el suelo lucrativo residencial se aplicarán las condiciones de la Norma Zonal B, Bloque Abierto, de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las siguientes precisiones complementarias: <ul style="list-style-type: none"> o Se reservará 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, en el interior de la parcela.

- Se admite, como uso compatible, el uso terciario comercial en clases “a” (local comercial) y “b” (mediana superficie), en situación de planta baja e inferiores a la baja. En todo caso, el uso terciario comercial podrá suponer un máximo del 25% de la superficie edificable máxima del ámbito y deberá situarse en el fondo máximo de 2º metros desde la alineación de la manzana residencial a la zona verde contigua a la calle Doctor Calero.
- La altura libre de las plantas será de 2,50 metros para el uso residencial y de 3,00 metros para los usos dotacional y de servicios terciarios.
- La ocupación máxima sobre rasante será del 50%.

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

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

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

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

Cargas urbanísticas generales:

- Cesión del suelo capaz de acoger el 5% del incremento de la superficie edificable del ámbito, mediante monetización por su valor equivalente.
- 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.

Condiciones de protección ambiental:

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

Majadahonda, a 21 de mayo de 2025.—El concejal-delegado de Urbanismo, Vivienda, Obras e Infraestructuras, Raúl Terrón Fernández.

(03/7.353/25)

