

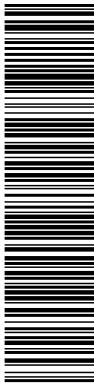


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”, MAJADAHONDA. (MADRID)

DICIEMBRE DE 2025



GESTION DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L. (GPA S.L.)

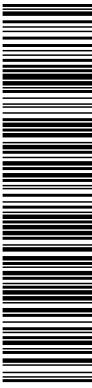


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

INDICE GENERAL

1 - MEMORIA	1
2- NORMAS URBANISTICAS	136
3 – ANEXOS	206
ANEXO. 1: FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACION	207
ANEXO. 2: RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.....	209
ANEXO. 3: MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.....	212
ANEXO. 4: PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTROFICOS	227
ANEXO. 5: MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	272
ANEXO. 6: RESUMEN EJECUTIVO	285
ANEXO. 7: INFORMES DE VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO Y DE AGUA REUTILIZADA	298
ANEXO. 8: ESTUDIO TOPOGRÁFICO.....	299
4 – PLANOS.....	300

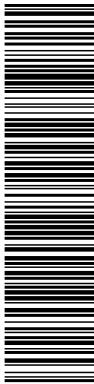
DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 3 de 367	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEA77A9A7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

1 - MEMORIA



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

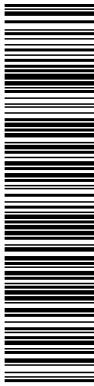
INDICE MEMORIA:

1. ANTECEDENTES.....	3
PLANEAMIENTO GENERAL	3
DESARROLLO DEL ARCO DE PONIENTE	5
2. REGIMEN LEGAL (URBANÍSTICO) APLICABLE.....	7
3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.	17
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.	18
4.1 . LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL SECTOR	18
4.2 . LINDEROS.	23
4.3 . SITUACIÓN CATASTRAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	23
4.4 . ESTADO ACTUAL.....	28
4.4.1. <i>Variables ambientales.</i>	28
4.4.2. <i>Otras variables.</i>	64
4.4.3. <i>Infraestructuras.</i>	68
4.4.4. <i>Arbolado existente.</i>	73
5. OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.....	74
5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	74
5.2. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.....	76
5.2.1. <i>Condicionantes urbanísticos, ficha del Plan General.</i>	76
5.2.2. <i>Condicionantes medioambientales.</i>	85
5.2.3. <i>Infraestructuras, usos y edificaciones existentes.</i>	86
5.2.4. <i>Desarrollos colindantes.</i>	86
6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.	87
6.1. ALTERNATIVA CERO. AUSENCIA DE PLAN.	87
6.2. ALTERNATIVA UNO. PLAN PARCIAL 2011.....	88
6.3. ALTERNATIVA DOS. PROPUESTA DE DESARROLLO.....	90
7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	92
7.1. ZONIFICACIÓN.....	92
7.2. SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS.	93
7.3. REDES PÚBLICAS.....	96
7.4. APROVECHAMIENTO. PONDERACIÓN DE USOS.	98
7.5. ESTRUCTURA VIARIA.	101
7.6. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.....	106
7.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	107
8. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.	112
8.1. INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	112
8.2. VERIFICACIÓN TÉCNICA DE LA CAPACIDAD PARA GARANTIZAR EL ABASTECIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.	115



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPRESTE”

8.3. RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.	115
8.4. EN RELACIÓN CON EL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.	115
8.5. PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.	116
9. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	118
9.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	118
9.2. EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.....	118
9.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	118
9.4. NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.....	119
9.5. ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES.	120
10. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE.	121
11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	124
12. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	129



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

1. ANTECEDENTES.

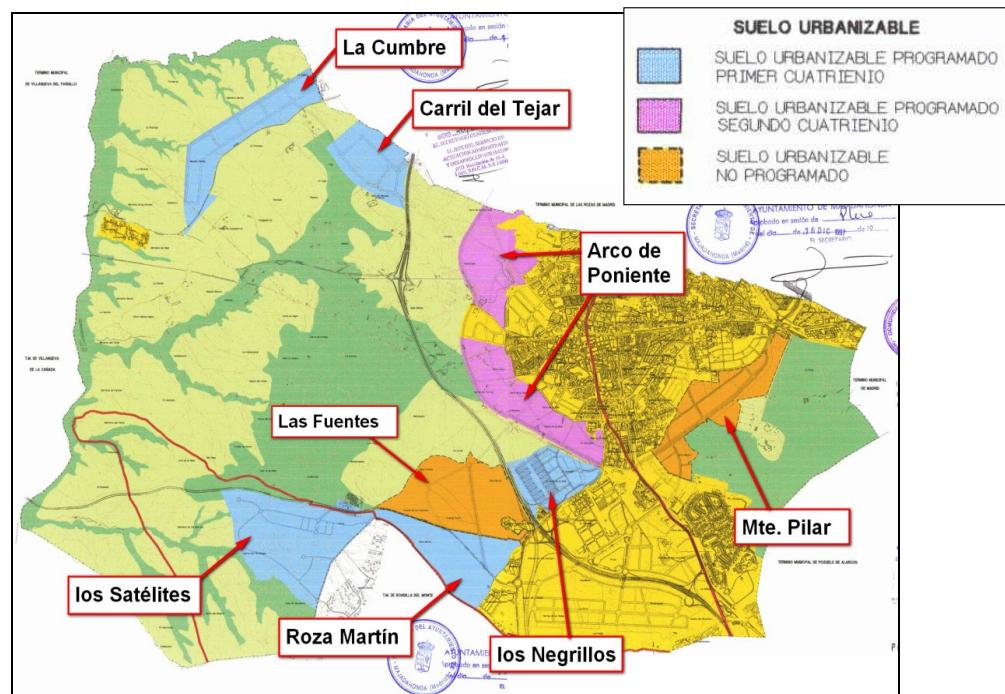
PLANEAMIENTO GENERAL

El planeamiento general vigente en el término municipal de Majadahonda lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de enero de 1998 (BOCM nº 43 de 20 de febrero de 1998).

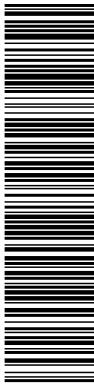
Se trata, como tantos otros, de un planeamiento no adaptado a la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

Los crecimientos previstos por el Plan General se incluyen en la clase de Suelo Urbanizable, en sus categorías de Programado y no Programado (se denominarán a partir de este punto Sectorizado y no Sectorizado, de acuerdo con la nomenclatura de la LSCM). A su vez, el Suelo Urbanizable Sectorizado, se distribuye en dos cuatrienios.

En el plano siguiente, de clasificación del Plan General, se observan los suelos previstos para el desarrollo municipal.



Plano de Clasificación del Suelo del PGOU y denominación de sectores.



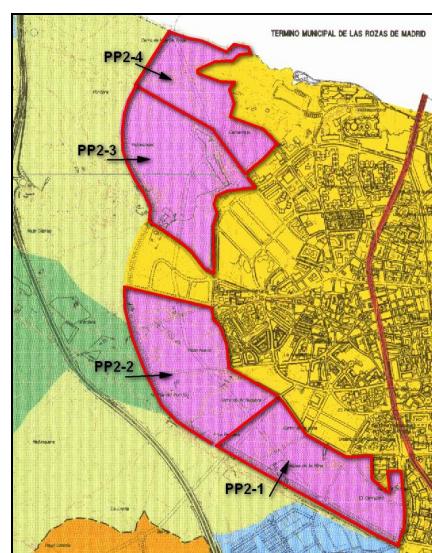
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

El crecimiento correspondiente al primer cuatrienio lo constituyen cinco sectores (en color azul), tres con uso residencial y dos con uso terciario e industrial.

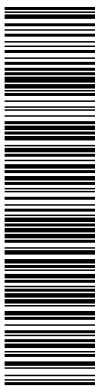
De los que cuentan con uso residencial, el P.P.1-1 "Los Negrillos" (A.D. 26/12/1997) se considera como incorporado (ya desarrollado con las determinaciones del planeamiento anterior), los dos restantes: P.P.1-2 "los Satélites" (A.D. 17/11/2001) y P.P.1-3 "Roza Martín" (A.D. 24/09/2002), junto a la carretera M-503, al sur del municipio, se encuentran igualmente ya consolidados y de los dos con uso industrial y terciario, el P.P.1-4 "Carril del Tejar" (A.D. 9/10/2003), junto a la carretera M-50, ya se ha desarrollado y el sector P.P.1-5 "la Cumbre" no ha iniciado su tramitación.

De los dos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, ambos con uso residencial, únicamente se ha desarrollado el situado al este, denominado "Monte del Pilar - Zona Este de Majadahonda". El Programa de Actuación Urbanística (PAU) se aprobó definitivamente el 16 de febrero de 1999 y el Plan Parcial correspondiente, el 26 de octubre de 1999.

Como Suelo Urbanizable Sectorizado, asignado al segundo cuatrienio, el Plan General define cuatro sectores (P.P.2-1 "Valles de la Mina", P.P.2-2 "Huerto del Parrito", P.P.2-3 "Arroyo del Arcipreste" y P.P.2-4 "la Carra Vieja"), situados todos ellos al oeste del casco urbano, entre éste y la M-50, comúnmente denominados, en su conjunto, como **"Arco de Poniente"**.



Sectores que conforman el "Arco de Poniente"



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

DESARROLLO DEL ARCO DE PONIENTE

La tramitación de los instrumentos de planeamiento de los cuatro sectores que conforman el “arco de poniente”, se inició mediante la presentación en el año 2012, simultáneamente por las Comisiones Gestoras de los cuatro sectores, de las correspondientes iniciativas de planeamiento, para su desarrollo mediante el sistema de compensación.

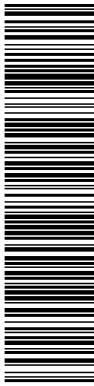
Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 25 de julio de 2012, se estima la iniciativa de planeamiento de los cuatro sectores.

Los planes parciales de los sectores, incluidos tal y como exige la LSCM en las iniciativas de planeamiento, proponían una serie de modificaciones respecto a las determinaciones, previstas por el Plan General a través de sus correspondientes fichas de condiciones para su desarrollo (modificaciones en su delimitación, incremento de densidad de viviendas e inclusión de usos pormenorizados no contemplados en las fichas de condiciones) que, de acuerdo con la valoración que en ese momento realizó el Ayuntamiento, excedían las competencias de dicha figura de planeamiento y requerían por tanto una modificación del planeamiento general previa.

La decisión municipal de iniciar la tramitación de una modificación del Plan General que incluyera los cuatro sectores, por su magnitud y transcendencia, con una superficie total de aproximadamente 130 Hectáreas y un incremento de 1.710 viviendas (se proponía aumentar la densidad, de 17 a 28 viviendas por hectárea, lo que suponía un total de 3.633 viviendas, frente a las 1.933 previstas por el Plan General) provoca, en primer lugar, la paralización de la Revisión del Plan General, en ese momento en fase de Avance, y el requerimiento a las comisiones gestoras de la retirada de los planes parciales, así como la presentación de una propuesta de modificación puntual del Plan General, documento que se presenta en noviembre de 2014.

La modificación puntual es aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 22 de diciembre de 2014 y sometida al preceptivo periodo de información pública.

Las alteraciones que es preciso introducir en el expediente de la modificación puntual, debidas a los requerimientos y observaciones incluidas, tanto en los informes sectoriales emitidos durante este periodo, como de las alegaciones presentadas, son importantes y de carácter sustancial, por lo que resulta preciso realizar una nueva información pública.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Para ello, en julio de 2018, se presenta, por las comisiones gestoras, un nuevo documento completo para su sometimiento a información pública y para el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica. Este documento se aprueba inicialmente (de nuevo) por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2018, sometiéndose a un nuevo periodo de información pública y requiriéndose los preceptivos informes sectoriales.

Finalmente, el 13 de abril de 2020, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emite el Informe Ambiental Estratégico en el que, tras describir el contenido de los informes resultado de las consultas a organismos afectados, concluye que la modificación puntual, entre otros motivos, debido a su extensión y sus previsiones de incremento del número de viviendas respecto a las previsiones del Plan General, puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, lo que supone que debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, incluyendo a continuación el documento de alcance, donde describe el contenido que deberá tener el Estudio Ambiental Estratégico.

A la vista de este informe, que implica la reelaboración de la totalidad de la documentación, tanto urbanística como ambiental, y el reinicio de la tramitación de la modificación puntual, se ha optado, por parte de la comisión gestora del sector P.P.2-3 "Arroyo del Arcipreste", por la renuncia a la modificación puntual y el desarrollo del sector de forma independiente, mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial, de acuerdo con los parámetros del Plan General vigente recogidos en la ficha de condiciones de desarrollo.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

2. REGIMEN LEGAL (URBANÍSTICO) APLICABLE.

El marco normativo urbanístico de aplicación es el siguiente:

- A nivel **nacional**, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como las modificaciones aprobadas sobre esta Ley.
- A nivel **autonómico** la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como todas las modificaciones aprobadas sobre esta ley.
- A nivel **municipal**, el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de enero de 1998 (BOCM nº 43 de 20 de febrero de 1998), así como las modificaciones de dicho documento.

Respecto al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, hay que destacar lo establecido en los artículos siguientes:

Art. 21. Situaciones básicas del suelo.

2.b) Está en situación de suelo rural (...) 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 (...)

Art. 7. Actuaciones de transformación urbanística

A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

1.a).1 Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas (...)

Art. 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

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..

(...)

Art.18 Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1 a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

(...)

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, 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.

(...)

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

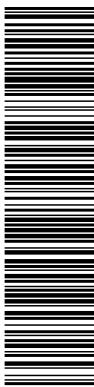
f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

Art.20 Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta,



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

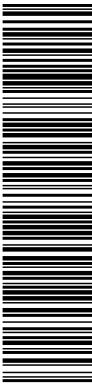
(...)

c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente. En la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los riesgos derivados del cambio climático (...)

En relación con la **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid**, habrán de tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

El Artículo 48 indica que el **“Contenido Sustantivo”** del planeamiento parcial, implica:

- a) La definición de alineaciones y rasantes, que deberá compatibilizarse con la topografía y las tramas urbanas adyacentes.
- b) La definición de las condiciones precisas para la ejecución material de las parcelas.
- c) El establecimiento de las condiciones de edificación y de uso suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela de suelo urbanizable, pudiéndose remitir, en su caso, a Estudio de Detalle posterior el completar la ordenación volumétrica de la edificación.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

- d) La localización del suelo destinado a Redes Locales de cesión, cuidando especialmente su situación y la de los espacios dotacionales
- e) La delimitación de las unidades de ejecución que se estimen conveniente para una mejor gestión del Sector.

Respecto a compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas, el punto 2 del Artículo 48 precisa que, para su aprobación inicial y posterior tramitación, los Planes Parciales deben incluir:

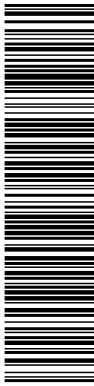
- a) Los estudios necesarios para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todas y cada una de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos (municipales y supramunicipales), que hayan de ser utilizados por la población futura, en la hipótesis de llegar a ser residente permanente.
- b) Informe y autorización escrita de cada órgano o compañía suministradora garantizando el abastecimiento de los servicios públicos generados por la propuesta.
- c) Estudio de las infraestructuras de saneamiento.
- d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobre congestión del ya existente.
- e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

Los apartados 3 y 4 del Artículo 48, a que aludimos, se refieren a la integración adecuada de la ordenación propuesta en el desarrollo global del territorio en que el Sector quede incluido, así como a la ordenación de las redes supramunicipales y generales (interiores o adyacentes al Sector), a menos que la Administración Competente manifieste su intención de acometer dicha ordenación mediante un Plan Especial.

En cuanto a **Documentación** mínima, el Artículo 49 señala la siguiente:

- a) Memoria concisa, descriptiva de la ordenación y justificativa de su adecuación al planeamiento general (y, en su caso, de las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada que en las NNSS pudieran haber sido dispuestas).
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 16 de 367	FIRMAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

- d) Organización y Gestión de la ejecución.
- e) Normas Urbanísticas.
- f) Catálogo de bienes y espacios protegidos cuando proceda.

Por otra parte, el Capítulo II del Título II de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (**Determinaciones de la Ordenación Urbanística**) define, desde el Artículo 30 al 40, la diferencia entre el carácter estructurante o pormenorizado de las determinaciones del planeamiento general y el de desarrollo (Art. 35), las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios (Art. 36), la división y usos del suelo y las determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos.

Seguidamente, trataremos de sintetizar aquellos conceptos, que conciernen más directamente a la figura de planeamiento de desarrollo parcial (“Ordenación Pormenorizada”) que nos ocupa:

Art. 35.- Determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

Estructurantes: (PGOU).

- Clase y categoría del suelo.
- Elementos estructurantes de las redes públicas.
- División en sectores. Usos globales, Áreas de Reparto, Edificabilidades y aprovechamientos.

Pormenorizadas: (PPO u Ordenación Pormenorizada)

- Alineaciones y rasantes.
- Obras admisibles y condiciones de la edificación, instalaciones y urbanización.
- Régimen normativo de usos e intervenciones admisibles.
- Definición de redes locales, completando las generales y supramunicipales.
- Delimitación de unidades de ejecución y asignación de sistemas de ejecución.
- Las que el PGOU no califique expresamente como estructurantes.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Art. 36.- Redes públicas.

Jerarquía.

- Supramunicipales: Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- Generales: Uso y servicio de los residentes en el municipio.
- Locales: Uso y servicio del Sector.

Funcionalidad.

Infraestructuras:	Comunicaciones (viarias, ferroviarias, etc.) Sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración) Energéticas (eléctricas, gasísticas).
Equipamientos:	Zonas verdes y espacios libres (parques y jardines). Sociales (educativos, culturales, sanitarios, etc., y demás usos de interés social)
Servicios:	Urbanos (Suministro agua, alcantarillado, energía eléctrica,..., acceso rodado y aparcamiento) Viviendas públicas o de integración social.

Art. 37.- División del Suelo.

- Punto 1) - Delimitación de zonas (recintos en que es de aplicación un mismo régimen normativo)
- Relaciones de ponderación entre las distintas zonas (Art. 40).
- Punto 3) - Los sectores podrán ser continuos o discontinuos.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

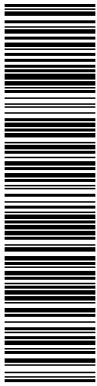
Art. 38.- Usos de suelo.

- Punto 2) - El 30% como mínimo de la edificabilidad residencial total se destinará a vivienda de protección pública (en la Ley 7/2015 se fija este valor en el 40%).
- Punto 3) - Establecimiento en cada sector de los coeficientes de ponderación entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.
- Punto 5) -Justificación de que los usos admisibles resultan compatibles entre sí y en especial con los pormenorizados, propios del uso global y que la asignación de valor de los coeficientes de ponderación no den lugar a un cambio del uso global.

Artículo 39.- Edificabilidades y aprovechamientos.

- Punto 5) - El aprovechamiento unitario de cada Sector de suelo urbanizable es una determinación estructurante que fija, discrecionalmente, el PGOU, para definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.
- Punto 6) - La ordenación pormenorizada de un sector justificará que las condiciones de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.
- Punto 7) La justificación se hará mediante el siguiente procedimiento:
- Sobre cada zona se calculará la superficie edificable de cada uso pormenorizado.
 - Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación a que se destina con relación al uso característico del sector.
 - La suma de todas las superficies homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona de ordenación pormenorizada, expresada en m² construibles del uso característico.
 - El coeficiente de edificabilidad¹ del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas, incluidas en el sector, dividida por la superficie de suelo del sector y las redes públicas a él adscritas.

¹ Se entiende ya ponderada.

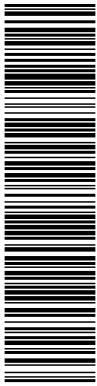


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

- El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.
- El aprovechamiento total del sector será el producto del coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

En lo que a la tramitación del Plan Parcial se refiere, habrá que estar a lo dispuesto en los Artículos 57, 59, 61, 62 y 63 de la L.S.C.M.

El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de su publicación en la forma señalada y tendrá vigencia indefinida.



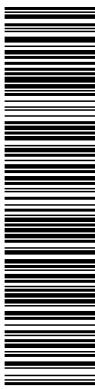
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El Plan General, en su memoria de ordenación, describe el arco de poniente como la zona de crecimiento del segundo cuatrienio de la vigencia del Plan General. Se desarrolla hacia el oeste del casco urbano y tiene un carácter residencial con sus respectivas dotaciones de equipamientos y espacios libres.

El suelo destinado a crecimiento se clasifica como suelo urbanizable, en su categoría de sectorizado, por lo que, de acuerdo con la LSCM, el documento adecuado para establecer su Ordenación Pormenorizada es el Plan Parcial.

Por otra parte, y coherentemente con la LSCM, en las fichas de condiciones de los sectores, indica como figura de planeamiento el Plan Parcial, por lo que se entiende procedente la redacción del presente documento.

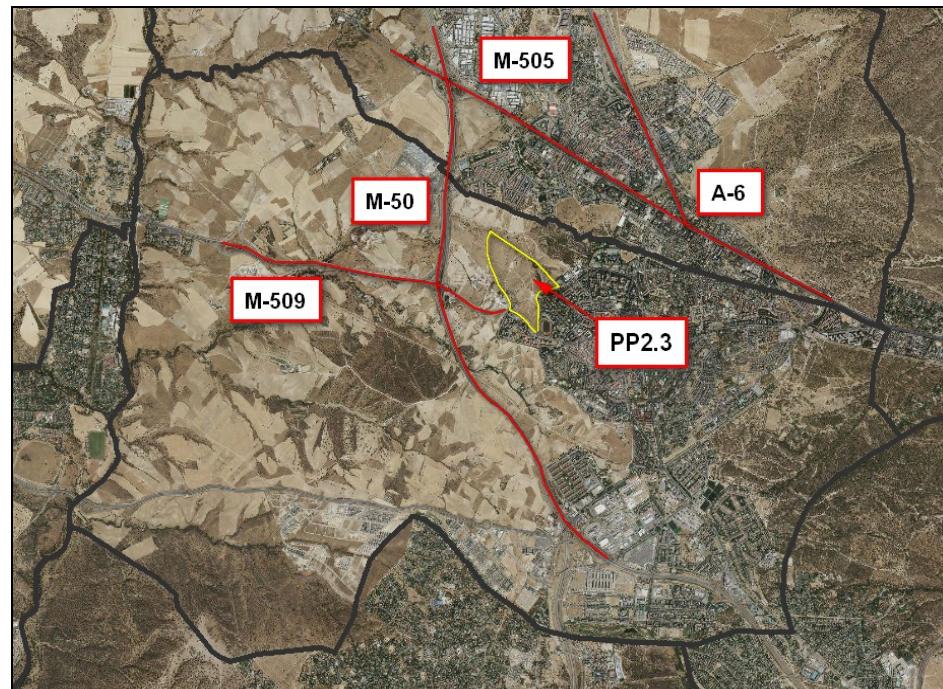


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.

4.1. LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL SECTOR.

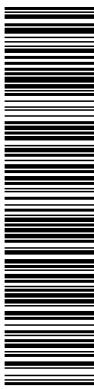
Los Terrenos se encuentran en la parte central del término municipal, al oeste del casco urbano.



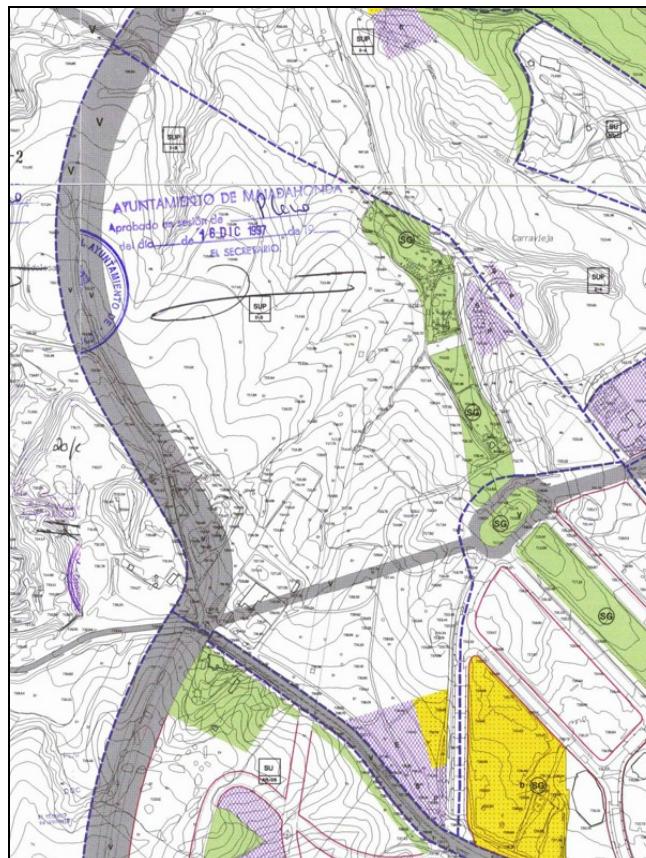
Como superficie total del sector, la ficha indica **314.000 m²**.

Una vez delimitado sobre cartografía, el sector “Arroyo del Arcipreste” determinado en el PGOU vigente del año 1998, tal y como se recoge en los planos de dicho Plan General, de su medición resultó una superficie REAL de **363.660 m²**, quedando claro por tanto que la superficie reflejada en su momento en la ficha correspondiente, no se corresponde con la superficie del sector, ya que como indican las “notas aclaratorias” al margen de la ficha:

- *“Las variaciones suponen un aumento de superficie no reflejado en la ficha”*
- *“A efectos reparcelatorios la delimitación del área ha de incluir los terrenos ocupados por la vía de borde”*



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”



Delimitación del Sector en los planos de Calificación y de Gestión del Plan General

Se entiende que las variaciones que se produjeron en planos durante la tramitación del PGOU no fueron recogidos en la ficha.

**NO SE TRATA POR TANTO DE UNA VARIACIÓN EN LA SUPERFICIE DEL SECTOR,
SINO DE CLARIFICAR CUÁL ES SU SUPERFICIE REAL DE ACUERDO CON EL
PLAN GENERAL**

Tanto la clase del suelo como la delimitación del sector se consideran, de acuerdo con el **artículo 35 de la LSCM** como “Determinaciones Estructurantes” fijadas por el Plan General.

El Plan Parcial no puede alterar determinaciones estructurantes, por lo que debe recoger esta última superficie como la válida, y en función a ésta se determinará el resto de parámetros para su ordenación.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

El Plan General de Majadahonda, tanto en los planos de Clasificación del Suelo (serie 2.2.1) como, con mayor detalle, en los planos de Calificación y Regulación del Suelo (serie 2.2.2) y los de Gestión del Suelo - Acciones (serie 2.2.3) indica, de forma clara, el límite de los sectores de suelo urbanizable, entre ellos los correspondientes al segundo cuatrienio (es decir los cuatro Sectores de Arco de Poniente).

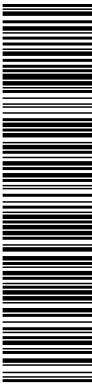
Respecto al Sector P.P.2-3 “Arroyo del Arcipreste”, la delimitación, que incluye los sistemas generales adscritos, se define, por el sur con la antigua carretera M-509, por el norte con el sector P.P. 2-4, por la parte este, con la Avenida de Guadarrama y por la parte oeste con la traza del denominado Arco de Poniente, viario de circunvalación y remate de los cuatro sectores de suelo urbanizable del segundo cuatrienio y del ámbito de suelo urbano AR-26 “Granja del Conde”. Correspondiendo esta delimitación, definida por el vigente PGOU, con la superficie obtenida por medición, de **363.660 m²**

El Sector “Arroyo del Arcipreste”, queda por tanto, gráficamente, CLARA Y CORRECTAMENTE DELIMITADO, de acuerdo con los objetivos de desarrollo del Plan general.

Esta **discrepancia** entre la superficie reflejada en la ficha de condiciones y la real, resultante de la medición topográfica del límite indicado en los planos sobre cartografía elaborada para la redacción del Plan Parcial (se incluye dicha topografía como anexo 8), no es ni un error en la delimitación del sector (subsanable hasta un límite del 5% de su superficie de acuerdo con el **artículo 47.4 de la Ley 9/2001**, en su redacción dada por la **Ley 11/2022**) ni un error material, que sería igualmente subsanable mediante un acuerdo de Pleno, ya que, por una parte, el sector está clara y correctamente delimitado, y por otra, la propia ficha indica que la superficie reflejada no se corresponde con la real, puesto que las variaciones en el límite (se entiende que producidas a lo largo de la tramitación del Plan General) constataban que la superficie real del ámbito era superior a la indicada en la ficha, circunstancia ésta que si bien se anuncia en el contenido de la ficha del Sector, no se refleja numéricamente en la misma.

No hay error, ya que el propio Plan General, de forma consciente, reconoce que la superficie no es la correcta. En caso de que ese reconocimiento se hubiera considerado como un error, el propio PGOU lo habría=corregido. En cambio es el propio PGOU, el que en la propia ficha urbanística del ámbito, introduce las notas aclaratorias a ese respecto, las cuales son las que respaldan los criterios aplicados en este documento.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 24 de 367	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



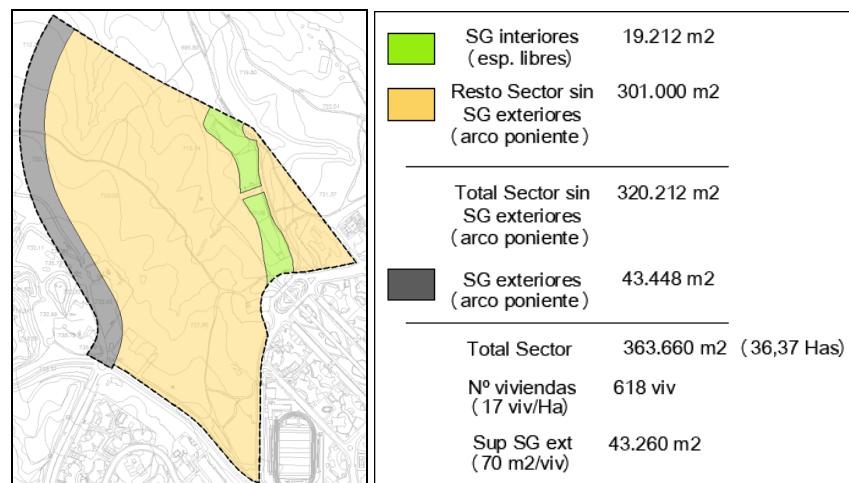
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPRESTE”

Respecto a los criterios de interpretación de las normas, en caso de contradicción entre los diferentes documentos que integran el plan, el artículo 5 de las Normas Urbanísticas indica:

3. En caso de contradicción entre normas y los planos de ordenación, prevalecerá la regulación detallada del aprovechamiento del suelo contenida en las normas y ordenanzas; **Cuando la contradicción resida en la calificación urbanística del suelo, deben predominar la graffía sobre las de los planos las normas.** En caso de discordancia entre planos de distinta escala, prevalecerá lo dispuesto en los de escala de menor denominador, por suponer mayor detalle.

Como no puede ser de otra forma, ya que tanto la Clasificación del Suelo, como su Calificación, se definen gráficamente en el Plan General, no de forma escrita.

En el siguiente plano esquemático se ha recogido y medido el límite del sector y de los sistemas generales interiores sobre cartografía digitalizada (incluida como anexo 8).



En este caso, la ficha del sector indica las siguientes superficies determinadas en 1998: una superficie del sector sin incluir los Sistemas Generales exteriores (sin S.G. ext) de **276.620 m²**, y una superficie de los Sistemas Generales interiores (S.G. int) de **37.380 m²**. Es importante señalar que el sector **no cuenta con sistemas generales exteriores**.

De la medición del plano anterior se puede observar:

- La superficie de sistemas generales de espacio libre es, aproximadamente, la indicada para el sector en el cuadro justificativo de superficies de espacios libres de

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 25 de 367	FIRMAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

la página 24/2 de la Memoria de Ordenación del Plan General (19.981 m²). La ficha indica por este concepto un total de 37.380 m² (S.G. int).

- La superficie total del sector, sin contar con el arco de poniente, descrito como “Sistema General exterior” en la ficha, es de 320.212 m², valor próximo al total indicado en la ficha (314.000 m²).
- El sector no cuenta con Sistemas Generales "exteriores", por lo que el dato de la ficha de 276.620 m² también se indica de forma inexacta.
- Incluyendo en la superficie del sector, tal y como indica la ficha que se debe hacer, la superficie del sistema general viario, resulta un total de **363.660 m²** (36,37 Has), siendo ésta la superficie real a efectos urbanísticos del Sector, y aplicando sobre ella la densidad indicada (17 viv/Ha), con el resultado de un máximo de 618 viviendas.
- La ficha también indica una superficie de sistema general viario de 70 m² por vivienda, lo que, considerando 618 viviendas, supone un total de 43.260 m², valor muy próximo a los 43.448 m² que resultan de la medición.

Por tanto, parece claro que la superficie del sector (363.660 m²) resulta de sumar al suelo delimitado inicialmente (320.212 m²) el suelo ocupado por el “sistema general” arco de poniente (43.448 m²), tal y como así se determina urbanísticamente por el PGOU, para ese sector.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

4.2. LINDEROS.

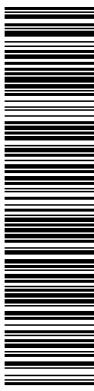
Sus límites son:

- Al Este, suelo urbano. La delimitación del sector coincide con el límite oeste de la unidad urbana heredada E-33 "Valle del Arcipreste" (antiguo SUP-A-86, desarrollado mediante Plan Parcial y consolidado por el Plan General de 1984). Este límite lo constituye, en su mitad inferior, el eje de la avenida de Guadarrama y en su parte norte incluye la glorieta donde se cruza la avenida de Guadarrama con la calle Virgen de Loreto.
- Al Oeste, borde exterior de la traza del viario de remate previsto por el Plan General y denominado "Arco de Poniente".
- Al Norte, límite sur del Sector P.P.2-4 "La Carravieja" y suelo urbano, donde se localiza el IES Leonardo da Vinci (Avenida de Guadarrama 42).
- Al Sur, dominio público de la traza de la antigua carretera M-509, antes de su desdoblamiento y cesión al Ayuntamiento de Majadahonda.

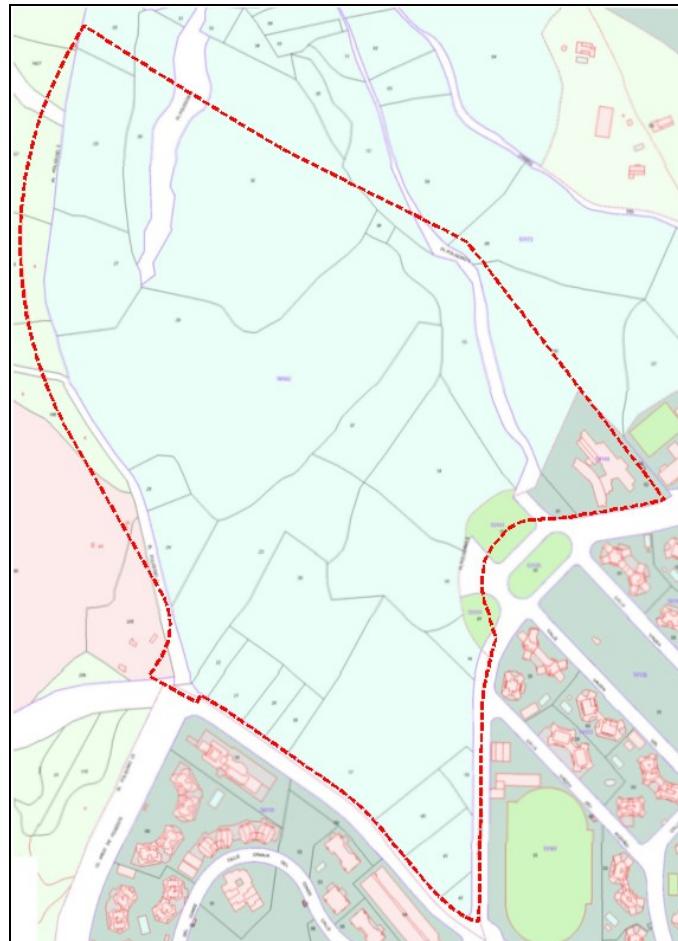
4.3. SITUACIÓN CATASTRAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En el ámbito se incluyen parcelas pertenecientes al polígono 3, así como algunas consideradas como urbanas, junto a la glorieta de la avenida de Guadarrama, resultantes de la ordenación del SUP-A-86 "Valle del Arcipreste". Estos suelos, ya cedidos en su día en el proceso de equidistribución de dicha actuación, se incluyen en el sector, a efectos de reurbanizarlos e integrarlos en la nueva ordenación.

Se observa en la imagen siguiente, en la que se superpone el límite del Sector con la cartografía catastral, como no coincide, en el lindero oeste, la delimitación del sector a efectos catastrales con la considerada por el Plan General. Estas diferencias se resolverán en el proceso de equidistribución, mediante la alteración gráfica catastral, necesaria para la inscripción de las fincas resultantes de la ordenación.



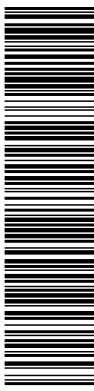
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”



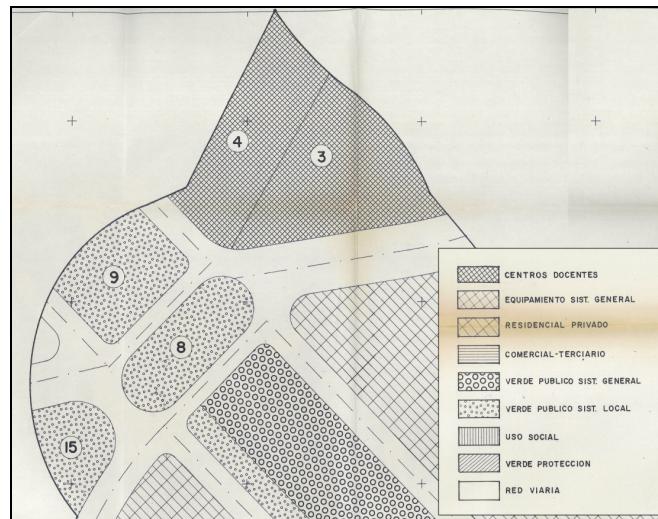
Delimitación sobre plano catastral

Se puede apreciar cómo la zona Este del sector (zonas verdes y equipamiento público), es considerado por catastro como suelo urbano. Esto se debe a que forman parte del desarrollo de la Unidad de Ejecución “Valle del Arcipreste”, cuyo proyecto de parcelación se aprobó en el año 1995, y fue incorporado al suelo urbano por el Plan General vigente, excepto parte de los suelos públicos (ver imagen siguiente) que, una vez cedidas al Ayuntamiento de Majadahonda, el Plan General incluyó dentro del Sector de suelo urbanizable, entendemos que para su reubicación, en caso de los equipamientos, o de su reurbanización, en el resto.

A pesar que esta reubicación del equipamiento la proponía el Plan General a la esquina sur del sector, frente al equipamiento deportivo (ver imagen página 19), finalmente se ejecutó el equipamiento en la ubicación prevista originalmente.

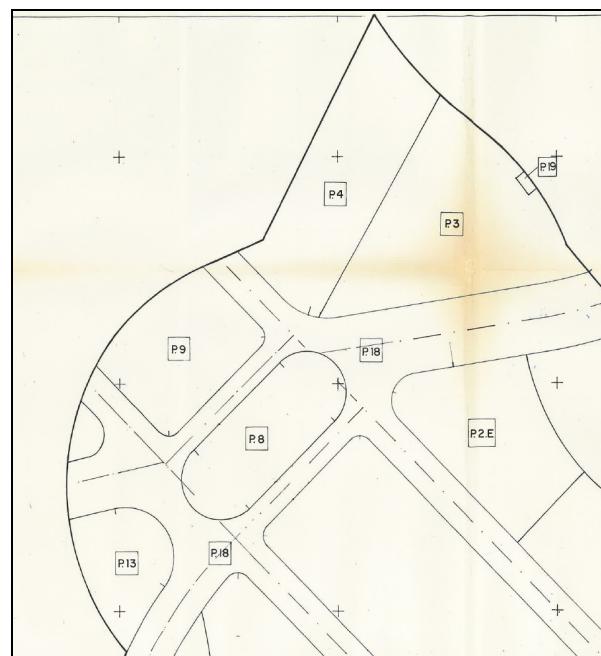


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

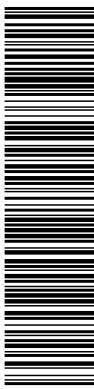


*Proyecto de parcelación de la Unidad de Ejecución “A. Valle del Arcipreste”. Enero 1995
Plano de ordenación.*

La imagen siguiente, extracto del plano de fincas resultantes del proyecto de parcelación, identifica las fincas, y en el listado siguiente se indica su superficie y su uso.



Proyecto de parcelación. Plano de fincas resultantes.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

CESIONES

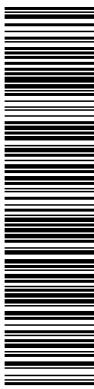
1. De las previsiones del planeamiento urbanístico y del Proyecto de Reparcelación resultan las siguientes cesiones al Municipio de Majadahonda:

PARCELA	SUP/M2/SUELLO	USO
P.3	6.257,500	Centros Docentes
P.4	4.817,000	Equip. Sist. Gral.
P.5	2.211,000	Comerc. Terc.
P.6	8.972,000	Zona verde
P.7	18.154,000	Zona verde
P.8	2.992,000	Zona verde
P.9	3.205,000	Zona verde
P.10	11.990,550	Residencial
P.13	2.288,000	Zona verde
P.14	760,000	Social
P.16	26.502,500	Equip. Sist. Gral.
P.17	1.704,000	Zona verde
P.18	53.432,000	Red viaria
P.19	42,500	Centro Transf.
P.20	42,500	Centro Transf.
P.21	42,500	Centro Transf.
P.22	42,500	Centro Transf.
<hr/>		
TOTAL	143.455,550	

En relación con la **estructura de la propiedad**, no se trata de un sector muy fragmentado, en total se compone de aproximadamente 40 fincas privadas, incluyendo las fracciones de las fincas del perímetro, con superficies muy variables, desde las más pequeñas, de unos 300 m², hasta las más extensas, con superficies de hasta casi 3 y 4 hectáreas.

Esta estructura de la propiedad permitirá plantear una ordenación, que posteriormente posibilite una equidistribución sin necesidad de constituir muchas fincas en proindiviso, ya que con las dimensiones de parcela mínima que se establecerán en las ordenanzas particulares será posible adjudicar parcelas completas prácticamente a la totalidad de los propietarios.

La superficie del sector, además de las fincas de titularidad privada (que constituyen algo más del 90 % del suelo delimitado), se completa con los suelos de titularidad pública, tanto del Ayuntamiento de Majadahonda: caminos, viario público y parcelas cedidas de la



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

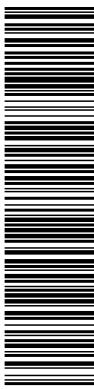
Unidad de Ejecución del "Valle del Arcipreste", como de la Comunidad de Madrid o de la Confederación Hidrográfica del Tajo (cauces públicos).

Titularidad	Superficie	% sobre total delimitado
Privada	336.458,90 m ²	92,52 %
Pública (Ayto y CAM)	25.834,40 m ²	7,10 %
Pública (CPH arroyos)	1.366,70 m ²	0,38 %
Total	363.660,00 m²	100,00 %

En la imagen siguiente se aprecia esta división, en color gris oscuro y en azul los suelos de titularidad pública. La definición exacta de la división del suelo privado en las diferentes fincas aportadas, así como de su titularidad, será objeto del Proyecto de Reparcelación.



Estructura de la propiedad del suelo (división suelo público y privado).



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

4.4. ESTADO ACTUAL.

4.4.1. Variables ambientales.

El Documento Ambiental Estratégico, elaborado por la empresa Tasvalor Medio Ambiente (TMA), que acompaña al presente Plan Parcial, describe en profundidad en su apartado 2º los aspectos relevantes de la situación general del medio ambiente, en cumplimiento del artículo 29 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*.

En dicho documento se realiza una caracterización de la situación actual que presenta el ámbito objeto de actuación con relación a las variables ambientales más relevantes del medio.

- Climatología
- Geología y Geomorfología
- Topografía y pendientes
- Edafología
- Hidrología
- Fauna
- Vegetación y arbolado
- Elementos y espacios naturales (espacios protegidos, Red Natura 2000, hábitats, montes preservados, Montes de utilidad pública, Vías pecuarias)
- Patrimonio cultural
- Paisaje
- Tráfico y movilidad
- Calidad del aire
- Cambio climático
- Calidad acústica
- Calidad ambiental del suelo
- Contaminación lumínica
- Contaminación electromagnética
- Medio socioeconómico (demografía y población, economía)
- Riesgos (geotécnicos, erosión de suelos, inundación, sismo, incendio, radiación por radón)

A continuación se incluye una síntesis de dicho análisis.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

4.4.1.1. Medio abiótico

a) Climatología

La Comunidad de Madrid, como corresponde a su localización geográfica, está situada en el dominio climático mediterráneo con influencia continental, siendo los factores más significativos para este clima la manifestación de una sequía estival como consecuencia de la irregularidad en las precipitaciones, y las fuertes oscilaciones térmicas que generan inviernos rigurosos y veranos cálidos caracterizados por una notable aridez.

A partir de la clasificación climatológica de Copen, la Comunidad de Madrid se encuentra en un clima templado con verano seco y caluroso (Csa). Éste se caracteriza por que la temperatura media del mes más frío se comprende entre 0 y 18°C, con un periodo marcadamente seco en verano y una temperatura media del mes más cálido superior a los 22°C.

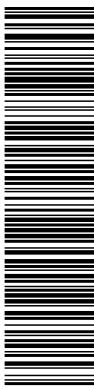
b) Geología y geomorfología

La zona de estudio se incluye en la **Hoja 558 “Majadahonda” del Mapa Geológico de España escala 1:50.000**, en las estribaciones centro meridionales de la Sierra de Guadarrama, formando parte de la submeseta meridional o Cuenca del Tajo.

Prácticamente la totalidad del área de estudio se sitúa sobre Arcosas y una pequeña parte sobre Arcosas y fangos arcósicos pertenecientes al mioceno aragoniense.

Con respecto a las arcosas, aparecen en diferentes posiciones estratigráficas. Sus principales afloramientos se sitúan en la zona de Majadahonda-Boadilla del Monte, río Aulencia, noroeste del río Perales y oeste de Sevilla la Nueva. Están constituidas fundamentalmente por niveles de arena gruesa que pueden contener cantos en mayor o menor proporción, algún bloque aislado y nívelitos de arena fina. Entre estos niveles pueden aparecer esporádicamente niveles centimétricos de lutitas con arena dispersa (fangos) que pueden presentar señales de enrojecimiento por procesos edáficos.

Las características geométricas y de facies muestran analogías con las de los sedimentos de los sistemas trenzados (*braided*) correspondiendo las facies finas a fases de inactividad temporal o abandono. La geometría total de estos sedimentos y sus relaciones espaciales con las otras facies, deducidas a partir de la cartografía, permiten integrarlos en sistemas deposicionales de tipo abanico aluvial.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

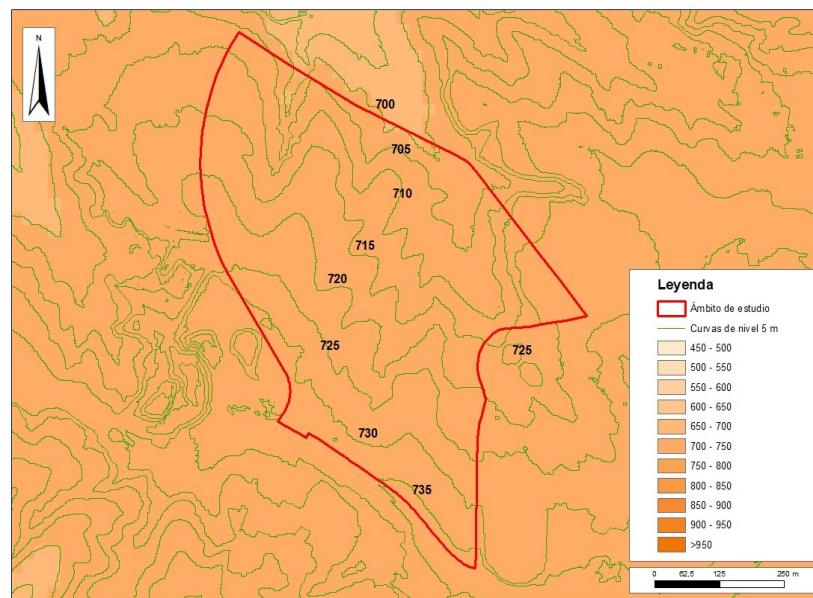
En lo referente a las arcosas y fangos arcósicos, son las facies más extendidas, normalmente ocupan posiciones laterales y más distales hacia la cuenca.

c) Topografía y pendientes

▪ Topografía

El ámbito de estudio presenta un desnivel en pendiente descendente en dirección Noreste con una diferencia de cota de unos 30 m, situándose el punto más alto a una altitud de unos 735 m, mientras que el punto más bajo se encuentra a una altitud de 700 m, tal y como se presenta en la siguiente figura.

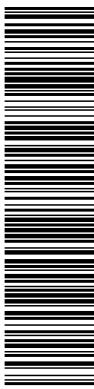
En dos zonas del ámbito de estudio, la topografía nos indica la presencia de dos cauces. El primero de ellos situado en la zona más al Norte del ámbito de estudio, mucho más apreciable que el segundo, situado en la zona Este del ámbito. Los cauces que se encuentran en el interior del ámbito de estudio están recogidos en el apartado correspondiente de hidrología.



Plano topográfico y de altitudes.

▪ Pendientes

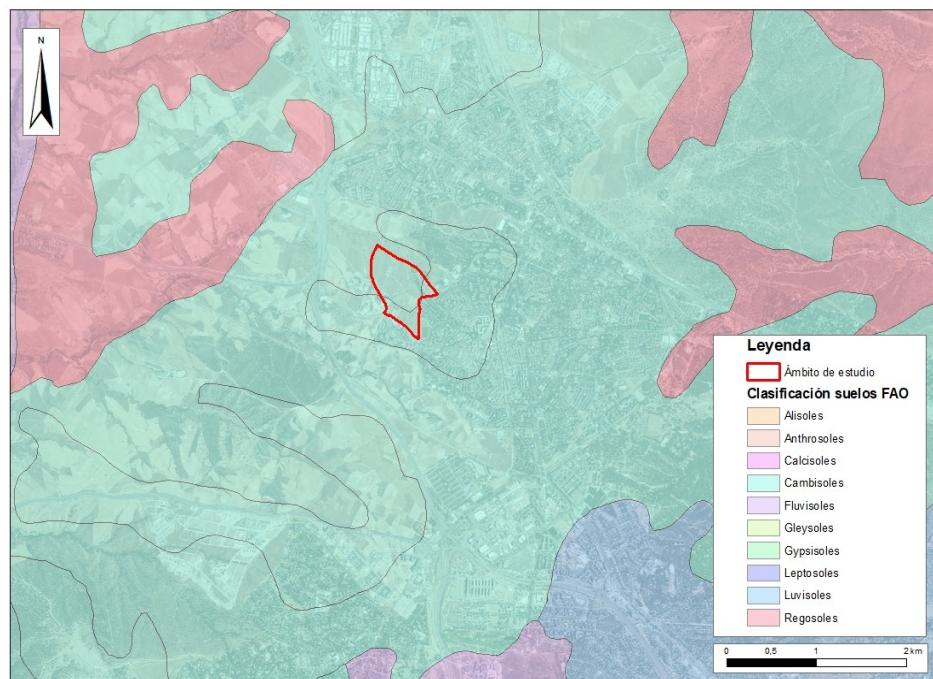
La mayor parte del ámbito de estudio cuenta con una pendiente inferior al 8%, destacando algunas zonas al Noroeste y al Este, con una pendiente más pronunciada que se asocian a cauces ubicados en el interior del ámbito de estudio.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

d) Edafología

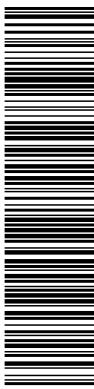
Los suelos presentes en el ámbito de estudio se clasifican como Cambisoles, los cuales son uno de los suelos más abundantes en España. Se caracterizan por un color intenso debido a la acumulación de arcillas y óxidos de hierro. En condiciones favorables de humedad y de aportes de materia orgánica, pueden alcanzar un espesor considerable y resultar muy fértiles.



Situación del ámbito de estudio sobre plano de asociaciones de suelos de la Comunidad de Madrid, sistemática FAO.

Los Cambisoles son suelos en permanente evolución y propios de entornos forestales que pueden sufrir una fácil degradación con la desaparición de la cubierta vegetal. Por otro lado, los horizontes superficiales de diagnóstico pertenecen a dos grupos:

- **Óchrico:** se caracteriza por su brillo muy claro o por su saturación de color muy alta, o por un contenido en materia orgánica muy bajo, o por ser demasiado delgado para ser un mólico o bien, por ser duro y macizo cuando está seco.
- **Úmbrico:** se caracteriza por una buena incorporación de la materia orgánica, pero con una saturación de bases inferior al 50%. Se trata, por lo tanto, de suelos ácidos.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Algunas de las características que lo definen son: un espesor en general superior a 25 cm; una estructura definida de modo que ésta no sea dura ni maciza en seco; un color oscuro y una saturación en bases superior al 50%.

Además, en esta clasificación el régimen de humedad tiene gran importancia. Todos los suelos de la zona tienen un régimen de humedad xérico. Este régimen de humedad es el que se presenta en los suelos de clima mediterráneo, caracterizado por inviernos fríos y lluviosos y veranos cálidos y secos, lo cual supone un periodo de sequía relativamente amplio. Las lluvias se producen en otoño, momento en el que la evapotranspiración es baja y el agua permanece en el suelo a lo largo del invierno. Suele haber otro máximo relativo de precipitaciones en primavera, pero la reserva de agua en el suelo se agota pronto por la elevada evapotranspiración desde el principio del verano. Las lluvias en verano son muy poco frecuentes y, aunque a veces son importantes por la cantidad de agua caída, son muy poco eficientes por su elevada intensidad. La mayor parte de esta agua de lluvia se pierde por escorrentía superficial.

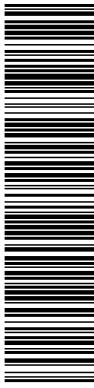
Como se detalla en el capítulo de vegetación, actualmente los suelos presentan una configuración de erial en el que no se produce ningún tipo de actividad productiva, pero tampoco se ha producido una transformación a monte, en el cual surge vegetación espontánea con un desarrollo deficiente.

e) Hidrología

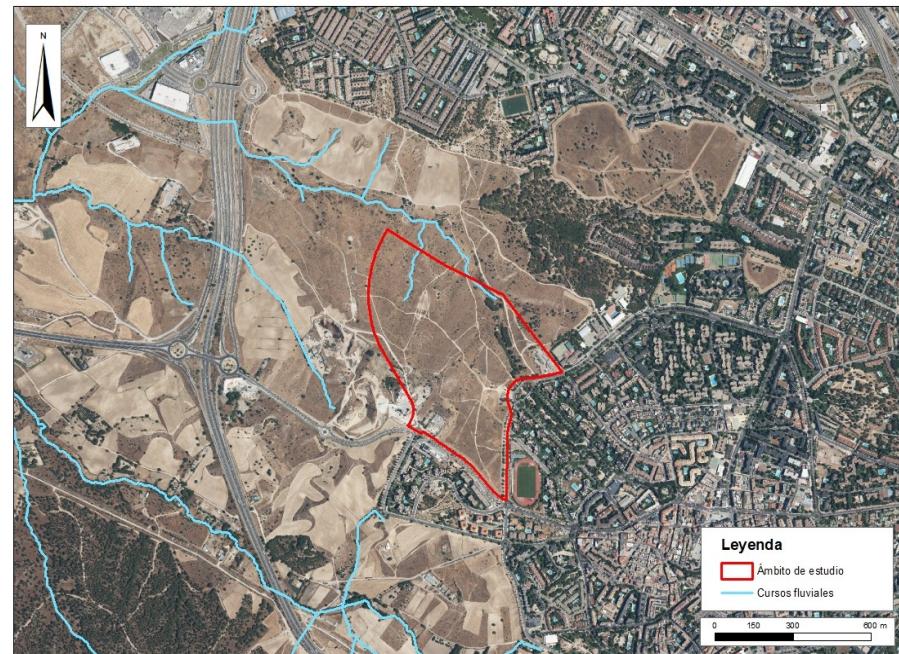
▪ *Hidrología superficial*

El ámbito de estudio se localiza dentro de la cuenca del río Guadarrama y, a su vez, forma parte de la subcuenca del arroyo del Plantío, el cual discurre por el Oeste del ámbito de estudio, aproximadamente a 1 km del mismo, vertiendo sus aguas al río Guadarrama, situado a unos 4 km al Oeste del ámbito.

Tal y como se aprecia en la siguiente figura, el Instituto Geográfico Nacional (IGN) representa en su cartografía las cabeceras de dos cauces innominados subafluentes del citado arroyo del Plantío. Dichos cauces han sido identificados a su vez en el apartado sobre topografía, ya que tanto el plano de pendientes como el plano topográfico nos muestran indicios de la aparición de dos cauces en el interior del ámbito.



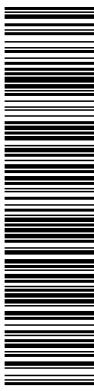
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”



Hidrología superficial según datos oficiales del IGN.

Por otro lado, se ha consultado la cartografía oficial de la Confederación Hidrográfica del Tajo, la cual no identifica los cauces encontrados en el interior del ámbito, aunque sí aparece el arroyo innombrado situado al norte del ámbito de estudio, tributario del arroyo del Plantío.

Como documentación integrante del presente Plan Parcial, se aporta el Estudio Hidrológico que define, tanto el Dominio Público Hidráulico (DPH) de los cauces presentes en el sector, como, partiendo de éste, la zona de servidumbre (a 5 metros del DPH) como la zona de policía (a 100 metros del DPH)



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”



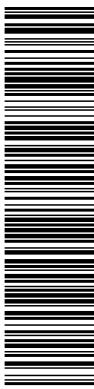
Hidrología superficial según datos oficiales de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

▪ **Hidrología subterránea**

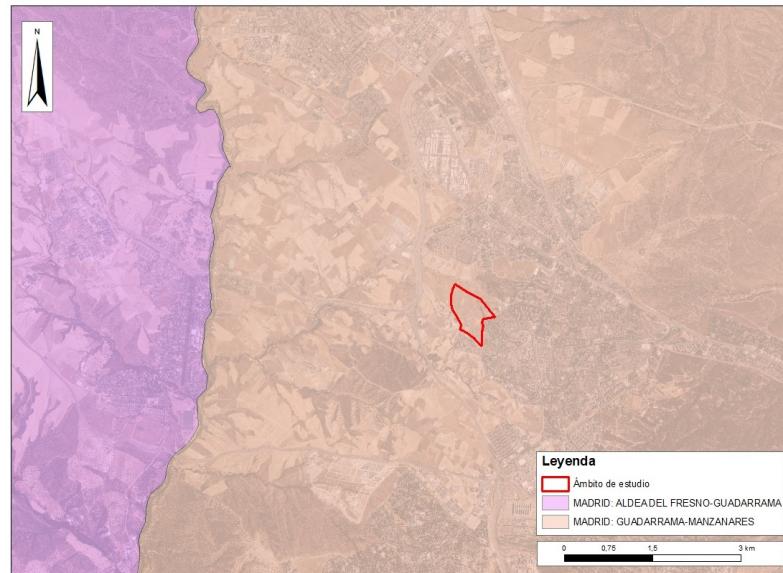
La zona de estudio sobre la Unidad Hidrogeológica 03.05 Madrid Talavera, tal como se observa en el Mapa Hidrogeológico de escala 1:200.000 del IGME.

El Cuaternario funciona como un acuífero libre. Se construye de coluviales, los aluviales de fondo de valle y las terrazas. Están recargados fundamentalmente por infiltración directa del agua de lluvia y en el Terciario por percolación.

Las reservas están fuertemente compartimentadas debido a la presencia de numerosos acuíferos aislados, separados por el Terciario y dependen de la importancia, extensión y conexión hidráulica con ríos y arroyos.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”



Unidades hidrogeológicas. Información del Plan Hidrológico del Tajo.

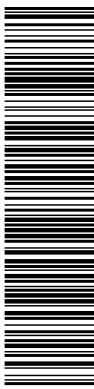
La masa de agua subterránea sobre la que se ubica el ámbito de estudio es la **031.011 Madrid: Guadarrama – Manzanares**. En la figura anterior se representa además la masa 030.012 Madrid: Aldea del Fresno – Guadarrama por encontrarse cercana al ámbito de estudio.

El conjunto de materiales de la masa sobre la que se encuentra el ámbito de estudio está constituido fundamentalmente por las formaciones, detrítica intermedia y detrítica de borde, que se corresponden con la Formación del Terciario detrítico.

Los depósitos cuaternarios se consideran a efectos hidrogeológicos conjuntamente con los depósitos terciarios, y son mucho menos extensos que éstos últimos.

A escala regional, esta formación detrítica miocena se define como un acuífero libre, de gran potencia, heterogéneo y anisótropo. Está constituido por una serie de cuerpos lentejónares arenosos de dimensiones limitadas, de mayor permeabilidad, que están englobados en una matriz arenoso-arcillosa de baja permeabilidad que actúa como acuitardo, una formación geológica semipermeable que transmite el agua muy lentamente.

A escala local, se observan niveles arenosos (acuíferos) que alternan con niveles de arcilla o arena arcillosa (acuitardos), comportándose el acuífero como multicapa.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

El muro de este acuífero lo constituye el zócalo cristalino que se sitúa a profundidad variable y que alcanza, según sondeos profundos, hasta 1.500-2.000 m en la parte oriental de la fosa del Tajo.

Los depósitos cuaternarios constituyen acuíferos de alta permeabilidad por porosidad intergranular, relacionados con la formación del Terciario, de manera que su comportamiento hidráulico puede englobarse junto con la formación subyacente detrítica. En conjunto el acuífero se recarga por precipitación, principalmente en el interfluvio entre los ríos Manzanares y Guadarrama, y se descarga en las zonas de valle, hacia estos cauces fluviales.

4.4.1.2. Medio biótico

a) Fauna

▪ ***Fauna potencial***

En este apartado se detalla la fauna potencial presente en la cuadrícula 10 X 10 UTM 30TVK28, sobre la que se encuentra situado el ámbito de estudio, según los datos oficiales del MITECO.

a) Invertebrados

En la celda correspondiente al ámbito de estudio tan solo se encuentra citada una especie de invertebrados, *Euphydryas aurinia* (Doncella de ondas rojas) la cual se encuentra en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y según el Catálogo Regional de Especies Amenazadas y Árboles Singulares de la Comunidad de Madrid se cataloga como especie Vulnerable.

b) Peces

En la celda correspondiente al ámbito de estudio, se encuentran citadas 13 especies de peces continentales de cuatro familias distintas, siendo la más común la familia *Cyprinidae*. De ellas, sólo la bermejuela se encuentra incluida en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

c) Anfibios

En la celda a la que corresponde el ámbito de estudio, aparecen catalogadas 5 especies de anfibios, de las cuales todas, excepto la rana común, se encuentran incluidas en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial. El sapo corredor, el



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

sapo partero ibérico y el sapo de espuelas se encuentran dentro del anexo V de la Ley 42/2007.

d) Reptiles

En la celda correspondiente al ámbito de estudio se encuentran citadas 10 especies de reptiles, de las cuales todas, excepto la culebra bastarda y el galápago de Florida, se encuentran en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

El galápago leproso además, se encuentra en el anexo II de la Ley 42/2007 y en la categoría de vulnerable en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas y de Árboles Singulares de la Comunidad de Madrid.

Por su parte, la lagartija ibérica se encuentra en el anexo V de la Ley 42/2007.

e) Aves

En el área de estudio se citan al menos 111 especies de aves, de las cuales 73 se encuentran incluidas en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial. Con respecto al Catálogo Español de Especies Amenazadas, encontramos el sisón común en peligro de extinción y el alcaraván común como especie vulnerable.

En el Catálogo Regional de Especies Amenazadas y de Árboles Singulares de la Comunidad de Madrid, se incluyen 18 especies, la mayoría de ellas de interés especial. En la categoría de sensibles a la alteración de su hábitat encontramos el: sisón común, martinete común y el águila real, mientras que para la categoría de vulnerable: cigüeña blanca y búho real.

Finalmente, encontramos 25 especies presentes en los anexos de la Ley 42/2007, la mayoría de ellas en el anexo IV.

f) Mamíferos

En lo referente a mamíferos, en la celda correspondiente al ámbito de estudio se citan 17 especies, ninguna de ellas incluida en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial, en el Catálogo Español de Especies Amenazadas ni en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas y de Árboles Singulares de la Comunidad de Madrid. Se encuentra tan solo la jineta incluida en el anexo IV de la Ley 42/2007.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

En total son 157 especies de fauna, de las cuales 87 se encuentran incluidas en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial, 2 en el Catálogo Español de Especies Amenazadas, una de ellas con categoría de Vulnerable y la otra En peligro de extinción.

Dentro del Catálogo Regional de Especies Amenazadas y de Árboles Singulares de la Comunidad de Madrid se incluyen 21 taxones, 4 de ellos en la categoría de Vulnerables. Cabe destacar que son 32 las especies de las citadas que se recogen en los distintos anexos de la Ley 42/2007.

▪ **Fauna presente**

Durante los trabajos en campo, poco exhaustivos para el análisis de la fauna actual, se identificaron fundamentalmente algunas especies de aves y en menor medida mamíferos, no habiéndose identificado ejemplares del resto de grupos faunísticos.

Para el caso de las aves, fueron avistados algunos ejemplares de: paloma torcaz, verderón europeo, lavandera blanca, gorrión común y urraca.

Por otro lado, en lo referente a mamíferos, tan solo se identificaron varios ejemplares de conejo común, sobre todo en áreas cercanas al cauce Este del ámbito.

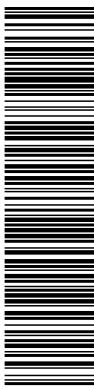
Se puede concluir que, de la fauna potencial estudiada en el apartado anterior, la representación sobre el sector es mucho menos diversa, **no habiendo encontrado ninguna especie amenazada**, aunque sí se encuentra la paloma torcaz en el anexo IV de la Ley 42/2007 y la lavandera blanca en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

b) Vegetación y arbolado

▪ **Vegetación potencial**

El ámbito de estudio se corresponde con la serie 24ab (encinares): serie supramesomediterránea. guadarramica, ibérico-soriana, celtibérico-alcarreña y leonesa silicícola de *Quercus rotundifolia*. o encina (*Juniperus oxycedri-Querceto. rotundifoliae sigmetum*).

Los encinares de esta clase, asentados sobre sustratos silíceos del centro de la Península no tienen una gran riqueza en especies características. El clima es



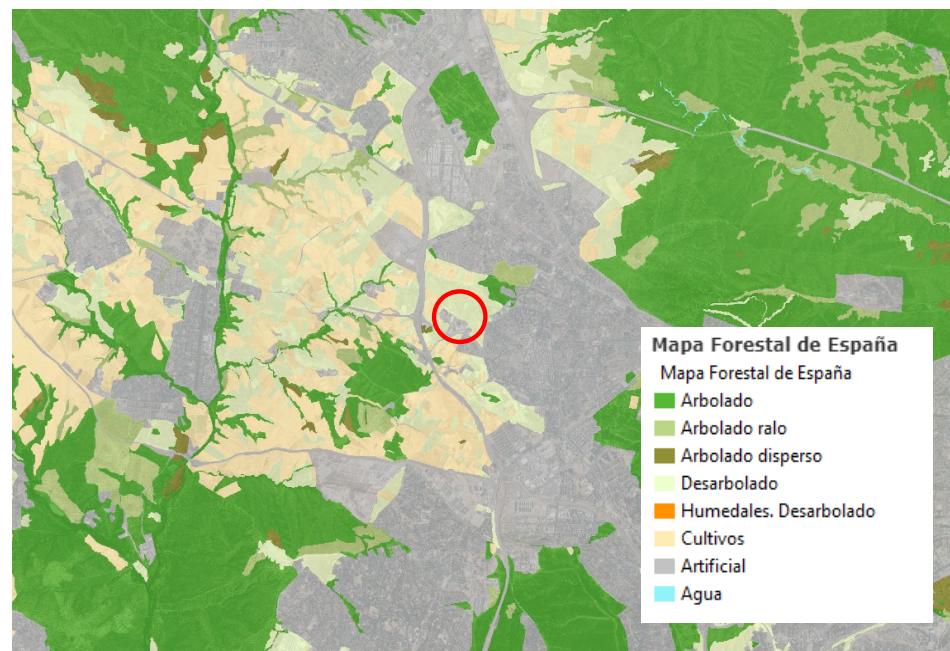
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

desfavorable para la vegetación, con etapas de degradación muy extendidas y con gran dificultad para encontrar restos de la vegetación potencial.

Su primera etapa de sustitución es un retamar de *Cytiso scoparii* – *Retametum sphaerocarpae*, la segunda una comunidad de altas gramíneas (*Centaureo-Stipetum logascae*), la tercera un jaral de jara pringosa (*Rosmarino – Cistetum ladaniferi*) y la última un pasto herbáceo terofítico de *Turberion*.

▪ Vegetación según el Mapa Forestal de España (MFE50)

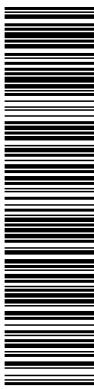
El Mapa Forestal de España es la cartografía de la situación de las masas forestales, realizada desde el Banco de Datos de la Naturaleza, siguiendo un modelo conceptual de usos del suelo jerarquizados, desarrollados en las clases forestales, especialmente en las arboladas.



Vegetación en la zona de estudio. Fuente: Mapa Forestal de España.

Según la cartografía del MFE50, el ámbito de estudio se ubica sobre monte desarbolado, con una formación arbustiva de retamares y un tipo de estructura pastizal-matorral.

La fracción de cabida de la cubierta herbácea asciende a un 75%, correspondiéndose el 25% restante al estrato arbustivo de retamares.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

▪ Vegetación actual

En primer lugar, cabe señalar que la vegetación actual del ámbito de estudio no se corresponde con su vegetación potencial, no habiéndose encontrado manchas de encinar en el mismo.

La mayor parte del ámbito, tal y como se ha avanzado en el capítulo sobre edafología, es principalmente un erial (con excepción de algunas pequeñas parcelas junto al cauce que cuentan con una ligera actividad agraria) en el que no se produce ningún tipo de actividad productiva en el que no se ha producido una transformación a monte, sobre el que se distingue vegetación espontánea con un desarrollo deficiente, algún ejemplar de encina disperso y dos zonas arboladas, cercanas al cauce Este: los sotos de ribera y un pinar de plantación:

- **Sotos de ribera:** se corresponden con las zonas con una mayor humedad en el ámbito de estudio, asociados principalmente a los cauces de escasa entidad que discurren por el interior del ámbito. Las especies que aparecen en estas áreas son principalmente sauces (*Salix alba*), chopos (*Populus nigra*) y fresno (*Fraxinus angustifolia*).
- **Pinares:** en el interior del ámbito de estudio, en una parcela que actualmente se encuentra vallada, aparecen dos rodales de pino piñonero (*Pinus pinea*) que, tal y como se ha comprobado en el análisis de ortofotografía histórica del *Estudio de suelos – Caracterización Inicial*, fueron plantados entre los años 1997 y 2002.

El resto del ámbito de estudio se encuentra muy degradado en lo referente al arbolado, encontrando algún ejemplar disperso de encina (*Quercus ilex*), fresno (*Fraxinus angustifolia*) y pino piñonero (*Pinus pinea*), sin localizar en el interior del ámbito ejemplares protegidos ni singulares.

En lo referente al estrato arbustivo, éste se encuentra muy degradado y poco extendido, se compone principalmente de un matorral de regresión, asociado posiblemente a la degradación de un antiguo encinar. Se pueden encontrar principalmente ejemplares de retama (*Retama sphaerocarpa*) y escoba negra (*Cytisus scoparius*) que no llegan a constituir masas extensas de estrato arbustivo.

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial
sin Planos

IDENTIFICADORES

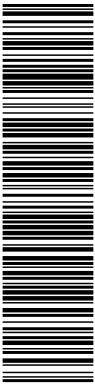
OTROS DATOS

Código para validación: **N0DTP-JWP8F-5S7IC**
Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26
Página 44 de 367

FIRMAS

ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEA77A9A7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

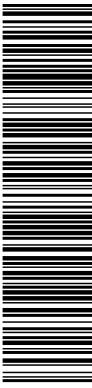
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”



Vista general del ámbito de la vegetación del ámbito de estudio.



Retamar en el ámbito de estudio.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”



Soto de ribera en el ámbito de estudio.



Pinares en el ámbito de estudio.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”



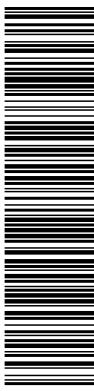
Ejemplar de encina aislado en el ámbito de estudio.

4.4.1.3. Elementos y espacios naturales

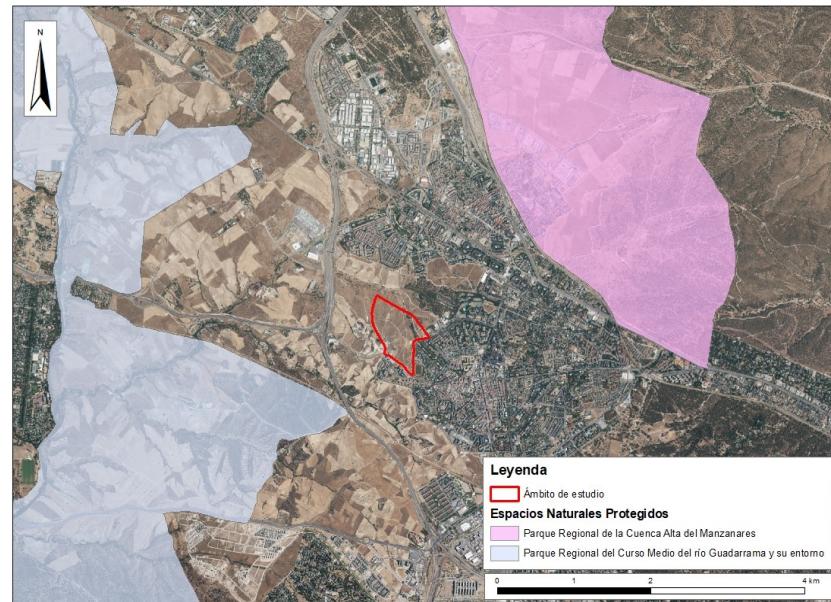
a) Espacios protegidos

La Ley 42/2007, del 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, define y establece las condiciones que debían cumplir los espacios naturales protegidos para ser declarados como tales. Asimismo, establece que corresponde a la Comunidad de Madrid, la declaración y gestión de los espacios naturales protegidos en su ámbito territorial.

El ámbito de estudio **no se integra en todo o en parte dentro de ningún espacio protegido**, siendo los más cercanos el “Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares” (ES310004) situado aproximadamente a 2 km al noreste y el “Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno” (ES3110009) a 800 m aproximadamente al suroeste, tal y como se muestra en la siguiente figura.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”



Espacios Naturales Protegidos sobre ortofoto de máxima actualidad del PNOA.

b) Red Natura 2000

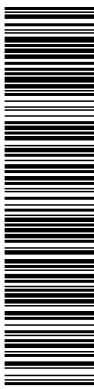
La Directiva 92/43/CE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, crea en 1992 la Red Natura 2000, que constituye la red ecológica europea de áreas de conservación de la biodiversidad. Posteriormente, se crea la Directiva 2009/147/CE relativa a la conservación de las aves silvestres.

Las Directivas Hábitats y Aves han sido transpuestas a nuestro ordenamiento jurídico interno por medio de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, que constituye el marco básico de Natura 2000 en España.

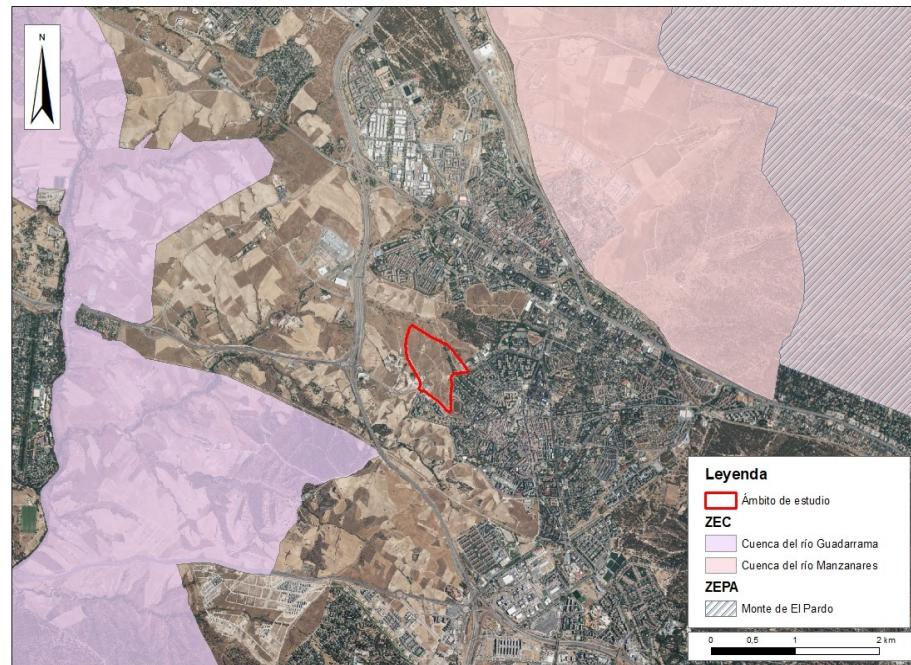
Dicha red consta de Lugares de Interés Comunitario (LIC) hasta su transformación en Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

El área de estudio **no se encuentra sobre ninguna zona protegida por Red Natura 2000**, siendo los espacios Red Natura 2000 más cercanos el mismo:

- *ZEPA Monte de El Pardo* (ES0000011) a unos 3,5 km.
- *ZEC Cuenca del río Guadarrama* (ES3110005) a unos 800 m.
- *ZEC Cuenca del río Manzanares* (ES3110004) a unos 2 km.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”



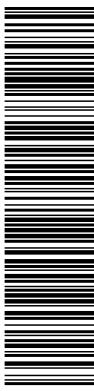
Espacios Red Natura 2000 sobre ortofoto de máxima actualidad del PNOA.

c) Hábitats

La Directiva Hábitats (92/43/CEE) relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, define como tipos de hábitat naturales de interés comunitario (HIC) a aquellas áreas naturales y seminaturales, terrestres o acuáticas, que, en el territorio europeo de los Estados miembros de la UE se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural, o bien presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a que es intrínsecamente restringida, o bien constituyen ejemplos representativos de una o de varias de las regiones biogeográficas de la Unión Europea.

De entre ellos, la Directiva considera tipos de hábitat naturales prioritarios a aquellos que están amenazados de desaparición en el territorio de la Unión Europea y cuya conservación supone una responsabilidad especial para la UE.

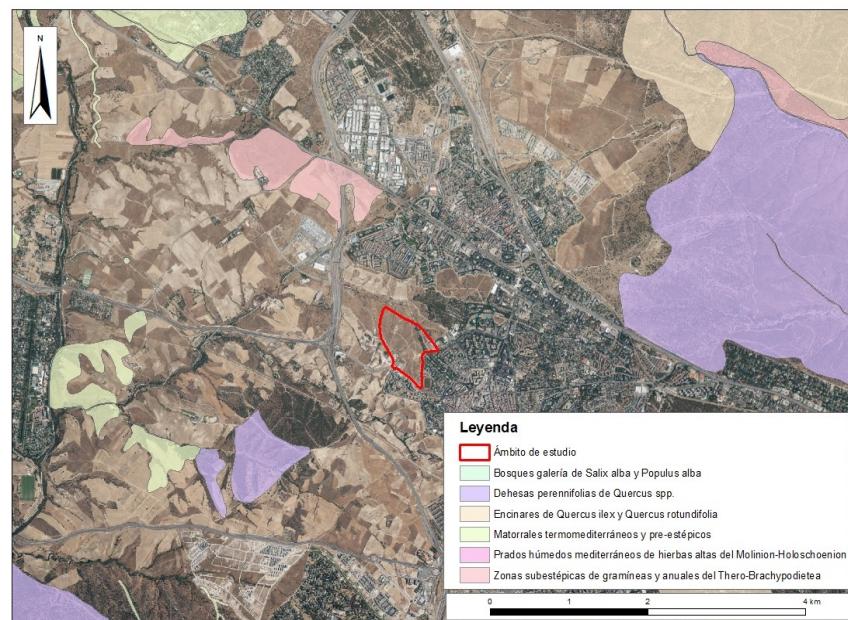
Según la información obtenida del Portal de datos abiertos de la Comunidad de Madrid, el cual toma sus datos de la cartografía disponible sobre la Directiva 92/43/CEE del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, **en el ámbito de estudio no se encuentra representado ningún tipo de Hábitat de Interés Comunitario.**



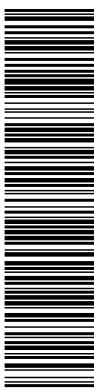
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

La Asociación Española de Fitosociología (AEFA) fue la encargada de la elaboración del *Atlas y Manual de los Hábitats de España* y su correspondiente cartografía, la cual aparece en el Servicio de Información del Banco de Datos de la Naturaleza del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Esta cartografía, publicada online en 2005, pero elaborada con anterioridad al inicio del siglo XXI, ha sido utilizada por la Comunidad de Madrid para la elaboración de su Cartografía Ambiental. Por el momento, esta cartografía de HIC es la única disponible para todo el territorio español, sin embargo, al ser bastante antigua, puede no reflejar con precisión la situación de HIC y además presentan algunos errores en su cartografía. Basado en esta cartografía, en los alrededores del ámbito de estudio se identifican los siguientes hábitats, tal como se representa en la siguiente figura:

- Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* (HIC 92A0).
- Dehesas perennifolias de *Quercus spp.* (HIC 6310).
- Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia* (HIC 9340).
- Matorrales termomediterráneos y pre-estepicos (HIC 5330).
- Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinon Holoshoenion (HIC 6420).
- Zonas subestepicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (HIC 6220).



Hábitats de Interés Comunitario sobre ortofoto de máxima actualidad del PNOA.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

d) Montes preservados

Son Montes preservados los que están incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves (ZEPA), en el Catálogo de embalses y humedales de la Comunidad de Madrid y aquellos espacios que, constituyan un enclave con valores de entidad local que sea preciso preservar, como reglamentariamente se establezca (artículo 20 de la Ley 16/1995, *Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid*).

Se declaran así Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castaño, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid definidas en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995. **Dentro del ámbito de estudio no se delimita ningún Monte Preservado.**

Cercanas al ámbito aparecen dos masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojar y quejigal clasificadas como Montes Preservados, tal como se representa en la siguiente figura.



Montes preservados sobre ortofoto de máxima actualidad del PNOA.



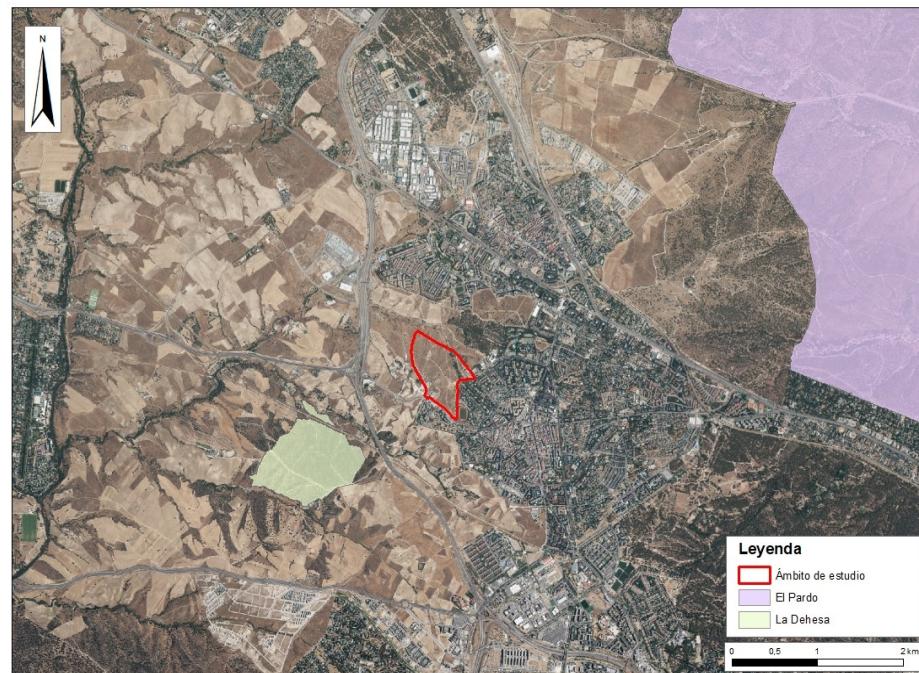
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

e) Montes de Utilidad Pública

Los Montes de Utilidad Pública son aquellos, de titularidad pública, que así hayan sido declarados o se declaren en lo sucesivo, por satisfacer necesidades, funciones de carácter protector, social o ambiental. El conjunto de los montes declarados de utilidad pública está incluido en un registro público de carácter administrativo el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid.

En el ámbito de estudio **no existe ningún Monte de Utilidad Pública (MUP)**, el más cercano es “La Dehesa” situado aproximadamente a 1 km al suroeste del ámbito de estudio dentro del mismo municipio de Majadahonda.

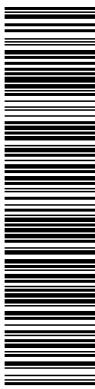
Otro MUP cercano al ámbito de estudio, aunque en este caso más alejado, a más de 3 km es “El Pardo”.



Montes de utilidad pública sobre ortofoto de máxima actualidad del PNOA.

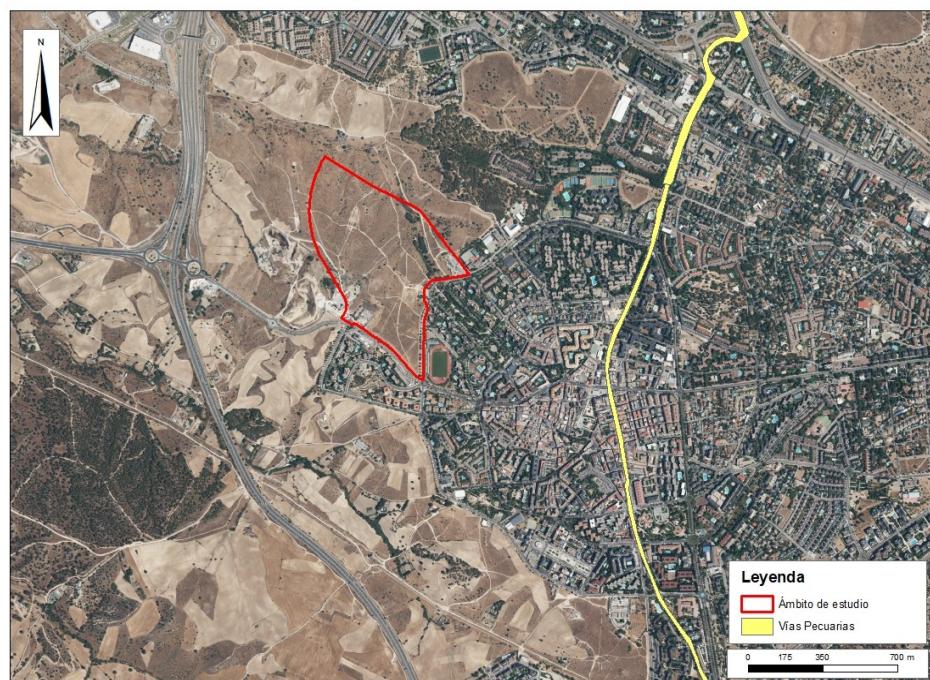
f) Vías Pecuarias

Las vías pecuarias se definen como las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido transcurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, para aprovechar los pastos en las dehesas de verano o de invierno. Asimismo, pueden destinarse a otros usos compatibles y complementarios, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

inspirándose en el desarrollo sostenible y de respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.



Vías pecuarias próximas al ámbito de estudio.

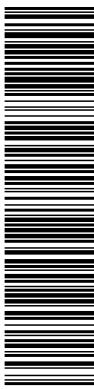
Al noroeste y al este del ámbito de estudio se encuentran las siguientes vías pecuarias: “Colada de Valdeastillas”, “Cordel de Valladolid” y “Vereda de Valladolid”, las dos primeras pertenecientes al municipio de Las Rozas de Madrid y la última perteneciente al municipio de Majadahonda.

Ninguno de estos elementos clasificados como vías pecuarias se encuentran en el interior del ámbito de estudio

4.4.1.4. Medio antrópico y perceptual

a) Patrimonio cultural

El Patrimonio Cultural está constituido por los bienes muebles, inmuebles y manifestaciones inmateriales, con valor histórico, artístico, arqueológico, paleontológico, etnográfico, industrial, científico, técnico, documental o bibliográfico de interés para la región. Los bienes y manifestaciones que reúnan alguno de los valores citados



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

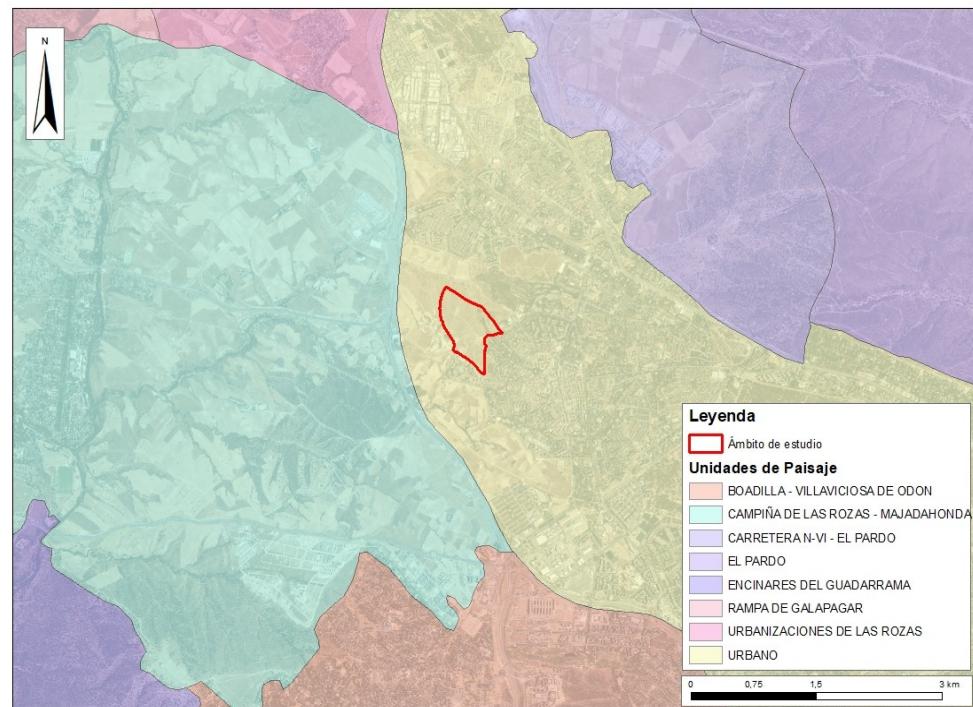
anteriormente podrán ser declarados de Interés Cultural, de Interés Patrimonial o elementos de Interés Patrimonial.

Tras las consultas al Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid y al listado de Bienes de Interés Cultural se concluye que **no se encuentran registros patrimoniales ni culturales cercanos al ámbito de estudio.**

b) Paisaje

▪ *Unidades de paisaje*

Según las unidades del paisaje de la Comunidad de Madrid el área de estudio se localiza dentro de la unidad denominada **URB “Urbano”**. Esta unidad paisajística se caracteriza por la ausencia de elementos fisiográficos distintivos y de vegetación natural.



Unidades del paisaje en el ámbito de estudio.

▪ *Caracterización en campo del paisaje*

Tal y como se ha podido comprobar en la visita de campo realizada al sector Arroyo del Arcipreste tras un estudio de sus usos históricos (ver *Estudio de caracterización de la calidad ambiental del suelo – Fase 1: caracterización inicial*), se trata en general de un



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

área agrícola naturalizada tras su abandono, con una presencia poco reseñable de vegetación arbustiva, con algún ejemplar arbolado disperso y zonas con algo más de arbolado asociadas a zonas húmedas o plantaciones.

El ámbito de encuentra delimitado por zonas urbanas del término municipal de Majadahonda en sus límites Suroeste y Este, además de algunas actividades en el límite oeste. El resto del ámbito limita con zonas con un mismo tipo de vegetación y paisaje que el propio sector.

Nos encontramos ante un paisaje con una **baja calidad paisajística y baja fragilidad visual**, lo que supone un paisaje de relevancia menor. Además, el análisis de la visibilidad determina que no se trata de un sector especialmente visible, pues los resultados del análisis de cuencas de visibilidad muestran áreas muy pequeñas desde las que sería visible al menos uno de los puntos del ámbito de estudio, sin tener en cuenta el efecto de apantallamiento de la vegetación, edificios e infraestructuras, por lo que esta área resultaría todavía menor.

c) Calidad del aire

La Comunidad de Madrid ha zonificado su territorio, a efectos de la evaluación de la calidad del aire, en 8 zonas. A su vez, la red de calidad del aire de la Comunidad de Madrid está compuesta por 24 estaciones fijas de medida, distribuidas en seis zonas homogéneas del territorio de la región, además de una séptima zona gestionada por el Ayuntamiento de Madrid, que dispone de una red propia.

El municipio de Majadahonda y, por tanto, el ámbito de estudio se sitúan en la zona correspondiente a la *aglomeración urbana norte* siendo la estación de monitorización más próxima la ubicada en el mismo municipio de Majadahonda, de fondo urbano o suburbano, a unos 3,5 km.

Así, se han consultado los datos del informe anual sobre la calidad del aire en la Comunidad de Madrid para el año 2022 (último año completo disponible) para la estación de Majadahonda, donde los contaminantes medidos son dióxido de nitrógeno (NO_2), ozono (O_3) y partículas en suspensión de tamaño inferior a 10 micras (PM_{10}).

Teniendo en cuenta los resultados, la calidad del aire en la zona de estudio en la situación actual puede considerarse como buena, pues pese a la superación de los



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

valores límite en algunas ocasiones, no se ha llegado a superar el número de superaciones límite establecido para cada contaminante.

d) Cambio Climático

Los factores climáticos utilizados en el Documento Ambiental Estratégico para el análisis de los resultados son seleccionados en base a la importancia como factores limitantes para los ecosistemas y la habitabilidad humana en referencia al cambio climático, siendo los siguientes:

- Percentil 95 de la temperatura máxima diaria.
- Duración máxima de las olas de calor.
- Nº de días con temperatura mínima < 0 °C.
- Precipitación.
- Nº de días de precipitaciones.

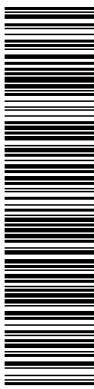
Con las consideraciones anteriores, se exponen las alternativas climáticas consideradas para el municipio de Majadahonda.

▪ *Percentil 95 de la temperatura máxima diaria*

Indicador que determina la temperatura máxima diaria por encima del percentil 95, indicando la máxima temperatura a la que está expuesta la flora, fauna y personas, asociada a los períodos de ola de calor. Durante el aumento de las temperaturas, se produce un incremento importante en el consumo eléctrico, por el uso de aparatos de aire acondicionado, que determina un aumento paralelo en la emisión de contaminación que agrava los efectos en salud de las temperaturas extremas.

El aumento de las temperaturas va asociado a perturbaciones bióticas mediante el incremento de la frecuencia de plagas y patógenos favorecidas por este nuevo medio. Los ecosistemas pueden verse expuestos a un régimen de perturbaciones recurrentes, lo que deja poco margen para la recuperación, y aumentan así las posibilidades de que se produzcan cambios persistentes que alteren sus funciones y su estructura.

La vegetación es especialmente sensible a la variación de temperatura, ya que no dispone de la capacidad de movilización y búsqueda de mejores condiciones de la fauna. Esta circunstancia las hace excelentes indicadores de clima. Las especies termófilas son las grandes beneficiarias de las condiciones de aumento de la temperatura, con un claro avance hacia el interior de la península.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

El escenario considerado (el más desfavorable de entre los realizados) en Majadahonda prevé un incremento progresivo de temperatura máxima diaria, y que será de unos 3,5 °C respecto a la actual en el año 2100.

▪ **Duración máxima de las olas de calor**

Durante los períodos de olas de calor, aumentan tanto la mortalidad como el número de ingresos hospitalarios, siendo una proporción variable de estas muertes debidas al aumento de la mortalidad a corto plazo y dependiendo esta proporción de la intensidad de la ola de calor (definido en el apartado anterior) y del estado de salud de la población. A la flora, el aumento de las olas de calor le provoca eventos de decaimiento y mortalidad forestal, junto con un aumento del riesgo de incendio. De forma análoga se puede considerar el ambiente extremo al que se somete la fauna, con dificultades para encontrar refugio adecuado para el calor y decaimiento de fuentes de alimento y avituallamiento.

En Majadahonda se observa un gran incremento de la duración máxima de olas de calor, pasando de los actuales 20 días de duración máxima a episodios de más de 55 días en el año 2100.

▪ **Nº de días con temperatura mínima <0 °C**

La reducción de las temperaturas en invierno, principalmente las olas de frío y heladas por debajo de los 0 °C tendrán un beneficio desde el punto de vista energético y de salud de las personas, al reducir la necesidad energética de calefacción y los fallecimientos por frío. Sin embargo, esta disminución estará ampliamente sobrepasada por el efecto negativo del aumento de las temperaturas.

Desde el punto de la fauna, facilita la presencia de nuevas especies invasoras con menor tolerancia a las heladas y una variación en las migraciones y comportamiento de las aves (junto con el aumento de la duración del verano y aumento general de las temperaturas). En cuanto a la flora, será más probable la proliferación de especies con menor resistencia a las heladas, pero mayor adaptación a climas áridos con altas temperaturas máximas.

En Majadahonda el número de días con la temperatura por debajo de los 0 °C, correspondientes a los días de heladas, se verán reducidos de forma importante, pasando de los actuales 34 días al año a 7 días en el año 2100.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

▪ *Precipitaciones*

La precipitación diaria y el número de días de lluvia son indicadores que determinan el régimen hídrico de un área y los períodos de sequía o ausencia de lluvia, en base a la variación de los días de precipitaciones. El régimen hídrico resulta determinante para la flora y fauna que pueda encontrarse presente en el medio, por lo que cambios bruscos del régimen hídrico pueden incluso generar un cambio de ecosistema.

A su vez, los cambios de precipitaciones junto con el cambio de temperaturas, produce una alteración en la respiración del suelo (componente clave en el ciclo de carbono), ciclos del nitrógeno, fósforo y nutrientes en general, siendo mayor la afectación en ecosistemas mediterráneos.

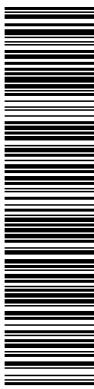
En Majadahonda, la tendencia en la media de precipitación diaria no es especialmente significativa, estimándose una ligera reducción respecto a la pluviometría media actual (se pasa de unos 23,74 mm actuales a 22,95 mm en 2100).

No obstante, sí se observan cambios en la distribución de estas precipitaciones medias, observándose un menor número de días de lluvia (pasando de 64 días al año actuales a unos 45 días en 2100) y un ligero decremento de la pluviometría máxima en 24 h, pasando de los actuales 42,2 mm a unos 34,70 mm en el año 2100.

En conclusión, las condiciones predictivas a futuro debido al cambio climático considerando un escenario desfavorable (RCP 8,5) determinan un ámbito de estudio caracterizado por sufrir de un pleno cercano grandes cambios en la duración de las olas de calor junto con la reducción de las heladas en invierno, que se acentuarán conforme avance el periodo de tiempo hasta el horizonte lejano de 2100.

Mayores temperaturas máximas, veranos más duros con aumento de las olas de calor, inviernos más suaves, estabilización de las precipitaciones y un aumento de las estaciones de sequía, serán las condiciones climáticas del ámbito de estudio a medio y largo plazo, que derivarán en una menor cantidad de agua disponible en el medio (suelo, ambiente superficial, pequeñas zonas húmedas).

Las propuestas de desarrollo urbano en el ámbito de estudio deben tener en consideración este tipo de predicciones y adaptarse a nuevas condiciones tendentes a la desertización y condiciones más extremas de temperaturas altas.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

e) Calidad acústica

Como documentación integrante del presente Plan Parcial, se aporta el Estudio Acústico, que define, tanto en el estado preoperacional, como posoperacional, la afección acústica presente en el sector, y justifica la compatibilidad de la zonificación propuesta con los límites que establece la legislación vigente en materia de ruido, definiendo las medidas correctoras necesarias para su mitigación, en caso de considerar que sean éstas precisas.

f) Calidad ambiental del suelo

En el presente apartado se recogen las conclusiones del *Estudio de caracterización de la calidad ambiental del suelo – Fase 1: Caracterización Inicial*.

▪ *Estudio histórico de suelos*

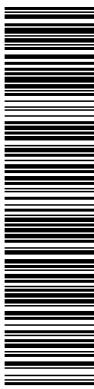
A modo de conclusión preliminar en cuanto al estudio histórico de suelos realizado en el Documento Ambiental Estratégico, a lo largo de la serie de ortofotografías estudiada desde el año 1956 hasta la última correspondiente al año 2020, se aprecian cambios significativos en el entorno y el interior del ámbito:

Entorno:

- A lo largo de la serie histórica de ortofotografías se aprecia un gran crecimiento de la urbanización al Norte y Noroeste del casco urbano de Majadahonda, hasta los límites del ámbito de estudio con la carretera de Villanueva del Pardillo y la Avda. Guadarrama.
- A lo largo de las ortofotografías se aprecia el inicio de una actividad extractiva de áridos en el límite Oeste del ámbito de estudio, que posteriormente da paso a una planta de hormigón, en la zona Sur y una actividad de clasificación y distribución de tierras (áridos, gravas y distintas tierras vegetales) en la zona Norte, que encontramos en la actualidad.

Ámbito de estudio:

- A lo largo de la serie de ortofotografías expuesta se aprecia un claro abandono de la actividad agrícola pretérita, produciéndose en los últimos años una naturalización del terreno con el crecimiento de vegetación con algunos ejemplares, principalmente asociados al cauce Este y un estrato arbustivo muy disperso, tal y como se ha comprobado en el trabajo de campo.
- En la primera ortofotografía se aprecian cuatro cauces que discurren por el interior del ámbito, todos ellos tributarios del arroyo innombrado situado al Norte del ámbito



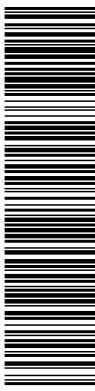
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

de estudio. Dos de estos cauces desaparecen quedando representados dos cauces principales, uno de ellos con una topografía más acusada y el otro con vegetación de ribera asociada.

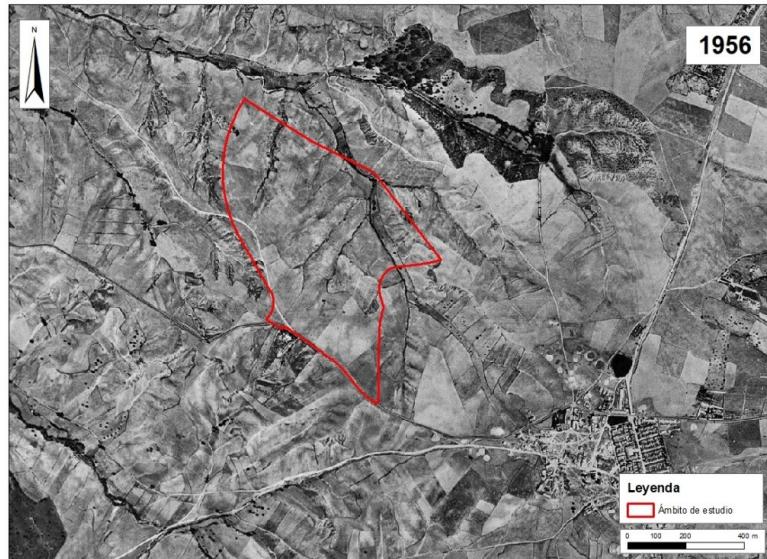
- Entre las ortofotografías de 1997 y 2006 se aprecian dentro del ámbito movimientos de tierras asociados a la actividad extractiva de áridos que limita con el ámbito de estudio al Suroeste. Esta actividad desaparece del interior del ámbito entre los años 2006 y 2017.
- A lo largo de toda la serie aparecen diferentes edificaciones e infraestructuras en el ámbito de estudio: un cobertizo cercano a uno de los cauces, un almacén de materiales, una torre de alta tensión en el límite del ámbito con la carretera de Villanueva del Pardillo, otra torre en la parte central del ámbito y las instalaciones del Centro de atención a personas con discapacidad intelectual en el límite del ámbito con la Avda. Guadarrama. En la actualidad todos estos elementos continúan presentes en el ámbito de estudio, a excepción de la torre de alta tensión en la parte central del ámbito que fue desmantelada entre los años 2002 y 2006.

En relación con las actividades de extracción de áridos, fabricación de hormigón y acopio de tierras, se ha comprobado que no se tratan de actividades potencialmente contaminantes del suelo de las especificadas en el anexo I 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*.

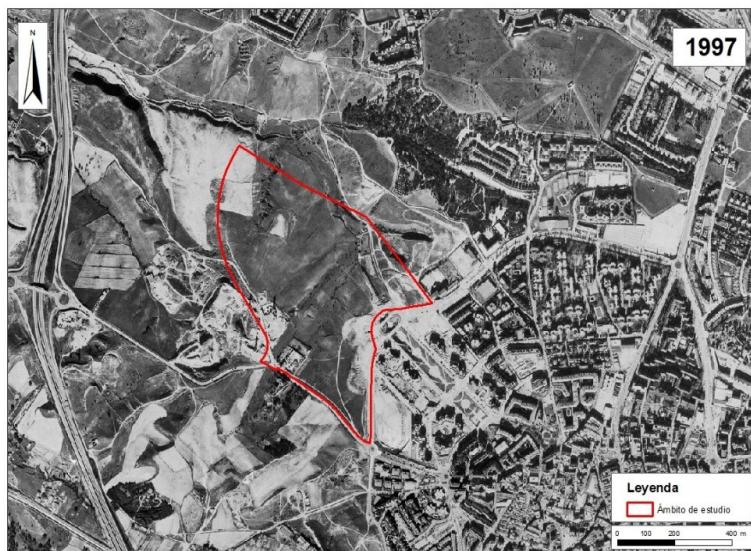
Se representa a continuación un pequeño extracto de las ortofotografías en las que se observan los cambios más significativos.



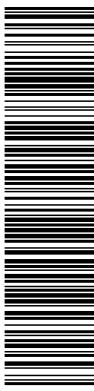
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”



Delimitación del ámbito sobre ortofoto de 1956.



Situación del ámbito de estudio en el año 1997.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”



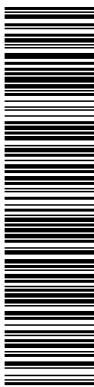
Situación del ámbito de estudio en el año 2006.



Situación del ámbito de estudio en el año 2017.

▪ **Inspección visual inicial realizada en el emplazamiento**

1. Se comprueba en campo la presencia y el estado de los elementos detectados en el análisis histórico de suelos en el interior del ámbito de estudio (antigua zona de extracción de áridos, almacén de materiales, torre de alta tensión, Centro de atención a personas con discapacidad intelectual, plantaciones forestales y



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

cobertizo) y en el exterior (planta de hormigón y planta de clasificación y venta de tierras).

2. En varias zonas del ámbito de estudio se encuentran restos de residuos inertes de escasa entidad (envases de plástico, envases de vidrio, restos de textiles o residuos de obra).
3. En el límite del ámbito de estudio con la Avda. Guadarrama se detecta una pequeña zona vallada con acopio de materiales de construcción (municipal).

▪ **Conclusiones**

Tanto el estudio histórico de suelos, como la inspección visual, que componen la caracterización inicial de suelos del ámbito de estudio, concluyen que **no se han encontrado indicios de actividades potencialmente contaminantes del suelo** de las especificadas en el anexo I 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*.

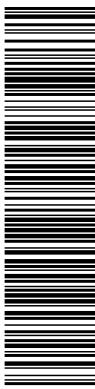
g) Contaminación lumínica

Al encontrarse el ámbito de estudio, en su mayoría, en una zona urbanizada, las áreas del entorno que presentan fuentes de contaminación lumínica con potencial afección al cielo nocturno del interior del ámbito son el municipio de Majadahonda y el municipio de Las Rozas de Madrid, principalmente, por ser los cascos urbanos más cercanos al ámbito de estudio. Además, se encuentra como foco emisor de contaminación lumínica la autopista de circunvalación M-50, cercana al ámbito de estudio.

h) Contaminación electromagnética

La contaminación electromagnética es causada por una exposición excesiva a emisiones electromagnéticas generadas por líneas de alta tensión, antenas de telefonía o transformadores, elementos que emiten campos electromagnéticos en distintas frecuencias y sus efectos pueden derivar en riesgos para la salud.

En el interior del ámbito de estudio se registran históricamente dos torres de alta tensión, apreciables desde el año 1980. La primera de ellas, situada en la parte central del ámbito fue desmantelada entre los años 2002 y 2006 y actualmente no se observan restos de la misma en el ámbito.

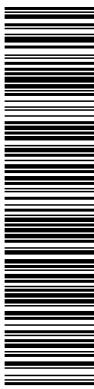


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Con respecto a la otra torre, situada cerca del límite con la carretera de Villanueva del Pardillo, actualmente continúa presente en el interior del ámbito, aunque no soporta cableado alguno.

Se pueden apreciar otras torres de alta tensión cercanas al ámbito de estudio, al Suroeste, ubicándose una de ellas en el borde de la carretera de Villanueva del Pardillo, a unos 300 m del ámbito de estudio, otra en el camino PL.13, a unos 150 m del ámbito y otra al Noroeste del ámbito a unos 200 m. Dichas torres soportan cableado y unen la Subestación de Iberdrola de Majadahonda y la STR Valle del Arcipreste, soportando un voltaje de 150 o 220 kV.

Pese a la cercanía de las torres y el cableado, situándose la más próxima al ámbito a unos 150 m, no supone ningún riesgo para la salud, pues a esas distancias los campos electromagnéticos emitidos por el cableado se encuentran muy por debajo de los 100 µT en los que se encuentra el límite impuesto por la 1999/519/CE: *Recomendación del Consejo, de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz)*.



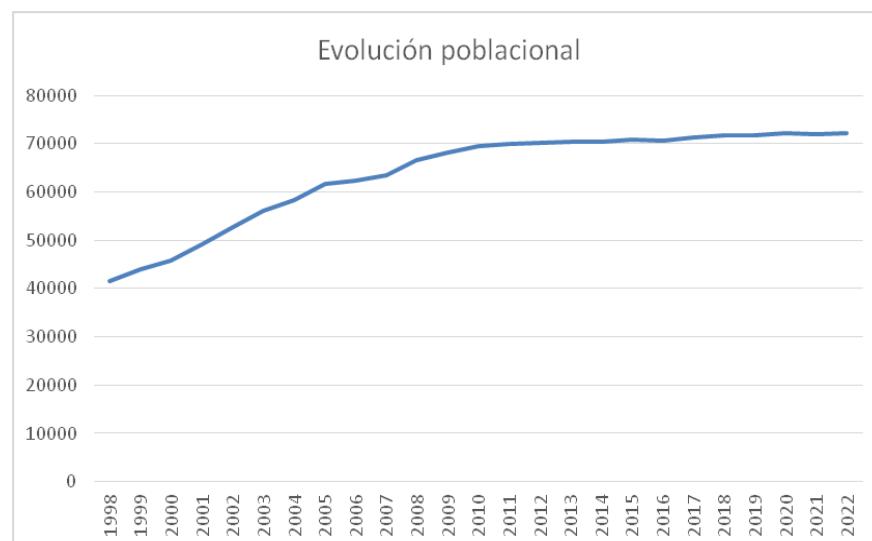
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

4.4.1.5. Medio socioeconómico

a) Demografía y población

El ámbito de estudio se ubica en el municipio de Majadahonda, de 38,48 km² de superficie, el cual en el año 2022 constaba de 72.179 habitantes según el Instituto Nacional de Estadística.

Su población ha experimentado un crecimiento más pronunciado entre los años 1998 y 2006, continuando este crecimiento hasta el año 2022, pero de una forma más suave.



Evolución de la población en Majadahonda.

b) Economía

Según los datos estadísticos de empleo del SEPE (Servicio Público de Empleo Estatal) más recientes consultados, pertenecientes a mayo de 2023, el sector con un mayor número de contrataciones fue el sector servicios, con una gran diferencia frente al resto de sectores.

En lo referente al paro registrado en el municipio, para el mismo periodo anterior, los datos repiten que el sector con más paro es el de los servicios, con una gran diferencia entre los siguientes: construcción, industria y agricultura.

En relación al último mes, se observa una bajada generalizada del paro en el municipio.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

4.4.1.6. Riesgos

a) Geotécnicos

El ámbito de estudio se ubica sobre una unidad con **condiciones constructivas favorables** con problemas de tipo geomorfológico y geotécnico según la hoja 45 – MADRID, del Mapa Geotécnico a Escala 1:200.000 del IGME.

En cuanto a la expansividad por arcillas, según el Mapa Previsor de Riesgo por Expansividad de Arcillas de España, Escala 1:1.000.000 del IGME, la zona de estudio se ubica en un terreno con un **riesgo de expansividad nulo – bajo**.

b) Riesgo de erosión de suelos

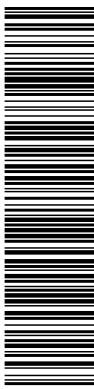
La erosión del suelo, en sus diversas manifestaciones, puede considerarse como uno de los principales factores e indicadores de la degradación de los ecosistemas en el territorio, con importantes implicaciones de índole ambiental, social y económica. La erosión constituye, además, uno de los principales procesos de desertificación a escala nacional. Según el Inventario Nacional de Erosión de Suelos del MITERD, la Comunidad de Madrid cuenta con un porcentaje de superficie de erosión ligera de un 44,95%, siendo el porcentaje de superficie con erosión muy alta un 14,18%.

Por su parte, el municipio de Majadahonda, representativo del ámbito de estudio, tiene unas pérdidas totales de suelo de 32.639,33 toneladas/año, lo que supone un 0,55%, pudiendo considerarse un bajo porcentaje de erosión.

c) Riesgos de inundación

La Directiva Marco del Agua y el Real Decreto 903/2010, de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación, que la traspone al ordenamiento jurídico español, tienen como objetivo principal obtener un adecuado conocimiento y evaluación de los riesgos asociados a las inundaciones, reducir los efectos perniciosos de las inundaciones sobre la salud humana, el medio ambiente, el patrimonio cultural y la actividad económica, y lograr una actuación coordinada de todas las administraciones públicas y la sociedad para reducir las consecuencias negativas de las inundaciones.

Consultada la cartografía del MITERD se constata que no existe riesgo de inundación en el ámbito de estudio ni en áreas cercanas al mismo.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

d) Riesgo sísmico

La peligrosidad sísmica es la probabilidad de excedencia de un cierto valor de la intensidad del movimiento del suelo producido por terremotos, en un determinado emplazamiento y durante un periodo de tiempo dado.

La peligrosidad sísmica de España no es despreciable, pues se halla ubicada en el borde suroeste de la placa Euroasiática en su colisión con la placa Africana.

El riesgo sísmico se evalúa a través de series históricas que dan origen a mapas de sismicidad o intensidad percibida. Conforme al mapa de Peligrosidad Sísmica de España (2015), el ámbito de actuación cuenta con una **peligrosidad muy baja**, por debajo de 0.02 de intensidad en valores de aceleración.

e) Riesgo de incendio

Desde el Ayuntamiento de Majadahonda y el Servicio de Protección Civil, realizan una labor de conocimiento a la población local para la prevención de incendios en el municipio, promulgando cada año una campaña de desbroces para la prevención de incendios.

f) Radiactividad por Radón

Con la finalidad de identificar las zonas más expuestas, El Consejo de Seguridad Nuclear (CSN) ha desarrollado el mapa predictivo de exposición al Radón. Se trata de un mapa orientativo, obtenido a partir del mapa MARNA de radiación gemma ambiental, que adjudica a los afloramientos graníticos de la Cordillera Central los niveles más elevados de la España peninsular, junto a los localizados en el Macizo Gallego y las penillanuras de Salamanca y Zamora. Dentro de la Comunidad de Madrid, los niveles de exposición más elevados se identifican con los afloramientos graníticos de la vertiente meridional de las Sierras de Gredos y de Malagón, y con los mantos de alteritas graníticas del piedemonte de la Sierra de Guadarrama. Aunque su validez ha sido contrastada experimentalmente, no sustituye en ningún caso a las mediciones directas de Radón en las viviendas, que son el indicador más fiable.

El mapa diferencia tres categorías: baja (0), media (1) y alta (2), según la probabilidad de encontrar en la zona edificios con concentraciones de Radón superiores al nivel de referencia, de 300 Bq/m³. En zonas de categoría 0 (riesgo bajo), dicha probabilidad es inferior al 1%, mientras que puede superar el 10% en las zonas de categoría 2 (riesgo alto). No obstante, las concentraciones de Radón más elevadas suelen encontrarse en



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

sótanos y plantas bajas. Por encima del segundo piso es infrecuente medir valores superiores al nivel de referencia.

El ámbito de estudio se encuentra en una zona con concentraciones por encima de 100 Bq/m³, por lo que se considera necesario recoger las oportunas medidas preventivas a incorporar en la normativa del Plan.

4.4.2. Otras variables.

Arco Verde de la Comunidad de Madrid.

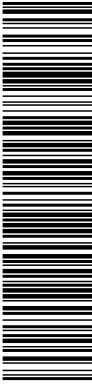
Arco Verde es un proyecto concebido para acercar la naturaleza a los ciudadanos. Aspira a conectar los 3 Parques Regionales con otros espacios naturales de interés rodeando el Anillo Ciclista de Madrid. Será una infraestructura verde de la Comunidad de Madrid para favorecer, conservar y proteger la biodiversidad regional. Además de los Parques Regionales, Arco Verde incluirá espacios de la Red de Parques Periurbanos, Montes de Utilidad Pública, áreas forestales de alto valor ambiental y espacios naturales de nueva creación.

Arco Verde ha sido concebido como un proyecto integral en continuo crecimiento que se apoya en 3 objetivos principales: biodiversidad, movilidad sostenible y participación social.



Majadahonda se encuentra en el denominado Sector 5 del plan, que abarca el territorio situado entre las autovías A5 y A6, junto con los Términos Municipales de Madrid,

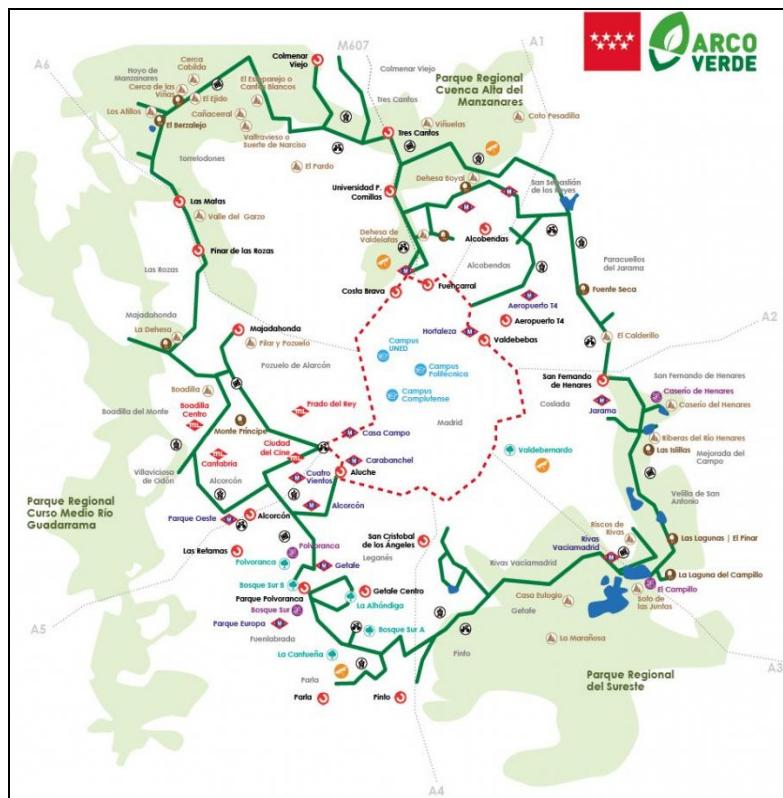
DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NODTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 68 de 367	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Pozuelo de Alarcón, Alcorcón, Villaviciosa de Odón, Boadilla del Monte y Las Rozas. El trazado del Arco Verde atraviesa el ámbito, conectando el sector de suelo urbanizable P.P.2-4 "La Carravieja", situado al norte con los suelos urbanos situados al este y sur del ámbito.

El PP califica los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres ajardinados de tal forma que el trazado del Arco Verde quede incluido en éstos.



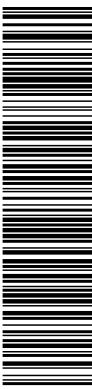
Mapa del proyecto Arco Verde ‘Arco Verde- Conecta’

Accesibilidad.

Al ser colindante con el casco urbano por el este, y con la antigua carretera M509 por el sur, el acceso al sector se realiza de forma directa desde éste. la nueva propuesta plantea el acceso desde estos mismos puntos, así como desde el norte, con la ordenación que se propondrá en el sector colindante P.P.2-4 "La Carravieja".

Usos y edificaciones existentes

Existen varias parcelas donde se localizan actualmente edificaciones o actividades.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Centro de atención a personas con discapacidad intelectual

Situada en el número 44 de la Avenida de Guadarrama, se trata de un suelo de titularidad de la Comunidad de Madrid, en el que existe una edificación con uso de equipamiento social.

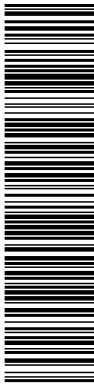


Tal y como se describe en su página web (www.domusvi.es):

*"Se trata de un centro integral para la **atención de adultos con discapacidad intelectual** que dispone de un total de 76 plazas; de atención residencial con atención diurna para personas con discapacidad intelectual en proceso de envejecimiento prematuro, de atención en Centro de Día para personas con discapacidad intelectual gravemente afectadas y de atención en Centro ocupacional, de formación, oportunidades e inserción laboral.*

El centro de atención a personas con discapacidad intelectual Majadahonda de la Comunidad de Madrid, y gestionado por DomusVi, se encuentra en la localidad madrileña, en un barrio residencial, con fácil acceso por carretera y transporte público, y cercano a todos los servicios, para que los residentes sigan conectados con el entorno y puedan recibir la visita de sus familiares "

Tiene, de acuerdo con catastro (RC 5414402VK2851S) una superficie construida de 2.633 m². Cuenta con una sola planta y una parcela de 11.387 m².



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

La ordenación calificará el suelo con uso de Red Pública General de Equipamiento con objeto de adecuarlo al uso actual, y por tanto permitir su mantenimiento.

Azulejos GALA

Se trata de una instalación situada en la antigua carretera M509, de almacenaje y venta de materiales de construcción.

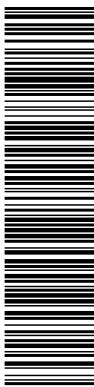


Se desarrolla en las parcelas 5016222VK2851N0001UW y 5016221VK2851N0001ZW, y catastralmente, no consta edificación alguna.

Cuenta con una edificación de una sola planta de aproximadamente 680 m², destinándose el resto del suelo a almacenaje.



El acceso se realiza directamente desde la antigua M-509.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Con excepción de las descritas, y unas pequeñas edificaciones, con uso de almacén situadas junto al arroyo, que se eliminarán en la ordenación, el resto de los suelos se encuentran vacantes, sin uso alguno.

4.4.3. Infraestructuras.

El entorno del sector por el este y por el sur, al encontrarse muy consolidado, cuenta con todas las infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito. En el apartado de descripción de la ordenación se detallará la forma de conexión propuesta con dichas redes.

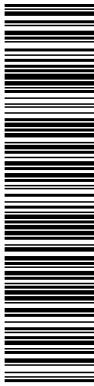
Red de Saneamiento

El Canal de Isabel II, en diciembre de 2021, elabora el *Estudio de Situación (ESIT) de la red de drenaje urbano del municipio de Majadahonda*, con objeto de disponer de un diagnóstico aproximado del estado y el funcionamiento de la red de drenaje urbano del municipio, así como una previsión de las actuaciones que serían necesarias para que esta cumpla las *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II*.

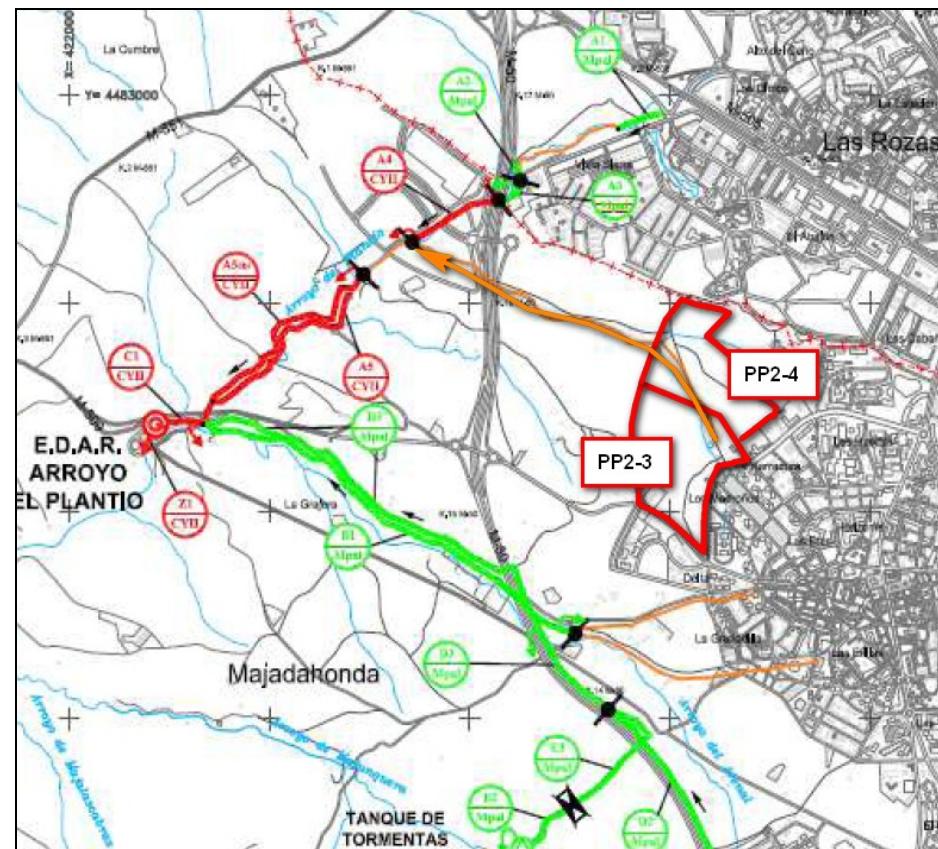
Hay que tener en cuenta que este estudio, incluye un diagnóstico y unas propuestas *aproximadas*, ya que para su elaboración no se ha realizado un levantamiento topográfico de precisión de la red, ni una inspección de los colectores.

Toda la red de saneamiento de la zona oeste del municipio, incluyendo los cuatro sectores correspondientes al Arco de Poniente, tiene como destino la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Arroyo El Plantío, situada en la carretera M-509, a la que acomete desde dos puntos, desde la zona este, a través de colectores de gestión municipal y desde la zona norte, a través de colectores de gestión del Canal de Isabel II que provienen del término municipal de las Rozas de Madrid, con un trazado coincidente con el Arroyo del Plantío (Sistema Arroyo El Plantío).

A este Sistema (en color rojo en la imagen siguiente) deberá acometer el saneamiento de los sectores PP-2.3 y PP 2.4.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

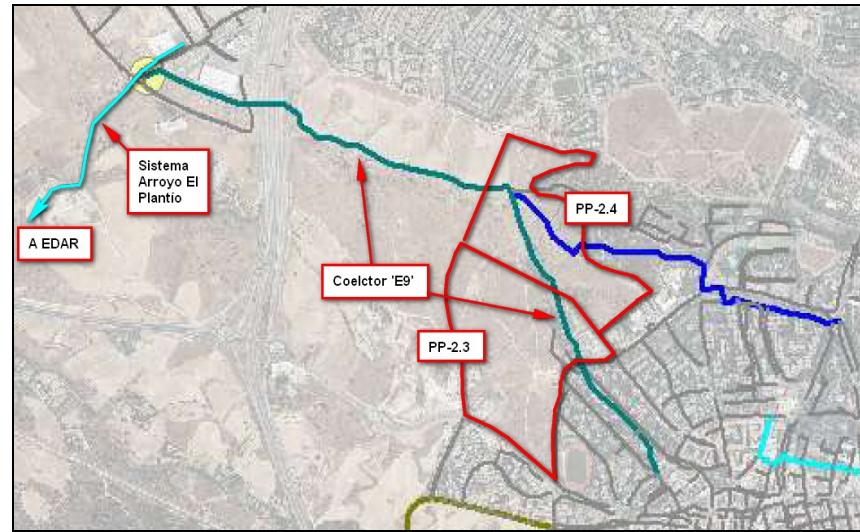


Localización de los sectores PP-2.3 y PP-2.4 y esquema de conexión en el plano de catálogo de colectores y emisarios de la CM. Sistema Arroyo El Plantío.

En la actualidad, existe un colector (denominado E9 en el ESIT) que, partiendo del encuentro de las calles Doctor Fleming y Arcipreste de Hita, recorre el Parque Arcipreste, entrando en el sector PP-2.3 en el encuentro de este con la Avenida de Guadarrama. Recorre el sector, en paralelo al cauce y, tras atravesar terrenos del sector P-P.2.4 discurre por un camino público hacia el oeste, hasta su encuentro con la carretera M'50, que atraviesa en hincapie y, finalmente, por el interior del sector PP-I.4 "Carril del Tejar", vierte al Sistema Arroyo el Plantío, que conecta con la EDAR de Arroyo El Plantío.

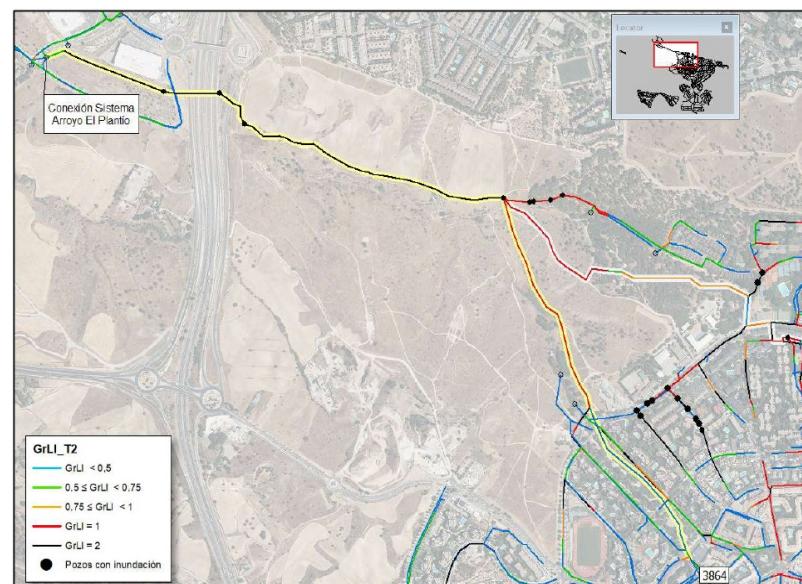


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

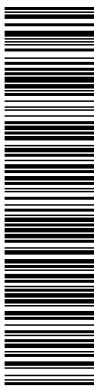


Trazado del Colector E9 (denominación del ESIT)

El análisis de este colector, concluye que, si bien el primer tramo funciona correctamente (desde su inicio hasta la entrada en el sector), los dos tramos siguientes (hasta la confluencia con los dos colectores que atraviesan el sector PP-2.4 y desde este punto, hasta el Sistema Arroyo el Plantío) entra en carga, lo que supone que su diámetro es insuficiente para la carga que soporta (en la actualidad, sin tener en cuenta el caudal que aportará el desarrollo de los dos sectores).



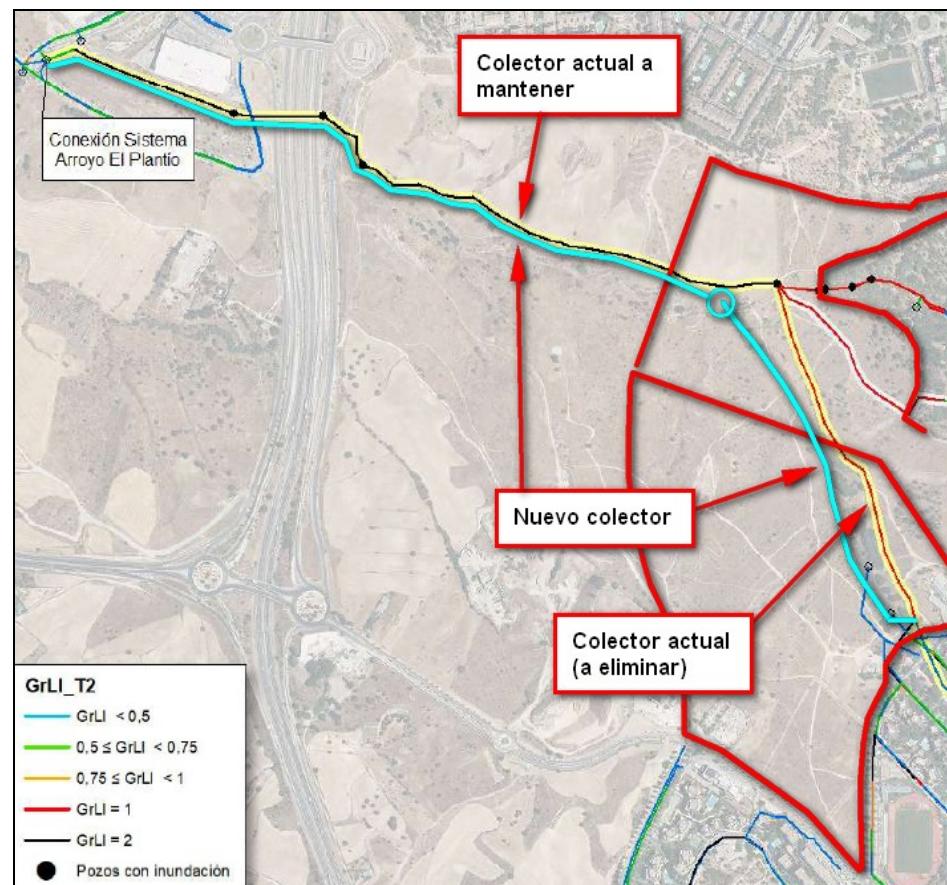
Funcionamiento del Colector E9 (los tramos en color rojo y negro entran en carga)



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Será preciso por tanto la ejecución de un nuevo colector que:

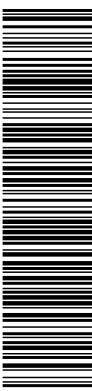
- Iniciando en la Avenida de Guadarrama, sustituya al primer tramo del colector E9, recogiendo el vertido de los dos sectores.
- Desde el punto de confluencia de los tres colectores, con un trazado paralelo al existente, conecte este punto con el Sistema Arroyo El Plantío.



Propuesta de actuaciones sobre colectores existentes.

Redes de distribución de agua, gas, energía eléctrica y telecomunicaciones

Existe una tubería de FD600 de transporte de agua potable que atraviesa el sector en su zona este, en paralelo al colector de saneamiento, y que continúa a lo largo de la zona verde en dirección al centro urbano. La red se encuentra en un buen estado de mantenimiento. Su tipología es mallada, existiendo pocas ramificaciones en la misma.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Existen a su vez una serie de canalizaciones de agua regenerada de secciones variables en torno a la zona sur-sureste del sector, siendo las canalizaciones de mayor sección las que discurren por la Avenida Guadarrama. El Plan director de Suministro de Agua de Riego con Agua Reutilizable de Majadahonda, contemplaba las demandas de riego de zonas verdes generadas por el Sector SUP 2.3. “Arroyo del Arcipreste”. La red de agua reutilizada se abastece de la EDAR de Arroyo del Plantío y mediante una tubería de impulsión se alimenta un depósito regulador de agua reutilizada, ubicado al sur del núcleo urbano de Majadahonda. Desde dicho depósito se alimenta mediante un grupo de bombeo la red de agua reutilizada del municipio. Dicha red consiste en un anillo de distribución que rodea el casco urbano de Majadahonda.

Por la Av. Guadarrama discurre la red principal PE160 de gas existente suministrada por Gas Natural. Para la conexión con el *Centro de atención a personas con discapacidad intelectual* existe una red de menor sección (63mm) que se conecta a la red principal puntualmente.

En el entorno del ámbito existe una línea de media tensión que discurre oeste del sector, por las vías Pl. 13, calle Arco de Poniente, y la M-509. Dentro del sector existe una torre de media tensión que no está conectada a dicha red y una línea que discurre hasta el encuentro de la M-509 con la Av. Guadarrama. Existe una línea de alta tensión situada al este del término municipal y exterior al sector.

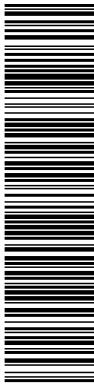
Con respecto a la red de telecomunicaciones, las principales rutas del trazado de la red telefónica discurren bajo el viario principal perimetral al sector. En particular, Unión Fenosa dispone de infraestructura en el sur del Arco de Poniente, en concreto en la calle Cementerio y en la Carretera de Boadilla.

Recogida Neumática de Residuos Urbanos.

La red municipal de recogida neumática de residuos que da servicio al área adyacente al sector discurre con su colector principal por la avenida Guadarrama para conectarse con la central de recogida de Arcipreste situada en la calle Virgen del Rosario. Esta red es de diámetro 500 mm de acero al carbono de espesores variables.

En paralelo a la conducción principal existen la red de comunicación y control y de aire comprimido que conecta todos los puntos de vertido del sistema con el PLC de la central de recogida.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Plano	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 76 de 367	FIRMAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

4.4.4. Arbolado existente.

Además de valorar favorablemente los efectos ambientales de la alternativa del PP frente a otras en relación, entre otros, al arbolado existente, el Documento Ambiental estratégico del Plan Parcial establece en su capítulo 12 la necesidad de determinar las medidas compensatorias respecto a la futura afección sobre el arbolado.

Estas medidas deberán ser recogidas, en lo posible, en la normativa de protección ambiental del plan para su posterior traslado a los futuros proyectos de urbanización y edificación, fase adecuada para la realización del necesario inventario de afección.

De este modo, en fase de urbanización se inventariarán los ejemplares arbóreos del interior del ámbito de estudio, de acuerdo a lo establecido en la *Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid* y normativa local (ORMA y PDA) para determinar las compensaciones que tuvieran lugar.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 77 de 367	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

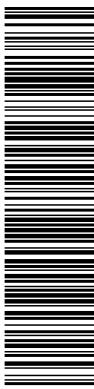
5. OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.

Como punto de partida para el diseño de la ordenación, se han tenido en cuenta los siguientes criterios y condicionantes, derivados de elementos naturales (topografía, cauces, arbolado, orientaciones, vistas, etc) o de infraestructuras, instalaciones, u otros elementos no naturales, como carreteras, edificaciones o cualquier otra preexistencia.

5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Los **objetivos** que se pretenden alcanzar mediante el desarrollo del Ámbito, son los siguientes:

- Cumplimiento de los objetivos de crecimiento del Plan General, y remate, junto al resto de sectores del segundo cuatrienio (Arco de Poniente) del suelo urbano hacia el oeste del casco urbano, diseñando una importante vía de borde dando continuidad al tramo ya ejecutado al sur.
- Calificación de suelo para promover, tanto vivienda libre como vivienda con protección pública (VPPL). A este uso se destina el 40% de la edificabilidad residencial, lo que supone el 48,1% del número total de viviendas (297 de un total de 618).
- Calificación de suelo con destino a Redes públicas, tanto de equipamientos como de espacios libres y viario, estos últimos dando continuidad a la trama urbana y tomando en consideración el diseño urbano de los sectores colindantes.
- Conexión de los usos en el interior del sector y hacia el exterior, mediante recorridos independientes del tráfico rodado, que permita la circulación peatonal y de vehículos de movilidad personal (de bicicletas, patinetes, etc), de forma segura.
- Protección de las viviendas frente a la afección acústica de la antigua M-509 disponiendo usos dotacionales y terciarios privados en el frente de ésta. Esta localización también permitirá el uso de estos suelos por tráfico ajeno al sector, dando servicio desde la antigua carretera, sin necesidad de acceder al ámbito.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Los **criterios** de ordenación seguidos son los siguientes:

- Se busca que la ordenación se adapte a las condiciones naturales existentes, no al revés, mediante el ajuste al máximo del trazado viario a la topografía, buscando en todo momento no superar en los recorridos peatonales las pendientes máximas que establece 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 (6% de pendiente longitudinal máxima en itinerarios peatonales accesibles).
- La adaptación de la red viaria a la topografía permite además minimizar los movimientos de tierra y conservar el arbolado, así como no afectar, o afectar lo mínimo, a la naturalidad del territorio y de los cauces públicos.
- Uno de los objetivos principales de la ordenación será definir espacios dotacionales que completen la oferta del entorno, tanto como parcelas independientes, cercanas a los usos residenciales, como integrados en los espacios libres, en el caso del equipamiento deportivo, admitiendo esta posibilidad en la ordenanza correspondiente.
- Todos los recorridos, tanto los propios de la red viaria, incluyendo en ella los del tráfico rodado y los peatonales o asociados a otros medios de transporte (bicicletas, patinetes, etc) como los que forman las zonas verdes, deben tener su continuidad hacia el suelo urbano, al este y hacia el norte y el sur, conectando de esta forma el sector con los suelos colindantes.
- La antigua carretera M509, que limita el sector al sur, funciona como conexión principal con el casco urbano y con la carretera M-50 (en dirección este – oeste), pero a su vez supone una interrupción de los tráficos en dirección norte sur, y una afección a los usos colindantes por el ruido que genera. Por este motivo, se disponen usos terciarios, compatibles con esta afección, y que funcionan como barrera y como separación de los usos residenciales frente a la fuente de ruido.
- Como redes públicas se califica el espacio libre que conecta todo el sector y en el que quedan incluidos los cauces y las masas de arbolado existentes, así como el equipamiento de la Comunidad de Madrid, existente al este del sector (Centro de



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

atención a personas con discapacidad intelectual), que se califica como equipamiento público.

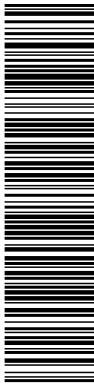
- El uso residencial, tanto libre como de protección, se localiza en las zonas del sector protegidas frente al ruido de la carretera, en manzanas con una dimensión adecuada para implantar una tipología de bloque abierto (cuatro plantas), con un índice de edificabilidad de aproximadamente 1 m²/m², lo que permite disponer la edificación con una baja ocupación (en torno al 25% de la parcela) y dotarlas de unos espacios libres privados de gran calidad, modelo similar al empleado en el resto del término municipal
- Colindante con los viarios, se disponen franjas de espacio libre, donde ubicar los recorridos peatonales, de bicicletas, etc, y que conectan las manzanas con los espacios libres y los usos dotacionales y comerciales.
- Las zonas verdes y las franjas de espacio libre se diseñan teniendo en consideración el trazado del Arco Verde de la Comunidad de Madrid, de tal forma que quede íntegramente incluido en estos espacios. Este trazado respeta su continuidad con el ámbito P.P.2-4 “La Carravieja” al norte y con el suelo urbano situado al sur y al este del sector.

5.2. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación del sector viene determinada por los condicionantes siguientes:

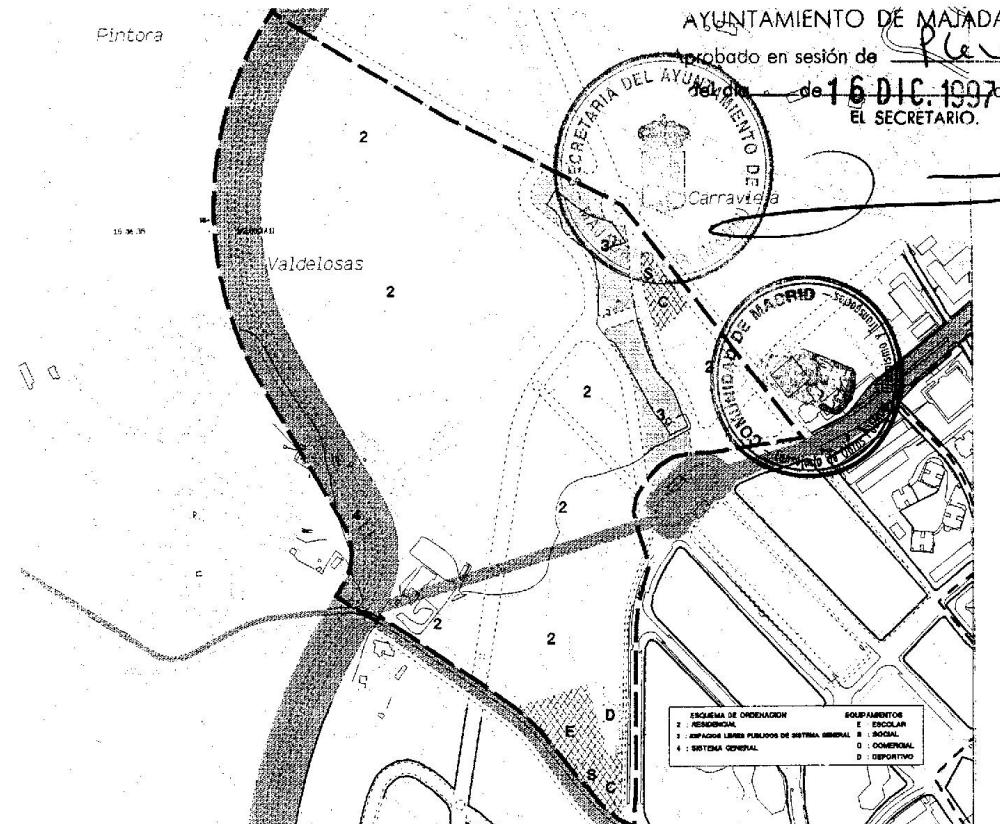
5.2.1. Condicionantes urbanísticos, ficha del Plan General.

Además de los condicionantes urbanísticos derivados de la aplicación de la vigente legislación, que ya ha sido expuesta de forma detallada en apartados anteriores, es preciso considerar las siguientes determinaciones que el Plan General establece para el desarrollo del sector, recogidas en la correspondiente ficha de condiciones:



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA **21**



NOTA:
LAS VARIACIONES SUPONEN UN
AUMENTO DE SUPERFICIE NO
REFLEJADO EN LA FICHA

A EFECTOS REPARCELATORIOS, LA
DELIMITACIÓN DEL ÁREA HA DE INCLUIR
LOS TERRENOS OCUPADOS POR LA VÍA DE BORD

SUPERFICIE TOTAL (m²) 314.000 sin S.G. ext. 276.620 S.G. int. 37.380

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	FUERA DE PROGRAMA	CESIONES	FUERA DE PROGRAMA	EJECUCION	FUERA DE PROGRAMA

PERÍODO DE 7 DÍAS/REVISIÓN FUERZA DE PROGRAMA CICLOVÍAS FUERZA DE PROGRAMA CICLOVÍAS FUERZA DE PROGRAMA

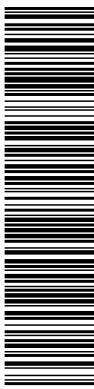
NUMERO MAX DE VIV.	17 VIV/H	534
--------------------	----------	-----

NOM: MAX. DE VIV. 17 VIVIRÁ 634
 OCUPACIÓN MAXIMA 33 %
 SISTEMA DE ORDENACION BLOQUE ABIERTO, MÁXIMO 4 ALTURAS, O UNIFAMILIAR PAREADO

EDIFICABILIDAD	0 .34	m2/m2	APROVECHAMIENTO	
RESIDENCIAL	94.200	m2	94.200	m2 eq.
COMERCIAL		m2		m2 eq.
TERCIARIO		m2		m2 eq.
DOTACIONES		m2		m2 eq.
TOTAL	94.200	m2	TOTAL	94.200 m2 eq.

TOTAL	34.720	m2 eq.	TOTAL	34.720	m2 eq.
			CESION AYUNTAMIENTO 10%	9.420	m2 eq.
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES	(m2 de Suelo)		EDIFICABILIDAD	(m2 a constr.)	
ESPAZOS LIBRES DE USO PÚBLICO	31.500 m2		-	-	
PARQUE FORESTAL	- m2		-	-	
ESCOLAR	6.500 m2		6.500 m2		
DEPORTIVO	3.000 m2		500 m2		
SOCIAL	2.000 m2		2.000 m2		
COMERCIAL	1.000 m2		1.000 m2		
TOTAL	44.000 m2	TOTAL	10.000 m2		

SUP. MINIMA DE CESION GRATUITA	44.000 m ²
OBSERVACIONES	
- NORMATIVA DE EDIFICACION SEGUN D.O.M.M. (BLOQUES ABIERTOS O SEMIABIERTOS)	
- TRAZADO PREFERENTE RED VIALIA INTERIOR , TRAZADO DEFINITIVO EN PLAN PARCIAL	
- LOS S.G. ext. INCLUYEN : VIALARIO DE CIRCULACION ARCO DE PONIENTE	m ² de vial = 0,8 de viv x 70
- CARGA ADICIONAL SG VIALARIO : 1 ml de vía/viv. 5 355.000 pts/viv. a ptes. constantes de 1998.	
- CARGA ADICIONAL SG SANEAMIENTO Y DEPURACION	109 M / Pts.
- CARGA ADICIONAL SG ABASTECIMIENTO	28,44 M / Pts.
- S.G. RECOGIDA NEUMATICA DE BASURAS 100.000 PTS. (97) / VIV.	



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

a) Delimitación y superficie del sector.

Como superficie total del sector, la ficha indica 314.000 m².

Tal y como ya se ha explicado de forma detallada en el apartado 4.1 de esta memoria, pese a indicar numéricamente la anterior cifra, aplicando el resto de determinaciones urbanísticas, también incluidas en la ficha, la superficie total de suelo incluido en el sector es de **363.660 m²**.

b) Iniciativa de Planeamiento y Sistema de Actuación.

La ficha indica que la Iniciativa de Planeamiento será pública y el Sistema de Actuación el de Compensación.

Se trata claramente de un error, al ser contradictorias ambas determinaciones, ya que la LSCM asigna el sistema de Compensación a la iniciativa privada, tal y como confirma el Pleno del Ayuntamiento mediante la aceptación de la iniciativa de planeamiento para su desarrollo mediante el sistema de compensación, el 25 de julio de 2012.

c) Número máximo de viviendas, ocupación y tipologías.

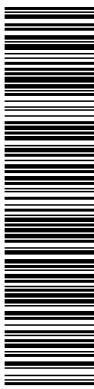
Se indica un valor de Densidad de Viviendas de 17 viv/Ha, con un valor resultante (sobre la superficie indicada de 31,4 Has) de 534 viviendas.

Al establecerse este parámetro mediante un coeficiente (no mediante un valor absoluto), se aplicará éste a la superficie real del sector, siendo por tanto el número máximo de viviendas de 36,37 Has x 17 viv/Ha = **618 viviendas**.

Este número de viviendas supone, frente a las inicialmente previstas por el Plan General, un **incremento de 84**.

ESTE AJUSTE NO SUPONE UN INCREMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS POR EL PLAN PARCIAL, SINO EL RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LA DENSIDAD MÁXIMA A LA SUPERFICIE REAL DEL SECTOR.

La previsión del Plan General de creación de nuevas viviendas en el municipio, se detalla en el apartado 4 “cuantificación de la propuesta” de la Memoria del Plan General, donde se incluye un cuadro detallado del número de viviendas ya existentes (en suelo ya clasificado como urbano anteriormente al nuevo Plan General) y el previsto, tanto en el



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

primer cuatrienio como en el segundo, así como el propuesto para el Suelo Urbanizable no Programado.

Este cuadro no se encuentra actualizado, tras la revisión del número de viviendas de los sectores del primer cuatrienio PP-1.1 "Los Satélites" y PP-1.2 "Roza Martín", aplazados en la aprobación definitiva del Plan General y cuyas fichas de condiciones se concretaron en los acuerdos de cumplimiento de condiciones posteriores.

VIVIENDAS EXISTENTES SEGÚN CENSO DE 1991				11.469
Clasificación	Nombre	Sup/Ha.	Viviendas	
CAPACIDAD VACANTE DEL SUELO URBANO CLASIFICADO CON ANTERIORIDAD AL PLAN				
SU-Plan 1984		643,3		4.286
SU	Área de Oportunidad	226,7		4.125
SUNP-1	Monte del Pilar	71,1		1.500
TOTAL VIV. EN SU VACANTE ANTERIOR A LA REVISIÓN				9.911
CAPACIDAD DE LOS SUELOS DE NUEVA CLASIFICACION				
SUPI-1	Los Negrillos	42,0		714
SUPI-2	Los satélites	111,7		1.250
SUPI-3	Roza Martín	60,0		1.020
SUPI-4	Corral de Tejar	48,0		—
SUPI-5	La Cumbre	70,0		—
TOTAL SUPI		331,7		2.834
SUPII-1	Valles de la Mina	28,0		476
SUPII-2	Huerto del Parrito	31,0		527
SUPII-3	Arroyo del Arcipreste	31,4		534
SUPII-4	La Carravieja	23,2		395
TOTAL SUPII		113,6		1.932
SUNP-2	Las Fuentes	89,2		1.516
TOTAL SUNP		89,2		1.516
TOTAL		1.470,4		16.343

Cuadro resumen de cuantificación de la propuesta del Plan General. Memoria del PGOU

Considerando que el número de viviendas del PP-1.1 se fija en 900 (350 menos) y del PP-1.2 en 620 (400 menos), y por tanto las correspondientes al primer cuatrienio son $2.984^2 - 350 - 400 = 2.234$ la previsión de nuevas viviendas para el desarrollo del Plan General es de **5.682** unidades,

² El cuadro contiene una errata, indicando como suma del número de viviendas del primer cuatrienio 2.834 cuando debería ser $714 + 1.250 + 1.020 = 2.984$



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Frente a esta cantidad de viviendas, el incremento que supone el ajuste de las previstas en la ficha de condiciones del Plan Parcial de Arroyo del Arcipreste, en total 84 unidades, **supone un 1,48% de la previsión total del Plan General**, no siendo por tanto un valor representativo, que pueda implicar una alteración de las previsiones del Plan General.

Establece la ficha de condiciones una ocupación máxima del 33%. Se entiende este valor como el límite de ocupación de la totalidad de las posibles edificaciones sobre el suelo total delimitado. En el cuadro siguiente se indica, para cada uso (edificable), la superficie total calificada y el índice de ocupación máxima establecido en la ordenanza correspondiente, tanto sobre como bajo rasante.

Se observa cómo la ocupación máxima de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, de acuerdo con los índices máximos establecidos en las ordenanzas se encuentran por debajo del 33% del total del sector ($363.660 \text{ m}^2 \times 33\% = 120.007,80 \text{ m}^2$).

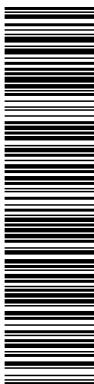
Uso	Suelo (m ² s)	Ocupación máx. s/ rasante		Ocupación máx. b/ rasante	
		Índice	Superficie (m ² s)	Índice	Superficie (m ² s)
Residencial Colectiva	73.343,50	40%	29.337,40	60%	44.006,10
Residencial unifamiliar	34.553,00	50%	17.276,50	50%	17.276,50
Terciario / dotacional privado	31.532,90	50%	15.766,45	100%	31.532,90
Equipamiento público	30.095,80	70%	21.067,06	70%	21.067,06
Totales	169.525,20		83.447,41		113.882,56
Sobre Sector	363.660,00		22,95%		31,31%

d) Edificabilidad y Aprovechamiento.

De nuevo encontramos un claro error en el índice que indica la ficha para determinar la edificabilidad máxima ($0,34 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

Por una parte, la propia memoria del Plan General, cuando describe la propuesta en su apartado 4 indica para los cuatro sectores del segundo cuatrienio, un valor de $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$, y así se recoge en las fichas de los otros tres sectores. Por otra parte, el valor de edificabilidad indicado (94.200 m^2), resulta de multiplicar el coeficiente $0,30$ a la superficie total ($314.000 \times 0,3 = 94.200 \text{ m}^2$).

Este valor se aplicará a la superficie de suelo de titularidad privada del sector, excluyendo por tanto los suelos de titularidad pública, que como se detallará más adelante, cuentan con una superficie de $27.201,10 \text{ m}^2$.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

El valor de partida que por tanto tendremos en cuenta es 0,30 m²/m², que, aplicado a la superficie del suelo de titularidad privada (resultante de detraer la porción de propiedad pública, de la superficie total del sector) da un resultado de:

$$(363.660 - 27.201,10) = 336.458,90 \times 0,3 = \mathbf{100.937,67 \text{ m}^2} \text{ (edificabilidad real).}$$

La ficha establece, como aprovechamiento, el mismo valor de la edificabilidad, al asignar, (tal y como indica el PG en su memoria) al uso residencial el coeficiente de homogeneización de 1.

El Plan Parcial definirá los usos pormenorizados y sus coeficientes de homogeneización en relación con el uso característico (residencial), considerando en todo momento el límite de edificabilidad fijado por el PG y garantizando que el uso residencial siga siendo el mayoritario.

El aprovechamiento de cesión a favor del Ayuntamiento será el 10% del total que resulte de aplicar, a las edificabilidades de cada uso, los coeficientes de homogeneización que determine el plan parcial.

Tal y como se detalla más adelante, el aprovechamiento total del sector, una vez homogeneizada la edificabilidad con los correspondientes coeficientes de ponderación para cada uso lucrativo, es de 81.246,79 m² construidos del uso característico (residencial colectiva libre), por lo que la cesión al ayuntamiento será de:

Aprovechamiento total: 81.246,79 m²cUC

10% de cesión: 8.124,68 m²c UC

La concreción de la ubicación concreta de este aprovechamiento se realizará en el momento de equidistribución del sector (Proyecto de Reparcelación), en la forma que se acuerde con el Ayuntamiento.

e) Reservas mínimas para dotaciones.

Las superficies y edificabilidades de cesión, también en favor del Ayuntamiento, con destino a dotaciones públicas se fijan por el Plan General de acuerdo con el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (que desarrollaba la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

1976) que, considerando el sector como una Unidad Integrada (nº de viviendas comprendido entre 500 y 1000), son las siguientes:

- Espacios libres de uso público: el valor mayor entre 15 m²s/viv para Jardines y 6 m²s/viv para espacios de juegos = 11.214 m² y el 10% del sector, por lo que la superficie mínima será esta última: 31.500 m² (36.366 m² considerando la superficie real del sector).
- Escolar de uso público: 2 m²s/viv (guardería) más 10 m²s/viv (EGB) = 6.400 m² -> mínimo en ficha 6.500 m²s (7.416 m² con 618 viviendas).
- Deportivo de uso público: 8 m²s/viv = 3.204 m²s -> mínimo en ficha 3.000 m²s (4.944 m² con 618 viviendas)
- Comercial de uso público: 2 m²c/viv = 1.068 m²c -> mínimo en ficha 1.000 m²c, en 1.000 m² de suelo (1.236 m²c en 1.236 m² de suelo con 618 viviendas)
- Social de uso público: 4 m²c/viv = 2.136 m²c -> mínimo en ficha 2.000 m²c en 2.000 m² de suelo (2.472 m²c en 2.472 m² de suelo con 618 viviendas)

La cantidad total de suelo de cesión es por tanto, considerando la superficie real y el número de viviendas de acuerdo con esa superficie, 36.366 m² de espacio libre y 16.068 m² de equipamiento (incluyendo el ya obtenido en el desarrollo del Valle del Arcipreste).

Este último se preverá como red general y con un uso genérico, sin distinguir las categorías que en su día preveía el Reglamento.

Como ya se ha comentado, el Plan General no se encuentra adaptado a la vigente Ley del Suelo, por lo que son de aplicación sus disposiciones transitorias.

En relación con las Redes públicas de cesión, la disposición transitoria cuarta establece que:

"Cuarto. Planeamiento en ejecución

1. *Las disposiciones de la presente Ley sobre las Cesiones a efectuar en cada clase de suelo serán aplicables de conformidad con las siguientes reglas:*

a) *En suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial. En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste."*



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Las cesiones las fija la LSCM en su artículo 36, estableciendo las siguientes superficies mínimas (en función de la superficie construida, no del número de viviendas):

- Redes públicas locales: mínimo 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos, lo que supone $30 \times 100.937,67/100 = 30.281,30$ m² de suelo, de los cuales, al menos el 50% (15.140,65 m²) se deberá destinar a espacios públicos arbolados.
- Redes públicas generales: mínimo 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos, lo que supone $20 \times 100.937,67/100 = 20.187,53$ m² de suelo, cuyo destino será fijado en función de las necesidades del municipio.

Se comprueba por tanto que reservando el suelo mínimo establecido por la LSCM se cumplirán igualmente las superficies mínimas fijadas en la ficha de condiciones.

f) Observaciones. Normativa de aplicación y cargas urbanísticas

Se establecen una serie de observaciones y cargas que deberán ser revisadas, debido al tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General, estableciéndose las que sea preciso, que se analizarán en el apartado correspondiente del Plan Parcial.

g) Suelos destinados a vivienda con algún tipo de protección.

La ficha de condiciones de desarrollo establece que 20,75 hectáreas de suelo serán destinados a vivienda con algún tipo de protección.

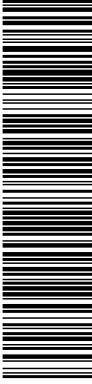
Para determinar el número de viviendas que corresponde a esta reserva de suelo, aplicamos la densidad que indica la ficha (17 viv/Ha), resultando un mínimo de:

$$20,75 \text{ Has} \times 17 \text{ viv /Ha} = 352,75 = \mathbf{353 \text{ viviendas.}}$$

Conforme a lo dispuesto en la letra a) del apartado 2 del artículo 38 de la Ley 9/2001, en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado deberá destinarse, como mínimo, el 30 por 100 de la edificabilidad residencial a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Ahora bien, dicho porcentaje mínimo debe entenderse desplazado por la nueva redacción dada al artículo 20.1,b) por la Disposición Final 4 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, elevando dicho porcentaje al 40% como mínimo en el caso de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, como es el caso; de manera que la

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NODTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 87 de 367	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



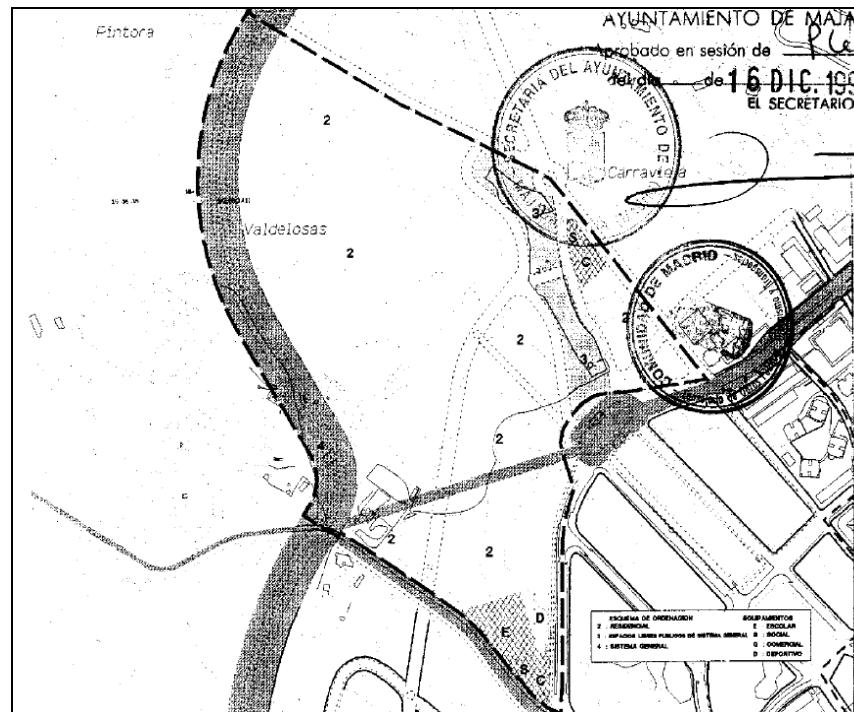
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 (un mínimo del 40% de la edificabilidad residencial) se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a su entrada en vigor.

Tal y como se detallará más adelante, el Plan Parcial califica suelo con destino a vivienda colectiva de protección en el que localiza una edificabilidad total de 38.499,04 m² construidos, lo que, considerando que el total de edificabilidad residencial es de 81.376,10 m²c, supone un 47,31%, claramente superior al 40% mínimo exigido por la LSCM. El número de viviendas asignado a este suelo es de 353 unidades, coincidente con el mínimo exigido a su vez por el Plan General.

h) Determinaciones respecto a la Ordenación del sector. Esquema gráfico.

En el esquema gráfico de la ficha, que se corresponde con el plano de ordenación del Plan General, se localizan los usos residenciales, dotacionales, zonas verdes generales y el Arco de Poniente:





PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Si bien se respeta en la ordenación la disposición del Arco de Poniente y las zonas verdes, situadas en torno al arroyo, en lo relativo a los equipamientos se propone su cambio de ubicación por los siguientes motivos:

- No se contempla (ya que no estaba ejecutado en el momento de redacción del Plan General), el equipamiento existente en la Avenida de Guadarrama.
- Los equipamientos social y comercial al este del sector se localizan sobre una fuerte pendiente, que no hace viable su implantación.
- Los equipamientos educativo, social, comercial y deportivo, al sur, se encuentran en la zona con mayor afección acústica del sector, lo que igualmente, inviabiliza su implantación en este punto.

Por ello, se propone su disposición en dos manzanas, una que engloba el equipamiento existente y lo amplía hacia el norte, y otra junto al espacio libre, en una zona sin afección acústica.

5.2.2. Condicionantes medioambientales.

- Cauces naturales y Arbolado existente.

Con objeto de preservar al máximo tanto el estado natural de los cauces, como el arbolado existente en el sector, especialmente en la zona este, se calificará este suelo como zona verde, dando continuidad a los espacios libres del desarrollo del Valle Del Arcipreste, en la calle Virgen de Loreto. En estos espacios libres quedarán integrados los cauces, cuyo dominio público quedará calificado como Red supramunicipal Dominio Público Hidráulico (RSM-DPH).

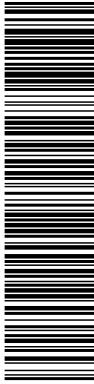
- Topografía.

El trazado viario se ajustará al máximo al terreno actual, evitando de esta forma grandes movimientos de tierra, y respetando por tanto el terreno en su estado natural, lo que favorecerá el mantenimiento del máximo número de ejemplares arbóreos.

- Afección acústica de la antigua M-509.

Con objeto de proteger a las viviendas de la afección acústica de la antigua carretera, se calificarán los suelos colindantes a ésta con uso terciario o dotacional privado.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 89 de 367	FIRMAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

5.2.3. Infraestructuras, usos y edificaciones existentes.

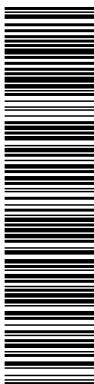
Se calificará el suelo de tal forma que la permanencia de las actividades y edificaciones existentes sea posible al resultar compatibles con la ordenación (Centro de atención a personas con discapacidad intelectual).

Se dará continuidad a la trama urbana colindante, apoyándose el nuevo diseño viario en las calles colindantes (Avenida de Guadarrama y antigua M-509).

5.2.4. Desarrollos colindantes.

Al norte, el suelo está clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, e incluido en el Sector denominado P.P.2-4 “La Caravieja”.

El trazado viario y la calificación del suelo deberán contemplar esta colindancia, y posibilitar la futura continuidad de los viarios, especialmente del Arco de Poniente, y los espacios libres.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Contemplando los criterios, objetivos y condicionantes expuestos en el apartado anterior, para el diseño del sector se han considerado varias alternativas, todas ellas viables tanto técnica como urbanística y ambientalmente.

A continuación se describirán y evaluarán estas alternativas, con objeto de justificar que la finalmente escogida y desarrollada es la más adecuada, de acuerdo con los criterios de adaptación al Plan General, sostenibilidad económica y medioambiental, integración en la trama urbana actual y futura, y en general un mayor beneficio para el entorno y para el conjunto de la sociedad.

Se describen y analizan tres alternativas: la habitual alternativa 0, o ausencia de plan, la propuesta de plan parcial presentada en el año 2011 y retirada para tramitarse la modificación puntual, y la propuesta del presente Plan Parcial, adaptada a los criterios descritos en apartados anteriores.

6.1. ALTERNATIVA CERO. AUSENCIA DE PLAN.

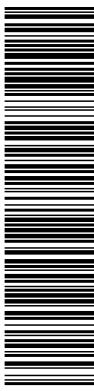
El no desarrollar un sector de suelo urbanizable previsto por el Plan General supone, en primer lugar no conseguir los objetivos propuestos por este instrumento, sin que exista una intención de cambio de modelo territorial que implicaría su desclasificación.

Como ventajas de la ausencia de desarrollo son destacables:

- Mantenimiento del suelo en su estado natural, respetando por tanto la totalidad de la vegetación y la naturalidad del terreno y de los cauces.
- Se evita, para el vecindario, la molestia que implica la ejecución de obras de urbanización y de edificación (ruidos, polvo, etc)

Como inconvenientes se podría indicar en primer lugar el incumplimiento de las determinaciones del Plan General, lo que supone:

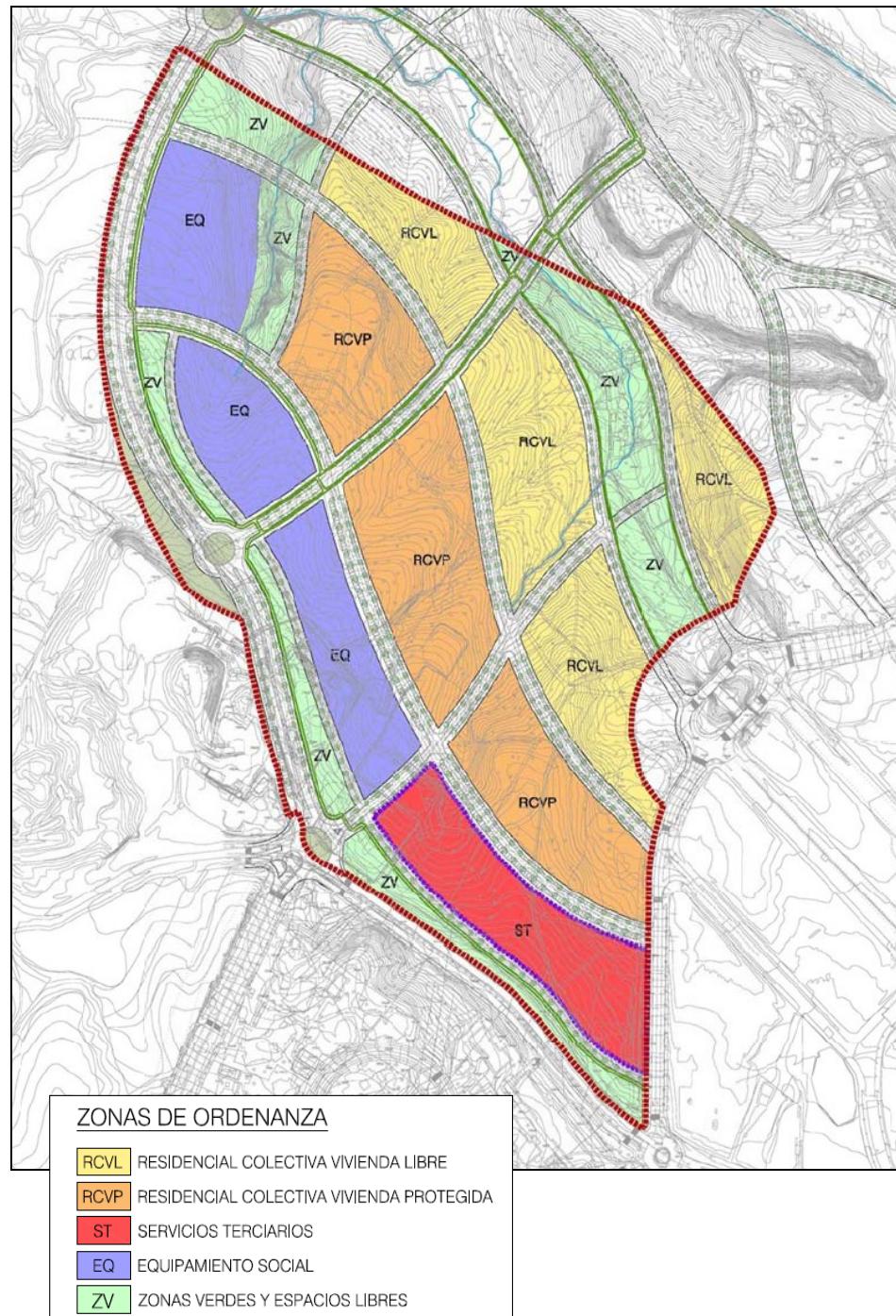
- No calificar suelo con destino a vivienda, tanto libre como con algún régimen de protección pública.
- No calificar suelo como equipamiento público (ni privado) ni espacios libres.
- Falta de continuidad del tramo del Arco de Poniente ya ejecutado.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

6.2. ALTERNATIVA UNO. PLAN PARCIAL 2011.

La imagen siguiente se corresponde con el plano P-03 de Calificación del Suelo.





PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Sin entrar a valorar la variación de la delimitación del sector respecto al Plan General, ni los datos numéricos propuestos por el Plan Parcial, ya que éstos no se adaptaban a las determinaciones del Plan General (siendo este el motivo de plantearse una modificación del Plan General), se valoran a continuación las ventajas e inconvenientes del diseño (calificación) propuesto.

Como ventajas, se destacan las siguientes:

- Continuidad de la trama urbana existente (Avenida de Guadarrama, calle Virgen de Loreto, calle Virgen del Rosario, Arco de Poniente) y estudio de la conexión con el desarrollo del Sector P.P.2-4 "La Carrajea".
- Disposición de usos terciarios en el frente de la antigua carretera M-509, protegiendo las viviendas de la afección acústica.
- Diseño de espacios libres en continuidad con los existentes, provenientes de la ordenación de la unidad "Valle del Arcipreste" (calle Virgen de Loreto) y albergando los cauces existentes.

Como inconvenientes:

- Falta de adaptación del viario a la topografía actual, lo que implica unos importantes movimientos de tierra para poder cumplir las limitaciones de pendiente 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.

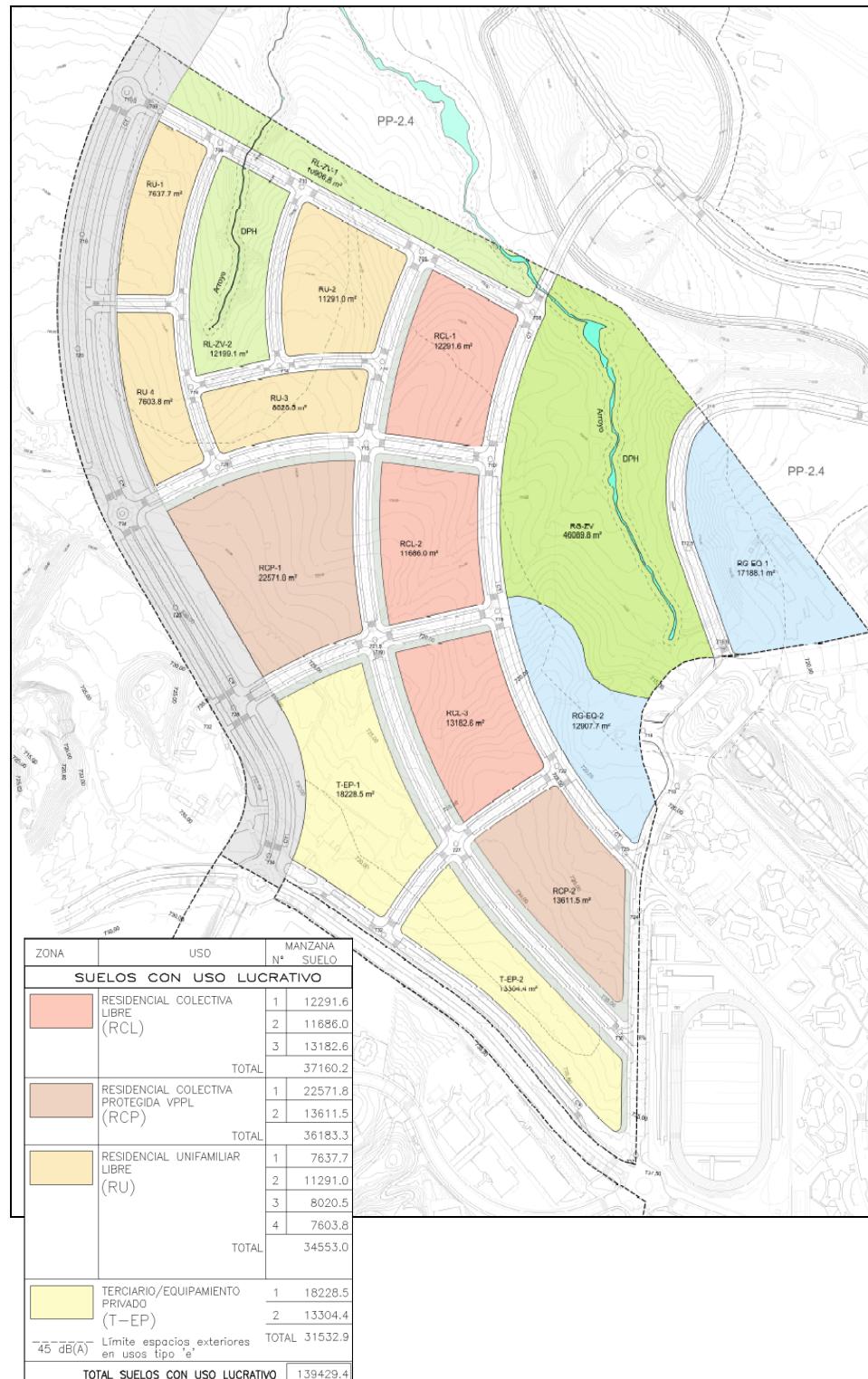
Estos movimientos de tierra conllevan la eliminación de gran parte del arbolado existente y la desaparición de la fisionomía actual del terreno.

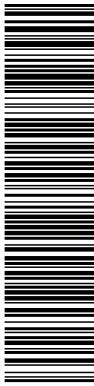
- La continuidad de la calle Virgen de Loreto provoca un diseño de la zona verde con una topografía que la hace casi inaccesible, con poca utilidad como zona de esparcimiento y en la que no es posible ubicar actividades propias de estos espacios.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

6.3. ALTERNATIVA DOS. PROPUESTA DE DESARROLLO.





PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Se parte de un diseño más sencillo, con un viario adaptado a la topografía, evitando su trazado por las zonas con mayores pendientes, que se califican como espacio libre, integrando en ellas las masas de arbolado y los cauces públicos. Se da continuidad a la trama urbana (Avenida de Guadarrama, antigua M-509), se valoran a continuación las ventajas e inconvenientes del diseño (calificación) propuesto.

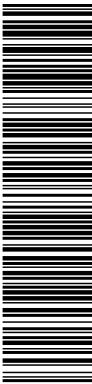
Como ventajas, se destacan las siguientes:

- Continuidad de la trama urbana existente (Avenida de Guadarrama, calle Virgen de Loreto, calle Virgen del Rosario, Arco de Poniente) y estudio de la conexión con el desarrollo del Sector P.P.2-4 "La Carravieja". El frente de usos terciarios se vincula a la antigua carretera, creando una vía de servicio a través de la que se accede a las parcelas, sin necesidad de acceder al sector.
- Disposición de usos terciarios en el frente de la antigua carretera M-509, protegiendo las viviendas de la afección acústica.
- Diseño de espacios libres en continuidad con los existentes, provenientes de la ordenación de la unidad "Valle del Arcipreste" (calle Virgen de Loreto) y albergando las masas de arbolado y los cauces existentes.
- Se califica suelo con uso de vivienda unifamiliar, mejorando la variedad tipológica, la oferta de vivienda y facilitando la futura reparcelación.
- La conexión con el sector P.P.2-4 se limita a tres puntos, con objeto de no interrumpir la continuidad de la zona verde y rematar adecuadamente las manzanas de cada uno de los sectores.

Como inconvenientes:

- El maximizar el suelo calificado como equipamiento público y zona verde minimiza a su vez el suelo residencial, lo que redunda en unos coeficientes de edificabilidad mayores, sobre parcela neta, y por tanto una mayor densidad.

Se escoge esta última alternativa para su desarrollo mediante el presente Plan Parcial.



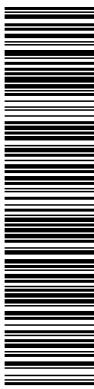
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

7.1. ZONIFICACIÓN

La zonificación, o división del suelo en zonas de diferente uso (calificación), se resuelve mediante las acciones siguientes:

- Reserva de suelo para la ejecución del viario de remate "Arco de Poniente", con la superficie, forma y anchura establecida por el Plan General. En la ficha se fija una superficie mínima de 70 m² por vivienda, lo que supone, para un total de 618 viviendas, un mínimo de 43.260 m². Con la forma y anchura que define el Plan General, resulta un total de 43.448,90 m², ligeramente superior a la superficie mínima indicada.
- Disposición de los usos privativos no residenciales (terciario y dotacional privado: T-EP, manzanas 1 y 2) en las zonas con mayor afección acústica, junto a la antigua carretera M-509, y frente a la actual instalación de clasificación de tierras, protegiendo también de esta forma a las viviendas, de las vistas, y del ruido y el polvo generados por esta actividad, situada al oeste del Sector.
- La vivienda unifamiliar, aislada o pareada en parcela mínima de 450 m², se localiza al noroeste del sector, en torno a la zona verde donde se integra el cauce existente. Se definen cuatro manzanas, denominadas en el plano de ordenación RU-1 a RU-4.
- La vivienda colectiva, tanto libre como de protección, se dispone con frente a los espacios libres y equipamientos públicos en la parte central del sector, organizada con los dos viarios que lo organizan en sentido norte-sur. La vivienda libre se distribuye en tres manzanas (RCL-1 a RCL-3) y la de protección en dos (RCP-1 y RCP-2), destinándose toda ella a Vivienda Protegida de Precio Limitado (VPPL).
- Como espacio libre, se diseña un gran espacio, de aproximadamente 4,6 hectáreas, como remate de la zona verde del Valle del Arcipreste, que conecta con el sector por debajo de la glorieta elíptica en la confluencia de esta calle con la Avenida de Guadarrama.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- Al este de esta gran zona verde se localiza el suelo calificado como equipamiento público, que actualmente alberga el Centro de atención a personas con discapacidad intelectual de la Comunidad de Madrid.

Entre la zona verde y esta parcela de equipamiento existente se dispone un viario que parte de la glorieta elíptica con objeto de facilitar la conexión del sector P.P.2-4 "La Carravieja", situado al norte, con la trama urbana en esta zona. El espacio situado al este de dicho viario y al norte de la parcela de equipamiento existente se califica con el mismo uso para completar una manzana de aproximadamente 1,7 hectáreas.

Al oeste de la zona verde, junto a la zona de vivienda colectiva, se localiza una nueva parcela de equipamiento municipal. Se admitirá en la ordenanza de aplicación, la compatibilidad total del uso de zona verde con el deportivo, con objeto de disponer en este espacio actividades deportivas o de recreo que lo conviertan en un foco de atracción para el entorno.

- Todo el viario se diseña con aparcamiento en línea o en batería y aceras amplias, que cumplirán las anchuras mínimas establecida en la orden TMA /851/2021, de 23 de julio. Además, gran parte de las calles propuestas cuentan con un espacio lateral de 7 metros de anchura donde disponer paseos ajardinados y carriles bici. Estos espacios de tráfico "blando" conectan las manzanas residenciales con los espacios libres, los equipamientos públicos y los usos terciarios y dotacionales privados.

En el Arco de Poniente, este espacio lateral ajardinado tiene una anchura de 20,5 metros, lo que permite disponer, además, zonas de juegos de niños, o actividades deportivas.

7.2. SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS.

La totalidad del suelo queda calificado como usos lucrativos y suelos de cesión:

- | | |
|---|------------------------------------|
| - Superficie Total del ámbito: | 363.660,00 m ² |
| - Suelo calificado con usos lucrativos: | 139.429,40 m ² (38,34%) |
| - Suelo calificado como redes públicas: | 224.230,60 m ² (61,66%) |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

A efectos de determinar la edificabilidad máxima, a distribuir entre los diferentes usos lucrativos, los datos de partida, tal y como se ha detallado en el apartado de condicionantes urbanísticos, son los siguientes:

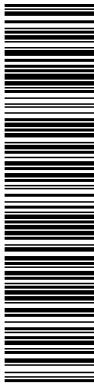
Superficie total del ámbito	363.660,00
SUELO NO GENERADOR DE APROVECHAMIENTO	
Dominio Público Hidráulico	1.366,70
Otros suelos de titularidad pública	25.834,40
Total suelo generador de aprovechamiento	336.458,90
Edificabilidad máxima (0,3 m ² /m ²)	0,300
Total edificabilidad (m ² c)	100.937,67

En el siguiente cuadro se desglosan los usos lucrativos, con la superficie por manzanas y total de suelo calificado de cada uso, el coeficiente de edificabilidad neto propuesto y la edificabilidad máxima correspondiente para cada una de las manzanas:

USOS LUCRATIVOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.
Residencial colectiva libre (bloque abierto)	RCL-1	12.291,60	0,76331	9.382,32
	RCL-2	11.686,00	0,76331	8.920,06
	RCL-3	13.182,60	0,76331	10.062,42
	total RC libre	37.160,20		28.364,80
Resid. colectiva protegida VPPL (bloque abierto)	RCP-1	22.571,80	1,0640	24.016,40
	RCP-2	13.611,50	1,0640	14.482,64
	total RC protegida	36.183,30		38.499,04
	total residencial colectiva	73.343,50		66.863,84
Dotacional / Terciario	T-EP-1	18.228,50	0,7812	14.239,81
	T-EP-2	13.304,40	0,4000	5.321,76
	total dotacional privado y 3º	31.532,90		19.561,57
Residencial Unifamiliar en parcela mínima de 450 m ²	RU-1	7.637,70	0,4200	3.207,83
	RU-2	11.291,00	0,4200	4.742,22
	RU-3	8.020,50	0,4200	3.368,61
	RU-4	7.603,80	0,4200	3.193,60
	total residencial unifamiliar	34.553,00		14.512,26
	total usos lucrativos	139.429,40		100.937,67

La distribución de edificabilidad por usos se realiza con los criterios siguientes:

- El 19,4% de la edificabilidad, un total de 19.561,67 m², se destina a usos no residenciales (T-EP), y se reparte en dos manzanas, con diferente coeficiente de edificabilidad.
- De la edificabilidad restante (81.376,10 m²c), destinada toda ella al uso residencial, un 47,3% (superior al mínimo del 40% que exige la legislación vigente), 38.499,04 m²c, se localiza en manzanas calificadas como vivienda colectiva de protección (RCP). Esta



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

edificabilidad es la resultante de considerar para la vivienda de protección (353 unidades) una superficie media de aproximadamente 110 m² c / viv.

- El resto de edificabilidad residencial (42.877,06 m²c) se distribuye entre la vivienda colectiva (RCL – 28.364,80 m²c) y la unifamiliar (RU - 14.512,26 m²c), ambas de tipología libre.

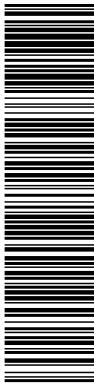
- Los coeficientes de edificabilidad neta por manzana, como se observa en el cuadro anterior, resultan del suelo calificado para cada uso.

El número máximo de viviendas resulta de aplicar el coeficiente de 17 vivienda por hectárea que establece la ficha de condiciones, a la superficie total del sector, lo que supone 17 viv/Ha * 36,366 Has = 618 viviendas

La distribución del número de viviendas entre los tres tipos de vivienda es la siguiente, y se realiza en función de los criterios que se describen:

USOS LUCRATIVOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.	Nº de viviendas	Tamaño medio viv
Residencial colectiva libre (bloque abierto)	RCL-1	12.291,60	0,76331	9.382,32	65	144,34
	RCL-2	11.686,00	0,76331	8.920,06	62	143,87
	RCL-3	13.182,60	0,76331	10.062,42	70	143,75
	total RC libre	37.160,20		28.364,80	197	31,88%
Resid. colectiva protegida VPPL (bloque abierto)	RCP-1	22.571,80	1,0640	24.016,40	220	109,17
	RCP-2	13.611,50	1,0640	14.482,64	133	108,89
	total RC protegida	36.183,30		38.499,04	353	57,12%
	total residencial colectiva	73.343,50		66.863,84	550	
Dotacional / Terciario	T-EP-1	18.228,50	0,7812	14.239,81		
	T-EP-2	13.304,40	0,4000	5.321,76		
	total dotacional privado y 3º	31.532,90		19.561,57	19,38%	
Residencial Unifamiliar en parcela mínima de 450 m ²	RU-1	7.637,70	0,4200	3.207,83	15	213,86
	RU-2	11.291,00	0,4200	4.742,22	22	215,56
	RU-3	8.020,50	0,4200	3.368,61	16	210,54
	RU-4	7.603,80	0,4200	3.193,60	15	212,91
	total residencial unifamiliar	34.553,00		14.512,26	68	
	total usos lucrativos	139.429,40		100.937,67	618	

- **Residencial Unifamiliar** - El número de viviendas resulta de la división del suelo de cada manzana entre 500 m², lo que supone un total de 68 viviendas con una superficie media de 210 m² construidos.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- Residencial Colectiva de Protección** - Se fija una superficie construida media por vivienda de aproximadamente 110 m²/viv. Esto supone 353 viviendas, un 57,12% del total.
- Residencial Colectiva Libre** - Se fija una superficie construida media por vivienda de aproximadamente 143 m²/viv. Esto supone 197 viviendas.

7.3. REDES PÚBLICAS.

Tal y como se ha descrito, en detalle, en el apartado correspondiente de esta memoria, la ficha exige en el sector una superficie mínima de redes públicas de 36.366 m² de espacio libre y 16.068 m² de equipamiento. El sector incluye en su delimitación el equipamiento ya obtenido mediante el desarrollo del Ámbito del Arroyo del Arcipreste, por lo que se considera incluido en esta superficie.

Como ya se ha comentado, el Plan General no se encuentra adaptado a la vigente Ley del Suelo, por lo que se debe cumplir igualmente lo que dispone dicha Ley que, en su artículo 36, establece las siguientes superficies mínimas:

- Redes públicas locales: mínimo 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos, lo que supone $30 \times 100.937,67/100 = 30.281,30$ m² de suelo, de los cuales, al menos el 50% (15.140,65 m²) se deberá destinar a espacios públicos arbolados.
- Redes públicas generales: mínimo 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos, lo que supone $20 \times 100.937,67/100 = 20.187,53$ m² de suelo, cuyo destino será fijado en función de las necesidades del municipio.

Se propone la siguiente calificación de suelo como red pública:

REDES PUBLICAS		suelo	
DPH arroyos	RSM-DPH	E Libres/DPH	
total redes supramunicipales		1.315,10	
Viario (Arco de poniente)	RG-INF-RV	Infraestructuras/com	
Espacios libres	RG-ZV	Equipamientos/z.verde	
Equipamiento genérico	RG-EQ-1	Equipamientos	
	RG-EQ-2	Equipamientos	
	Total Red General Equipamientos		30.095,80
total redes generales		119.634,50	
Zonas verdes	RL-ZV-1	Equipamientos/z.verde	
	RL-ZV-2	Equipamientos/z.verde	
	Total Red Local Zonas Verdes		23.105,90
Viario local	RL-SU	Servicios urbanos	
	total redes locales		103.281,00
TOTAL REDES PUBLICAS		224.230,60	



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Tanto las redes generales como locales se cederán, urbanizadas, al ayuntamiento.

A continuación se justifica la dotación mínima de redes públicas exigidas, tanto por el Plan General, como por la LSCM.

- Zona verde (local y general) = $46.089,80 + 23.105,90 = 69.195,70 \text{ m}^2 > 36.366 \text{ m}^2$
- Equipamiento = $30.095,80 \text{ m}^2 > 16.068 \text{ m}^2$
- Total Redes locales = $103.281,00 \text{ m}^2 > 30.281,30 \text{ m}^2$
- Total Redes Generales = $119.634,50 \text{ m}^2 > 20.187,53 \text{ m}^2$

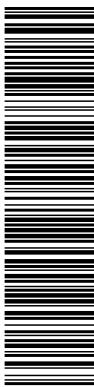
Parte de este suelo ya se encuentra obtenido por el Ayuntamiento, o se trata de Dominio Público Hidráulico (titularidad de la confederación Hidrográfica del Tajo), por lo que no todo es suelo de cesión.

Concretamente, son suelos ya obtenidos:

REDES PÚBLICAS YA OBTENIDAS			suelo
DPH arroyos	A		1.366,70
Camino del Arcipreste	B		1.162,00
Equipamiento genérico	C		11.431,50
Zona verde	D		3.277,30
Red Víaria	E		9.963,60
TOTAL			27.201,10

Estas cinco zonas quedan integradas en la ordenación de la siguiente manera:

- A. El DPH del arroyo se mantiene en su configuración original, siendo atravesado en dos puntos por el sistema viario del sector.
- B. El camino del Arcipreste quedará integrado en la Red General de Zonas Verdes.
- C. El equipamiento genérico queda integrado en su configuración original dentro de una manzana más amplia de equipamiento público.
- D. Las zonas verdes situadas junto a la glorieta elíptica en la Avenida de Guadarrama quedan incluidas o bien en las zonas verdes generales o en las manzanas de equipamiento público del sector.
- E. La red víaria existente queda integrada o bien en la Red General del Arco de Poniente o bien en la red víaria local del sector.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

7.4. APROVECHAMIENTO. PONDERACIÓN DE USOS.

En primer lugar, es importante señalar que la ficha de condiciones del Plan General impone la limitación de intensidad edificatoria mediante un coeficiente de edificabilidad real ($0,30\text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$), en base al cual se determinan las superficies de redes públicas, así como el porcentaje de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

El Aprovechamiento es un parámetro que, mediante los coeficientes de ponderación (relación entre los valores de repercusión de cada uso), homogeniza la edificabilidad real de cada uso a un valor comparable, que permite una justa equidistribución interna, del sector. No existe una equidistribución externa para un área de reparto única para todo el suelo urbanizable, al no estar el Plan General adaptado a la Ley 9/2001.

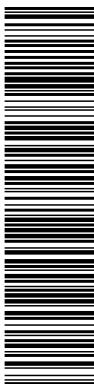
Es fundamental por tanto la determinación de dichos coeficientes en el proceso de equidistribución, considerando además que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU78):

"Para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero".

Serán por tanto los propietarios de los terrenos, constituidos en Junta de Compensación, quienes acuerden los criterios de reparto del aprovechamiento, y por tanto los coeficientes de ponderación entre los diferentes usos.

No obstante, a efectos justificativos (art. 38 LSCM) se realiza a continuación una estimación de dichos coeficientes que podrán ser alterados en el procedimiento de equidistribución (proyecto de reparcelación), sin necesidad de modificar el plan parcial, siempre que no se altere la edificabilidad real que para cada uso establece el presente Plan Parcial.

El Plan General vigente no detalla en la ficha de condiciones de desarrollo del Sector los usos pormenorizados que admite ni por tanto los coeficientes de ponderación entre dichos usos y el principal, o característico (Residencial).



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Tampoco en la Memoria ni en las Normas Urbanísticas del Plan General se describen dichos coeficientes, por lo que únicamente es posible deducirlos analizando las fichas de condiciones de desarrollo de los sectores del primer cuatrienio, en los que si se describen usos pormenorizados. Del análisis de las fichas de los sectores con uso residencial se deduce que el Plan General ha considerado los coeficientes siguientes:

Uso Residencial:	1
(Incluye vivienda colectiva y unifamiliar, libre y protegida)	
Uso terciario/comercial/dotacional:	1,2

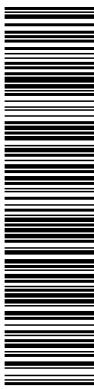
De un rápido análisis del mercado inmobiliario en el municipio de Majadahonda, se observa que el coeficiente único para cualquier tipología edificatoria de vivienda es erróneo, ya que se observan unos valores de venta aproximados de 4.500 €/m²c para vivienda colectiva (libre) y de 3.000 €/m²c para vivienda unifamiliar (libre), lo que supone una proporción de aproximadamente 0,7 a 1.

Por otra parte, el precio de venta de la Vivienda Protegida de Precio Limitado (VPPL) para Majadahonda (Zona A) es de 2.820,00 €/m² útil, lo que, considerando un ratio habitual de 1,30 entre la superficie útil y la construida, supone un valor de venta de 2.169,23 €/m² construido. Esto representa, respecto de la vivienda colectiva libre, un 50% aproximadamente.

Podemos considerar por tanto, respetando el valor establecido por el Plan General para los usos no residenciales, los coeficientes siguientes:

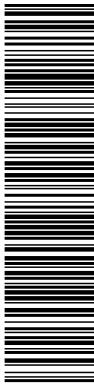
Uso Residencial Colectiva Libre	1
Uso Residencial Unifamiliar Libre	0,7
Uso Residencial colectiva protegida (VPPL)	0,5
Uso terciario/dotacional	1,2

En el cuadro siguiente se justifica cómo, aplicando estos coeficientes, no se supera el valor de aprovechamiento establecido por la ficha del Plan General (0,3 uas/m² = 100.938 uas)



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

USOS LUCRATIVOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.	Coef. pond	Aprovech. uas
Residencial colectiva libre (bloque abierto)	RCL-1	12.291,60	0,76331	9.382,32	1,00	9.382,32
	RCL-2	11.686,00	0,76331	8.920,06	1,00	8.920,06
	RCL-3	13.182,60	0,76331	10.062,42	1,00	10.062,42
	total RC libre		37.160,20	28.364,80		28.364,80
Resid. colectiva protegida VPPL (bloque abierto)	RCP-1	22.571,80	1,0640	24.016,40	0,50	12.008,20
	RCP-2	13.611,50	1,0640	14.482,64	0,50	7.241,32
	total RC protegida		36.183,30	38.499,04		19.249,52
	total residencial colectiva		73.343,50	66.863,84		47.614,32
Dotacional / Terciario	T-EP-1	18.228,50	0,7812	14.239,81	1,20	17.087,77
	T-EP-2	13.304,40	0,4000	5.321,76	1,20	6.386,11
	total dotacional privado y 3º		31.532,90	19.561,57		23.473,88
Residencial Unifamiliar en parcela mínima de 450 m ²	RU-1	7.637,70	0,4200	3.207,83	0,70	2.245,48
	RU-2	11.291,00	0,4200	4.742,22	0,70	3.319,55
	RU-3	8.020,50	0,4200	3.368,61	0,70	2.358,03
	RU-4	7.603,80	0,4200	3.193,60	0,70	2.235,52
	total residencial unifamiliar		34.553,00	14.512,26		10.158,58
	total usos lucrativos		139.429,40	100.937,67		81.246,79



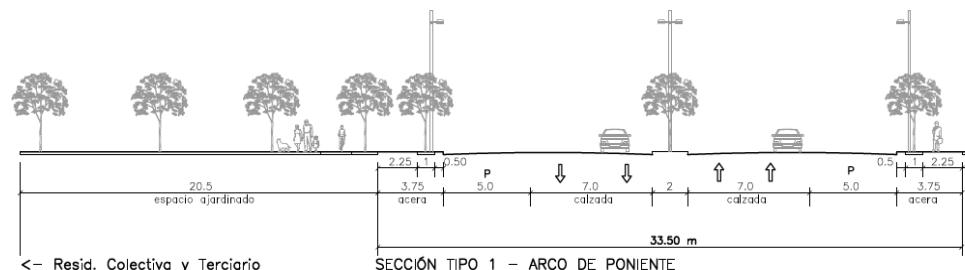
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

7.5. ESTRUCTURA VIARIA.

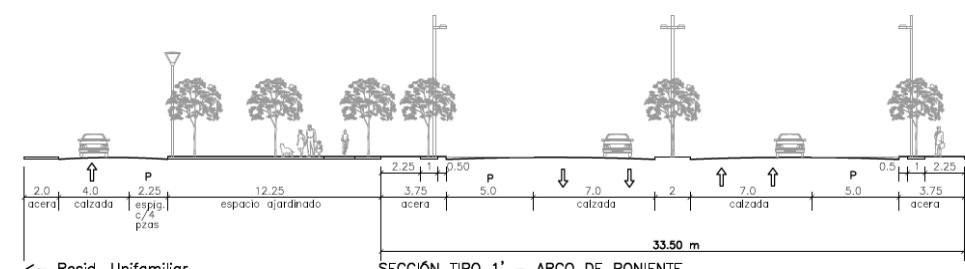
La estructura viaria propuesta viene condicionada por la topografía, las conexiones con el entorno y el viario de remate "Arco de Poniente".

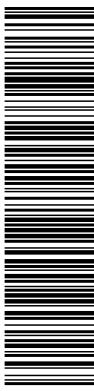
Se proponen básicamente tres tipos de viario, en función de su intensidad de uso previsible, tanto por el coche como por el peatón u otros medios de transporte personal (bicicletas, patinetes, etc).

El primer nivel lo constituye el viario de remate, denominado Arco de Poniente, con una anchura aproximada de 54 metros, que dará continuidad al ya ejecutado en la unidad urbana del sur. Por ello, se mantiene la configuración de doble calzada con mediana, aparcamiento en batería en ambas márgenes, y amplias aceras. Para completar la anchura prevista por el Plan General, se dispone un espacio ajardinado, con una anchura de 20,50 metros, en el que se podrán ejecutar carriles bici, sendas naturales, o espacios con actividades de ocio o deportivas. En planos se señala como Sección Tipo 1

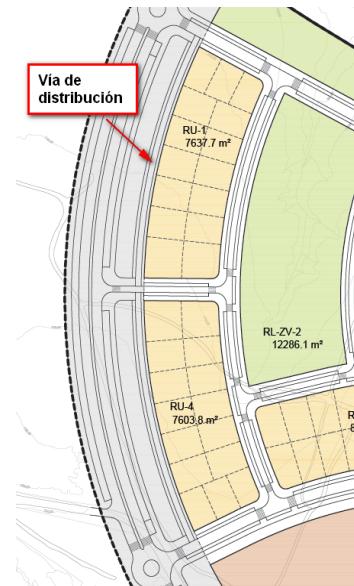


En el tramo de esta vía con frente a las manzanas con uso residencial unifamiliar, para evitar establecer vados para cada parcela que atravesen este espacio ajardinado, se propone la ejecución de una vía "interior", paralela a la alineación de las viviendas, a través de la cual se accederá a las parcelas (sección tipo 1').





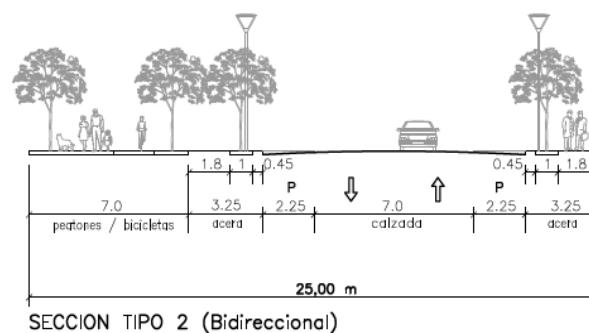
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

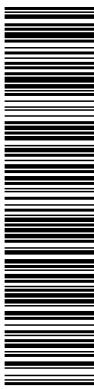


El segundo nivel, en cuanto a jerarquía, lo constituyen los viarios de distribución de las manzanas. Se trata de viarios con una sola calzada, bidireccional, de 7 metros de anchura, y aceras de entre 3 y 3,25 metros, lo que permitirá disponer alcorques para el arbolado de alineación, respetando la anchura mínima de 1,80 metros de paso que establece la Orden TMA /851/2021.

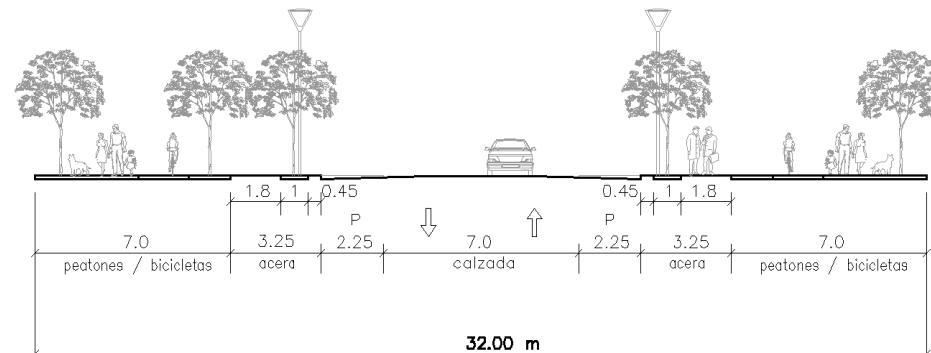
Se definen cuatro tipos diferentes en este nivel, en función de la dotación de aparcamientos, y del espacio ajardinado colindante para unos de tráfico “blando”.

Un primer tipo (secciones tipo 2 y 2’), con una anchura total de 25 y 32 metros respectivamente, incluye aparcamiento en línea en ambas márgenes y uno o dos espacios laterales ajardinados de 7 metros de anchura a uno o a ambos lados de las aceras, en los que se podrá disponer carril bici, sendas naturales, etc.



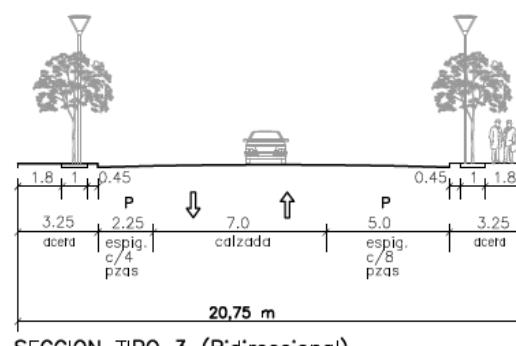


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

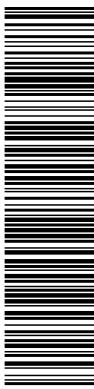


SECCION TIPO 2' (Bidireccional)

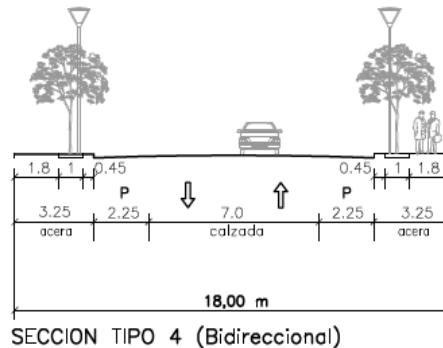
El segundo tipo (sección tipo 3), viario con frente al espacio libre principal, cuenta con aparcamiento en batería, en la acera junto a la zona verde, y aparcamiento en línea en el otro margen. Tiene una anchura total de 20,75 metros.



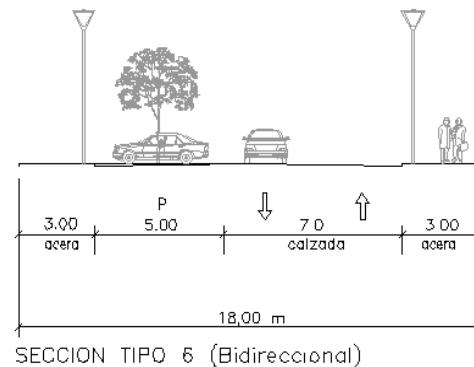
El tercer tipo (sección tipo 4) cuenta con una anchura total de 18 metros, y aparcamiento en línea en los dos sentidos de circulación. Se trata del viario de remate de la zona verde de separación con el sector situado al norte (P.P.2-4 "La Carravieja").



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

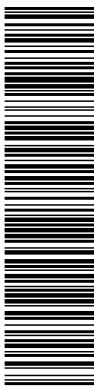


El cuarto tipo (sección tipo 6) cuenta con una anchura total de 18 metros, y aparcamiento en batería en uno de los sentidos de circulación. Se trata de un viario de remate de la zona verde general, que discurre al oeste del equipamiento público existente, conectando la glorieta elíptica en la Avenida de Guadarrama con el sector situado al norte (P.P.2-4 “La Carravieja”).

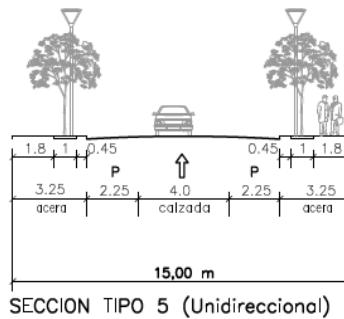


El tercer nivel de jerarquía consiste en el viario de distribución interior de las manzanas residenciales (sección tipo 5). Se trata de un tipo de viario unidireccional, con calzada de 4 metros de anchura, aparcamiento en línea en ambas márgenes y amplias aceras con arbolado de alineación.

Para estos viales se podría diseñar igualmente una plataforma única, sin desniveles entre la zona peatonal y rodada, diferenciando éstas mediante el color del pavimento y bolardos para evitar invasiones de la acera por parte de los coches.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”



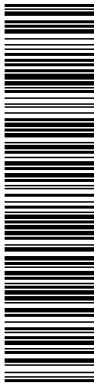
Se propone la disposición de los báculos de alumbrado público en la acera, alineados con los árboles, se calculará su separación en función de la intensidad lumínica que requiera cada tipo de vía.

Las secciones tipo descritas se incluyen a título orientativo, el diseño definitivo de las, así como la disposición de alcorques, báculos de alumbrado, etcétera, se realizará por el proyecto de urbanización, en base a los criterios que en ese momento determinen los servicios técnicos municipales.

La variación del diseño de los viarios no implicará modificación del Plan Parcial, siempre que se respeten las alineaciones que los definen.

Los centros de transformación serán subterráneos y se dispondrán en suelo calificado como viario público, siendo objeto del proyecto de repartelación la definición de las parcelas concretas donde deban ser ubicados, según criterios del proyecto de repartelación. Se cederán, como red local o general (en función del viario donde se localicen) al ayuntamiento, que establecerá el régimen de concesión que acuerde con la compañía suministradora de energía eléctrica.

La variación de situación, respecto a la propuesta por el plan parcial, no implicará la modificación del Plan Parcial, siempre que se mantengan en el uso de viario y no sea preciso, por tanto, un cambio de la calificación del suelo.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

7.6. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Se ha procurado prever en vías públicas, una cantidad elevada de plazas de aparcamiento. La definición exacta y la localización de estas plazas se realizarán en el posterior proyecto de urbanización, con los criterios que en ese momento establezcan los servicios técnicos municipales.

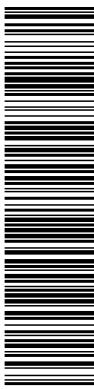
La dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos de cualquier uso (en el interior de las parcelas) que exige la Ley del Suelo, queda justificada según la siguiente tabla:

USOS LUCRATIVOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.	Nº de viviendas	Aparcamiento	
						Ratio	Dotación
Residencial colectiva libre (bloque abierto)	RCL-1	12.291,60	0,76331	9.382,32	65	2 P/viv	130
	RCL-2	11.686,00	0,76331	8.920,06	62	2 P/viv	124
	RCL-3	13.182,60	0,76331	10.062,42	70	2 P/viv	140
	total RC libre		37.160,20	28.364,80	197		394
Resid. colectiva protegida VPPL (bloque abierto)	RCP-1	22.571,80	1,0640	24.016,40	220	2 P/viv	440
	RCP-2	13.611,50	1,0640	14.482,64	133	2 P/viv	266
	total RC protegida		36.183,30	38.499,04	353		706
	total residencial colectiva		73.343,50	66.863,84	550		1.100
Dotacional / Terciario	T-EP-1	18.228,50	0,7812	14.239,81		1 P/100 m ²	142
	T-EP-2	13.304,40	0,4000	5.321,76		1 P/35 m ²	152
	total dotacional privado y 3º		31.532,90	19.561,57	19,38%		294
Residencial Unifamiliar en parcela mínima de 450 m ²	RU-1	7.637,70	0,4200	3.207,83	15	2 P/viv	30
	RU-2	11.291,00	0,4200	4.742,22	22	2 P/viv	44
	RU-3	8.020,50	0,4200	3.368,61	16	2 P/viv	32
	RU-4	7.603,80	0,4200	3.193,60	15	2 P/viv	30
	total residencial unifamiliar		34.553,00	14.512,26	68		136
	total usos lucrativos		139.429,40	100.937,67	618	1.514	1.530

min LSCM

Así, las 1.514 plazas mínimas exigidas por la L.S.C.M [(100.942/100) x1,5] quedan justificadas sobradamente.

La dotación obligatoria para cada manzana se establece en la ordenanza particular.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

7.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

La presente Ordenación Pormenorizada prevé la implantación de los siguientes servicios urbanos:

- Red viaria.
- Redes de saneamiento (pluviales y fecales).
- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.
- Red de riego y de agua regenerada.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Red de recogida neumática de basuras.
- Jardinería y mobiliario urbano.

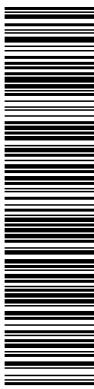
En los planos se recogen dichas redes de forma esquemática, ya que las mismas serán debidamente desarrolladas en el correspondiente proyecto de urbanización de tramitación posterior. Se indican asimismo los puntos y formas de conexión de estas redes con las generales de la ciudad, de forma que se garantice su adecuada integración.

Se hará un estudio pormenorizado de cada uno de los puntos de acuerdo a las dotaciones de suministro que se vean necesarias en el cálculo de la demanda.

En relación con la **red de saneamiento**, recogida a nivel esquemático en el plano P-06, se prevé con trazados paralelos, bajo los espacios públicos, acompañando en la medida de lo posible las pendientes del viario hacia las zonas de recogida y por gravedad.

Las secciones mínimas de alcantarillad será de 40cm para las redes de saneamiento, mientras que las de acometidas serán de 30cm de diámetro.

Las pendientes mínimas serán del 0,5% en los inicios del ramal, y en los demás se determinarán de acuerdo con los cauces para que las velocidades mínimas no desciendan de los 0,6m/s.

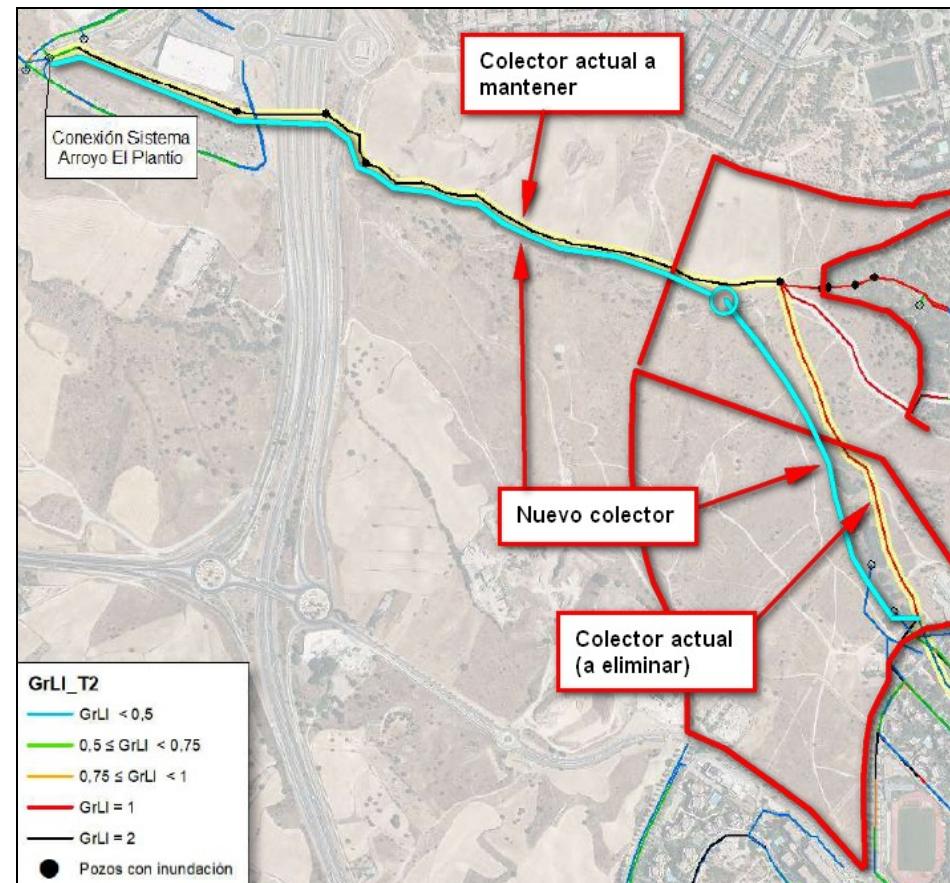


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Tal y como se ha explicado en apartados anteriores, el colector de saneamiento que existe actualmente en paralelo al arroyo, es preciso sustituirlo ya que se encuentra en un nivel de servicio tal que en los periodos de lluvia entra en carga.

Será preciso por tanto la ejecución de un nuevo colector que:

- Iniciando en la Avenida de Guadarrama, sustituya al primer tramo del colector E9, recogiendo el vertido de los dos sectores.
- Desde el punto de confluencia de los tres colectores, con un trazado paralelo al existente, conecte este punto con el Sistema Arroyo El Plantío.



Propuesta de actuaciones sobre colectores existentes.

Para el trazado de la **red de aguas pluviales**, se distribuirán una serie de pozos de registro visitables, especialmente en puntos críticos como cambios de dirección, pendiente o diámetro, o en los puntos de acometida entre ramales. La conexión exterior



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

se resolverá en el proyecto de urbanización bajo la premisa de evacuación de las aguas pluviales sobre el cauce existente previa laminación y eliminación de sólidos. En cualquier caso, se deberá desarrollar toda aquella infraestructura necesaria para no modificar las condiciones hidrográficas de los cauces receptores.

Para el trazado de ambas **redes de saneamiento**, se distribuirán una serie de pozos de registro visitables, especialmente en puntos críticos como cambios de dirección, pendiente o diámetro, o en los puntos de acometida entre ramales fácilmente accesibles desde el espacio público.

La red propuesta está formada por tuberías paralelas al viario que se conectan con la red existente en la zona noreste del sector.

Las redes de agua potable y agua regenerada deben ser redes independientes. Ambas deberán cumplir las normativas de abastecimiento de aguas que determine la compañía suministradora (Canal de Isabel II) y los técnicos municipales.

Las tuberías discurrirán por espacios públicos cumpliendo las separaciones mínimas con el resto de servicios.

El diámetro mínimo de las tuberías en la red será de 100-150mm, preferiblemente de fundición dúctil. Sobre las tuberías de 150mm de diámetro podrán instalarse hidrantes de diámetro 100mm, a disponerse su ubicación concreta en el Proyecto de Urbanización.

Existe una tubería de FD600 de transporte de **agua potable** que atraviesa el sector en su zona este, en paralelo a la línea municipal de saneamiento, y que continúa a lo largo de la zona verde en dirección al centro urbano. La red principal propuesta está formada por tuberías del mismo diámetro que se conectan con la red existente en la zona noreste del sector, desde donde se distribuyen a lo largo del nuevo trazado viario.

El trazado de la **red de agua regenerada** y riego debe tener en cuenta un sistema que permita economizar el consumo de agua y cubra los parques situados en las zonas verdes, zonas ajardinadas y el arbolado de alineación dispuesto acompañando el viario.

Por la Av. Guadarrama discurre la red principal PE160 de gas existente suministrada por Gas Natural. Se prevé acometer la nueva **red de gas** a la existente algún punto de la vía mencionada.

La instalación de la **red de distribución de energía eléctrica**, será enterrada y discurrirá por terrenos de dominio público. Se conectará y hará el paso de la red aérea a



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

subterránea en algún punto de la línea existente en el entorno del ámbito, donde existe una línea de media tensión que discurre oeste del sector, por las vías Pl. 13, calle Arco de Poniente, y la M-509.

Los centros de transformación a ubicar, serán preferiblemente subterráneos y estarán situados en el viario, zonas de retranqueo o parcelas reservadas a tal efecto. Tendrán siempre acceso desde zonas públicas.

La red de media tensión a instalar queda configurada por varios anillos, de manera que se garantice la alimentación tanto de los centros de transformación como de las manzanas por ambos extremos, aumentando de esta manera la fiabilidad del suministro. La red enlazará los centros de transformación, los cuales se situarán próximos al centro de gravedad de consumo. Desde los centros de transformación se distribuirá la red de baja tensión hasta las parcelas y centros de mando del alumbrado público.

La **red de recogida neumática de residuos** es un sistema que recoge los residuos vertidos desde buzones situados en la calle, transportándolos hasta la central de recogida. En la central, los residuos son separados según la fracción recogida y almacenados en contenedores cerrados. Los contenedores quedan listos para su transporte hacia el lugar de tratamiento.

Se propone una red que discorra bajo la acera, y que conduzca los residuos del sector hasta la central de recogida “Arcipreste” existente en la Avenida de Guadarrama, tal y como se aprecia en el plano correspondiente.

Tanto la red de tuberías como el sistema de comunicaciones deberán ser compatibles con el sistema instalado.

En líneas generales las redes de tuberías deberán ser de diámetro 500 de acero al carbono con espesores variables entre 5 y 20 mm.

Cada parcela residencial colectiva tendrá una acometida que la conectará con la red de tuberías. Los puntos de vertido se integran dentro de las edificaciones tal como se establece en la ordenanza municipal correspondiente.

Las áreas donde se encuentran las parcelas unifamiliares preferiblemente tendrán acometidas, salvo que la configuración de la edificación no permita disponer de zonas



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

comunes donde ubicar los puntos de vertido en áreas privativas con acceso para los usuarios desde el interior de la parcela. En ese caso los puntos de vertido se ubicaran en los viales públicos y se definirán en el proyecto de urbanización.

Una de las condiciones previas en el trazado de la red de tuberías es que ésta debe ser lo más recta posible intentando reducir costes de instalación, consumo energético y erosión en la tubería. Al no tratarse de una red de gravedad, las tuberías admiten una pendiente de hasta 20%. Se instalará un pozo de inspección cada 70 metros.

Junto a la tubería discurrirá una red de comunicaciones y de aire comprimido que conectan el PLC de la central con las válvulas de todo el Sistema para su funcionamiento automático y obtener múltiples datos del servicio.

La red se conectaría con la red existente de arcipreste que discurre por la calle Virgen del Rosario.

Ademas la red de tuberías del sector PP2-3 deberá estar diseñada para que eventualmente el sector PP2-4 pueda conectarse a la central de arcipreste a través de las tuberías que dan servicio al PP2-3.

En relación con la **Dotación de puntos limpios y otros puntos de recogida**, la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la CM, en su artículo 31 indica que “*los municipios de la Comunidad de Madrid deben disponer del número mínimo de puntos limpios fijos o móviles que se establezca reglamentariamente, para la recogida separada no domiciliaria de al menos, los residuos domésticos, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento urbanístico la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución, como red pública general de infraestructuras.*”

En el municipio de Majadahonda no existe reglamentación respecto a este aspecto, por lo que el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las directrices que en su momento establezcan los Servicios Técnicos municipales, definirá el número y la localización de estos elementos, en suelo calificado como Red Pública de Infraestructuras.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

8. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

Respecto a compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas, el punto 2 del Artículo 48 de la LSCM precisa que los Planes Parciales deben incluir:

- a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.
- b) Informe y autorización escrita de cada órgano o compañía suministradora garantizando el abastecimiento de los servicios públicos generados por la propuesta.
- c) Estudio de las infraestructuras de saneamiento.
- d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobre congestión del ya existente.
- e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

8.1. INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Para estimar la población futura del sector, tendremos en cuenta los siguientes valores:

- Población año 2023 (Instituto Estadística CM): 72.833 habitantes
- Número de viviendas (censo 2024): 25.924 viviendas
- Habitantes por vivienda = 72.833 / 25.924 = **2,80 habitante/vivienda**
- Población futura Sector = 618 viv X 2,8 hab/viv = **1.730 habitantes.**
- % Respecto a la población total del municipio **2,37%.**



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

La ficha de condiciones del sector prevé en el sector (de acuerdo con los ratios que establecía el Reglamento de Planeamiento) una superficie de cesión con destino a Equipamiento público de 12.000 m² (sumando las indicadas como: escolar, deportivo, social y comercial) y con destino a espacios libres de uso público, de 31.500 m².

Frente a estas previsiones del Plan General, el Plan Parcial califica un total del 30.096 m² como equipamiento público y de 69.196 m² como espacios libres públicos (**más del doble, en ambos casos**).

Estos incrementos respecto a las superficies que establecía el Reglamento de Planeamiento para garantizar la correcta dotación de la población futura, ya suponen, por sí mismas, **una garantía de integración de la población futura en las redes de equipamientos y espacios libres**. A pesar de ello, se describen a continuación las dotaciones de cada tipo que existen en las proximidades, que supondrán una mayor justificación en este aspecto.

Integración en las redes escolar y educativa.

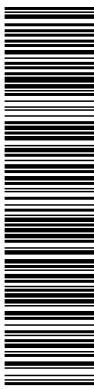
Las redes escolar y educativa de la zona periférica próxima al sector es abundante, tanto de centros privados o concertados (Colegio Sagrado Corazón Reparadoras, Colegio Santa María de las Rozas, Colegio Cristo Rey, etc), como de centros públicos (CEIP Benito Pérez Galdós, IES Leonardo da Vinci, Colegio Antonio Machado, etc), Colegios de Educación Especial (Colegio CEPRI), etc.

Todo lo expuesto permite, junto a la reserva de suelo dotacional en el sector, considerar la integración adecuada de la futura población en las redes escolar y educativa.

Integración en las redes asistencial, sanitaria y hospitalaria.

En cuanto a los equipamientos de carácter asistencial y sanitario, igualmente existen en gran número, tanto públicos (Centro de Salud Cerro del Aire) como privados, genéricos o de diferentes especialidades. Al sur de la carretera M-503 se encuentra el Hospital Universitario Puerta de Hierro. En el entorno, fuera ya del término municipal, existen varios hospitales como son el Hospital de la Zarzuela o el Hospital de Montepríncipe.

Por todo ello, parece clara también la integración de la nueva población en los aspectos relativos a los equipamientos asistenciales y sanitarios.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Integración en las redes deportiva, cultural, de ocio y comercial.

En el aspecto deportivo se dará satisfacción a la demanda futura en las parcelas dotacionales y en los espacios libres que con carácter genérico reserva el Plan Parcial, existiendo no obstante, en el entorno, muchas instalaciones deportivas, tanto públicas como privadas: Centro deportivo Huerta Vieja, CET Majadahonda Gestión Deportiva SL, Pista de atletismo y Campo de rugby Valle del Arcipreste, etc.

Dada esta amplia oferta que presenta el Municipio en general, completando éstas con las que pueda albergar el sector, se consideran cubiertas las demandas para este uso.

Los equipamientos culturales tampoco plantean carencias ni actualmente, ni previsiblemente en el futuro, contando el Ayuntamiento con una amplia oferta en este sentido dentro del municipio. El municipio también cuenta con una biblioteca municipal (Biblioteca Pública Municipal “Francisco Umbral”).

En todo caso los usos culturales se consideran ligados, en cierta medida a los escolares y educativos, dada la tendencia actual a compartir las instalaciones de los colegios con dichos usos, acogiendo, en horas no lectivas, actividades deportivas, culturales y otras similares.

En cuanto a comercio y ocio, cabe indicar que en el casco urbano de Majadahonda, muy próximo al ámbito, existe una amplia oferta en este sentido (moda, electrodomésticos, mobiliario, alimentación, cines, restaurantes, etc.)

Integración en las redes de servicios de seguridad interior y bomberos.

Respecto a los aspectos relativos a la seguridad, el sector no funcionará como un sector cerrado sino como prolongación de la trama urbana de los colindantes, por lo que las calles y zonas verdes públicas serán utilizadas por la población de otros sectores. Los proyectos de edificación completarán estas condiciones de seguridad en función de las condiciones de cada parcela.

Por último, cabe indicar que, respecto al servicio de bomberos, existen Parques de Bomberos en las Rozas, Boadilla y Pozuelo de Alarcón.

Los proyectos de edificación completarán estas condiciones de seguridad en función de las condiciones de cada parcela.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

En conclusión, el Plan Parcial califica suelo con destino a Equipamiento Público y a zona verde en superficie muy superior a la establecida por la ficha de condiciones, por lo que, **a pesar de quedar justificada la integración de la población en las actuales redes, se amplían éstas por encima del mínimo exigido por el Plan General**, contribuyendo de esta forma a mejorar el estándar actual, tanto para los nuevos residentes como para los ya establecidos en el municipio.

8.2. VERIFICACIÓN TÉCNICA DE LA CAPACIDAD PARA GARANTIZAR EL ABASTECIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

El Plan Parcial se acompaña de los preceptivos informes de viabilidad de suministro y punto de conexión de las infraestructuras básicas, emitidos por las compañías suministradoras, por lo que no cabe añadir nada más a este respecto.

8.3. RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.

El estudio, que da cumplimiento al Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se acompaña al presente Plan Parcial.

El Canal de Isabel II emitirá, durante el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, a solicitud de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, informe en relación a dicho estudio.

8.4. EN RELACIÓN CON EL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.

En cuanto a la red ferroviaria, el municipio de Majadahonda cuenta con una estación de cercanías situada en la confluencia de la Carretera del El Plantío con la Calle de Las Norias, al este del casco urbano.

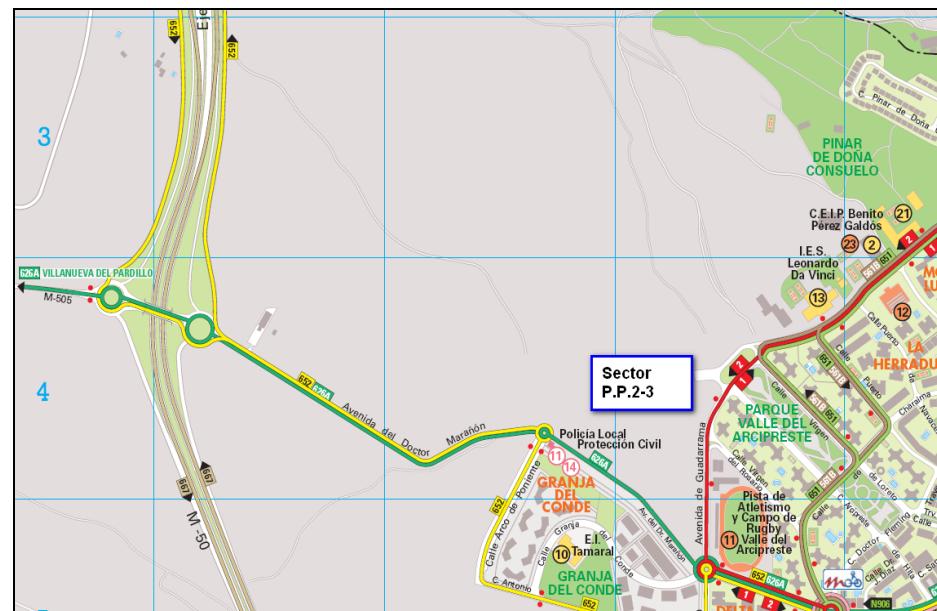
El sistema de transporte público de la red de autobuses es muy variado, existiendo multitud de líneas interurbanas, que comunican Majadahonda con Madrid y con otros municipios de la comunidad. Además, el municipio cuenta con dos líneas de carácter local, circulares, que recorren el suelo urbano y lo conectan con la estación de Cercanías y con el Hospital Puerta de Hierro.

Estas dos líneas locales (nº 1 y 2) circulan por la calle Guadarrama, al este del sector. Además, en la antigua carretera M-509, tienen parada las líneas de autobús interurbano



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

626-A (Majadahonda, estación FFCC – Villanueva del Pardillo) y 652 (Madrid, Moncloa – Majadahonda, Carril del Tejar) y también por la calle Guadarrama, las líneas 561B (Madrid, Aluche – Pozuelo – Majadahonda – Las Rozas) y 651 (Madrid, Moncloa – Majadahonda, Avda. de España).



El estudio de tráfico que acompaña a esta Ordenación Pormenorizada estudia este aspecto en detalle, y propone las medidas de refuerzo necesarias para garantizar la integración de la población del sector en esta red.

Hay que tener en cuenta, además, que dado el alto nivel de motorización del municipio, el vehículo privado es el sistema de transporte habitual, en especial en los viajes al exterior del municipio.

8.5. PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.

Tanto la estructura viaria, compuesta por un trazado ordenado, continuo y con anchuras de calles muy generosas, como la situación de los espacios libres de uso público, localizados junto a las calles, hacen pensar que la ordenación presenta unas óptimas condiciones de cara a una evacuación de la población en caso de hipotéticas situaciones catastróficas o de emergencia. En este sentido, cobran igualmente una gran importancia las excepcionales condiciones y variedad de las conexiones viarias externas, que

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 120 de 367	FIRMAS



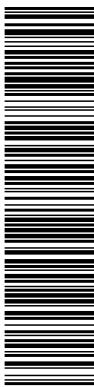
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

permiten una amplia diversificación y reparto de las alternativas de evacuación a utilizar en su caso.

Las vías de evacuación más inmediatas en caso de emergencia serían hacia el oeste, hacia el suelo no urbanizable, o hacia el este, donde se localiza el casco urbano

Es así mismo digno de mención en este aspecto, el que la propia ordenación y características topográficas, tanto del sector como de su entorno, no plantea graves preocupaciones al respecto. También es importante el hecho de que se trate de una zona sin desniveles fuertes, sin montañas o vaguadas de importancia en el entorno.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 121 de 367	FIRMAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

9. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

9.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Según establece la legislación vigente, la presente Ordenación, al establecer las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, deberá contener la delimitación, en su caso, de las unidades de ejecución, además de los plazos para su ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

A estos efectos se prevé que el presente Sector se desarrolle como una única unidad de ejecución, coincidente con la delimitada por el Plan General, que es la señalada en todos y cada uno de los planos de información y proyecto.

9.2. EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.

El sistema de actuación, tal y como indica la ficha de condiciones de desarrollo para este ámbito es el de Compensación.

9.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

La presente ordenación Pormenorizada prevé una única etapa para la implantación de los servicios urbanos y la ejecución de las obras de urbanización referentes a las distintas redes locales y su conexión con los puntos de acometida o abastecimiento a las generales del municipio.

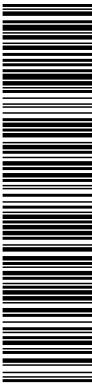
En relación con ello es de señalar:

Duración y obras de urbanización a realizar.

Se prevé un plazo de 24 meses, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas, solicitando al Ayuntamiento su recepción provisional.

Las obras a realizar en desarrollo del Sector serán las relativas a los siguientes aspectos:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.
- Red de riego.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Red de recogida neumática de basuras
- Jardinería y mobiliario urbano.

Plazos para la edificación.

Se prevé un plazo de 5 años, a contar desde la recepción de las obras de urbanización, para acometer la edificación de los solares creados.

9.4. NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.

Se consideran como servicios urbanos mínimos necesarios para permitir la utilización de los terrenos, los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, a los que habría que añadir unas adecuadas condiciones de accesibilidad. En este sentido, y en función de lo establecido en la legislación vigente, cumpliéndose estos mínimos, y garantizando debidamente ante el Ayuntamiento la completa terminación de los mismos, se podría acometer la construcción de las parcelas edificables en el momento en que sea previsible que al terminar dichas construcciones la urbanización esté totalmente ejecutada, condicionando, en su caso, su utilización a dicha finalización.

El nivel mínimo necesario a alcanzar por los servicios urbanos sería el siguiente:

– Red viaria:

Ejecución de la misma con excepción de la pavimentación final de aceras y capa de rodadura en calzada, señalización viaria y plantación de arbolado.

– Saneamiento:

Ejecución total de las redes de pluviales y fecales, con continuidad hasta los puntos finales de vertido y conexión a las redes generales municipales.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

– Abastecimiento de agua:

Ejecución de la red correspondiente que garantice un caudal adecuado al tipo de uso.

– Energía eléctrica:

Ejecución de la red de Media y Baja Tensión y Centros de Transformación adecuados para la prestación del servicio, según las previsiones de potencia estimadas.

– Recogida neumática de basuras:

Ejecución de la red, de tal forma que permita la definición de la conexión de las edificaciones.

En función de ello, y alcanzada dicha situación, los titulares de parcelas, en su caso, podrán solicitar licencias de edificación, antes de que las mismas hayan adquirido la condición de “solar”. Dicha simultaneidad entre urbanización y edificación requerirá el cumplimiento exhaustivo de las condiciones establecidas en la legislación vigente.

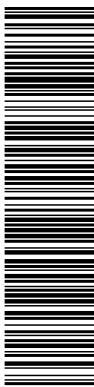
9.5. ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES.

El plazo máximo de 24 meses fijado para la total terminación de las obras de urbanización queda comprometido por la iniciativa privada a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

No obstante hay que entender que dicho plazo está en cierta medida supeditado a circunstancias cuya resolución excede en algunos casos de la responsabilidad que realmente pueden asumir los promotores o el ayuntamiento, especialmente en aquellos aspectos de competencia de las distintas compañías suministradoras.

En este sentido, se estima que una mayor duración de las obras de urbanización que supusiera un incremento del plazo de doce meses, debido a imprevistos que pudieran sobrevenir en el transcurso de las mismas, no alteraría de forma sustancial los objetivos del Plan.

Respecto a las previsiones espaciales del Plan, hay que señalar que la urbanización incluye no solamente la propia del ámbito, sino también las necesarias conexiones de los servicios urbanos a los generales de la ciudad.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

10. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE.

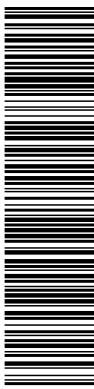
La presente Ordenación se ha de someter, en primer lugar, a lo dispuesto en la legislación vigente que señala su contenido y determinaciones técnicas, estando constituida dicha legislación básica por la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que repetidamente se cita en esta Memoria como LSCM. Además de ello, la Ordenación Pormenorizada se ha de ajustar en todas sus determinaciones al planeamiento general de referencia, que en este caso es el Plan General de Majadahonda.

En este sentido la Ordenación Pormenorizada adopta como delimitación del sector la recogida en el Plan General, denominado P.P.2-3 "Arroyo del Arcipreste".

Tal como se puede comprobar en el conjunto de documentos que lo integran, el presente documento desarrolla pues el Plan General estableciendo la ordenación pormenorizada de la totalidad de este sector en los términos fijados por la legislación vigente. Para ello, contiene las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística establecidas por la LSCM, y que se señalan en el punto 2 de esta Memoria.

Por una parte, se asignan los correspondientes usos lucrativos, delimitando las distintas zonas en que se divide el territorio por razón de aquellos.

En este sentido, en las Normas y Ordenanzas Urbanísticas se regulan adecuadamente las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos en cada una de dichas zonas. En las mismas se puede comprobar cómo los usos admisibles resultan compatibles entre sí.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Tal y como se ha descrito, en detalle, en el apartado correspondiente de esta memoria, la ficha exige en el sector una superficie mínima de redes públicas de 36.366 m² de espacio libre y 16.068 m² de equipamiento.

Como ya se ha comentado, el Plan General no se encuentra adaptado a la vigente Ley del Suelo, por lo que se debe cumplir igualmente lo que dispone dicha Ley que, en su artículo 36, establece las siguientes superficies mínimas:

- Redes públicas locales: mínimo 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos, lo que supone $30 \times 100.937,67/100 = 30.281,30$ m² de suelo, de los cuales, al menos el 50% (15.140,65 m²) se deberá destinar a espacios públicos arbolados.
- Redes públicas generales: mínimo 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos, lo que supone $20 \times 100.937,67/100 = 20.187,53$ m² de suelo, cuyo destino será fijado en función de las necesidades del municipio.

Se propone la siguiente calificación de suelo como red pública:

REDES PUBLICAS			suelo
DPH arroyos	RSM-DPH	E Libres/DPH	1.315,10
total redes supramunicipales			1.315,10
Viario (Arco de poniente)	RG-INF-RV	Infraestructuras/com	43.448,90
Espacios libres	RG-ZV	Equipamientos/z.verde	46.089,80
Equipamiento genérico	RG-EQ-1	Equipamientos	17.188,10
	RG-EQ-2	Equipamientos	12.907,70
Total Red General Equipamientos			30.095,80
total redes generales			119.634,50
Zonas verdes	RL-ZV-1	Equipamientos/z.verde	10.906,80
	RL-ZV-2	Equipamientos/z.verde	12.199,10
	Total Red Local Zonas Verdes		23.105,90
Viario local	RL-SU	Servicios urbanos	80.175,10
	total redes locales		103.281,00
TOTAL REDES PUBLICAS			224.230,60

Tanto las redes generales como locales se cederán, urbanizadas, al ayuntamiento.

A continuación se justifica la dotación mínima de redes públicas exigidas, tanto por el Plan General, como por la LSCM.

- Zona verde (local y general) = $46.089,80 + 23.105,90 = 69.195,70$ m² > 36.366 m²
- Equipamiento = $30.095,80$ m² > 16.068 m²
- Total Redes locales = $103.281,00$ m² > $30.281,30$ m²
- Total Redes Generales = $119.634,50$ m² > $20.187,53$ m²



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Parte de este suelo ya se encuentra obtenido por el Ayuntamiento, o se trata de Dominio Público Hidráulico (titularidad de la confederación Hidrográfica del Tajo), por lo que no todo es suelo de cesión.

Concretamente, son suelos ya obtenidos:

REDES PUBLICAS YA OBTENIDAS			suelo
DPH arroyos	A		1.366,70
Camino del Arcipreste	B		1.162,00
Equipamiento genérico	C		11.431,50
Zona verde	D		3.277,30
Red Víaria	E		9.963,60
TOTAL			27.201,10

Estas cinco zonas quedan integradas en la ordenación de la siguiente manera:

- A. El DPH del arroyo se mantiene en su configuración original, siendo atravesado en dos puntos por el sistema viario del sector.
- B. El camino del Arcipreste quedará integrado en la Red General de Zonas Verdes.
- C. El equipamiento genérico queda integrado en su configuración original dentro de una manzana más amplia de equipamiento público.
- D. Las zonas verdes situadas junto a la glorieta elíptica en la Avenida de Guadarrama quedan incluidas o bien en las zonas verdes generales o en las manzanas de equipamiento público del sector.
- E. La red víaria existente queda integrada o bien en la Red General del Arco de Poniente o bien en la red víaria local del sector.

Dentro de las determinaciones pormenorizadas de ordenación que le corresponden a la Ordenación, se respetan las exigencias del Artículo 48.1 de la LSCM en lo que se refiere a alineaciones y rasantes, las condiciones que deben cumplir las parcelas (o manzanas) y los usos de la edificación, las reservas de suelo para redes públicas y el sistema de ejecución por compensación.

También se justifican los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas indicadas en el Artículo 48.2 de la LSCM



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

11.1. INVERSIONES EN URBANIZACIÓN.

Las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el presente Plan Parcial, pueden dividirse en dos categorías:

- Las asociadas al proceso de urbanización.
- Las asociadas al proceso de edificación.

A efectos del presente Estudio Económico Financiero, serán objeto de valoración y análisis las relativas al proceso de urbanización, que comprenden todas aquellas inversiones encaminadas a la transformación y preparación del suelo para acoger los usos urbanos previstos, y disponerlo de forma que se garantice su condición de solar de conformidad con las determinaciones de la legislación vigente y las previsiones y determinaciones propias de este Plan Parcial.

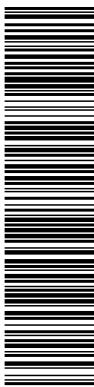
Dichas inversiones serán las relativas a:

- Los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- Obras de explanación, y pavimentación y señalización de la red viaria.
- Obras de saneamiento hasta las acometidas de las edificaciones.
- Infraestructura de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, canalización de la red de telecomunicaciones y gas combustible y red de recogida neumática de basuras.

En cualquier caso se ha previsto, dentro de la valoración que se formula, el enganche de las redes locales a las redes generales municipales que lo han de servir.

11.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.

De conformidad con las previsiones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 21, en relación con el 18, y en la medida en que quedan vigentes los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del ámbito de actuación, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

En cualquier caso no se derivará para el correspondiente Ayuntamiento afectado ni para la Administración urbanística actuante, caso de ser otra, en su calidad de Administración Actuante y no como titular patrimonial, carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización. En este momento la conservación de la urbanización corresponderá al ayuntamiento.

11.3. EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Urbanización Interior y conexiones con redes existentes.

El coste de urbanización se estima, considerando las características de la actuación, calculando un coste unitario por m² de viario de 150 €/m² y por m² de zona verde de 40 €/m² (coste de contrata, sin IVA), por tanto, el coste de urbanización interior sería:

Uso	Superficie	€/m ²	Total
Red viaria (RG + RL)	123.624,00	150,00	18.543.600,00
Zona Verde (RG + RL)	69.195,70	40,00	2.767.828,00
Total			21.311.428,00

Se contempla asimismo en este apartado la ejecución del nuevo colector de saneamiento descrito en puntos anteriores para conexión con el sistema de El Plantío.

Longitud del colector: 1.250 m. aprox. (de los cuales 100 m. de hinca bajo la M-50)

Coste estimado colector: 500 €/m.

Coste estimado hinca bajo M-50: 1.200 €/m.

Total coste de ejecución estimado de nuevo colector: 1.150 x 500 + 100 x 1.200 = 695.000 €

A los únicos efectos del presente Estudio Económico Financiero se propone un posible reparto del coste de esta infraestructura entre los sectores PP2-3 y PP2-4 en función de su edificabilidad. Por lo tanto, corresponderá a este sector el siguiente porcentaje:

Edificabilidad total sectores PP2-3 y PP2-4: 170.412,99 m²c

Edificabilidad PP2-3: 100.937,67 m²c (**59,23%**)

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 129 de 367	FIRMAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Edificabilidad PP2-4: 69.475,32 m²c (40,77%)

Total coste de ejecución de nuevo colector asignado al sector PP2-3: 695.000 x 0,5923 = **411.650 €**

Aportación a las infraestructuras del CYII

El Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Majadahonda suscribieron, el 4 de noviembre de 1996, un convenio para la ejecución de las obras del Plan Director de Abastecimiento de Agua de Majadahonda. En este convenio se determinaron las infraestructuras de abastecimiento a ejecutar por los sectores de suelo urbanizable previstos en el documento de aprobación inicial del Plan General, así como la valoración estimativa de dichas infraestructuras y las repercusiones económicas para cada sector.

Al sector PP2-3 se le asignó el coste de la arteria nº 7, de fundición dúctil de diámetro 400 mm, con un importe estimado de **171.000 €**

Respecto a las infraestructuras de saneamiento y depuración, la repercusión que corresponde a este sector se estima en **655.100 €**

Por tanto, en concepto de aportación a las nuevas infraestructuras del Canal de Isabel II el importe estimado es de **826.100 €**

Planeamiento y Gestión

Por lo que se refiere al coste del planeamiento y la gestión urbanística (plan parcial, reparcelación y urbanización), se estima una cantidad total de **425.000 €**.

Todo ello supone una inversión total aproximada de **22.974.178 €**.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

11.4. CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Es evidente la total capacidad económica de los Promotores privados, al ser propietarios del suelo integrante del ámbito de gestión que se considera, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo.

Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo señalado del ámbito, que eventualmente pueden servir de base a enajenaciones o créditos hipotecarios para acometer la urbanización y en su caso la edificación.

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearan para acometer la promoción del ámbito de actuación, la urbanización se ejecutará bien a través de los medios propios o a través de los créditos o mecanismos de financiación que se consideren convenientes.

En cualquiera de los casos, como queda especificado en posteriores apartados, la ejecución quedará garantizada a través de los oportunos avales bancarios.

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, se ejecutarán bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

11.5. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.

Se prevé la ejecución de las obras de urbanización interior y de las conexiones con las redes exteriores en una sola etapa.

Se prevé una duración de las obras de urbanización de 24 meses, durante los cuales, y en la forma prevista en la legislación vigente, se podrá acometer de forma simultánea la edificación.

En cuanto a la inversión relativa a las obras de urbanización, en relación con la superficie del ámbito de actuación y el aprovechamiento edificable lucrativo previsto, se fija en los siguientes valores unitarios:

- Coste unitario por suelo del ámbito de actuación (363.660 m²s):

$$22.974.178 \text{ €} / 363.660 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{63,17 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- Coste unitario por superficie lucrativa edificable

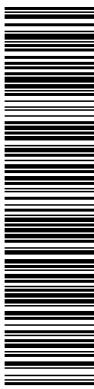
$$(90\% \text{ de } 100.937,57 = 90.844 \text{ m}^2\text{c})$$

$$22.974.178 \text{ €} / 90.844 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{252,88 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

Se considera que dichos valores son compatibles con los actuales precios de venta de los usos lucrativos dispuestos en el sector, de lo que resulta la viabilidad económica y por tanto de la operación urbanística.

11.6. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.

De acuerdo con el artículo 108, apartado 1.b) de la vigente Ley del Suelo de la comunidad de Madrid, de forma previa a la iniciación de las obras de urbanización se establecerá la constitución de avales bancarios cifrados en el 10% del coste resultante para la ejecución de la urbanización e implantación de los diferentes servicios urbanísticos como garantía legal para proceder a la promoción del suelo.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

12. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

12.1. NECESIDAD Y OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido 7/2015 aprobado por RDL de 31 de octubre, establecen la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular 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".

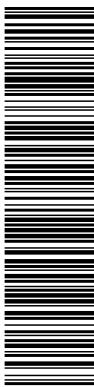
Se obliga por tanto a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

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

Para alcanzar dicho objetivo se deberán identificar y cuantificar:

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



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

A nivel de planeamiento de desarrollo, lo más inmediato, y seguramente más adaptado a la realidad, ya que intervienen menos "suposiciones" de dudosa aplicación real, es la comparación del gasto que supone para el ayuntamiento el mantenimiento de la urbanización con el ingreso generado mediante el Impuesto de Bienes Inmuebles, al ser éste un impuesto fijo, anual y de por vida.

Lo que se pretende por tanto con este estudio, es comprobar si, en el momento de finalizar las obras de urbanización, la recepción y por tanto mantenimiento de éstas supone para el ayuntamiento una carga superior a la recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles, únicamente del suelo, sin tener en cuenta las futuras edificaciones.

Respecto a la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el sector califica suelo con uso terciario y dotacional privado, que compensará suficientemente las necesidades de la nueva población.

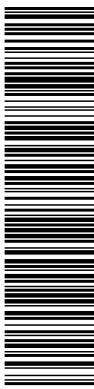
12.2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

Obtención de las redes públicas de cesión.

La superficie que la ordenación califica como red pública general y local (de titularidad municipal) es la siguiente:

REDES PUBLICAS			suelo
DPH arroyos	RSM-DPH	E Libres/DPH	1.315,10
total redes supramunicipales			1.315,10
Viario (Arco de poniente)	RG-INF-RV	Infraestructuras/com	43.448,90
Espacios libres	RG-ZV	Equipamientos/z.verde	46.089,80
Equipamiento genérico	RG-EQ-1	Equipamientos	17.188,10
	RG-EQ-2	Equipamientos	12.907,70
	Total Red General Equipamientos		30.095,80
total redes generales			119.634,50
Zonas verdes	RL-ZV-1	Equipamientos/z.verde	10.906,80
	RL-ZV-2	Equipamientos/z.verde	12.199,10
	Total Red Local Zonas Verdes		23.105,90
Viario local	RL-SU	Servicios urbanos	80.175,10
	total redes locales		103.281,00
TOTAL REDES PUBLICAS			224.230,60



de

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB935F71CA3608FB93A6BEFA77A9A7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Parte de este suelo ya se encuentra obtenido por el Ayuntamiento, o se trata de Dominio Público Hidráulico (titularidad de la confederación Hidrográfica del Tajo), por lo que no todo es suelo de cesión.

Concretamente, son suelos ya obtenidos:

REDES PUBLICAS YA OBTENIDAS		suelo
DPH arroyos	A	1.366,70
Camino del Arcipreste	B	1.162,00
Equipamiento genérico	C	11.431,50
Zona verde	D	3.277,30
Red Viaria	E	9.963,60
TOTAL		27.201,10

12.3. 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:

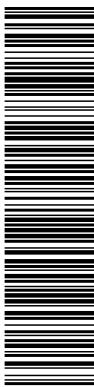
- Red de distribución de agua: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: Compañía suministradora.
- Red de gas natural: Compañía suministradora.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

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.

Los ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario. En función de estos ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

Superficie de Viario y aceras 123.624,00 m²



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Zonas Verdes 69.195,70 m²

Mantenimiento del viario público, alumbrado público, red de saneamiento y recogida neumática de basuras:

Superficie: 123.624,00 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido:

0,27 €/m²c (pavimentación)

0,28 €/m²c (alumbrado público)

0,22 €/m²c (saneamiento)

0,45 €/m²c (recogida neumática de basuras)

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:

(0,27 + 0,28 + 0,22+ 0,45) €/ m²s x 123.624,00 m²s = **150.821 €/año**

Mantenimiento de los espacios libres:

Superficie 69.195,70 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 3,5 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual de los espacios libres:

3,5 €/m² x 69.195,70 m² = **242.185 €/año**

Por lo tanto el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: **393.006 €/año**

CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.

A continuación se identifica el principal ingreso que obtiene la administración, el Impuesto de Bienes Inmuebles, y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Su determinación se realiza según las especificaciones de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Para el cálculo del IBI que percibirá el ayuntamiento, se obtienen los valores de la ponencia de valores del catastro del año 2014, en la que se identifica el suelo como polígono 046.

Para el cálculo del importe del impuesto, de acuerdo con la ordenanza fiscal vigente, se aplicará el coeficiente siguiente sobre el valor catastral calculado:

- Bienes inmuebles de uso residencial: 0,40%.
- Bienes inmuebles de usos no residenciales: 0,75%

Calcularemos el Valor Catastral Total como la suma del valor catastral del suelo y el de la construcción, de acuerdo con las fórmulas siguientes:

VALOR CATASTRAL PARCELAS (TERCIARIO/DOTACIONAL PRIVADO)=
Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión VRC ($\text{€}/\text{m}^2$ en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

VALOR CATASTRAL PARCELAS (R. COLECTIVA)= Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión VRC ($\text{€}/\text{m}^2$ en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

VALOR CATASTRAL PARCELAS (R. UNIFAMILIAR)= Superficie de la parcela x Valor unitario VUC ($\text{€}/\text{m}^2$ en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC = 650 $\text{€}/\text{m}^2$) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

Los datos empleados para el cálculo son los siguientes:

Suelo residencial unifamiliar (90% total):	31.098 m ² s
Edificabilidad resid. unifamiliar (90% total):	13.061 m ² c
Edificabilidad res. colectiva (90% apropiable):	60.177 m ² c
Edificabilidad terciario/dot (90% apropiable):	17.610 m ² c



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Valor de repercusión resid/terciario (VRC):	1633 €
Valor Unitario Unifamiliar (VUC):	455 €
Gastos y Beneficios (G+B):	1,5
Coeficiente de Mercado (RM):	0,5
Módulo Construcción (MBC):	650

Con los datos anteriores:

Valor catastral Suelo Terciario / dotacional:	21.567.848 €
IBI Suelo (0,75%)	161.759 €

Valor catastral Suelo Residencial Unifamiliar:	10.612.192 €
IBI Suelo (0,4%)	42.448 €
Valor catastral Suelo Residencial Colectiva:	73.701.780 €
IBI Suelo (0,4%)	294.807 €

Valor catastral Edificación Terciario:	8.584.875 €
IBI Construcción (0,75%)	64.386 €

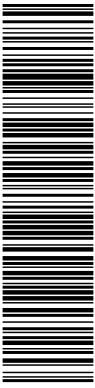
Valor catastral Edificación Residencial Unifamiliar:	6.367.238 €
IBI Construcción (0,4%)	25.469 €

Valor catastral Edificación Residencial Colectiva:	29.336.287 €
IBI Construcción (0,4%)	117.345 €

Total IBI Suelo:	499.014 €/año
Total IBI Construcción:	207.200 €/año
Total:	706.214 €/año

12.4. 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 que genera al Ayuntamiento de Majadahonda el desarrollo del sector son superiores a los gastos generados.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

La recepción de la totalidad de la urbanización en el momento de su finalización resulta igualmente viable, ya que el IBI recaudado por el suelo (499.014 €/año) es superior al coste de mantenimiento de la misma (393.006 €/año).

Madrid, diciembre de 2025

Equipo redactor



Juan Guzmán Pastor

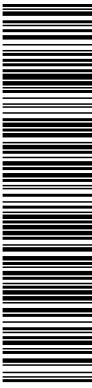
Pedro Guzmán Pastor

GESTION DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L. (GPA S.L.)

Pablo Guzmán Pastor

Javier Guzmán Pastor

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 139 de 367	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEA77AA7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

2– NORMAS URBANISTICAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

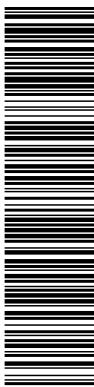
NORMAS URBANÍSTICAS.

CAPITULO. 1: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	139
ARTICULO. 1: OBJETO, FUNCIÓN Y CONTENIDO SUSTANTIVO.....	139
ARTICULO. 2: ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	139
ARTICULO. 3: VIGENCIA.....	139
ARTICULO. 4: EFECTOS.....	140
ARTICULO. 5: MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL.....	140
ARTICULO. 6: CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL.....	141
ARTICULO. 7: NORMAS DE INTERPRETACIÓN.....	141
ARTICULO. 8: AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA.....	142
CAPITULO. 2: TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.....	143
ARTICULO. 9: TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN EL PLAN PARCIAL.....	143
CAPITULO. 3: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	144
ARTICULO. 10: CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	144
ARTICULO. 11: REDES PÚBLICAS.....	145
ARTICULO. 12: REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	145
CAPITULO. 4: DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....	147
ARTICULO. 13: CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.....	147
ARTICULO. 14: PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO.....	147
ARTICULO. 15: PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN.....	147
ARTICULO. 16: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	148
ARTICULO. 17: PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.....	149
ARTICULO. 18: CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN.....	149
ARTICULO. 19: CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	149
ARTICULO. 20: DERECHO A EDIFICAR.....	150
CAPITULO. 5: DETERMINACIONES Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.....	151
ARTICULO. 21: DETERMINACIONES RESPECTO A CONDICIONES AMBIENTALES.....	151
ARTICULO. 22: DETERMINACIONES RESPECTO A LA POSIBLE EXISTENCIA DE RESIDUOS Y A LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO.....	151
ARTICULO. 23: DETERMINACIONES RESPECTO A LOS PUNTOS DE VERTIDO.....	151
ARTICULO. 24: EN RELACIÓN CON LA CALIDAD DEL SUELO.....	152
ARTICULO. 25: DETERMINACIONES RESPECTO A LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR IMPACTOS AMBIENTALES.....	152
ARTICULO. 26: DETERMINACIONES RESPECTO AL SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL.....	182
CAPITULO. 6: NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	183
ARTICULO. 27: NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	183
ARTICULO. 28: OBRAS E INFRAESTRUCTURAS A CARGO DEL ÁMBITO.....	183



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

ARTICULO. 29:	DETERMINACIONES RESPECTO A LA DEPURACIÓN DE AGUA RESIDUAL	184
ARTICULO. 30:	DETERMINACIONES RESPECTO A LA RED DE SANEAMIENTO.....	184
ARTICULO. 31:	DETERMINACIONES RESPECTO AL RIEGO DE ZONAS VERDES.....	185
ARTICULO. 32:	CONDICIONES DE CÁLCULO DE LAS REDES DE SERVICIOS Y OTRAS DE URBANIZACIÓN.....	185
ARTICULO. 33:	DETERMINACIONES RESPECTO A LOS CAUCES PÚBLICOS.....	185
CAPITULO. 7:	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.	187
ARTICULO. 34:	REMISIÓN AL PLAN GENERAL:.....	187
CAPITULO. 8:	ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....	188
ARTICULO. 35:	GENERALIDADES.....	188
ARTICULO. 36:	ZONA 1 - RESIDENCIAL COLECTIVA (RCL,RCP)	189
ARTICULO. 37:	ZONA 2 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU).....	193
ARTICULO. 38:	ZONA 3 - TERCARIO Y EQUIPAMIENTO PRIVADO (T-EP).....	197
ARTICULO. 39:	ZONA 4 - EQUIPAMIENTO PÚBLICO (RG-EQ)	202
ARTICULO. 40:	ZONA 5 - ESPACIOS LIBRES (RG-ZV, RL-ZV)	203
ARTICULO. 41:	ZONA 6 - INFRAESTRUCTURAS (RG-INF-RV, RL-SU)	203
ARTICULO. 42:	ZONA 7 - DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)	204



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

CAPITULO. 1: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTICULO. 1: Objeto, función y contenido sustantivo.

El objeto del presente documento es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbanizable constituido por el sector P.P.2-3 denominado “Arroyo del Arcipreste” del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda. Este documento se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.

La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV – Sección Primera (Art. 47 al 49) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Ordenación Pormenorizada tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el BOCM, el acuerdo de su aprobación definitiva.

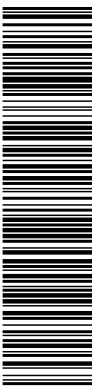
ARTICULO. 2: Ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el sector de suelo urbanizable delimitado como una unidad de ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este documento.

ARTICULO. 3: Vigencia.

El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.C.M.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales ó de la suspensión parcial ó total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

ARTICULO. 4: Efectos.

Este Plan Parcial, así como los Proyectos y otros documentos que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca ó ámbito del mismo.

Obligatoriedad. El Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

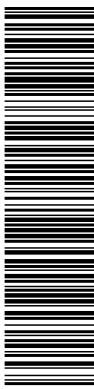
Ejecutividad. La ejecutividad del Plan Parcial implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen, al objeto de soportar la edificación prevista.

ARTICULO. 5: Modificaciones del Plan Parcial.

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades previstas en los Arts. 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.

Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ARTICULO. 6: Contenido documental del Plan Parcial.

El Plan Parcial, consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo la información operativa necesaria.
- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- Planos de Ordenación Pormenorizada.
- Organización y gestión de la ejecución.
- Normas y Ordenanzas Urbanísticas.
- Anexos complementarios.

ARTICULO. 7: Normas de interpretación.

- a. Las determinaciones del presente Plan Parcial, se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento general al que éste se somete, y con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
- b. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán ésta últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- c. Si se dieran contradicciones entre las determinaciones contenidas en el texto y las contenidas en los planos, prevalecerán aquellas sobre éstas.
- d. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellas sobre éstas.

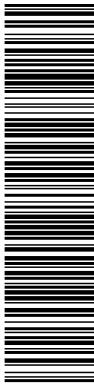


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

- e. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

ARTICULO. 8: Afecciones y Normativa complementaria.

En lo no regulado específicamente por el presente Plan Parcial, será de aplicación la Normativa del Planeamiento general vigente, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

CAPITULO. 2: TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

ARTICULO. 9: Terminología empleada en el Plan Parcial.

- a. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las ordenanzas urbanísticas del Plan General.
- b. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido particular que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.
- c. En cuanto a la terminología referida a la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se utiliza en la redacción de planes urbanísticos en esta Comunidad.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

CAPITULO. 3: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

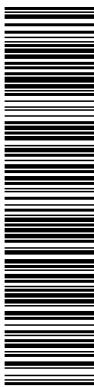
ARTICULO. 10: Calificación del suelo.

- a. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

- b. El Plan Parcial califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:
 - Residencial colectiva (RCL, RCP)
 - Residencial Unifamiliar (RU)
 - Terciario y Equipamiento privado (T-EP)
 - Equipamiento público (RG-EQ).
 - Espacios Libres (RG-ZV, RL-ZV).
 - Infraestructuras (RG-INF-RV, RL-SU).
 - Dominio Público Hidráulico (DPH).

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación, según se detalla en el Capítulo 7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- c. Según el destino previsto en el Plan Parcial, para cada una de las zonas, éstas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, ó bien adscritas a las distintas redes públicas.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ARTICULO. 11: Redes públicas.

- a) Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de equipamientos y espacios libres, **todos ellos de carácter público**, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito o de la población en general.
- b) Dichas redes se regulan mediante las Ordenanzas específicas de las zonas:
 - Equipamiento público (RG-EQ).
 - Espacios Libres (RG-ZV, RL-ZV).
 - Infraestructuras (RG-INF-RV, RL-SU).
 - Dominio Público Hidráulico (DPH).
- c) Las redes públicas podrán tener carácter:

Supramunicipal, que son aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal, y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid. (Art. 36/1 a) de la LSCM)

General, que son aquellas cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco a nivel supramunicipal. (Art. 36/1 b) de la LSCM)

Local, que son aquellas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto. (Art. 36/1 c) de la LSCM)

ARTICULO. 12: Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

- a) Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del Plan Parcial y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento de rango superior a que se somete, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial.
- Redacción del Proyecto de Urbanización de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta las correspondientes redes generales de la ciudad.

De gestión:

- Redacción de los instrumentos de gestión necesarios para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento (Proyecto de Reparcelación a llevar a cabo por la Junta de Compensación).

De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:
 - Equipamiento público (RG-EQ).
 - Espacios Libres (RG-ZV, RL-ZV).
 - Infraestructuras (RG-INF-RV, RL-SU).
 - Dominio Público Hidráulico (DPH).

A estos suelos hay que añadir los correspondientes urbanizados capaces de acoger el 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetización del mismo en el correspondiente instrumento de gestión.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización total del ámbito, según propone el Plan Parcial.
- b) Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado por el planeamiento general, se establece como Área de Reparto (a efectos de equidistribución interna) el propio ámbito delimitado.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

CAPITULO. 4: DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

ARTICULO. 13: Condiciones generales para su desarrollo.

- a) La aplicación del Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada cuya delimitación contiene el plano de ordenación.
- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de actuación por compensación.
- c) Serán de obligado cumplimiento para la fase de ejecución de la urbanización y la edificación las condiciones impuestas en los informes emitidos por los organismos oficiales durante la tramitación del expediente, así como las establecidas en los estudios sectoriales que acompañan al presente Plan Parcial.

ARTICULO. 14: Planeamiento y proyectos de Desarrollo.

- a) No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.
- b) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:
 - Proyecto de Reparcelación.
 - Proyectos de Urbanización.
 - Proyectos de Edificación.

ARTICULO. 15: Proyecto de Equidistribución.

Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en el artículo 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas resultantes.

Formulación: Será tramitado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

<p>DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos</p> <p>OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 151 de 367</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO NO REQUIERE FIRMAS</p>
--	--	--



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

ARTICULO. 16: Proyecto de Urbanización.

Contenido: El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan, en desarrollo del Plan General del municipio.

El Proyecto de Urbanización podrá en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos, que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

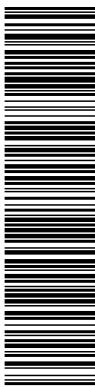
El Proyecto de urbanización podrá modificar las rasantes, pendientes de los viarios y las secciones tipo, así como la disposición de pasos de peatones, plazas de aparcamiento o centros de transformación, siempre que no se alteren las alineaciones y por tanto la calificación del suelo, sin que por ello sea preciso modificar el Plan Parcial.

Formulación: Será formulado por los propietarios que ejercen la iniciativa de ejecución, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Urbanización completa del sector podrá realizarse en una sola etapa o por fases.

En caso de plantearse las obras de urbanización en fases o unidades funcionales independientes, se deberá justificar la viabilidad técnica de dichas fases y su correcta integración en las redes generales de servicios e infraestructuras una vez finalizadas, con objeto de posibilitar su recepción por el ayuntamiento.

En este caso, las garantías exigibles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.3.c) de la LSCM, serán únicamente de cada una de las fases.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ARTICULO. 17: Proyectos de Edificación.

Los proyectos de edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

Así mismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento, vigentes en el momento de su realización.

ARTICULO. 18: Condiciones de actuación y ejecución.

a) La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

b) Ámbito de actuación.

La ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa (con las salvedades descritas en el artículo 16 respecto a las obras de urbanización).

c) Determinación del sistema de actuación.

La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de compensación.

ARTICULO. 19: Conservación de la urbanización.

Tras la completa terminación de las obras de urbanización, o de la fase correspondiente, y en el plazo máximo de un mes, se realizará su recepción por parte del Ayuntamiento, garantizándose éstas por el plazo que determine la legislación vigente en ese momento.

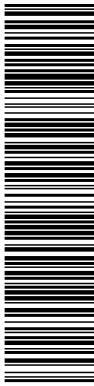
Una vez producida la recepción administrativa de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales. Hasta ese momento la conservación será a cargo de la Junta de Compensación o de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación a formar en su caso.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

ARTICULO. 20: Derecho a edificar.

- a) Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.
- b) No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

CAPITULO. 5: DETERMINACIONES Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.

ARTICULO. 21: Determinaciones respecto al ahorro de agua y el tratamiento de aguas de primer lavado.

- Los proyectos de las futuras edificaciones incluirán medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, a fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
- Se deberán establecer los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos, en cumplimiento del apartado 7.2.5. del Plan Integral de Mejora de la Calidad del río Tajo.

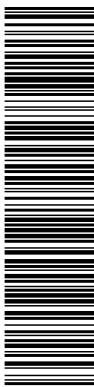
ARTICULO. 22: Determinaciones respecto a la posible existencia de residuos y a la implantación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y conforme a lo establecido en 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, se llevará a cabo la correspondiente investigación al objeto de determinar si existe afección de la calidad del suelo y, en tal caso, se remitirán los resultados al Área de Planificación y Gestión de Residuos para su informe con carácter previo a los trabajos de urbanización.

En el caso de las instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto 9/2005, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 de dicho Decreto.

ARTICULO. 23: Determinaciones respecto a los puntos de vertido.

Con carácter general, en el caso de localizarse puntos de vertido, se tendrá en cuenta que con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopios se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2022, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CE)

ARTICULO. 24: En relación con la calidad del Suelo.

En el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

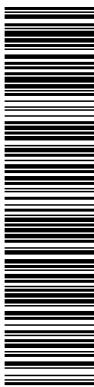
ARTICULO. 25: Determinaciones respecto a las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales.

El objeto de este artículo es establecer las medidas necesarias para prevenir o reducir los efectos negativos relevantes en el medio ambiente del Plan Parcial, tomando en consideración el cambio climático.

Se preverán medidas de tipo preventivo, correctivo y en última instancia compensatorio establecidas en normativa específica en relación a la afección al arbolado derivada de las obras de urbanización, implícitas en el desarrollo urbanístico y que se definirán en posteriores fases.

Como se indica en el Documento Ambiental Estratégico (DAE) que acompaña al presente Plan Parcial, **ninguno de los efectos previsibles del desarrollo de la propuesta requeriría de la aplicación de medidas correctoras que resulten imprescindibles para poder compatibilizarlos con los valores del medio.**

No obstante, se han detectado varios aspectos sobre los que cabe plantear medidas preventivas y **recomendaciones** de cara a reducir la intensidad de los efectos detectados y prevenir la aparición de otros efectos negativos. Algunas medidas de carácter general, se agrupan en los principales aspectos con efectos sobre el medio ambiente. Se recogen también aquellas que hayan sido señaladas o comentadas a lo largo del DAE y de los estudios sectoriales.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Las medidas que aquí se exponen se diferencian según su inclusión en las distintas fases de desarrollo del Plan, distinguiéndose así, para cada una de las variables, medidas a incorporar:

- Medidas a incorporar en el proyecto de urbanización y edificación, **fase de diseño**.
- Medidas a considerar durante la ejecución de las obras, **fase de transformación**.
- Recomendaciones para la gestión del ámbito tras su entrada en carga y dentro de la **fase de uso**.

Además de las medidas, se incluyen **recomendaciones y buenas prácticas de operación** de posible aplicación en el caso de la prevención de efectos ya clasificados como compatibles. En estos casos, las medidas no solo son tendentes a minimizar más o anular dichas afecciones, por leves que sean en origen, sino a mejorar más aun el desempeño del plan en cualquier variable ambiental.

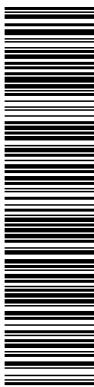
En todo caso se tendrá en consideración lo dispuesto en el Plan Director de Arbolado de Majadahonda

ARTICULO.25. 1: Medidas a incorporar en los proyectos de urbanización y edificación (Fase de diseño).

Para la compatibilización de los potenciales efectos negativos del plan sobre el medio ambiente y de su materialización en obra, se **recomienda** la incorporación de las siguientes medidas.

MEDIDAS GENERALES

1. Control de la adecuación del diseño final de urbanización y edificación a las prescripciones ambientales particulares que puedan contenerse en los dictámenes del órgano ambiental correspondiente para cada instrumento de planeamiento, en general, la Declaración Ambiental Estratégica del Plan Parcial.

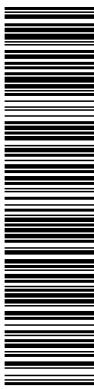


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

HIDROLOGÍA Y SANEAMIENTO – PROTECCIÓN DEL MEDIO HIDROLÓGICO / CICLO DEL AGUA

Urbanización

2. Se deberán realizar estudios geotécnicos que evalúen el riesgo de afloraciones del nivel freático que puedan comprometer la integridad o funcionalidad de la urbanización o de la futura edificación.
3. Deberá garantizarse la continuidad del flujo de aguas subterráneas, sin interrumpir los flujos subálveos y sin daño a las cimentaciones.
4. Las redes de saneamiento deberán ser estancas, incorporándose al diseño todas las medidas de protección necesarias, evitándose así la infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
5. Se incorporarán las disposiciones necesarias para mantener la nueva infraestructura de saneamiento en un estado óptimo que impida la pérdida de agua de abastecimiento o la contaminación de las aguas subterráneas por infiltraciones del exterior que van a verterse en la red general. En particular, disponer de sistemas de detección de fugas de agua en toda la red de abastecimiento, y saneamiento para un rápido control de las mismas.
6. Se garantizará la ausencia de riesgos en el agua de consumo humano de acuerdo al *Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero que establece los criterios sanitarios*. En caso de que no se cumplan los criterios sanitarios, se facilitará el aporte de agua potable a la población bien mediante conexión a la Red del Canal de Isabel II, S.A. (CYII) u a través de otro medio alternativo autorizado.
7. Respecto a la hidrogeología, se deberá prescribir la implantación de **técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS)**, favoreciendo así procesos hidrológicos como la infiltración o la escorrentía, tales como superficies permeables (pavimentos porosos, gravas, arenas, losetas o adoquines con juntas permeables, etc.) reduciéndose las áreas impermeables a las mínimas indispensables. Tienen la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos porosos. La instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable tendrán también dicha consideración.
8. Se deberán plantear sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de agua de lluvia en los edificios, vías urbanas, aparcamientos, campos y pistas

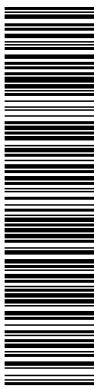


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- deportivas, bien para su reutilización en el propio edificio o equipamiento, bien para abastecer a la red municipal de reutilización de aguas.
9. Se considerarán situaciones de sequía prolongada por efecto del Cambio Climático en el dimensionado de las instalaciones de almacenaje de agua.
 10. Se recomienda la utilización de especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar en zonas verdes y espacios públicos, siempre bajo observancia del Plan Director de Arbolado Urbano de Majadahonda.
 11. En todas las zonas verdes comunes, se aplicarán fertilizantes orgánicos en dosis adecuadas, evitando el empleo de herbicidas artificiales, para evitar infiltración de los mismos en las aguas subterráneas, prohibidos por otro lado por el Plan Director de Arbolado Urbano de Majadahonda.
 12. Con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente, y siempre que se considere oportuno, se considerará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía para el mantenimiento de la humedad natural del terreno y la recarga de acuíferos.
 13. El riego de parques y jardines se realizará preferentemente con aguas regeneradas, una vez obtenidas las pertinentes autorizaciones del Canal de Isabel II, para lo cual la instalación debe cumplir la normativa específica.
 14. La utilización de aguas depuradas para el riego de zonas verdes estará regulada por el informe sanitario vinculante específico para cada ámbito de desarrollo y uso, emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública).
 15. Para el control de la prevención de la *Legionella* en riego por aspersión, deberá cumplir los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionellosis.
 16. Se evitará la utilización de variedades de césped tapizante de altos requerimientos hídricos.

Edificación

17. Los edificios de nueva construcción estarán dotados de un sistema de drenaje horizontal (en cubierta) y vertical (en fachada o por el interior), provisto de canalones y tuberías que permitan una evacuación eficaz y directa de las aguas de lluvia hacia la red de saneamiento municipal. En ese sentido se recomienda la



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

incorporación de sistemas de reutilización parcial del agua de lluvia dentro de los propios edificios, así como la instalación de cubiertas ajardinadas.

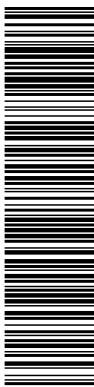
18. Los proyectos de edificación estudiarán la viabilidad de la disposición de retardadores de flujo en los sumideros de los tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes) en lugar de a viales impermeables o aceras, con objeto de contribuir a la laminación de los caudales generados, así como a la retención de la contaminación difusa en origen.
19. Se incorporarán medidas relativas al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en los puntos de consumo de las nuevas edificaciones y en la rehabilitación de las existentes:
 - Equipos economizadores de agua caliente sanitaria (ACS) y agua fría para el consumo humano (AFCH) tales como perlizadores en grifos y cisternas de doble pulsador o de pulsación interrumpida (preferentemente las primeras).
 - Instalar sistemas de fotodetección en todo tipo de surtidores de agua: griferías, urinarios, etc.
 - Incorporar en los inodoros sistemas que dispongan de regulación de caudal individual para ajustar el mismo a las necesidades.

PROTECCIÓN DEL SUELO

20. Los movimientos de tierras se planificarán procurando el balance nulo, minimizando la necesidad de préstamos o retirada a vertedero.

VEGETACIÓN Y ARBOLADO

21. Se deberá tomar como referencia el Plan Director de Arbolado Urbano de Majadahonda.
22. Fomentar la plantación de masas arboladas y de vegetación profusas en equipamientos y vía pública con alta capacidad de captura de CO₂ y filtrado de otros contaminantes y partículas, compatible con las características climatológicas del municipio (a ser posible autóctonas) de bajos requerimientos hídricos y resistentes a los efectos previsibles del cambio climático.
23. Estudiar la ubicación y densidad de las masas arbóreas para promover la generación de microclimas protectores frente al Cambio Climático y atractivos para la avifauna urbana, siguiendo criterios bioclimáticos en el diseño de las



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

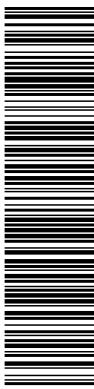
- zonas verdes, mediante la vegetación, la permeabilización del suelo, la presencia de masas de agua, etc.
24. Estudiar la ubicación y densidad de las masas arboladas para lograr un mayor efecto como componente visual del paisaje tanto en el entorno próximo como más alejado.
25. Para favorecer la protección de los recorridos peatonales y ciclistas en época estival, aumentar la densidad del arbolado de alineación respecto a los estándares habituales.
26. Dedicar parcelas de equipamiento a fomentar la agricultura urbana y periurbana, insertándola en la red de espacios verdes urbanos, incrementando la biodiversidad y el potencial sumidero de CO₂ del espacio urbano y contribuir a la autonomía alimentaria.
27. Alternar diferentes especies para evitar la propagación de plagas y favorecer la biodiversidad.
28. Se seguirán y tendrán en cuenta directrices de Gestión Integrada de Plagas (GIP), eligiendo aquellas especies que requieran menor necesidad de tratamientos preventivos y que además faciliten su mantenimiento y limpieza con el fin de evitar el cobijo y proliferación de plagas urbanas. Se evitará el uso de productos químicos de síntesis a favor de métodos de lucha biológica (Majadahonda se declara municipio “fijo 0”).

Adicionalmente, ver medidas y recomendaciones sobre vegetación y arbolado en relación al cambio climático (captación de CO₂ y generación de microclimas) y la calidad del aire (filtrado de contaminantes), en siguientes apartados.

TRANSPORTE Y MOVILIDAD

Recomendaciones para fomentar los viajes externos en medios de transporte colectivos y compartidos frente al uso del vehículo privado, especialmente de forma individual o con baja ocupación:

29. Prever la ubicación de paradas de autobús en el viario articulador del núcleo residencial, junto a los equipamientos, y en el viario perteneciente al denominado Arco de Poniente, de esta manera se aseguraría la cobertura en transporte público a este nuevo sector (esta medida ya está incluida en el PMUS de Majadahonda, en relación a las actuaciones en la red de transporte público.)



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

30. En el viario interior local, expresar claramente el carácter prioritario de los modos blandos y de recurrir a estrategias y elementos de templado que afecten únicamente a los vehículos motorizados (turismos y semipesados).
31. Contar en todos los edificios con espacios específicos para el estacionamiento de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal (VMP), en zonas visibles vinculadas a las zonas de acceso y protegidas de las inclemencias del tiempo, incluyendo una proporción significativa de puntos de recarga eléctrica para ese tipo de vehículos, alimentados con la producción eléctrica in situ del propio edificio.

Acciones recomendadas en el exterior del ámbito, destinadas a facilitar y fomentar el uso de los modos blandos en la conexión con el resto del entorno urbano del municipio, en coordinación con el Ayuntamiento de Majadahonda:

32. Recuperación del servicio de alquiler de bicicletas, inoperativo desde junio de 2017, distribuyendo puntos de alquiler en diferentes zonas del municipio de Majadahonda, incluyendo la estación de Cercanías, así como el interior del sector.
33. Instalación de aparcab-bicis vinculadas a las paradas de transporte público, principalmente en la estación de Cercanías de Majadahonda.
34. Ampliación de la zona de aparcamiento de vehículos eléctricos de alquiler hacia el viario urbano principal, incluyendo el viario que conforma el denominado Arco de Poniente, colindante con el sector.
35. Estudio de la viabilidad de un servicio lanzadera que permita cubrir las necesidades de conexión del sector con la estación de Cercanías, con una mejor frecuencia que las líneas de autobús existentes.
36. Prolongación de la infraestructura ciclista, carril bici, hasta las conexiones con el viario interno del sector.

Otras recomendaciones

37. Ubicar de puntos de recarga para camiones de baldeo

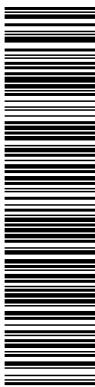


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA Y CAMBIO CLIMÁTICO

En relación a la movilidad sostenible, complementando a las anteriores:

38. En el viario de primer nivel jerárquico (sección tipo 1, calle Arco de Poniente), de doble carril por sentido, limitar la velocidad a 40 km/h, en lugar de los 50 km/h indicados en el Reglamento de circulación para este tipo de vías.
39. En el viario interior de segundo nivel jerárquico sin previsión de carril bici segregado (secciones tipo 3 y 4) señalizar como ciclo-carril la calzada, expresando así el carácter de coexistencia que posibilita la limitación legal a 30 km/h del viario con un único carril por sentido.
40. Materializar el viario de tercer nivel jerárquico (sección tipo 5, de acceso a las parcelas unifamiliares) como vía de plataforma única, diferenciando acera y calzada mediante cambios de color y/o material del pavimento, señalizando claramente el carácter prioritario de los modos blandos y la limitación legal de velocidad de 20 km/h.
41. En los edificios terciarios y dotacionales, fomentar el uso del coche compartido de empleados y usuarios, reservando plazas de aparcamiento para ello, tratando de controlar su uso adecuado (esto es, que finalmente no se empleen de forma individual).
42. Fomentar el uso del coche y las motocicletas eléctricas de empleados y visitantes, reservando plazas exclusivas para este tipo de vehículos y dotándolas de puntos de recarga por encima de los establecidos por el DB-HE del CTE, también alimentados en la medida de lo posible por la producción in situ del edificio. La existencia de esta reserva se recogerá en la documentación de proyecto que acompañe a la solicitud de licencia.
43. En caso de implantarse centros educativos en las parcelas de equipamiento y dotacional privado, reservar en el interior de las parcelas, y preferentemente alejadas de los recintos acústicamente más sensibles (aulas, bibliotecas, despachos, etc.), zonas específicas para el aparcamiento de autobuses, así como para la subida y bajada de estudiantes.
44. Instalar aparcamientos para bicicletas en lugares de alta demanda, en aparcamientos y paradas de autobús para promover la intermodalidad.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

45. Recurrir a señales que, colocadas sobre los itinerarios, indiquen las distancias y tiempos estimados a destinos principales, como centros atractores o estaciones de transporte público cercanas, tanto a pie como en bicicleta.
46. Incorporar la necesidad de aportar planes de acceso a los proyectos y solicitudes de licencia de grandes actividades atractoras que se implanten en las parcelas terciarias y dotacionales del sector, comprobando que aportan acciones para la reducción del uso del vehículo privado, especialmente de forma individual, de trabajadores y visitantes, facilitando y fomentando el acceso de los modos blandos y el transporte colectivo y compartido.
47. Fomentar el uso del vehículo eléctrico con puntos de recarga lenta en todos los garajes de la nueva edificación, superando las dotaciones mínimas establecidas por normativa.

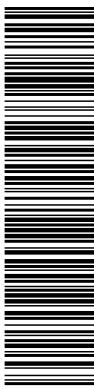
A este respecto, se considerará lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, en cuanto a la dotación de puntos de recarga en edificios de uso distinto al residencial privado.

Se atenderá también a lo establecido en el Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. En particular a la sección HE-6 introducida por este Real Decreto para el Documento Básico DB-HE "Ahorro de energía" en relación a los nuevos edificios de uso residencial privado. Las modificaciones del CTE aprobadas por este Real Decreto serán de aplicación obligatoria a todas las obras de nueva construcción y a las intervenciones en edificios existentes para las que solicite licencia municipal de obras una vez transcurrido el plazo de seis meses desde su entrada en vigor (esto es, desde el 26 de diciembre de 2022).

Arquitectura bioclimática y eficiencia energética en la edificación

Certificación de sostenibilidad y calificación energética

48. Incluir en el diseño de la futura edificación estrategias bioclimáticas y sistemas de alta eficiencia en la producción energética renovable y convencional, así como sistemas de gestión automatizada que mejoren el comportamiento energético incluso dentro de la consideración de edificio de consumo de energía casi nulo (ECCN) que ya resulta obligada en aplicación de la normativa de edificación



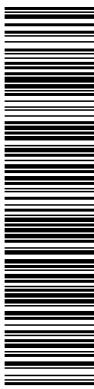
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

vigente en esta materia (CTE DB-HE). A ello contribuirán el conjunto de medidas de sostenibilidad energética propuestas.

49. Someter a los proyectos de las futuras edificaciones, especialmente en las de uso distinto al residencial, tanto públicas como privadas, a procesos de evaluación y certificación voluntaria que incluyan tanto el aspecto energético como otros en materia de sostenibilidad, tales como BREEAM, LEED, PASSIVHAUS o ECÓMETRO (www.ecometro.org).
50. En todas las edificaciones, alcanzar como mínimo una calificación energética B, elevándola hasta la A en los edificios de titularidad municipal en las parcelas de equipamiento público y en las viviendas en régimen de protección.

Forma, orientación y soleamiento

51. Diseñar la forma y orientación adecuadas para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, así como fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el verano.
52. Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios. Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable de 1,5 veces la profundidad) del edificio a sur (+/- 30°) para maximizar el potencial de captación solar.
53. En edificios residenciales, los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al Sur.
54. En los proyectos edificatorios diseñar y tratar el soleamiento de forma particularizada para cada orientación, maximizando la protección en las fachadas al oeste, más vulnerables al calor debido al sobrecalentamiento del aire, y adoptando sistemas de protección adaptada para la orientación Sur, permitiendo la radiación cuando sea conveniente. Para estas fachadas se considerará como posible solución la creación de jardines verticales que eviten la acumulación de calor por radiación directa y que contribuyan al refrescamiento del aire sobrecalentado.
55. Procurar la protección solar mediante elementos de fachada específicamente diseñados para ello (voladizos, retranqueos, parapoles, etc.), considerando también a la vegetación circundante, existente o prevista.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

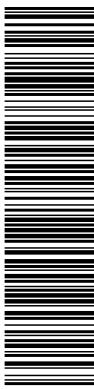
56. Recurrir a especies de hoja caduca en las proximidades de la edificación, que permita controlar el soleamiento, protegiendo las fachadas del sol en época estival y favoreciendo la irradiación sobre las fachadas durante el invierno.
57. En las superficies ciegas de fachadas, evitar los tonos superficiales oscuros en las orientaciones más expuestas al sol (Sur y Oeste) para impedir la captación excesiva en los meses cálidos y la radiación posterior del calor acumulado tanto al interior como al exterior.
58. En fachadas acristaladas, evitar superficies reflectantes que puedan concentrar la radiación reflejada sobre los espacios libres.

Aprovechamiento bioclimático

59. Las viviendas y sus espacios interiores se dispondrán de modo que se favorezca la ventilación cruzada, preferentemente con viviendas pasantes entre fachadas principales o mediante la incorporación de elementos pasivos que contribuyan al movimiento del aire entre fachadas como las chimeneas solares.
60. Vincular las direcciones de ventilación a la presencia de las áreas ajardinadas (públicas o privadas) y/o con presencia de agua, donde se produzca evapotranspiración, para facilitar el enfriamiento pasivo de la edificación durante los meses cálidos.
61. Generar microclimas, especialmente en las zonas más próximas a la futura edificación, con vegetación caduca y elementos que aporten humedad como grandes áreas vegetadas, fuentes, surtidores, y láminas de agua.

Captación solar y energía renovable

62. En cubiertas, y siempre que las condiciones de soleamiento lo permitan, destinar la superficie libre de otras instalaciones a la captación solar térmica o fotovoltaica (aprovechamiento de energía renovable) más allá de las exigencias mínimas.
63. En las futuras edificaciones tratar de alcanzar una producción de energía eléctrica in situ mediante fuentes renovables destinada a autoconsumo de al menos el 25% de la demanda total de energía.
64. En los proyectos de edificación superar la contribución mínima para producción de ACS que establezca la exigencia HE4 del Documento Básico de Ahorro de Energía (DB HE) del Código Técnico de la Edificación (CTE), de modo que supere el 70%.
65. Proteger del sobrecalentamiento a los espacios interiores situados bajo las instalaciones de captación solar cuando pueda verse afectada la eficiencia



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

energética del edificio y/o el confort de sus ocupantes. El resto de superficie se protegerá adecuadamente de la radiación, recurriendo preferentemente al empleo cubiertas verdes.

66. Integrar sistemas de producción de energía renovable fotovoltaica y/o micro eólica en el mobiliario urbano de los espacios públicos y privados, empleando por ejemplo, pérgolas fotovoltaicas.

Instalaciones

67. En las edificaciones colectivas implantar preferentemente sistemas de climatización central comunitaria, con mayor rendimiento y menor coste. Se aislará correctamente aquellas tuberías que discurren por espacios comunes no climatizados.

68. En sistemas individuales, recurrir preferentemente a sistemas basados en aerotermia (suelo radiante a baja temperatura) y bombas de calor, con consumo de electricidad y alta eficiencia, en lo posible alimentados por electricidad producida in situ (autoconsumo) o en proximidad (cubiertas fotovoltaicas en edificios o parcelas municipales, por ejemplo), evitando el uso de sistemas basados en combustibles fósiles e incluso en biocombustibles.

69. Mejora de los sistemas de ahorro de energía eléctrica, justificando un ahorro del 10% sobre el consumo medio sin utilización de medidas específicas. Medidas tales como, sistemas de domótica, lámparas led, termostatos, etc.

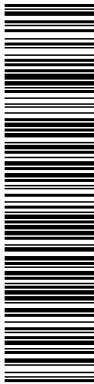
70. Instalación de ascensores con mecanismos de maniobra selectiva, que activan únicamente la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.

71. Implantar sistemas de monitorización y gestión de la demanda y el consumo energético en aquellas instalaciones de la nueva edificación que lo permitan.

Adaptación y resiliencia frente al cambio climático

Espacio público e infraestructura verde

72. En espacios libres públicos y privados se tenderá a contar con una proporción claramente mayoritaria de superficie de suelo permeable y presencia de vegetación arbolada que contribuya a la captación de lluvia, la sombra y la retención de la humedad natural, la reducción de la necesidad de riego y a la generación de microclimas exteriores y próximos a la edificación, así como a la captación de CO₂ y a la preservación de la calidad del aire. Se tendrá en cuenta lo que, al respecto, indica el Plan Director del Arbolado Urbano de Majadahonda.

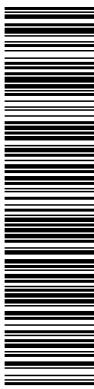


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

73. Instalar azoteas vegetadas mediante plantación de especies autóctonas adecuadas, de baja demanda hídrica y deseablemente productivas.
74. Integrar verde urbano y edificación empleando patios, fachadas y cubiertas vegetales, que reducen el efecto isla de calor y la demanda energética de las edificaciones.

Criterios bioclimáticos en el diseño de espacios abiertos públicos y privados

75. Buscar una disposición de la futura edificación que minimice las sombras arrojadas sobre las zonas verdes y el espacio público, así como la protección de los vientos dominantes durante el invierno.
76. Preservar las buenas condiciones de acceso al sol durante la mayor parte del año que presenten las zonas verdes, permitiendo el sombreado durante los meses cálidos, mediante vegetación caduca u otros elementos preferentemente practicables, como toldos o lonas, o parras de hoja caduca.
77. En las zonas verdes, diseñar zonas especialmente acondicionadas para cada estación, con condiciones térmicas y de humedad diferenciadas. Las áreas más frías se destinarán a usos de mayor actividad metabólica y las más moderadas al uso estancial.
78. Considerar la dirección de los vientos localmente dominantes durante los meses de invierno para el diseño de las zonas verdes, protegiendo las áreas más abiertas a dicha dirección, especialmente las de uso estancial, mediante vegetación caduca y densa, preferiblemente preexistente, muretes, cotas deprimidas, etc. Los vientos dominantes en verano se deben tener en cuenta para la ubicación y diseño de los espacios libres más adecuados para esta época.
79. Diseñar las zonas verdes públicas y los jardines privados de modo que contribuyan a la generación de microclimas especialmente en las zonas más próximas a la futura edificación, con vegetación caduca y elementos que aporten humedad, fuentes, surtidores, y láminas de agua.
80. Maximizar en general las superficies de suelo permeable para aumentar su humedad y reducir la necesidad de riego y aporte para compensar pérdidas debidas a la evapotranspiración.
81. Maximizar también las superficies permeables en el nuevo viario (alcorques corridos, bandas de aparcamiento) y considerar la implantación de pavimentos



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

permeables en las áreas de aparcamiento que podrían acoger las parcelas de uso terciario y dotacional público o privado.

82. Destinar la mayor parte posible de la superficie libre de las parcelas a espacios ajardinados o terrizos, que filtren el agua de lluvia.

Resiliencia de la urbanización y edificación

83. Se promoverá el uso de materiales ecológicos en la urbanización y edificación teniendo en cuenta la huella de carbono vinculada a todo su ciclo de vida, atendiendo a las Declaraciones Ambientales de Producto.

84. Recurrir en los proyectos de urbanización y edificación a herramientas de análisis de la huella de carbono y ciclo de vida (tales como ECOMETRO ACV), seleccionando los procesos y materiales de menor impacto y mayor capacidad de reutilización y reciclaje, así como su procedencia, recurriendo preferentemente a proveedores y fabricantes locales.

85. Procurar edificios con balance de CO₂ casi nulo, nulo o incluso positivo acreditándolos mediante procesos de certificación destinados a este aspecto (tales como CO₂ NULO de la asociación ECÓMETRO).

CALIDAD DEL AIRE

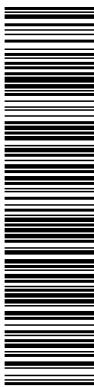
Las siguientes medidas se observarán en tanto no contradigan las prescripciones del Plan Director de Arbolado Urbano de Majadahonda.

86. La selección de especies tendrá en cuenta la emisión al aire de polen alérgeno que pueda afectar a la salud de la población, en la medida de lo posible se evitan las especies de alta incidencia alergénica.

87. En las nuevas plantaciones, recurrir a especies autóctonas que, preferentemente, reúnan las siguientes características en relación a la captación de contaminantes:

- Elevada superficie foliar, lo que aumenta su capacidad para capturar contaminantes atmosféricos, siendo las coníferas las que presenta mayores índices de área foliar.
- Densidad, pero no excesiva como para impedir el paso del aire a través de la copa, lo que limitaría la capacidad de filtración a la parte más externa.

88. Combinar especies caducifolias y perennifolias y, dentro de estas últimas, coníferas con otras especies que también ofrecen un efecto continuado de captación, como las encinas.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

89. Por su mayor sensibilidad a la contaminación, evitar la colocación de coníferas junto a las fuentes de emisión, como puede ser la primera línea en vías con tráfico intenso.
90. Cuando se prevea la existencia de zonas verdes y áreas ajardinadas junto a ese tipo de fuentes, combinar el arbolado de alineación con setos y arbustos que actúen como barrera a la propagación de los contaminantes, especialmente en la dirección de los vientos dominantes.

CALIDAD ACÚSTICA

Medidas sobre la ordenación

De cara a la definición de la propuesta en la futura ordenación de usos en los proyectos edificatorios:

91. En caso de que las parcelas T-EP-1, T-EP-2 y RG-EQ-2 finalmente alberguen usos de alta sensibilidad acústica (tipo e) se recomienda que no se ubiquen edificaciones sensibles en las zonas afectadas por el ruido del viario colindante (y donde no se espera que se respeten los OCA aplicables). En caso de que finalmente dicha franja albergue nuevas edificaciones de carácter docente, sanitario o cultural se recomienda que las estancias más sensibles acústicamente (despachos, aulas...) se orienten hacia el interior del ámbito. Por último y si lo anterior no es posible, las edificaciones docentes deberán contar con sistemas de renovación y acondicionamiento del aire que permitan su uso habitual con las ventanas cerradas.
92. Dentro del conjunto de las parcelas de uso mixto terciario/dotacional privado (T-EP-1 y T-EP-2), ubicar los primeros (acústicamente menos sensibles) preferentemente en las zonas más próximas a las calles colindantes, reservando las más alejadas para la implantación de los posibles usos dotacionales más sensibles (sanitarios, docentes y culturales, tipo e).
93. Para los proyectos edificatorios que vayan a albergar usos de alta sensibilidad acústica (tipo e), tanto en la parcela RG-EQ-2 como en las parcelas T-EP-1 y T-EP-2 (en caso de que dichos usos sean de tipo e), se recomienda la realización de un estudio acústico pormenorizado para evaluar qué espacios exteriores quedarán finalmente acondicionados para albergar usos más sensibles al ruido.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

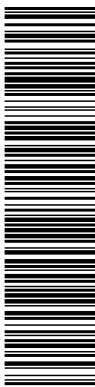
94. Si, por el contrario, alguna de estas parcelas albergase usos comerciales de gran dimensión que incluyesen zonas de carga y descarga; dichas zonas deberán situarse lejos de alineaciones enfrentadas a manzanas de uso residencial o subdivisiones / parcelas de la misma manzana ocupadas por usos acústicamente sensibles.
95. Si en el interior de cualquiera de las manzanas terciarias se mezclasen usos terciarios (tipos acústicos c o d) con usos dotacionales de alta sensibilidad acústica (tipo e), deberá realizarse un estudio acústico específico de la compatibilidad acústica entre ambos.
96. Emplear procedimiento de clasificación acústica de edificios establecido por la norma UNE 74201, fomentando con ello la consecución de prestaciones de aislamiento y condiciones de habitabilidad por encima de lo prescrito por el DB-HR.

Medidas sobre el viario y el tráfico

De cara a regular el viario existente y todo el nuevo viario interior desde un punto de vista acústico se hacen las siguientes recomendaciones sobre el tráfico rodado a reproducir para su materialización en el Proyecto de Urbanización.

Configuración de las vías – diseño y señalización

97. Para la consecución de las velocidades máximas propias de cada tipo de vía, se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica.
- Badenes continuos y elevaciones de calzada (badenes o almohadas de sección circular) cada 50 m aproximadamente, que no emitan ruido al paso de vehículos como los habitualmente utilizados.
 - Estrechamientos en puntos no críticos.
 - Cambios de alineación (puntos no críticos).
 - Cambios de pavimento sin una discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario interior de acceso.
98. Cualquiera de estas medidas se señalizará con antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

99. Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.
100. En el caso de la calle de Arco de poniente perteneciente al nuevo viario interior, a pesar de haber sido modelizada siguiendo la limitación legal de 50 km/h (artículo 50 del Reglamento de Circulación) se recomienda limitar la velocidad de circulación a 40 km/h con la correspondiente señalización.
101. Con respecto al tramo de la avenida de Majadahonda colindante con el límite Este del sector, se recomienda el uso de una señalización de tráfico actualmente inexistente para ajustar la velocidad de circulación a las limitaciones legales (artículo 50 del Reglamento de Circulación) y evitar el sobrepaso de dicho límite observado durante el trabajo de campo realizado.
102. Con respecto a la carretera de Villanueva del Pardillo se recomienda limitar la velocidad de circulación a 40 km/h, por lo menos en el tramo colindante con el sector por ser el último tramo de dicha vía que atraviesa una zona urbana.

Materiales

103. Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/h.
104. Se recomienda realizar un seguimiento que garantice el perfecto estado de conservación del asfalto, de forma que se evite la emisión de ruido innecesario por la existencia de irregularidades y baches (cuyo efecto sobre la estructura móvil de los vehículos pesados suele ser la generación de ruidos mecánicos de nivel puntual muy elevado), así como por el deterioro de la capa asfáltica.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Urbanización

105. El diseño de la iluminación de las nuevas áreas edificadas ha de llevar a cabo teniendo en cuenta la minimización de la contaminación lumínica, dimensionándola adecuadamente a las necesidades de los espacios y recurriendo a luminarias sin dispersión hacia el plano superior. De esta forma, el conjunto de instalaciones que pudieran implantarse en el exterior atenderá a los estándares normativos al efecto de la contaminación lumínica, teniendo en



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

cuenta además el conjunto de propuestas incluidas en la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación.

106. Se limitará la intensidad de luz emitida controlando la potencia eléctrica, regulación horaria y estacional del régimen de funcionamiento, y el control de la distribución espectral de las lámparas utilizadas.
107. Se emplearán sistemas de alumbrado adaptados a las necesidades específicas de cada espacio y, en particular, de escala y diseño acordes con la calidad del espacio urbano servido, empleando siempre lámparas con elevado rendimiento energético.
108. El alumbrado exterior previsto atenderá a los requisitos técnicos para luminarias incluidos en el Anexo del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el Comité Español de Iluminación y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).
109. Durante el uso se deberá realizar un mantenimiento, mediante la conservación o la sustitución de los elementos de alumbrado se mantendrán las condiciones de eficiencia originales, procurando su optimización progresiva a medida que el mercado vaya ofreciendo soluciones cada vez más eficaces.

PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS

110. Se implantarán sistemas de recogida de residuos sólidos urbanos eficientes con el fin de evitar posibles daños a la calidad del suelo y, por consiguiente, a las aguas subterráneas.
111. Se redactará un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición a incorporar a los proyectos de urbanización. Estos planes deberán contar con todos los requisitos y prescripciones establecidas para tal efecto por la Orden 2726/2009, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid y la Ley 7/2022 de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ARTICULO.25. 2:Medidas a considerar en la fase de transformación – (obras de urbanización y edificación)

Las siguientes medidas se observarán en tanto no contradigan la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente de Majadahonda (ORMA) y las prescripciones del Plan Director de Arbolado Urbano (PDAU).

MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL O TRANSVERSAL

Las medidas de carácter general propuestas para su traslado al Proyecto de Urbanización como prescripciones ambientales para la fase de obra, son las siguientes:

112. Se creará una oficina ambiental para llevar a cabo la ejecución y seguimiento de los planes de vigilancia ambiental o condicionados ambientales de la obra. Esta oficina será la responsable de compartir los informes de progreso con las partes interesadas. En caso de obras de urbanización de escasa magnitud, la oficina ambiental podrá reducirse a un único responsable ambiental, debidamente identificado y de contacto accesible por los responsables urbanísticos y ambientales del municipio y de la Comunidad de Madrid; así como por todas las personas afectadas por las obras en el entorno inmediato de las mismas.
113. Se delimitará la zona de actuación de modo coincidente con los terrenos del ámbito urbanístico, con el objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución de todos los trabajos de urbanización (incluidos desvíos de tráfico y acopios de materiales o maquinaria) dentro de esta zona, evitando así en lo posible la generación de impactos en zonas anexas.

HIDROLOGÍA Y SANEAMIENTO - PROTECCIÓN DEL MEDIO HÍDRICO

114. Se vigilará la no afección de las condiciones hidrológicas con especial atención durante el movimiento de tierras y la obra civil del nuevo viario.
115. Se acotarán las áreas de acopio y gestión de residuos, preferentemente cubiertas y, en caso necesario, se instalarán elementos de retención para evitar que el agua de lluvia pueda arrastrar restos de residuos o tierra a cauces cercanos.
116. Se evitará el uso de agua potable para los trabajos de construcción o limpieza de obra.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

117. En zonas donde se prevea un nivel freático superficial y pueda aflorar agua durante las excavaciones, estará prevista la utilización de bombas de achique que evitarán la anegación de los terrenos. Esta agua se podrá enviar a la red de saneamiento si se han realizado las analíticas correspondientes que demuestren que el agua no tiene contaminantes ni sólidos sedimentables o en suspensión, y si se dispone de la autorización pertinente del Ayuntamiento de Majadahonda.

PROTECCIÓN DEL SUELO

Las siguientes medidas se observarán en tanto no contradigan las prescripciones del Plan Director de Arbolado Urbano de Majadahonda.

Ver también el epígrafe sobre gestión de residuos.

118. En caso de tener prevista la realización de los mantenimientos de maquinaria pertinentes, en aras de optimizar la gestión de los residuos y de evitar posibles riesgos derivados de la presencia de aceites y lubricantes, se propone la instalación de un punto limpio para la gestión de los residuos.

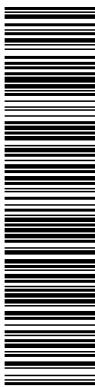
119. Este punto limpio deberá estar convenientemente solado, y dispondrá de una zanja perimetral para la recogida de los residuos generados en las diferentes operaciones a llevar a cabo. No obstante, y siempre que sea posible, se recomienda que estas labores de mantenimiento no se realicen en el ámbito ni en sus inmediaciones.

120. En aquellas áreas que se lleve a cabo el suministro de combustible a maquinaria, o se disponga de tanques para la alimentación de grupos electrógenos, los depósitos utilizados deberán ser homologados, y contar con cubetos de contención o medidas preventivas equivalentes que garanticen la contención de posibles fugas de los depósitos.

121. Asimismo, los puntos de suministro de combustible deberán dotarse de una lámina impermeable situada bajo la capa de tierra, de forma que se evite la infiltración de derrames o goteos propios de las operaciones de repostaje. Queda prohibido llevar a cabo cambios de aceite o lavado de maquinaria fuera de las zonas destinadas a tal fin.

122. Quedará prohibido el vertido a las aguas de aceites, combustibles, restos de hormigonado, escombros, etc.

123. En cuanto al lavado de canaletas de hormigón, no se podrán realizar directamente sobre suelo o terreno natural, para ello se habilitará en las zonas auxiliares balsas de decantación dotadas de material impermeable.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

124. En caso de ser necesario aportar material árido, éste deberá proceder de canteras o graveras legalmente autorizadas de la zona. Si es necesario llevar a cabo la apertura de nuevas explotaciones para este fin, deberán cumplirse todos los procedimientos legales pertinentes.
125. Aquellos materiales sobrantes y los suelos extraídos durante el movimiento de tierras, que resulten inadecuados y no puedan ser reutilizados, serán trasladados al vertedero controlado de residuos inertes más próximo, a la mayor brevedad posible. En ningún caso se mantendrán en la zona por un periodo de tiempo superior a 6 meses.
126. Si, pese a la consideración de estas medidas de prevención, llegara a producirse un vertido accidental, deberá retirarse de forma inmediata el suelo contaminado y entregarse a la mayor brevedad posible a un gestor autorizado; en caso de que este vertido llegara a alcanzar un curso de agua, se pondrán en marcha las medidas de contención adecuadas para evitar en lo posible la dispersión de la sustancia conjuntamente por el medio hídrico.
127. Durante la fase de obras, es fundamental establecer un código de buenas prácticas que se difunda adecuadamente entre los contratistas de las obras y demás operarios, que asegure una adecuada gestión de los residuos generados, así como la prevención de derrames de sustancias contaminantes (aceites, productos químicos, etc.) utilizadas durante el desarrollo de las diferentes actividades que se ejecutarán en esta fase.
128. Durante la retirada de escombros y residuos preexistentes, se deberá vigilar que no existan elementos que hayan podido dar lugar a la contaminación del suelo o evidencias de que esta se haya producido, verificando el carácter inerte de las tierras, incluso recurriendo a métodos de análisis en laboratorio en caso de advertir la presencia de sustancias o elementos potencialmente contaminantes. En este caso, las tierras contaminadas se gestionarán adecuadamente, de acuerdo a la legislación vigente.
129. Se tomarán las precauciones necesarias para evitar la contaminación de cauces o aguas subterráneas desde las zonas de acopio, parque de maquinaria, vertidos accidentales, etc. mediante la disposición de impermeabilizaciones temporales, barreras de retención de sedimentos, diques o balsas de decantación donde sea necesario.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

130. Se retirará y conservará adecuadamente la tierra vegetal de calidad para ser empleado con posterioridad en labores de restauración y revegetación de áreas afectadas por las obras.
131. Se procederá a la eliminación adecuada de los materiales sobrantes en obra y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar y al correcto desmantelamiento de las instalaciones, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.
132. Para evitar la continuación de procesos erosivos se dispondrá la siembra de herbáceas y matorrales en futuras zonas verdes o en aquellos lugares en los que sea posible, con objeto de asegurar la restauración y recuperación de zonas de uso temporal e instalaciones provisionales durante la fase de obras.
133. Se evitirá que el movimiento de tierras afecte a áreas situadas fuera del ámbito de la actuación, tomando las precauciones necesarias para que los materiales o productos líquidos no se viertan sobre el terreno en las zonas de acopio.
134. Se evitará la compactación y erosión hídrica y eólica de los materiales, limitándose su tiempo de apilado.
135. Se tomarán las precauciones necesarias para que los materiales o productos líquidos (aceites, combustibles, disolventes, imprimaciones, etc.) puedan verterse sobre el terreno en las zonas de trabajo o acopio.

PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

136. No se iniciarán trabajos de urbanización sin haber solicitado hoja informativa de la DG de Patrimonio Cultural de la CAM y realizado las labores preventivas adecuadas.

VEGETACIÓN Y ARBOLADO

Las siguientes medidas se observarán en tanto no contradigan las prescripciones de la Ordenanza de Medio Ambiente municipal o el Plan Director de Arbolado Urbano de Majadahonda.

137. Cualquier afección planificada o accidental al arbolado existente necesitará de las acciones necesarias de compensación conforme a la normativa de aplicación en la Comunidad de Madrid. Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

138. Se tomarán las precauciones necesarias para que el movimiento de maquinaria y vehículos pesados durante las futuras obras de urbanización y edificación no afecten en ningún caso al arbolado existente a preservar, para ello se realizará el jalonamiento de las áreas de obra (circulación, playas de acopio, parques de maquinaria) ajustándose a la superficie estrictamente necesaria, evitando que puedan quedar afectadas zonas arboladas o con vegetación significativa.

139. Se protegerán los árboles que pudieran ser afectados por las obras mediante estructuras metálicas o de madera.

PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

140. Durante la duración de los trabajos de urbanización y futura edificación, se deberá evitar el acopio y aparcamiento descuidados de materiales y equipos, así como proceder a la delimitación de los espacios asignados para ello mediante elementos de cierre opaco de bajo impacto visual.

TRÁFICO Y MOVILIDAD

141. Se deberá planificar la ocupación de la vía pública por maquinaria y la producción de tráfico pesado, de modo que no coincidan con los períodos de mayor intensidad de tráfico (aunque evitando también su circulación en períodos de mayor sensibilidad acústica entre las 23h y las 7h).

SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA Y CAMBIO CLIMÁTICO

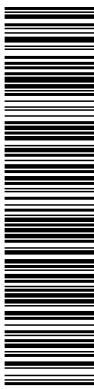
142. Durante las obras, seguir buenas prácticas orientadas a un menor consumo energético:

- Utilización de equipos mecánicos y maquinaria lo más eficientes posibles.
- Restricción de su encendido a los momentos de uso, apagando los motores cuando no se utilicen, en especial cuando se trata de maquinaria pesada o autogeneradores.

143. Se procurará que el suministro eléctrico de obra proceda de la red eléctrica general y, en caso de no ser posible ésta, recurrir a sistemas de autoconsumo de energías renovables o acumuladores de energía sin combustión.

144. Durante la ejecución de los proyectos de urbanización y edificación, seleccionar proveedores preferentemente locales y materiales con menor impacto ambiental de acuerdo a la declaración ambiental de producto (DAP), con especial atención al uso de materiales reciclados y susceptibles de reutilización y reciclaje.

CALIDAD DEL AIRE



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

145. Se minimizarán las áreas de desbroce y movimiento de tierras, conservando la cobertura natural.
146. Durante el movimiento de tierras, si éste coincide con períodos secos, se deberá evitar la generación de polvo y partículas a la atmósfera. Para ello, se regarán los caminos de obra sin revestir mediante aljibes y/o mangueras, empleando agua reciclada, así como las tierras que vayan a ser removidas y sean susceptibles de producir polvo.
147. Asimismo, se procederá en caso necesario al riego y/o cubrición de los camiones de transporte con lonas.
148. Se deberá comprobar el cumplimiento de las limitaciones a las emisiones de los vehículos de motor y maquinaria a emplear durante las obras (Directiva 98/69/CE; Directiva 99/96 del Parlamento Europeo y del Consejo).
149. Se controlarán las emisiones de la maquinaria mediante la verificación, de forma previa a la utilización de la maquinaria en la obra, de la ficha de Inspección Técnica de Vehículos, para comprobar que dicha maquinaria ha pasado con éxito los análisis correspondientes a la emisión de humos y monóxido de carbono.
150. El uso de grupos electrógenos en obra deberá ser excepcional y estar debidamente justificado, empleándose los que produzcan menores emisiones, preferentemente alimentados por combustibles gaseosos (gas natural y GLP).

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

151. Durante las obras se deben tomar, en la medida de lo posible, las precauciones necesarias para minimizar el impacto acústico sobre las edificaciones y usos consolidados próximos, principalmente:
 - Evitar los trabajos en horario nocturno (de 23 h a 7 h), más aún si requieren del uso de maquinaria o de circulación de vehículos pesados.
 - Cuando resulten eficaces y puedan ser necesarias, emplear pantallas acústicas móviles para atenuar la propagación del ruido hacia los usos sensibles más expuestos en cada fase de obra.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

152. Durante los trabajos de urbanización y construcción que se realicen tras la puesta de sol y que requieran de iluminación específica se aplicarán criterios de



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

eficiencia similares a los mencionados en el apartado sobre medidas hacia el alumbrado urbano, en cualquier caso, evitando la dispersión hacia el plano superior o hacia entornos residenciales o masas arboladas cercanas.

PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS

Ver también el epígrafe sobre protección del suelo.

153. La gestión de los residuos de construcción y demolición se realizará de modo conforme a la base normativa actual, destacando el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de este tipo de residuos.
154. Se atenderá, en particular, al Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (Orden 2726/2009) incorporado al Proyecto de Urbanización y proyectos edificatorios.
155. En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro de la zona de actuación, si bien si se podrán emplear materiales excavados para el relleno de otras zonas cuando la explanación o el diseño así lo requieran.
156. Se delimitará en obra la zona destinada a la clasificación y acopio de residuos.
157. Se realizará un reconocimiento de los emplazamientos para residuos con anterioridad al inicio de las obras, prestando especial atención a la idoneidad de las áreas donde pudiera existir mayor acumulación.
158. Prever la instalación de áreas de reciclaje y tratamiento in situ de los residuos orgánicos (compost).
159. Se fomentará el empleo de materiales reciclados y reciclables y el uso de técnicas constructivas que permitan el reciclaje, desmontaje y reutilización de residuos, minimizando los volúmenes con destino a vertedero.
160. Todos los residuos inertes generados en el desarrollo de la fase de obras, se gestionarán en un vertedero autorizado, debiendo tener lugar todas las labores de mantenimiento de la maquinaria en talleres acondicionados para ese fin con objeto de evitar riesgos de posible contaminación en la zona.
161. El volumen de tierras sobrantes consideradas residuos de construcción y demolición según la Ley 1/2024, de 17 de abril, de economía circular de la Comunidad de Madrid (residuos de naturaleza fundamentalmente inerte generados en obras de excavación y nueva construcción) tras su reutilización en



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

la adecuación del ámbito deberá cumplir lo dispuesto tanto en la normativa de aplicación.

162. Se eliminarán de modo adecuado de los materiales sobrantes en las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar, durante y una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.

163. Los costes de limpieza y de, en su caso, investigación y/o descontaminación durante la urbanización deben valorarse en el estudio económico financiero y asumirse por los promotores.

ARTICULO.25. 3: Recomendaciones para la gestión urbana del ámbito tras su entrada en carga – fase de uso

Medidas preventivas que exceden el alcance del planificador y se articulan como recomendaciones de gestión hacia el Ayuntamiento de Majadahonda, una vez recepcionado el viario y equipamientos del sector.

MEDIDAS GENERALES O TRANSVERSALES

164. Se deberá realizar una conservación y mantenimiento preventivo adecuados de los espacios públicos, las edificaciones, las infraestructuras y los elementos nuevos elementos urbanos, minimizando tanto las futuras necesidades de rehabilitación, reparación o sustitución como la alteración de su calidad, sus características físicas y visuales o su eficacia de funcionamiento a lo largo de su vida útil y, al final de esta, procurando en lo posible su recuperación, valorización, reutilización o reciclaje, según el caso.

HIDROLOGÍA – CICLO DEL AGUA

165. Se pondrán en práctica medidas para la reducción del consumo de agua como las que se describen a continuación y que, en muchos casos, se traducirán también en una disminución de las necesidades de evacuación y depuración:

- Emplear sistemas de riego eficientes (goteo o difusores de corto alcance) y adecuar la cantidad y la frecuencia a las necesidades reales de la vegetación, realizando el riego preferentemente de madrugada (si es programado) para minimizar la evaporación.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

- Para la limpieza con impulsión de agua, se recomienda emplear equipos presurizados, que consumen menos cantidad de agua que una manguera.

CALIDAD DEL SUELO Y LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

166. Para evitar la contaminación del suelo en las futuras zonas verdes, teniendo especial cuidado a la hora de elegir los compuestos que se van a utilizar para realizar los diferentes tratamientos fitosanitarios, la dosis, adecuación, y época de tratamiento, así como la facilidad de dispersión en el medio que tenga, y la aplicación en fecha, cantidad y composición de los fertilizantes adecuados.

167. Se estará a lo dispuesto en relación a las obligaciones establecidas en el 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.

VEGETACIÓN Y ARBOLADO

168. Se prestará especial atención en la conservación de los ejemplares arbóreos y de los posibles ejemplares trasplantados, incluyendo el control de plagas y los procedimientos de poda que sean más adecuados para cada especie, siguiendo las prescripciones de la ORMA y el PDAU de Majadahonda.

TRÁFICO Y MOVILIDAD

169. Realizar un mantenimiento adecuado de todas las infraestructuras vinculadas a la movilidad sostenible en el ámbito.

170. Desarrollo de campañas de sensibilización e información mediante cartelería y elementos promocionales.

171. Recurrir a señales que, colocadas sobre los itinerarios, indiquen las distancias y tiempos estimados a destinos principales, como centros atractores o estaciones de transporte público cercanas, tanto a pie como en bicicleta.

SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA Y CAMBIO CLIMÁTICO

Las siguientes medidas se observarán en tanto no contradigan las prescripciones del Plan Director de Arbolado Urbano de Majadahonda.

172. En los edificios no residenciales de un único propietario, contratar suministro eléctrico exterior con garantía de origen (GdO) renovable.

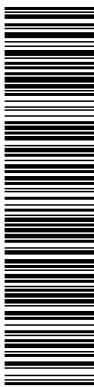


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

173. Implantar sistemas de monitorización y gestión de la demanda y el consumo energéticos en aquellas instalaciones de la nueva edificación que lo permitan.
174. Realizar un buen mantenimiento preventivo de las instalaciones energéticas para evitar mermas en su eficiencia, con especial atención a las basadas en combustibles fósiles.
175. Poner a disposición y a la vista de los usuarios de los futuros edificios y de sus instalaciones la información necesaria para hacer un uso adecuado de los mismos, incluyendo criterios de eficiencia, de estrategias de acondicionamiento bioclimático (temperaturas de consigna adecuadas, ventilación nocturna, optimización del uso de electrodomésticos y de instalaciones comunitarias, etc.).
176. En las operaciones de reforma y sustitución, recurrir también a proveedores preferentemente locales y materiales de menor impacto ambiental de acuerdo a la declaración ambiental de producto (DAP), con especial atención al uso de materiales reciclados y susceptibles de reutilización y reciclaje.
177. En las futuras edificaciones y actividades promover el compostaje de residuos orgánicos y de los provenientes de la poda de las zonas verdes privadas y públicas.
178. Realizar un plan de mantenimiento de las plantaciones, prestando especial atención en la conservación de los ejemplares arbóreos y de los posibles ejemplares trasplantados, incluyendo el control de plagas y las pautas de poda que sean más adecuados para cada especie.

CALIDAD DEL AIRE

179. Con carácter general, se recomienda que se vigile el cumplimiento de la legislación vigente relativa a:
 - Emisiones con origen en el tráfico rodado. En concreto, las medidas que deben adoptarse contra la contaminación atmosférica causada por las emisiones de los vehículos de motor (Directiva 98/69/CE; Directiva 99/96 del Parlamento Europeo y del Consejo).
 - Niveles de inmisión. Real Decreto 102/2011, sobre evaluación y gestión de calidad del aire ambiente, en relación con el SO₂, NO₂, NOx, partículas, Pb, Benceno y CO_x.
180. Solicitar la inclusión en el ámbito una estación remota que se integre y forma parte de la Red de Vigilancia de la Calidad del Aire que la Comunidad de Madrid tiene para conocer los niveles de contaminación del aire en la región y detectar



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

cualquier valor por encima de los niveles límite que fija la legislación para cada uno de los contaminantes de interés en la calidad del aire.

181. Realizar un adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones energéticas basadas en combustibles fósiles, incluyendo el control de emisión de gases de combustión.
182. Realizar un adecuado mantenimiento de la vegetación para conservarla en buen estado de salud y, con ello, su capacidad de retener y filtrar contaminantes atmosféricos.

CALIDAD ACÚSTICA

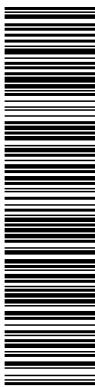
Recogida de R.S.U y servicios de limpieza de la vía pública

El sector prevé la incorporación de un sistema de recogida neumática de basuras, no obstante en caso de disponer contenedores para la recogida de alguna de las fracciones de residuos, se deberán cumplir las condiciones siguientes:

183. El vaciado de contenedores en vía pública se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno, es decir, entre las siete y las veintitrés horas.
184. Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura con cierre silencioso, etc.
185. Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan las emisiones sonoras, evitando la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire.
186. Se recomienda restringir el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno cuando éstos sean de superficie, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

Actividades – Ruido comunitario

187. Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica.
188. Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados por cada una de las áreas acústicas.

189. El Ayuntamiento de Majadahonda será responsable de vigilar el cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 y de controlar determinadas actuaciones con el fin de conseguir el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que son de aplicación en el sector de estudio. Entre estas actuaciones se encuentran:

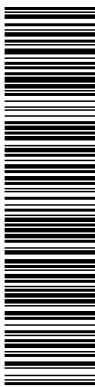
- Las emisiones acústicas tanto de las actividades que se implanten en el ámbito, como de las que se derivan de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo.
- Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.
- La no superación de las velocidades máximas establecidas en cada una de las vías.
- La regulación del ruido de ocio, si tuviera lugar.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

190. Durante el uso se deberá realizar un mantenimiento, mediante la conservación o la sustitución de los elementos de alumbrado se mantendrán las condiciones de eficiencia originales, procurando su optimización progresiva a medida que el mercado vaya ofreciendo soluciones cada vez más eficaces.

GESTIÓN DE RESIDUOS

191. Los residuos sólidos, la mayoría de ellos con tipología de urbanos, generados en las nuevas áreas a desarrollar con el planeamiento, se gestionarán mediante recogida selectiva que se organizará en estrecha colaboración y coordinación con el propio ayuntamiento.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ARTICULO. 26: Determinaciones respecto al seguimiento y vigilancia ambiental.

Una vez identificadas y evaluadas las actividades y efectos directos e indirectos que generarían efectos sobre el medio ambiente, se debe establecer un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA).

La Vigilancia Ambiental puede definirse como el proceso de control y seguimiento de los aspectos medioambientales de la actuación. Su objetivo es establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas en el Documento Ambiental Estratégico, así como del resto de condicionantes establecidos tanto en los estudios ambientales sectoriales como en los dictámenes del órgano ambiental. Además, el programa debe permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la fase de estudio, pudiendo diseñar nuevas medidas en el caso de que las existentes no sean suficientes.

La finalidad básica del seguimiento y control consistirá en evitar y subsanar en lo posible, los principales problemas ambientales que puedan surgir tras la ejecución de la actuación, en una primera fase previniendo los impactos, y en una segunda controlando especialmente aquellos aspectos relacionados con la restauración ambiental.

Fase de planificación

Las medidas aquí establecidas, o las que el Órgano Ambiental determine alternativamente, deberán ser incorporadas a la normativa de protección ambiental del PP y, en su caso, al Proyecto de Urbanización.

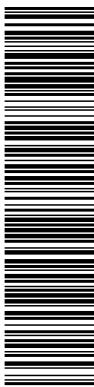
El Órgano Ambiental, dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, así deberá comprobarlo antes de la aprobación definitiva del planeamiento.

Fase previa a la ejecución de las obras

Durante la fase previa a la ejecución de las obras el equipo de vigilancia monitorizará la implementación de las medidas preventivas establecidas en las presentes Normas, una vez trasladadas y recogidas en el Proyecto de Urbanización.

Fase de transformación (obras)

Se creará una oficina ambiental para llevar a cabo la ejecución y seguimiento del Plan de Vigilancia Ambiental (PVA). Esta oficina será la responsable de compartir los informes del PVA con las partes interesadas.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

CAPITULO. 6: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

ARTICULO. 27: Normativa de aplicación.

De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior al cual se somete el presente Plan Parcial, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en el Plan General de Majadahonda, así como lo que determinen, en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización, los Servicios Técnicos municipales.

ARTICULO. 28: Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el Art. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

- g) En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

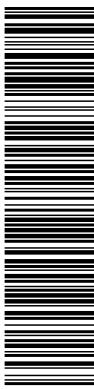
ARTICULO. 29: Determinaciones respecto a la depuración de agua residual.

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas teniendo en cuenta las Normas para Redes de saneamiento del Canal de Isabel II, no será superior al valor indicado en el informe emitido por dicho organismo.

ARTICULO. 30: Determinaciones respecto a la red de saneamiento.

La red de saneamiento, de tipo separativa, conectará a colectores de titularidad municipal, por lo que será el Ayuntamiento de Majadahonda quien deberá autorizar dicha conexión y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos. En este caso, no podrá incorporarse a los colectores, emisarios y demás instalaciones de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal superior al caudal punta de aguas residuales aportado por la actuación.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del sector. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que verterá a un cauce público. Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ARTICULO. 31: Determinaciones respecto al riego de zonas verdes.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

En las zonas verdes de uso público del Sector, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

ARTICULO. 32: Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.

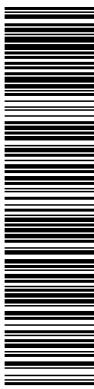
Las determinará y justificará el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con los criterios que establezcan los Servicios Técnicos municipales.

ARTICULO. 33: Determinaciones respecto a los cauces públicos.

En estas zonas delimitadas se cumplirán las directrices que dictamine la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto al cumplimiento de la Legislación vigente en materia de aguas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001), reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), y en particular lo siguiente:

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicione el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Para evitar cualquier tipo de afección a cauces, el alcantarillado tendrá carácter separativo de aguas pluviales y residuales.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

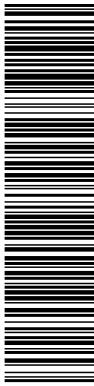
No se autorizan dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

Toda actuación que se realice en zonas de Dominio Público Hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento y encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para la realización de las obras correspondientes, se aportará Proyecto donde se determinará la delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía indicada en los planos deberá contar con la preceptiva autorización de dicho Organismo, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

Durante la ejecución y desarrollo del proyecto de urbanización del sector, no se obstruirá el cauce debido a las propias obras de urbanización.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el Plan Parcial, que forma parte del expediente del mismo.

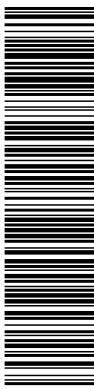


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

CAPITULO. 7: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

ARTICULO. 34: Remisión al Plan General:

De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete la presente Ordenación Pormenorizada, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las establecidas por el Plan General de Majadahonda, salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se diferencien en las distintas normas zonales en función de sus características específicas.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

CAPITULO. 8: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

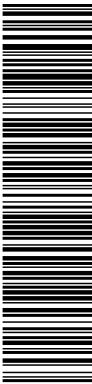
ARTICULO. 35: Generalidades.

Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Uso, previstas en el Plan General de Majadahonda, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Parcial define 7 zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda señalado en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

1. Residencial colectiva (RCL, RCP)
2. Residencial Unifamiliar (RU)
3. Terciario y Equipamiento privado (T-EP)
4. Equipamiento público (RG-EQ).
5. Espacios Libres (RG-ZV, RL-ZV).
6. Infraestructuras (RG-INF-RV, RL-SU).
7. Dominio Público Hidráulico (DPH).



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ARTICULO. 36: Zona 1 - RESIDENCIAL COLECTIVA (RCL,RCP)

1. Definición y ámbito:

Se trata de edificaciones con tipología de bloque abierto. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como RCL y RCP.

Tanto el diseño como las dimensiones en planta de los volúmenes serán libres.

2. Condiciones de protección:

Se diferencian dos grados, en función del régimen de protección de las viviendas:

- RCP - Vivienda protegida de precio limitado (VPPL).
- RCL - Vivienda libre.

3. Condiciones de parcelación:

La superficie mínima de parcela será de 1200 m² y el frente mínimo será de 20 metros.

4. Posición de la edificación:

La edificación deberá cumplir las condiciones siguientes:

La separación mínima a las alineaciones oficiales y al resto de linderos será de 5 metros, con las condiciones siguientes:

- El espacio de retranqueo a linderos o alineaciones oficiales podrá ser ocupado bajo rasante, siempre que la construcción sea completamente subterránea.
- En el espacio resultante del retranqueo podrán asimismo situarse construcciones destinadas a control de entrada, caseta de vigilancia o similar, con las dimensiones máximas estrictas que precisen según su función. Su altura máxima será de una planta y computarán a efectos de edificabilidad y ocupación máximas de parcela.

5. Ocupación de la parcela:

La superficie máxima de parcela ocupada por la edificación será del 40% sobre rasante y del 60% bajo rasante.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Las terrazas y otros elementos volados podrán ocupar el espacio de retranqueo de la edificación hasta una longitud máxima, perpendicular a la línea de fachada de 1 metro. En planta baja, los elementos de acceso a la edificación (escaleras, rampas...) podrá igualmente, ocupar el espacio de retranqueo.

6. Altura máxima:

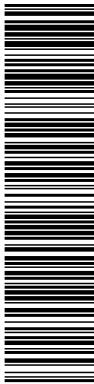
Como máximo, la edificación contará con cuatro plantas (Baja+3) y Bajo cubierta o ático retranqueado, con las condiciones descritas a continuación. La altura máxima de la línea de cornisa (cara inferior del forjado de la última planta) será de trece metros y medio (13,5 m) pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los catorce metros (14,0m) en el caso de parcelas con fuerte pendiente.

Las alturas máximas indicadas se deberán cumplir en cualquier punto del perímetro de la edificación respecto a la rasante del terreno resultante de la ordenación de la parcela.

La cubierta podrá ser plana o inclinada, permitiéndose por encima de la altura máxima, en caso de ser cubierta plana, construcciones destinadas a petos de protección con un máximo de 1,20 metros de altura sobre el suelo terminado, cajas de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la edificación. Los casetones de ascensores y escaleras, así como las plantas situadas sobre esta altura máxima, descritas a continuación, no podrán exceder una altura de 4,0 metros por encima de esta altura máxima.

En caso de disponerse cubierta inclinada, se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, pudiendo disponerse en ella viviendas independientes de la planta inferior, siempre que se justifique una adecuada ventilación e iluminación de sus estancias. Para ello, se admite la apertura de terrazas en los faldones de cubierta, sin limitación de anchura. Estas terrazas tendrán uso privativo de las viviendas y tendrán un fondo mínimo, respecto a la línea de fachada, de tres metros (3 m).

En caso de disponerse cubierta plana, se admite la construcción de una planta sobre ella, pudiendo igualmente disponerse en ella viviendas independientes de la planta inferior, en concepto de ático retranqueado, debiendo disponer su fachada a una distancia mínima de tres metros (3m) de la fachada principal de la edificación. El espacio resultante del retranqueo de la fachada podrá destinarse a terraza privativa de las viviendas. Sobre esta planta no se admite el aprovechamiento bajo cubierta.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

La altura máxima de cumbre será de cuatro metros y medio (4,5 m) sobre la altura máxima a cornisa. No se admiten elementos constructivos fuera del sólido capaz teórico formado por un plano inclinado 45º desde el borde del alero (con saliente máximo 1 metro desde la línea de fachada) y un plano horizontal situado a una altura de 4,5 metros por encima de la cara inferior del último forjado.

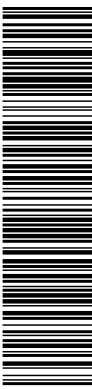
Por encima de este sólido capaz solo se admiten elementos propios de las instalaciones del edificio o necesarias por cuestiones de seguridad (chimeneas, antenas, paneles solares, barandillas ligeras o pasamanos, líneas de vida, etc). En caso de disponer paneles solares sobre la cubierta inclinada, quedarán integrados en los faldones de cubierta, con la misma inclinación que éstos.

7. Edificabilidad y número máximo de viviendas:

En el cuadro siguiente se fija una edificabilidad y un número máximo de viviendas por manzana, pudiendo, el Proyecto de Reparcelación, redistribuir tanto la edificabilidad como el número de viviendas entre las diferentes manzanas de cada tipo de vivienda, siempre que se conserven los valores totales para cada clase (RCL y RCP) y, en las fincas resultantes, se respeten las condiciones siguientes:

- Coeficiente de edificabilidad máxima en parcela 1,20 m²/m²
- Superficie mínima media de vivienda 100 m²/viv

USOS LUCRATIVOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edificabilidad m ² constr.	Nº de viviendas
Residencial colectiva libre (bloque abierto)	RCL-1 RCL-2 RCL-3	12.291,60 11.686,00 13.182,60	9.382,32 8.920,06 10.062,42	65 62 70
			37.160,20	28.364,80
				197
total RC libre				
Resid. colectiva protegida VPPL (bloque abierto)	RCP-1 RCP-2	22.571,80 13.611,50	24.016,40 14.482,64	220 133
			36.183,30	38.499,04
				353
total RC protegida				
total residencial colectiva		73.343,50	66.863,84	550



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

8. Usos:

a) Uso Característico:

- Vivienda.
- Residencia comunitaria.

b) Usos Compatibles

- Servicios Terciarios: en su clase de Oficinas, categoría de despachos profesionales domésticos, no pudiendo exceder del 30% de la superficie total de la vivienda.

Se admite la construcción de Centros de transformación en el interior de las parcelas, debiendo ser éstos subterráneos, no computando a efectos de edificabilidad ni ocupación. En caso de disponerse en parcelas independientes por exigencia de la compañía suministradora, no se deberán cumplir las condiciones mínimas de parcelación, podrán definirse sin edificabilidad y no es obligatorio respetar los retranqueos mínimos establecidos respecto a dicha parcela.

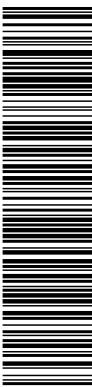
9. Dotación de plazas de aparcamiento:

Se deberán disponer, al menos, 2 plazas por vivienda (independientemente de su superficie) en el interior de la parcela. Podrán localizarse tanto bajo rasante como sobre rasante.

10. Otras condiciones:

Cada parcela residencial colectiva tendrá una acometida que la conectará con la red de recogida neumática de basuras del municipio. Los puntos de vertido se integrarán dentro de las edificaciones tal como se establece en la ordenanza municipal correspondiente.

Las áreas donde se encuentran las parcelas unifamiliares preferiblemente tendrán acometidas, salvo que la configuración de la edificación no permita disponer de zonas comunes donde ubicar los puntos de vertido en áreas privativas con acceso para los usuarios desde el interior de la parcela. En ese caso los puntos de vertido se ubicaran en los viales públicos y se definirán en el proyecto de urbanización.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ARTICULO. 37: Zona 2 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

1. Definición y ámbito:

Se trata de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar, aislada, pareada o agrupada. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como RU.

2. Formas de actuación:

Se podrá edificar sobre parcelas independientes, correspondiendo una vivienda a cada finca registral, o bien formando conjuntos de varias viviendas sobre una única finca registral, reguladas mediante división horizontal o figura equivalente, o en fincas independientes compartiendo elementos comunes (jardines, garajes, etc.) sobre una finca común en pro indiviso.

En caso de constituir un conjunto sobre una finca única, el cociente entre la superficie total de la finca y el número de viviendas del conjunto debe ser superior a la superficie mínima de parcela definida en la presente ordenanza (450 m²).

En caso de constituir un conjunto mediante una parcela privativa por vivienda y una finca común adjudicada en pro indiviso, la suma de la superficie privativa de cada vivienda y la parte que le corresponda del pro indiviso deberá ser superior a la parcela mínima (450 m²). En este caso se deberá tramitar un proyecto de parcelación, donde se definan tanto las fincas privativas como las comunes.

3. Posición de la edificación:

La edificación deberá cumplir las condiciones siguientes:

Separación a alineación oficial a calle o a espacios libres públicos: 3 metros.

Separación a linderos: 3 metros.

No será obligatoria la separación a linderos en caso de viviendas pareadas o agrupadas, respecto al lindero o linderos compartidos.

Tampoco se establece separación a divisiones interiores de un conjunto, entre las zonas privativas y las comunes.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Se admite la construcción de un cuerpo edificado destinado a uso de garaje que podrá situarse sobre la alineación exterior, y adosado al lindero lateral siempre que cuente con acuerdo con la parcela colindante, con una altura máxima de 3,50 metros en cualquiera de sus puntos, y una anchura máxima sobre la alineación oficial de seis (6) metros.

4. Parcela mínima:

La superficie mínima de parcela será de 450 m², con las precisiones expresadas en el apartado 2 de esta ordenanza.

El frente mínimo de parcela será de 10 metros, o de 7 metros si se trata de una parcela intermedia en caso de viviendas agrupadas.

En la formación de conjuntos sobre una única finca registral, el frente mínimo a calle de dicha finca será de 10 metros.

5. Ocupación de la parcela:

La superficie ocupada por edificación, tanto sobre rasante como bajo rasante, no excederá del 50% del total de la parcela correspondiente a la vivienda.

6. Altura:

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (B+1).

La altura máxima de la línea de cornisa (cara inferior del último forjado) será de ocho metros (8 m) medidos en cualquier punto del perímetro de la edificación respecto a la rasante final del terreno. Esta altura podrá superarse, de forma puntual, en medio metro, en parcelas con una fuerte pendiente.

La cubierta podrá ser plana o inclinada, permitiéndose por encima de la altura máxima, en caso de ser cubierta plana, construcciones destinadas a petos de protección con un máximo de 1,20 metros de altura sobre el suelo terminado, cajas de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la edificación. Los casetones de ascensores y escaleras, así como las plantas situadas sobre esta altura máxima, descritas a continuación, no podrán exceder una altura de 4,0 metros por encima de esta altura máxima.

En caso de disponerse cubierta inclinada, se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

En caso de disponerse cubierta plana, se admite la construcción de una planta sobre ella, en concepto de ático retranqueado, debiendo disponer su fachada a una distancia mínima de tres metros (3m) de la fachada principal de la edificación. Sobre esta planta no se admite el aprovechamiento bajo cubierta.

La altura máxima de cumbre será de cuatro metros y medio (4,5 m) sobre la altura máxima a cornisa. No se admiten elementos constructivos fuera del sólido capaz teórico formado por un plano inclinado 45º desde el borde del alero (con saliente máximo 1 metro desde la línea de fachada) y un plano horizontal situado a una altura de 4,5 metros por encima de la cara inferior del último forjado.

Por encima de este sólido capaz solo se admiten elementos propios de las instalaciones del edificio o necesarias por cuestiones de seguridad (chimeneas, antenas, paneles solares, barandillas ligeras o pasamanos, líneas de vida, etc). En caso de disponer paneles solares sobre la cubierta inclinada, quedarán integrados en los faldones de cubierta, con la misma inclinación que éstos..

7. Edificabilidad:

En el cuadro siguiente se fija una edificabilidad y un número máximo de viviendas por manzana, pudiendo, el Proyecto de Reparcelación, redistribuir tanto la edificabilidad como el número de viviendas entre las diferentes manzanas, siempre que se conserven los valores totales y que en las fincas resultantes, se respeten las condiciones siguientes:

- Coeficiente de edificabilidad máxima en parcela 0,50 m²/m²
- Superficie mínima de parcela por vivienda 450 m²/viv
- Superficie mínima media de vivienda 200 m²/viv

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.	Nº de viviendas
Residencial Unifamiliar en parcela mínima de 450 m ²	RU-1	7.637,70	0,4200	3.207,83	15
	RU-2	11.291,00	0,4200	4.742,22	22
	RU-3	8.020,50	0,4200	3.368,61	16
	RU-4	7.603,80	0,4200	3.193,60	15
total residencial unifamiliar		34.553,00		14.512,26	68



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

8. Usos:

a) Uso Característico:

- Vivienda.

b) Usos Compatibles

- Servicios Terciarios: en su clase de Oficinas, categoría de despachos profesionales domésticos, no pudiendo exceder del 30% de la superficie total de la vivienda.

Se admite la construcción de Centros de transformación en el interior de las parcelas, debiendo ser éstos subterráneos, no computando a efectos de edificabilidad ni ocupación. En caso de disponerse en parcelas independientes por exigencia de la compañía suministradora, no se deberán cumplir las condiciones mínimas de parcelación, podrán definirse sin edificabilidad y no es obligatorio respetar los retranqueos mínimos establecidos respecto a dicha parcela.

9. Dotación de plazas de aparcamiento:

Se deberán disponer, al menos, 2 plazas por vivienda (independientemente de su superficie) en el interior de la parcela. Podrán localizarse tanto bajo rasante como sobre rasante.

10. Otras condiciones:

Las manzanas donde se desarrolle conjuntos de viviendas unifamiliares con zonas comunes dispondrán acometidas que las conectarán con la red de recogida neumática de basuras del municipio, salvo que la configuración de la actuación no permita disponer de zonas comunes donde ubicar dichos puntos de vertido. En ese caso los puntos de vertido se ubicaran en los viales públicos y se definirán en el proyecto de urbanización.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ARTICULO. 38: Zona 3 - TERCARIO Y EQUIPAMIENTO PRIVADO (T-EP)

1. Definición y ámbito:

Se refiere a edificación aislada sobre parcelas, destinadas a actividades productivas, incluyendo los usos terciarios, equipamientos privados e industriales. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como T-EP.

2. Grados y coeficiente de edificabilidad:

Se diferencian dos grados, en función del índice de edificabilidad, que determinará la altura de la edificación y por ello el uso más probable de las parcelas (comercial en el grado 2º), pudiendo no obstante destinarse todo el suelo calificado con este uso a cualquiera de los usos descritos en la presente Ordenanza.

- Grado 1º - Manzana T-EP-1: edificabilidad sobre manzana 0,7812 m²/m² aprox.
- Grado 2º - Manzana T-EP-2: edificabilidad sobre manzana 0,40 m²/m²

3. Condiciones de parcelación:

La superficie mínima de parcela será de 2.000 m² y el frente mínimo será de 30 metros.

4. Posición de la edificación:

La separación mínima a las alineaciones oficiales y al resto de linderos será de 5 metros, con las condiciones siguientes:

- El espacio de retranqueo a linderos o alineaciones oficiales podrá ser ocupado bajo rasante, siempre que la construcción sea completamente subterránea.
- En el espacio resultante del retranqueo podrán asimismo situarse construcciones destinadas a control de entrada, caseta de vigilancia o similar, con las dimensiones máximas estrictas que precisen según su función. Su altura máxima será de una planta y computarán a efectos de edificabilidad y ocupación máximas de parcela.
- Como excepción, las edificaciones podrán adosarse a la alineación oficial hacia la antigua M-509.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

5. Ocupación de la parcela:

La superficie ocupada por edificación sobre rasante no excederá del 50% del total de la parcela correspondiente.

Bajo rasante, no se establece un máximo de ocupación, y podrá exceder la huella de la edificación sobre rasante. Las zonas que no coincidan con la huella de la edificación sobre rasante deberán ser totalmente subterráneas.

Las pérgolas o elementos destinados a dar sombra en los aparcamientos en superficie no computarán a efectos de ocupación de parcela.

6. Altura:

Como máximo, la edificación contará con tres plantas (Baja+2). La altura máxima de la línea de cornisa (cara inferior del forjado de la última planta) será de trece metros y medio (13,5 m) pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los catorce metros (14,0m) en el caso de parcelas con fuerte pendiente.

No se admite el aprovechamiento bajo cubierta por encima de la última planta.

Las alturas máximas indicadas se deberán cumplir en cualquier punto del perímetro de la edificación respecto a la rasante del terreno resultante de la ordenación de la parcela.

La cubierta podrá ser plana o inclinada, permitiéndose por encima de la altura máxima, en caso de ser cubierta plana, construcciones destinadas a petos de protección con un máximo de 1,20 metros de altura sobre el suelo terminado, cajas de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la edificación. Los casetones de ascensores y escaleras no podrán exceder una altura de 3,0 metros por encima de esta altura máxima.

En caso de disponerse cubierta inclinada, la altura máxima de cumbre será de 4,0 metros sobre la altura máxima a cornisa y no se admiten elementos constructivos fuera del sólido capaz teórico formado por un plano inclinado 45º desde el borde del alero (con saliente máximo 1 metro desde la línea de fachada) y un plano horizontal situado a una altura de 4,0 metros por encima de la cara inferior del último forjado.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Por encima de este sólido capaz solo se admiten elementos propios de las instalaciones del edificio o necesarias por cuestiones de seguridad (chimeneas, antenas, paneles solares, barandillas ligeras o pasamanos, líneas de vida, etc).

En caso de disponer cubierta inclinada, los paneles solares, en caso de existir, quedarán integrados en los faldones de cubierta, con la misma inclinación que éstos.

7. Edificabilidad:

En el cuadro siguiente se fija una edificabilidad por manzana, pudiendo, el Proyecto de Reparcelación, redistribuir la edificabilidad entre las diferentes manzanas, siempre que se conserven los valores totales y que en las fincas resultantes, se respeten las condiciones siguientes:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| - Coeficiente de edificabilidad máxima en parcela | 1,00 m ² /m ² |
| - Coeficiente de edificabilidad mínima en parcela | 0,30 m ² /m ² |

DOTACIONAL TERCIARIO	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.
Dotacional / Terciario	T-EP-1	18.228,50	0,7812	14.239,81
	T-EP-2	13.304,40	0,4000	5.321,76
total dotacional privado y 3º		31.532,90		19.561,57

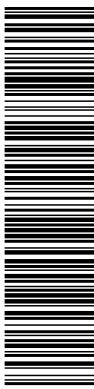
a) Usos Característicos:

- Servicios Terciarios.
- Dotacional.
- Industrial.

b) Usos Compatibles

- Vivienda: únicamente se admite la vivienda destinada a portería o guardería, y limitado a una vivienda por instalación.
- Residencia comunitaria en edificio exclusivo.

Excepto en los casos en que se especifique la situación de edificio exclusivo, en el que el uso compatible puede contemplarse como alternativo al principal, como máximo el uso compatible podrá consumir el 50% de la edificabilidad total de la parcela.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Se admite la construcción de Centros de transformación en el interior de las parcelas, debiendo ser éstos subterráneos, no computando a efectos de edificabilidad ni ocupación. En caso de disponerse en parcelas independientes por exigencia de la compañía suministradora, no se deberán cumplir las condiciones mínimas de parcelación, podrán definirse sin edificabilidad y no es obligatorio respetar los retranqueos mínimos establecidos respecto a dicha parcela.

8. Dotación de plazas de aparcamiento:

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que se precise y justifique en función de la actividad que se proponga, debiéndose disponer en el interior de la parcela privada. En ningún caso, la dotación mínima de plazas de aparcamiento será inferior a 1 plaza por cada 100 m²c para el grado 1º y 1 plaza por cada 35 m²c para el grado 2º.

9. Carga y Descarga:

Todas las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en el espacio previsto al efecto en el interior de la parcela.

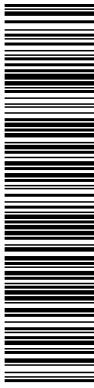
Dentro de la parcela se deberá reservar un espacio de dimensión suficiente y accesible desde vía pública para el almacenamiento y posterior recogida selectiva de residuos.

10. Condiciones derivadas del estudio acústico:

En caso de que plantearse usos de alta sensibilidad acústica (tipo e: sanitario, docente o cultural) las estancias más sensibles acústicamente (despachos, aulas...) se deberán orientar hacia el interior del ámbito, y no hacia los viarios principales (Arco de poniente y antigua M509). En caso de no ser posible, las edificaciones docentes deberán contar con sistemas de renovación y acondicionamiento del aire que permitan su uso habitual con las ventanas cerradas.

Para los proyectos edificatorios que vayan a albergar usos de alta sensibilidad acústica (tipo e: sanitario, docente o cultural), se deberá justificar su compatibilidad acústica mediante la realización de un estudio acústico pormenorizado para evaluar qué espacios exteriores quedarán finalmente acondicionados para albergar usos más sensibles al ruido y disponer las medidas correctoras oportunas en caso de ser necesarias.

En el plano de ordenación se marca, en las manzanas con esta calificación, la isófona límite más desfavorable para el espacio exterior de un uso tipo 'e' (sanitario, cultural o docente), correspondiente a 45 dB(A) en periodo noche. En caso de proponerse este tipo de usos en el espacio comprendido entre esta línea y la avenida de Guadarrama o la



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

antigua M509, se deberán plantear las medidas correctoras oportunas para mitigar esta afección.

10. Condiciones específicas por la colindancia con el uso residencial:

Con objeto de evitar el impacto, tanto acústico como visual, que puedan producir los usos que se implanten en las parcelas con frente al viario de separación con las manzanas residenciales RCL-3 y RCP-2, los proyectos que los desarrolleen deberán plantear las medidas correctoras oportunas para impedir la citada afección.

Se podrán instalar pantallas acústicas en el espacio de retranqueo, que podrán superar la altura máxima permitida para los cerramientos de parcela. En el caso de superar esta altura, las pantallas se deberán ejecutar con materiales transparentes.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ARTICULO. 39: Zona 4 - EQUIPAMIENTO PÚBLICO (RG-EQ)

1. Definición y ámbito:

Corresponde a las zonas destinadas a acoger aquellos equipamientos públicos, necesarios al servicio de la población residente. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como RG-EQ

2. Tipología de la edificación:

En general, se tenderá a la utilización de tipología de bloque abierto, según la regulación establecida al respecto en la normativa del Plan General y las condiciones específicas fijadas por las presentes Ordenanzas (Zona 1 y Zona 3). No obstante, en casos excepcionales, y de cara a una mayor adecuación funcional y/o integración en el entorno, se podrán aceptar cualquiera de las otras tipologías contempladas en la normativa del Plan General, incluso edificaciones singulares, justificando debidamente dicha necesidad.

3. Condiciones de la edificación:

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m²
- Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 70%
- Retranqueo mínimo a Alineación Oficial y linderos: 5 m.
- Altura máxima: 3 plantas, 13,50 m.

En el momento de su ejecución, y de forma justificada, por necesidades concretas del equipamiento a implantar, se podrán alterar estas condiciones de la edificación.

Del mismo modo, la dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que se precise y justifique en función de la actividad que se proponga.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ARTICULO. 40: Zona 5 - ESPACIOS LIBRES (RG-ZV, RL-ZV)

1. Definición y ámbito:

Se refiere a los espacios calificados como zona verde, de uso y dominio público. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como RG-ZV y RL-ZV

2. Condiciones de uso:

El uso característico será el de parques y jardines (libre público), admitiendo cualquier uso o actividad que no impida y sea compatible con la utilización del espacio con dicho carácter, incluyendo las infraestructuras.

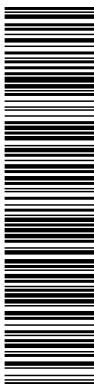
Especialmente, se admite la instalación de usos deportivos y otras actividades de ocio o relación, al aire libre o cerrados, si fuera preciso.

ARTICULO. 41: Zona 6 - INFRAESTRUCTURAS (RG-INF-RV, RL-SU)

1. Definición y ámbito:

Se refiere a los espacios de dominio público destinados a red viaria, servicios urbanos e infraestructuras, incluyendo por tanto el viario público (automóviles y sistemas de movilidad personal) y Centros de Transformación. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como RG-INF-RV, RL-SU.

Los centros de transformación, que deberán ser subterráneos de acuerdo con el artículo 110.2 de las NNUU del Plan General, se incluyen en estas zonas sin una calificación específica y con localización orientativa en los planos de ordenación. En el proyecto de urbanización se concretará su localización y el proyecto de repartelación definirá las parcelas donde queden ubicados, en caso de requerirse por la compañía suministradora.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ARTICULO. 42: Zona 7 - DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)

1. Definición y ámbito:

Se corresponde con las zonas determinadas como Dominio Público Hidráulico o cauce público, según los estudios hidráulicos complementarios al presente plan parcial.

2. Condiciones específicas

En estas zonas delimitadas se cumplirán las directrices que dictamine la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto al cumplimiento de la Legislación vigente en materia de aguas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001), reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), y en particular lo siguiente:

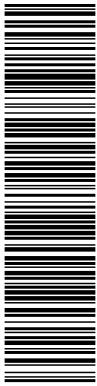
Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicione el uso del suelo y las actividades que se desarrolle.

Para evitar cualquier tipo de afección a cauces, el alcantarillado tendrá carácter separativo de aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

No se autorizan dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

Toda actuación que se realice en zonas de Dominio Público Hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento y encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para la realización de las obras correspondientes, se aportará Proyecto donde se



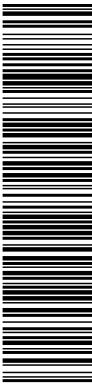
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

determinará la delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía indicada en los planos deberá contar con la preceptiva autorización de dicho Organismo, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

Durante la ejecución y desarrollo del proyecto de urbanización del sector, no se obstruirá el cauce debido a las propias obras de urbanización.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el Plan Parcial, que forma parte del expediente del mismo.

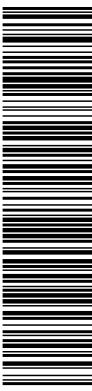


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

3 – ANEXOS

ANEXO. 1:	FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACION.....	207
ANEXO. 2:	RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.....	209
ANEXO. 3:	MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.....	212
ANEXO. 4:	PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTROFICOS.....	227
ANEXO. 5:	MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	272
ANEXO. 6:	RESUMEN EJECUTIVO.....	285
ANEXO. 7:	INFORMES DE VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO Y DE AGUA REUTILIZADA.....	298
ANEXO. 8:	ESTUDIO TOPOGRÁFICO.....	299

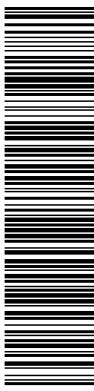
DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 210 de 367	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEA77AA7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Anexo. 1: FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACION



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA 21

NOMBRE	ARROLLO DEL ARCIPIRESTE	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	P.P.2-3
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE 2º CUATRINIO			

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
probado en sesión de Pleno
el día 16 DIC. 1997
EL SECRETARIO.

ÁREAS DE ORDENACION

EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL	SOCIAL
ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS DE USO MÍNIMO	33 %	33 %
DOTACIONES	UNIFORME	GENERAL

SUPERFICIE TOTAL Im2 314.000 **sin S.G. ext** 278.820 **S.G. int.** 37.380

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN

PLAZO DE PLANEAMIENTO FUERA DE PROGRAMA CÉSIONES FUERA DE PROGRAMA EJECUCIÓN FUERA DE PROGRAMA

NUM. MAX. DE VIV	17 VIV/Ha	634
OCCUPACIÓN MAXIMA		33 %
SISTEMA DE ORDENACION		BLOQUE ABIERTO, MÁXIMO 4 ALTURAS, O UNIFAMILIAR PAREADO

EDIFICABILIDAD	0,34 m2/m2	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	94.200 m2	94.200 m2 eq.
TERCIARIO	m2	m2 eq.
DOTACIONES	m2	m2 eq.
TOTAL	94.200 m2	TOTAL 94.200 m2 eq.
		CESIÓN AYUNTAMIENTO 10% 9.420 m2 eq.

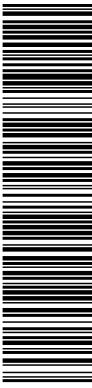
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES (m2 de Suelo)	EDIFICABILIDAD (m2 a constr.)
ESPAZOS LIBRES DE USO PÚBLICO 31.500 m2	-
PARQUE FORESTAL m2	
ESCOLAR 6.500 m2	8.500 m2
DEPORTIVO 3.000 m2	500 m2
SOCIAL 2.000 m2	2.000 m2
COMERCIAL 1.000 m2	1.000 m2
TOTAL 44.000 m2	TOTAL 10.000 m2
SUP. MÍNIMA DE CÉSION GRATUITA 44.000 m2	

OBSERVACIONES

- NORMATIVA DE EDIFICACIÓN SEGUN D.O.M.M. (BLOQUES ABIERTOS O SEMIABIERTOS)
- TRAZADO PREFERENTE RED VIALIA INTERIOR, TRAZADO DEFINITIVO EN PLAN PARCIAL
- LOS S.G. ext. INCLUYEN: VIAL DE CIRCUNVALACIÓN ARCO DE PEGONTE
- CARGA ADICIONAL SG VIAL: 1 m2 de viv/viv. ó 366.000 pts/viv. e stel. constantes de 1990
- CARGA ADICIONAL SG SANTEAMIENTO Y DEDICACIÓN 109 M/Pts.
- CARGA ADICIONAL SG ABASTECIMIENTO 28,44 M/Pts.
- SG. RECOPIDA NEUMÁTICA DE BASURAS 100.000 PTS. 1 97 / VIV.
- SUELOS DESTINADOS A VIVIENDA CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN: 20,75 Ha

*16 DIC. 1997
INFORMADO*

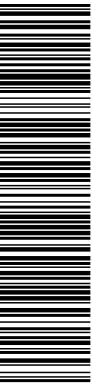
DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 212 de 367	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEA77AA7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Anexo. 2: RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.

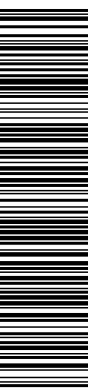


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

USOS LUCRATIVOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.	Nº de viviendas	Tamaño medio viv.	Coef. pond	Aprovech. uas	Aparcamiento
									Ratio Dotación
Residencial colectiva libre (bloque abierto)	RCL-1	12.291,60	0,76331	9.382,32	65	144,34	1,00	9.382,32	2 P/Mv 130
	RCL-2	11.686,00	0,76331	8.920,06	62	143,87	1,00	8.920,06	2 P/Mv 124
	RCL-3	13.182,60	0,76331	10.062,42	70	143,75	1,00	10.062,42	2 P/Mv 140
total RC libre	37.160,20		28.364,80		197	31,88%		28.364,80	394
Resid. colectiva protegida VPPV (bloque abierto)	RCP-1	22.571,80	1,0640	24.016,40	220	109,17	0,50	12.008,20	2 P/Mv 440
	RCP-2	13.611,50	1,0640	14.482,64	133	108,89	0,50	7.241,32	2 P/Mv 266
total RC protegida	36.183,30		38.499,04		353	57,12%		19.249,52	706
total residencial colectiva	73.343,50		66.863,84		550			47.514,32	1.100
Dotacional / Terciario	T-EP-1	18.228,50	0,7812	14.239,81			1,20	17.087,77	1 P/100 m ² 142
	T-EP-2	13.304,40	0,4000	5.321,76			1,20	6.386,11	1 P/35 m ² 152
total dotacional privado y 3º	31.532,90		19.561,57		19,38%			23.473,88	294
Residencial Unifamiliar en parcela mínima de 450 m ²	RU-1	7.637,70	0,4200	3.207,83	15	213,86	0,70	2.245,48	2 P/Mv 30
	RU-2	11.291,00	0,4200	4.742,22	22	215,56	0,70	3.319,55	2 P/Mv 44
	RU-3	8.020,50	0,4200	3.368,61	16	210,54	0,70	2.358,03	2 P/Mv 32
	RU-4	7.603,80	0,4200	3.193,60	15	212,91	0,70	2.235,52	2 P/Mv 30
total residencial unifamiliar	34.553,00		14.512,26		68			10.158,58	136
total usos lucrativos	139.429,40		100.937,67		618			81.246,79	1.530

min LSCM

17 viv/Ha

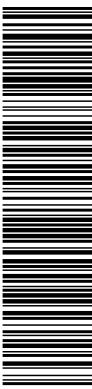


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

REDES PUBLICAS		suelo	s/M	mínimo PG	exceso	mínimo LS	s/M	exceso
DPH arroyos	RSM-DPH	E. Libres/DPH	1.315,10	0,013	0,00	0,00	0,000	1.315,10
total redes supramunicipales								
Viario (Arco de poniente)	RG-INF-RV	Infraestructuras/com	43.448,90	0,430	43.260,00	188,90		188,90
Espacios libres	RG-ZV	Equipamientos/z.verde	46.089,80	0,457	31.500,00	14.589,80		14.589,80
Equipamiento genérico	RG-EQ-1	Equipamientos	17.188,10	0,170				
	RG-EQ-2	Equipamientos	12.907,70	0,128				
	Total Red General	Equipamientos	30.095,80	0,298	12.500,00	17.595,80		17.595,80
	total redes generales		119.634,50	1,185			20.187,53	0,200
Zonas verdes	RL-ZV-1	Equipamientos/z.verde	10.906,80	0,108				
	RL-ZV-2	Equipamientos/z.verde	12.199,10	0,121				
	Total Red Local	Zonas Verdes	23.105,90	0,229			15.140,65	0,150
Vial local	RL-SU	Servicios urbanos	80.175,10	0,794			15.140,65	0,150
	total redes locales		103.281,00	1,023			30.281,30	0,300
	TOTAL REDES PUBLICAS		224.230,60	2,221			50.468,84	0,50
							173.761,77	

REDES PUBLICAS YA OBtenidas		suelo
DPH arroyos	A	1.366,70
Camino del Arcipreste	B	1.162,00
Equipamiento genérico	C	11.431,50
Zona verde	D	3.277,30
Red Vialia	E	9.963,60
	TOTAL	27.201,10

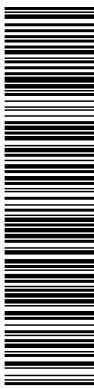
DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 215 de 367	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEA77AA7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Anexo. 3: MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

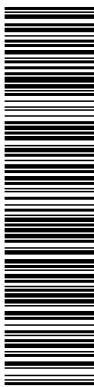


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE".

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	214
2. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA.....	214
2.1. MOTIVACIÓN.....	214
2.2. OBJETIVOS Y FINES.....	215
2.3. ALTERNATIVAS.....	215
3. CONTENIDO, ANALISIS JURIDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN	218
3.1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO	218
3.2. ANALISIS JURÍDICO.....	219
3.3. DESCRIPCION DE LA TRAMITACIÓN.....	223
4. ANALISIS DE IMPACTOS	224
4.1. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO.....	224
4.2. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO	224
4.3. IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO	225
4.4. IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA	225
4.5. IMPACTO EN LA UNIDAD DE MERCADO	226
4.6. IMPACTO EN MATERIA DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES, NO DISCRIMINACIÓN Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD	226
5. OTRAS CONSIDERACIONES.....	226



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

1. INTRODUCCIÓN

El presente Anexo recoge la memoria del análisis de impacto normativo del Plan Parcial del Sector P.P.2-3 “Arroyo del Arcipreste”, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 1083/2009 de 3 de julio por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo, así como su guía metodológica, aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009.

2. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

2.1. MOTIVACIÓN.

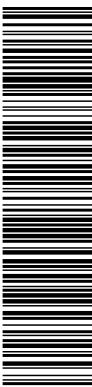
El Plan General, en su memoria de ordenación, describe el arco de poniente como la zona de crecimiento del segundo cuatrienio de la vigencia del Plan General. Se desarrolla hacia el oeste del casco urbano y tiene un carácter residencial con sus respectivas dotaciones de equipamientos y espacios libres.

El suelo destinado a crecimiento se clasifica como suelo urbanizable, en su categoría de sectorizado, por lo que, de acuerdo con la LSCM, el documento adecuado para establecer su Ordenación Pormenorizada es el Plan Parcial.

Por otra parte, y coherentemente con la LSCM, en las fichas de condiciones de los sectores, indica como figura de planeamiento el Plan Parcial, por lo que se entiende procedente la redacción del presente documento.

El Plan General de Majadahonda, en sus planos de ordenación y ficha de condiciones del Sector, contiene tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo su desarrollo y establece como sistema de ejecución el de Compensación.

Se trata por tanto de proceder a la Ordenación Pormenorizada del sector, aplicando las determinaciones que para ello establece el Planeamiento vigente.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

2.2. OBJETIVOS Y FINES

Los objetivos de la ordenación son los siguientes:

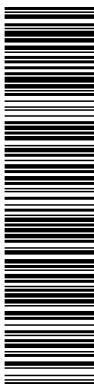
- Cumplimiento de los objetivos de crecimiento del Plan General, y remate, junto al resto de sectores del segundo cuatrienio (Arco de Poniente) del suelo urbano hacia el oeste del casco urbano, diseñando una importante vía de borde dando continuidad al tramo ya ejecutado al sur.
- Calificación de suelo para promover tanto vivienda libre como vivienda con protección pública (VPPL). A este uso se destina el 40% de la edificabilidad residencial, lo que supone el 48% del número total de viviendas.
- Calificación de suelo con destino a Redes públicas, tanto de equipamientos como de espacios libres y viario, estos últimos dando continuidad a la trama urbana y tomando en consideración el diseño urbano de los sectores colindantes.
- Conexión de los usos en el interior del sector y hacia el exterior, mediante recorridos independientes del tráfico rodado, que permita la circulación peatonal, de bicicletas, patinetes, etc, de forma segura.
- Protección de las viviendas frente a la afección acústica de la antigua M-509 disponiendo usos dotacionales y terciarios privados en el frente de ésta. Esta localización también permitirá el uso de estos suelos por tráfico ajeno al sector, dando servicio desde la antigua carretera, sin necesidad de acceder al ámbito.

2.3. ALTERNATIVAS

Contemplando los criterios, objetivos y condicionantes expuestos en el apartado anterior, para el diseño del sector se han considerado varias alternativas, todas ellas viables tanto técnica como urbanística y ambientalmente.

El Plan Parcial, en su memoria, describe y evalúa estas alternativas, con objeto de justificar que la finalmente escogida y desarrollada es la más adecuada, de acuerdo con los criterios de adaptación al Plan General, sostenibilidad económica y medioambiental, integración en la trama urbana actual y futura, y en general un mayor beneficio para el entorno y para el conjunto de la sociedad.

Se describen y analizan tres alternativas: la habitual alternativa 0, o ausencia de plan, la propuesta de plan parcial presentada en el año 2011 y retirada para tramitarse la modificación puntual, y la propuesta del presente Plan Parcial, adaptada a los criterios descritos en el apartado anterior.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ALTERNATIVA CERO. AUSENCIA DE PLAN.

El no desarrollar un sector de suelo urbanizable previsto por el Plan General supone, en primer lugar no conseguir los objetivos propuestos por este instrumento, sin que exista una intención de cambio de modelo territorial que implicaría su desclasificación.

ALTERNATIVA UNO. PLAN PARCIAL 2011.

Sin entrar a valorar la variación de la delimitación del sector respecto al Plan General, ni los datos numéricos propuestos por el Plan Parcial, ya que éstos no se adaptaban a las determinaciones del Plan General (siendo este el motivo de plantearse una modificación del Plan General), se valoran a continuación las ventajas e inconvenientes del diseño (calificación) propuesto.

Como ventajas, se destacan las siguientes:

- Continuidad de la trama urbana existente (Avenida de Guadarrama, calle Virgen de Loreto, calle Virgen del Rosario, Arco de Poniente) y estudio de la conexión con el desarrollo del Sector P.P.2-4 "La Carravieja".
- Disposición de usos terciarios en el frente de la antigua carretera M-509, protegiendo las viviendas de la afección acústica.
- Diseño de espacios libres en continuidad con los existentes, provenientes de la ordenación de la unidad "Valle del Arcipreste" (calle Virgen de Loreto) y albergando los cauces existentes.

Como inconvenientes:

- Falta de adaptación del viario a la topografía actual, lo que implica unos importantes movimientos de tierra para poder cumplir las limitaciones de pendiente 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.
Estos movimientos de tierra conllevan la eliminación de gran parte del arbolado existente y la desaparición de la fisionomía actual del terreno.
- La continuidad de la calle Virgen de Loreto provoca un diseño de la zona verde con una topografía que la hace casi inaccesible, con poca utilidad como zona de esparcimiento y en la que no es posible ubicar actividades propias de estos espacios.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ALTERNATIVA DOS. PROPUESTA DE DESARROLLO.

Se parte de un diseño más sencillo, con un viario adaptado a la topografía, evitando su trazado por las zonas con mayores pendientes, que se califican como espacio libre, integrando en ellas las masas de arbolado y los cauces públicos. Se da continuidad a la trama urbana (Avenida de Guadarrama, antigua M-509), se valoran a continuación las ventajas e inconvenientes del diseño (calificación) propuesto.

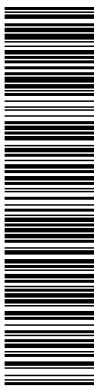
Como ventajas, se destacan las siguientes:

- Continuidad de la trama urbana existente (Avenida de Guadarrama, calle Virgen de Loreto, calle Virgen del Rosario, Arco de Poniente) y estudio de la conexión con el desarrollo del Sector P.P.2-4 "La Carravieja". El frente de usos terciarios se vincula a la antigua carretera, creando una vía de servicio a través de la que se accede a las parcelas, sin necesidad de acceder al sector.
- Disposición de usos terciarios en el frente de la antigua carretera M-509, protegiendo las viviendas de la afección acústica.
- Diseño de espacios libres en continuidad con los existentes, provenientes de la ordenación de la unidad "Valle del Arcipreste" (calle Virgen de Loreto) y albergando las masas de arbolado y los cauces existentes.
- Se califica suelo con uso de vivienda unifamiliar, mejorando la variedad tipológica, la oferta de vivienda y facilitando la futura reparcelación.
- La conexión con el sector P.P.2-4 se limita a tres puntos, con objeto de no interrumpir la continuidad de la zona verde y rematar adecuadamente las manzanas de cada uno de los sectores.

Como inconvenientes:

- El maximizar el suelo calificado como equipamiento público y zona verde minimiza a su vez el suelo residencial, lo que redunda en unos coeficientes de edificabilidad mayores, sobre parcela neta, y por tanto una mayor densidad.

Se escoge esta última alternativa para su desarrollo mediante el presente Plan Parcial.

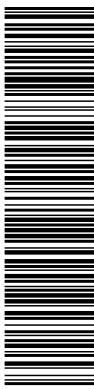


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

3. CONTENIDO, ANALISIS JURIDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

3.1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

- MEMORIA
- NORMAS URBANÍSTICAS
- ANEXOS:
 - o FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PGOU.
 - o RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.
 - o MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.
 - o PLAN DE ALARMA
 - o MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.
 - o RESUMEN EJECUTIVO.
- PLANOS
 - P-01 SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE
 - P-02 DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
 - P-03 TOPOGRAFÍA Y OTROS CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN
 - P-04 ORDENACIÓN
 - P-05 RED VIARIA. SECCIONES TIPO RASANTES Y DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
 - P-06 ESQUEMA DE LAS REDES DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES Y FÉCALES
 - P-07 ESQUEMAS DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

3.2. ANALISIS JURÍDICO

De acuerdo a lo especificado en el artículo 47 de la LSCM, se dispone textualmente que:

"1. El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable."

Por tanto, el Plan Parcial es el instrumento urbanístico adecuado para la definición de la ordenación pormenorizada del Sector P.P-2-3 "Arroyo del Arcipreste", clasificado por el Plan General de Majadahonda como un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global residencial.

Las determinaciones establecidas en el Plan General para el Sector P.P-2-3 se establecen por el Plan General y se concretan en la correspondiente ficha de condiciones de desarrollo. A continuación se describen estas condiciones, así como su consideración en el Plan Parcial:

a) Delimitación y superficie del sector.

Como superficie total del sector, la ficha indica 314.000 m².

Tal y como se ha explicado de forma detallada en el apartado 4.1 de la memoria del Plan Parcial, la superficie real de suelo incluido en el sector es de **363.660 m²**.

b) Sistema de Actuación.

La ficha indica que el Sistema de Actuación es de Compensación.

c) Número máximo de viviendas, ocupación y tipologías.

Se indica un valor de Densidad de Viviendas de 17 viv/Ha, siendo por tanto el número máximo de viviendas de 36,37 Has x 17 viv/Ha = **618 viviendas**.

d) Edificabilidad y Aprovechamiento.

Se establece por el Plan General un índice de edificabilidad máximo de **0,30 m²/m²**, indicando la ficha, por error, un valor de 0,34 m²/m².

Este valor se aplicará a la superficie de suelo de titularidad privada del sector, excluyendo por tanto los suelos de titularidad pública, que como se detalla en el Plan Parcial, cuentan con una superficie de 27.201,10 m².



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

La edificabilidad máxima por tanto es de:

$$(363.660 - 27.201,10) = 336.458,90 \times 0,3 = \mathbf{100.937,67 \text{ m}^2} \text{ (edificabilidad real).}$$

La ficha establece, como aprovechamiento, el mismo valor de la edificabilidad, al asignar, (tal y como indica el PG en su memoria) al uso residencial el coeficiente de homogeneización de 1.

El Plan Parcial define los usos pormenorizados y sus coeficientes de homogeneización en relación con el uso característico (residencial), considerando en todo momento el límite de edificabilidad fijado por el PG y garantizando que el uso residencial siga siendo el mayoritario.

El aprovechamiento de cesión a favor del Ayuntamiento será el 10% del total que resulte de aplicar, a las edificabilidades de cada uso, los coeficientes de homogeneización que determine el plan parcial.

El aprovechamiento total del sector, una vez homogeneizada la edificabilidad con los correspondientes coeficientes de ponderación para cada uso lucrativo, es de 84.213,82 m² construidos del uso característico (residencial colectiva libre), por lo que la cesión al ayuntamiento será de:

Aprovechamiento total: 84.213,82 m²cUC

10% de cesión: 8.421,38 m²c UC

e) Reservas mínimas para dotaciones.

Las superficies y edificabilidades de cesión, también en favor del Ayuntamiento, con destino a dotaciones públicas se fijan por el Plan General de acuerdo con el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (que desarrollaba la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976) que, considerando el sector como una Unidad Integrada (nº de viviendas comprendido entre 500 y 1000), son las siguientes:

- Espacios libres de uso público: el valor mayor entre 15 m²s/viv para Jardines y 6 m²s/viv para espacios de juegos = 11.214 m² y el 10% del sector, por lo que la superficie mínima será esta última: 31.500 m² (36.366 m² considerando la superficie real del sector).



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- Escolar de uso público: $2 \text{ m}^2/\text{s/viv}$ (guardería) más $10 \text{ m}^2/\text{s/viv}$ (EGB) = 6.400 m^2 -> mínimo en ficha 6.500 m^2 (7.416 m^2 con 618 viviendas).
- Deportivo de uso público: $8 \text{ m}^2/\text{s/viv}$ = 3.204 m^2 -> mínimo en ficha 3.000 m^2 (4.944 m^2 con 618 viviendas)
- Comercial de uso público: $2 \text{ m}^2/\text{c/viv}$ = 1.068 m^2 -> mínimo en ficha 1.000 m^2 , en 1.000 m^2 de suelo (1.236 m^2 en 1.236 m^2 de suelo con 618 viviendas)
- Social de uso público: $4 \text{ m}^2/\text{c/viv}$ = 2.136 m^2 -> mínimo en ficha 2.000 m^2 en 2.000 m^2 de suelo (2.472 m^2 en 2.472 m^2 de suelo con 618 viviendas)

La cantidad total de suelo de cesión es por tanto, considerando la superficie real y el número de viviendas de acuerdo con esa superficie, 36.366 m^2 de espacio libre y 16.068 m^2 de equipamiento (incluyendo el ya obtenido en el desarrollo del Valle del Arcipreste). Este último se preverá como red general y con un uso genérico, sin distinguir las categorías que en su día preveía el Reglamento.

Como ya se ha comentado, el Plan General no se encuentra adaptado a la vigente Ley del Suelo, por lo que son de aplicación sus disposiciones transitorias.

En relación con las Redes públicas de cesión, la disposición transitoria cuarta establece que:

"Cuarto. Planeamiento en ejecución

1. *Las disposiciones de la presente Ley sobre las Cesiones a efectuar en cada clase de suelo serán aplicables de conformidad con las siguientes reglas:*
a) En suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial. En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste."

Las cesiones las fija la LSCM en su artículo 36, estableciendo las siguientes superficies mínimas (en función de la superficie construida, no del número de viviendas):

- Redes públicas locales: mínimo 30 m^2 de suelo por cada 100 m^2 construidos, lo que supone $30 \times 100.937,67/100 = 30.281,30 \text{ m}^2$ de suelo, de los cuales, al menos el 50% ($15.140,65 \text{ m}^2$) se deberá destinar a espacios públicos arbolados.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- Redes públicas generales: mínimo 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos, lo que supone 20 x 100. 937,67/100 = 20.187,53 m² de suelo, cuyo destino será fijado en función de las necesidades del municipio.

Se comprueba por tanto que reservando el suelo mínimo establecido por la LSCM se cumplirán igualmente las superficies mínimas fijadas en la ficha de condiciones.

f) Observaciones. Normativa de aplicación y cargas urbanísticas

Se establecen una serie de observaciones y cargas que se justifican y cuantifican en el Plan Parcial.

g) Suelos destinados a vivienda con algún tipo de protección.

La ficha de condiciones de desarrollo establece que 20,75 hectáreas de suelo serán destinados a vivienda con algún tipo de protección. Para determinar el número de viviendas que corresponde a esta reserva de suelo, aplicamos la densidad que indica la ficha (17 viv/Ha), resultando un mínimo de: 20,75 Has x 17 viv /Ha = 352,75 = **353 viviendas (un 57,12% del total, 618 viviendas)**.

Por otra parte, siendo la edificabilidad máxima del sector **100.937,67 m²**, se reserva para usos no residenciales un total de **19.561,57 m²** (el 19,38%), por lo que, con destino a uso residencial se prevén **81.376,10 m²**.

De esta edificabilidad, corresponden a vivienda con algún tipo de protección 38.499,04 m² (el 47,31%), lo que se traduce, considerando un número de viviendas de 353, en una superficie media de vivienda de 110 m² aproximadamente.

h) Determinaciones respecto a la Ordenación del sector. Esquema gráfico.

En el esquema gráfico de la ficha, que se corresponde con el plano de ordenación del Plan General, se localizan los usos residenciales, dotacionales, zonas verdes generales y el Arco de Poniente:

Si bien se respeta en la ordenación la disposición del Arco de Poniente y las zonas verdes, situadas en torno al arroyo, en lo relativo a los equipamientos se propone su cambio de ubicación por los siguientes motivos:

- No se contempla (ya que no estaba ejecutado en el momento de redacción del Plan General), el equipamiento existente en la Avenida de Guadarrama.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- Los equipamientos social y comercial al este del sector se localizan sobre una fuerte pendiente, que no hace viable su implantación.
- Los equipamientos educativo, social, comercial y deportivo, al sur, se encuentran en la zona con mayor afección acústica del sector, lo que igualmente, inviabiliza su implantación en este punto.

Por ello, se propone su disposición en dos manzanas, una que engloba el equipamiento existente y lo amplía hacia el norte, y otra junto al espacio libre, en una zona sin afección acústica

Por otro lado, en este marco, el citado artículo 47 de la LSCM dispone textualmente que:

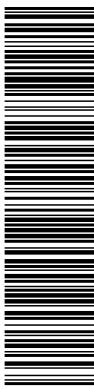
"3. El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquier determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:

- a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.*
- b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización".*

3.3. DESCRIPCION DE LA TRAMITACIÓN

La tramitación se realizada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 de la LSCM.

- Aprobación Inicial por Alcaldía.
- Información Pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios
- Tramitación ambiental del documento en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Majadahonda.



de

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFFEEB985F71CA3608FB93AFAE6BEA77A9A7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

4. ANALISIS DE IMPACTOS

4.1. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO.

Al establecer el Plan General para el desarrollo del sector el sistema de Compensación, la Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables o de cesión.

Atendiendo a los resultados siguientes, detallados en el Informe de Sostenibilidad Económica del Plan Parcial, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Majadahonda el desarrollo del sector son superiores a los gastos generados:

- Gastos (mantenimiento de urbanización): **393.006 €/año**
- Ingresos (se valora sólo el IBI, como principal impuesto generador de ingresos):

Total IBI Suelo: **499.014 €/año**

Total IBI Construcción: **207.200 €/año**

Total: **706.214 €/año**

Por otra parte, la recepción de la totalidad de la urbanización en el momento de su finalización resulta igualmente viable, ya que el IBI recaudado por el suelo (499.014 €/año) es superior al coste de mantenimiento de la misma (393.006 €/año).

4.2. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Tal y como se recoge en la Memoria de Impacto en materia de Género, el Plan Parcial, en caso de tener impacto por razón de género, sería **POSITIVO**, en la medida en que su contenido no incluye ningún tipo de medida que pueda atentar contra la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al no contener disposiciones específicas relacionadas con el género y afectar a una pequeña superficie del municipio.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

4.3. IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO.

No conteniendo el Plan Parcial disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la 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.

Por consiguiente, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo, por tanto, un impacto **NULO**.

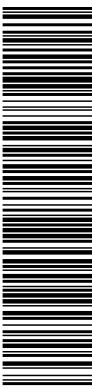
No existen impactos de carácter medioambiental, ni en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Tampoco afecta a la infancia, la adolescencia ni la familia, y no supone discriminación de personas LGTBI.

El proyecto no contiene previsiones que pudieran considerarse contrarias a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

4.4. IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

De acuerdo a lo establecido en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que el presente Plan Parcial supone un impacto **POSITIVO** en la infancia y en la adolescencia, por los siguientes motivos:

- Se generan un total de 69.195,70 m²s de nuevos espacios libres de zonas verdes para el uso y disfrute de la infancia y la adolescencia.
- Se generan 30.095,80 m²s de nuevos equipamientos públicos para el uso y disfrute de la infancia y la adolescencia.
- El Plan Parcial establece en su Normativa como usos característicos, dentro de la zona Terciario y Equipamiento Privado (T-EP), los usos dotacionales en general, incluyendo por tanto las categorías cultural y docente.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Por otro lado, en la Normativa del presente Plan Parcial no se establece ningún precepto por el que pueda producirse un impacto negativo en la infancia y en la adolescencia.

4.5. IMPACTO EN LA UNIDAD DE MERCADO

El presente Plan Parcial tiene un impacto **NULO** en la unidad de mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

4.6. IMPACTO EN MATERIA DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES, NO DISCRIMINACIÓN Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

El presente Plan Parcial, por su alcance y contenido, tiene un impacto **NULO** en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación.

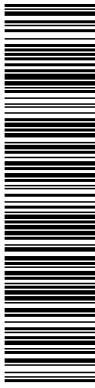
Por otro lado, el presente Plan Parcial tiene un impacto **POSITIVO** en materia de accesibilidad universal, pues garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y concretamente:

- Todas las zonas verdes y equipamientos públicos se encuentran conectados por itinerarios peatonales accesibles.
- La anchura mínima de los itinerarios peatonales es de 1,80 metros y la pendiente máxima transversal es del 1%.
- La pendiente longitudinal máxima de los itinerarios peatonales es del 6%.
- Se establece la obligación del cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid para el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de edificación.

5. OTRAS CONSIDERACIONES

No hay otros impactos ni consideraciones.

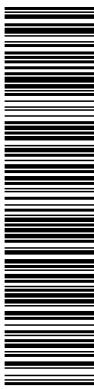
DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 230 de 367	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEA77AA7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

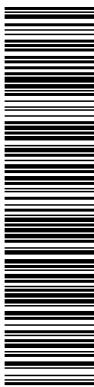
Anexo. 4: PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTROFICOS.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

INDICE

1. ANTECEDENTES.....	229
2. OBJETIVOS	230
3. MARCO LEGAL	231
3.1. NORMATIVA ESTATAL	231
3.2. NORMATIVA AUTONÓMICA.....	231
3.3. NORMATIVA MUNICIPAL.....	231
4. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO Y DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.....	232
4.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	232
4.2. ORDENACIÓN PLANTEADA POR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	234
5. ANÁLISIS DE RIESGOS.....	237
5.1. INTRODUCCIÓN.....	237
5.2. RIESGOS NATURALES.....	241
5.3. RIESGOS TECNOLÓGICOS.....	248
5.4. RIESGOS ANTRÓPICOS.....	255
6. PLAN DE ALARMA Y EVACUACIÓN.....	260
6.1. INTRODUCCION.....	260
6.2. VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LA EVACUACIÓN.....	261
6.3. PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN.....	263
6.4. AVISOS A LA POBLACIÓN.....	264
6.5. INFORMACIÓN.....	266
6.6. CENTROS DE CONCENTRACIÓN.....	266
6.7. ITINERARIOS PARA EVACUACIONES	267
6.8. ORGANIZACIÓN.....	267
6.9. RÉGIMEN DE EVACUACIÓN	268
6.10. CONTENIDO DE LOS AVISOS A LA POBLACIÓN	269
6.11. CENTROS DE CONCENTRACIÓN Y RUTAS DE EVACUACIÓN.....	270
6.12. CONSIDERACIÓN FINAL.....	271



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

1. ANTECEDENTES

La Ley 9, de 17 de julio de 2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su Capítulo IV, establece las directrices que deben seguir los Planes Parciales, que desarrollan el Plan General de cada municipio para establecer la ordenación territorial pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

Seguidamente, y en este mismo capítulo, el artículo 48.2 determina que, cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, se debe presentar para su aprobación inicial y su posterior tramitación, los correspondientes "**Planes de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos**".

El Sector P.P.2-3 "Arroyo del Arcipreste" tiene una superficie aproximada de 36,37 Has, y en él se desarrollarán usos dotacionales y residenciales. Se prevé también el suelo necesario para zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos necesarios para atender a la futura población a asentar en el ámbito.

Un aspecto de importancia que no debe caer en el olvido es la relación entre urbanismo, ordenación del territorio y protección civil, tal como establece el Plan territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, PLATERCAM: las distintas Administraciones implicadas (Local y Autonómica fundamentalmente) deben aplicar, siempre que se pueda, criterios de Protección Civil (análisis de riesgos, zonas vulnerables, medidas de prevención) en las fases tempranas de los desarrollos urbanísticos, de manera que se eviten las situaciones de catástrofes o se mitiguen los efectos de las mismas sobre las poblaciones afectadas.

Así pues, y para dar cumplimiento a la normativa vigente, se procede a la redacción del presente Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos, que acompaña al Plan Parcial, a los efectos procedentes.



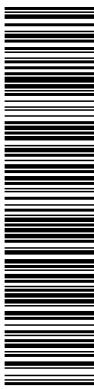
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

2. OBJETIVOS

Al redactar este Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos para el Sector P.P.2-3 "Arroyo del Arcipreste", del Plan General de Majadahonda, se pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Conocer los riesgos potenciales que pueden dar lugar a una catástrofe en el territorio objeto de estudio, así como los puntos vulnerables del mismo.
- Identificar las posibles consecuencias que dichos riesgos pueden tener sobre la futura actividad a desarrollar en el sector en estudio.
- Determinar los futuros mecanismos de alarma que aseguren un pronto conocimiento de la situación catastrófica por parte de la población asentada en el ámbito.
- Establecer las pautas para garantizar, una vez desarrollado el plan urbanístico, que la población allí asentada conoce y aplica correctamente los procedimientos de evacuación.
- Proporcionar al Servicio de Protección Civil del Ayuntamiento de Majadahonda una herramienta de planificación para la intervención en situaciones de catástrofe así como para la prevención, planificación y actualización de los riesgos que pueden afectar a la población, el medio ambiente y los bienes en su término municipal.
- Promover, en su fase más inicial, las actividades de protección corporativa y ciudadana, tanto para las acciones de prevención como para la intervención en caso de catástrofe.

Todos estos objetivos, propios de un Plan Parcial que a su vez desarrolla el Plan General de Majadahonda, deberán tener su continuidad y desarrollo específico en las acciones urbanísticas que se llevarán a cabo posteriormente en las distintas parcelas del Sector.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

3. MARCO LEGAL

3.1. NORMATIVA ESTATAL

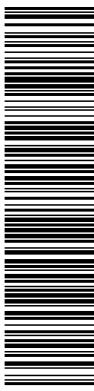
- Ley 2/1.985 de 21 de enero, sobre Protección Civil.
- Ley 7/1.985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local
- Real Decreto 1.378/85, de 1 de agosto sobre medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública.
- Real Decreto 407/1.992, de 24 de abril, que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. RDL 7/2015.

3.2. NORMATIVA AUTONÓMICA

- Decreto 85/92, de 17 de diciembre, por el que se aprueba con carácter de Plan Director el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Madrid, PLATERCAM.
- Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.3. NORMATIVA MUNICIPAL

- Plan General de Majadahonda.
- Plan Territorial de Protección civil de Majadahonda.

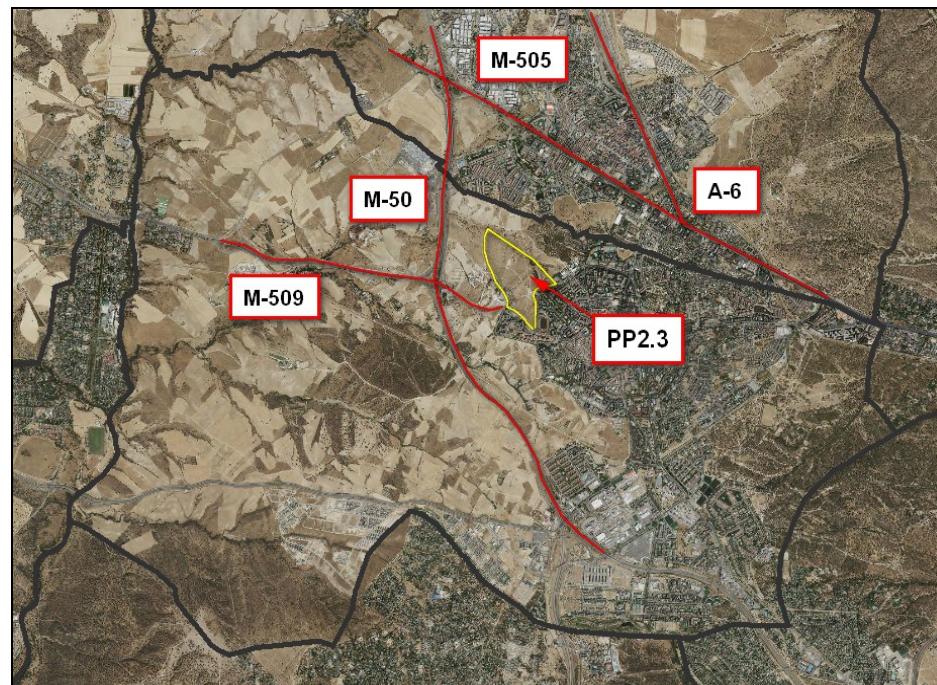


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

4. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO Y DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

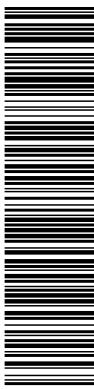
4.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.

Los Terrenos se encuentran en la parte central del término municipal, al oeste del casco urbano.



Sus límites son:

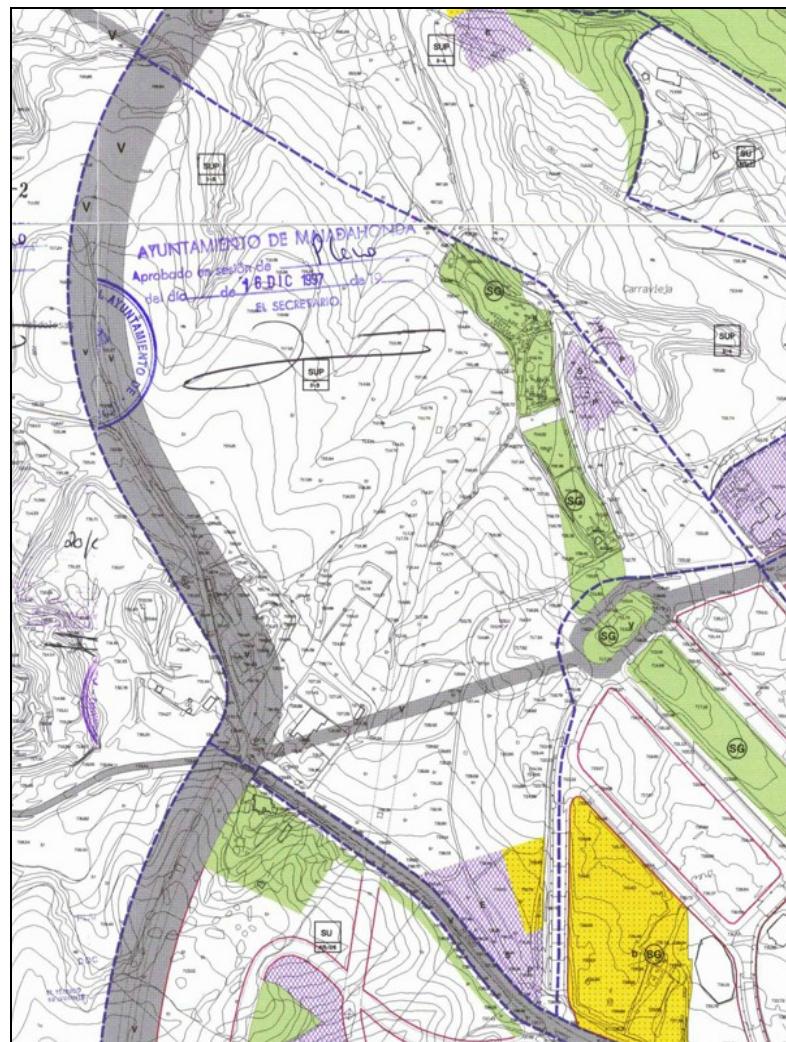
- Al Este, suelo urbano. La delimitación del sector coincide con el límite oeste de la unidad urbana heredada E-33 "Valle del Arcipreste" (antiguo SUP-A-86, desarrollado mediante Plan Parcial y consolidado por el Plan General de 1984). Este límite lo constituye, en su mitad inferior, el eje de la avenida de Guadarrama y en su parte norte incluye la glorieta donde se cruza la avenida de Guadarrama con la calle Virgen de Loreto.
- Al Oeste, borde exterior de la traza del vial de remate previsto por el Plan General y denominado "Arco de Poniente".

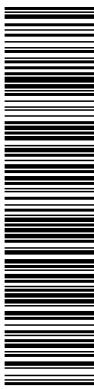


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- Al Norte, límite sur del Sector P.P.2-4 "La Carravieja" y suelo urbano, donde se localiza el IES Leonardo da Vinci (Avenida de Guadarrama 42).
- Al Sur, dominio público de la traza de la antigua carretera M-509, antes de su desdoblamiento y cesión al Ayuntamiento de Majadahonda.

En la imagen siguiente se observa la delimitación del Sector en los planos de ordenación del Plan General:



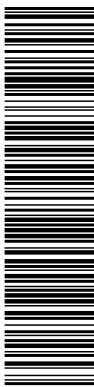


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

4.2. ORDENACIÓN PLANTEADA POR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La zonificación, o división del suelo en zonas de diferente uso (calificación), se resuelve mediante las acciones siguientes:

- Reserva de suelo para la ejecución del viario de remate "Arco de Poniente", con la superficie, forma y anchura establecida por el Plan General. En la ficha se fija una superficie mínima de 70 m² por vivienda, lo que supone, para un total de 618 viviendas, un mínimo de 43.260 m². Con la forma y anchura que define el Plan General, resulta un total de 43.448,90 m², ligeramente superior a la superficie mínima indicada.
- Disposición de los usos privativos no residenciales (terciario y dotacional privado: T-EP, manzanas 1 y 2) en las zonas con mayor afección acústica, junto a la antigua carretera M-509, y frente a la actual instalación de clasificación de tierras, protegiendo también de esta forma a las viviendas, de las vistas, y del ruido y el polvo generados por esta actividad, situada al oeste del Sector.
- La vivienda unifamiliar, aislada o pareada en parcela mínima de 450 m², se localiza al noroeste del sector, en torno a la zona verde donde se integra el cauce existente. Se definen cuatro manzanas, denominadas en el plano de ordenación RU-1 a RU-4.
- La vivienda colectiva, tanto libre como de protección, se dispone con frente a los espacios libres y equipamientos públicos en la parte central del sector, organizada con los dos viarios que lo organizan en sentido norte-sur. La vivienda libre se distribuye en tres manzanas (RCL-1 a RCL-3) y la de protección en dos (RCP-1 y RCP-2), destinándose toda ella a Vivienda Protegida de Precio Limitado (VPPL).
- Como espacio libre, se diseña un gran espacio, de aproximadamente 4,6 hectáreas, como remate de la zona verde del Valle del Arcipreste, que conecta con el sector por debajo de la glorieta elíptica en la confluencia de esta calle con la Avenida de Guadarrama.
- Al este de esta gran zona verde se localiza el suelo calificado como equipamiento público, que actualmente alberga el Centro de atención a personas con discapacidad intelectual de la Comunidad de Madrid. Entre la zona verde y esta parcela de equipamiento existente se dispone un viario que parte de la glorieta elíptica con

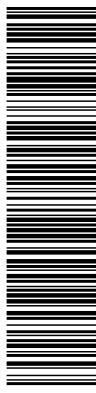


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

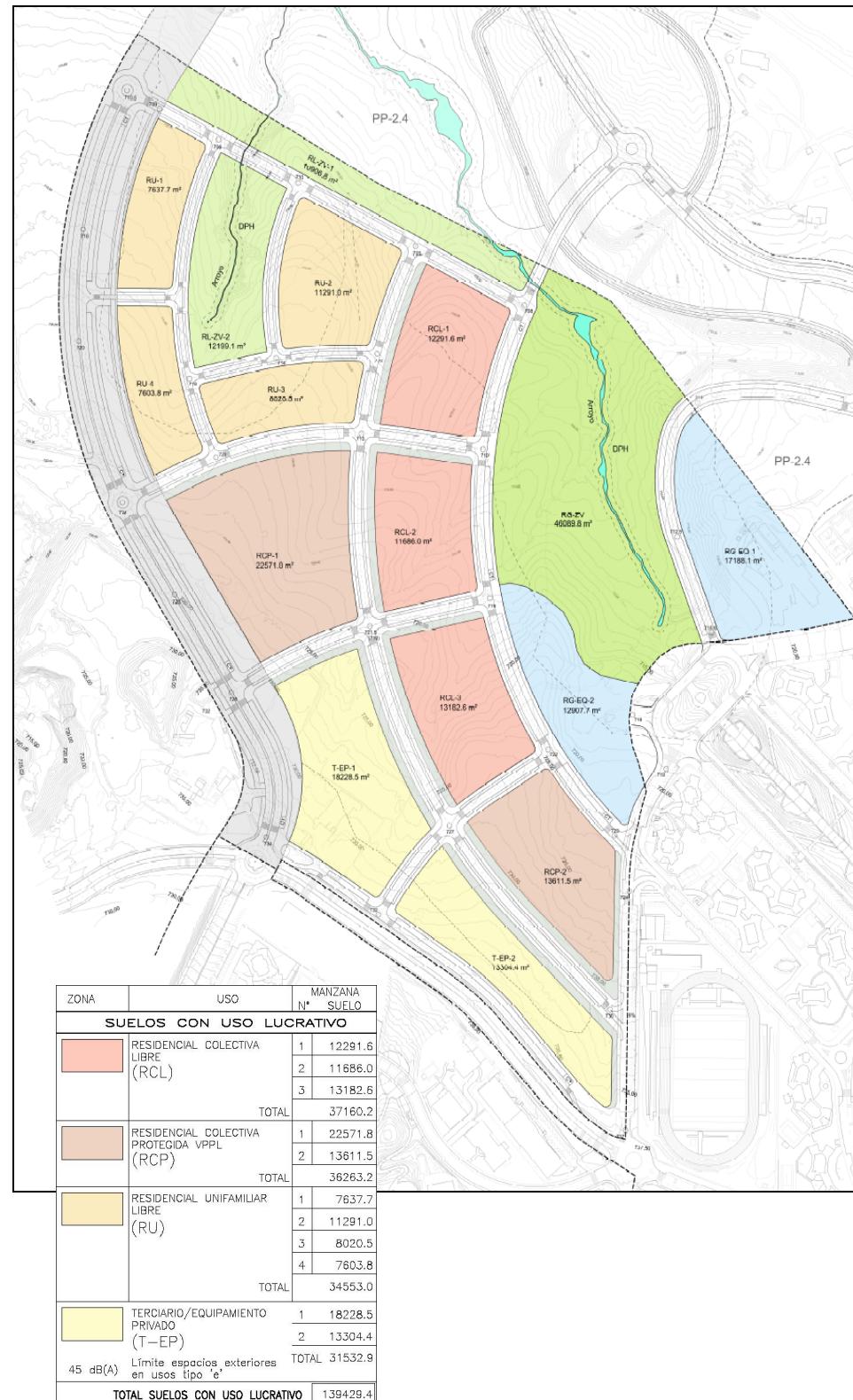
objeto de facilitar la conexión del sector P.P.2-4 "La Carravieja", situado al norte, con la trama urbana en esta zona. El espacio situado al este del viario y al norte de la parcela de equipamiento se califica con el mismo uso para completar una manzana de aproximadamente 1,7 hectáreas. Al oeste de la zona verde, junto a la zona de vivienda colectiva, se localiza una nueva parcela de equipamiento municipal. Se admitirá en la ordenanza de aplicación, la compatibilidad total del uso de zona verde con el deportivo, con objeto de disponer en este espacio actividades deportivas o de recreo que lo conviertan en un foco de atracción para el entorno.

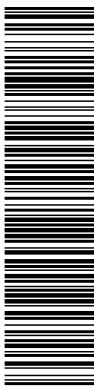
- Todo el viario se diseña con aparcamiento en línea o en batería y aceras amplias, que cumplirán las anchuras mínimas establecida en la orden TMA /851/2021, de 23 de julio. Además, gran parte de las calles propuestas cuentan con un espacio lateral de 7 metros de anchura donde disponer paseos ajardinados y carriles bici. Estos espacios de tráfico "blando" conectan las manzanas residenciales con los espacios libres, los equipamientos públicos y los usos terciarios y dotacionales privados.

En el Arco de Poniente, este espacio lateral ajardinado tiene una anchura de 20,5 metros, lo que permite disponer, además, zonas de juegos de niños, o actividades deportivas.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"





PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

5. ANÁLISIS DE RIESGOS

5.1. INTRODUCCIÓN

Se puede definir el concepto de riesgo como los daños esperados o que se prevé pueden producirse en la vida y la integridad física de las personas y de los bienes como consecuencia de la ocurrencia de determinados eventos, no deseados, originados por la actividad humana o por causas naturales. Los riesgos constituyen realidades cotidianas, de origen múltiple, con las que es necesario convivir y aprender a enfrentarse.

Un riesgo supone una situación potencial que puede llegar a producirse, en cuyo caso se materializan daños y pérdidas, generándose una situación de catástrofe que requerirá de medios extraordinarios para su resolución.

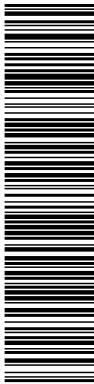
La presencia inevitable de los riesgos produce inseguridad, de modo que es preciso buscar unas pautas de conducta que disipen esa inseguridad y proporcionen la tranquilidad necesaria. Se ha de buscar, por tanto, una protección contra el accidente, ya que con ella se alcanzará el máximo grado de seguridad posible.

De esta manera, la protección contra las catástrofes debe comenzar por conocer cuáles son los riesgos presentes, lo cual puede permitir, en bastantes ocasiones, reducir el nivel de dichos riesgos y actuar conscientes de la presencia de éstos, de forma que se puedan prever y por lo tanto planificar en función de éstos, como es el caso que nos ocupa.

De las distintas tipologías de riesgos que se pueden establecer, una de las más habituales los clasifica en función de su origen:

Así, aparecen los riesgos de origen antrópico, que se definen como los producidos directa o indirectamente por el hombre y/o se producen en su entorno social. Estos riesgos se relacionan directamente con la actividad y comportamientos del hombre.

Por otra parte, los riesgos de origen natural están constituidos por aquellos elementos o procesos del medio físico y biológico, perjudicial para el hombre, causados por fuerzas ajenas a él, que dan lugar a sucesos extremos de carácter excepcional y pueden originar situaciones de grave peligro, catástrofe o calamidad pública. Son aquellos riesgos cuyos



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

desencadenantes son fenómenos naturales, no directamente provocados por la presencia o actividad humana.

Finalmente, los riesgos tecnológicos se definen como aquellos que derivan de la aplicación y el uso de las diversas tecnologías.

El **Análisis de Riesgos** constituye uno de los pilares fundamentales de cualquier sistema de prevención, así como la principal fuente de información, que permite definir las prioridades para desarrollar un adecuado sistema de planificación, integrando la "planificación ante emergencias" como un elemento más del Sistema Global de Planificación.

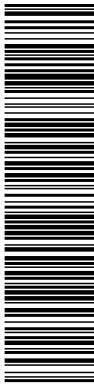
El Análisis de Riesgos debe tratar de definir y estudiar aquellos riesgos con una probabilidad razonable de producirse. Dicha probabilidad vendrá determinada, en unos casos, por la experiencia histórica o los datos estadísticos disponibles y, en aquellos casos donde no se disponga de datos, por extrapolaciones basadas en experiencias y estudios teóricos.

Para la realización del análisis comparativo de riesgos del área objeto del estudio, se aplican una serie de criterios que se resumen a continuación.

El análisis comparativo de riesgos constituye un procedimiento para clasificar los riesgos teniendo en cuenta la probabilidad de su ocurrencia y sus consecuencias (riesgo relativo), con el propósito de asignarles una prioridad en la programación de actuaciones de planificación. El riesgo relativo es usado posteriormente como un factor para determinar la prioridad que el problema debe recibir.

Se parte para este estudio de toda la información que se pueda recopilar sobre la ocurrencia de eventos que potencialmente puedan originar daños (estimación de peligrosidad) y del análisis de los elementos que puedan verse afectados como la población, bienes económicos, patrimonio histórico (estimación de la vulnerabilidad).

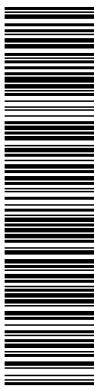
La fiabilidad de este método no reside en un análisis exhaustivo de las causas de los accidentes, sino de la frecuencia con que cabe esperar dichos accidentes, y la valoración de los daños esperados.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

De acuerdo con el Plan Territorial de la Comunidad de Madrid, PLATERCAM, los riesgos identificados en su territorio y que pueden generar situaciones graves de emergencia y exigir una respuesta extraordinaria por parte de los servicios de Protección Civil son los siguientes:

- Riesgo de movimiento de laderas:
 - Deslizamiento y movimiento de laderas.
 - Hundimientos.
 - Derrumbe de escombreras.
- Riesgos climáticos:
 - Sequías.
 - Grandes nevadas.
 - Grandes tormentas.
 - Avalanchas.
 - Temperaturas extremas.
- Riesgos de origen industrial:
 - Fabricación y almacenamiento de explosivos y municiones.
 - Tratamiento de residuos tóxicos y peligrosos.
 - Extracción de minerales e industrias asociadas.
- Riesgos asociados con el transporte y el tráfico:
 - Aéreo.
 - Ferroviario.
 - Por carretera.
- Riesgos asociados a la caída de satélites artificiales y meteoritos.
- Riesgos asociados con grandes centros de comunicación de la Comunidad de Madrid y apoyo a los restantes.
- Riesgo de derrumbes, incendios y explosiones:
 - Edificios urbanos.
 - Establecimientos de gran concurrencia.
 - Obras de infraestructura (presas, puentes, viaductos, etc.).



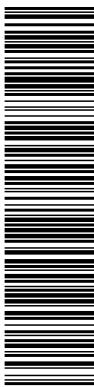
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

- Plantas industriales.
- Riesgos de anomalías en el suministro de servicios básicos:
 - Agua.
 - Electricidad.
 - Gas.
 - Teléfono.
 - Otros servicios que pueden afectar gravemente a la salud y protección de la población.
- Riesgo de contaminación de aguas (en lo referente a la respuesta ante emergencias).
- Riesgo de accidentes en ríos, lagos, cuevas, subsuelo en general y montaña.
- Riesgos asociados a grandes concentraciones humanas.
- Riesgos de anomalías en el suministro de alimentos primarios y productos esenciales.
- Riesgos de epidemias y plagas.
- Riesgos asociados al terrorismo.

Por otra parte, la Comunidad de Madrid está afectada por los riesgos que, de acuerdo con la Norma Básica de Protección Civil, dan lugar a Planes Especiales:

- Inundaciones.
- Riesgo Químico.
- Transporte de Mercancías Peligrosas.
- Incendios Forestales.
- Sismos.

Finalmente, recordar que la Comunidad de Madrid puede verse involucrada en la respuesta a los riesgos derivados de las situaciones bélicas y de emergencia nuclear, si bien la responsabilidad mayor está asumida directamente por el Estado.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Este listado exhaustivo no implica, ni mucho menos, que todos ellos afecten al territorio objeto de estudio. Por otra parte, no se debe olvidar que se trata de un territorio con desarrollo futuro, lo que imposibilita un estudio en profundidad de algunos riesgos. Lo que se pretende con este documento es disponer de un conocimiento inicial de los riesgos potenciales, que permita establecer las líneas maestras de actuación para, en caso de catástrofe, asegurar la correcta alarma y evacuación de la población afectada.

Asimismo, este estudio debe servir de base para futuras actuaciones concretas, que requerirán análisis de riesgos y planes de actuación específicos, pero siempre en consonancia con lo establecido en este Plan, y en función de las variaciones que surjan en el desarrollo urbanístico de la zona.

5.2. RIESGOS NATURALES

En un principio, son los riesgos que con mayor profundidad se pueden estudiar en el estado actual del proyecto (esto es, en fase de planificación), ya que, por su propia definición, no dependen de las actividades humanas, que, en un futuro, se desarrollen en el ámbito de estudio. No obstante, las consecuencias y los daños de la materialización de estos riesgos sí dependen en ciertos aspectos del desarrollo antrópico futuro, por lo que en algunos casos no es posible un análisis tan profundo como al analizar un territorio ya consolidado.

Movimientos de ladera

En su forma más general, los movimientos de laderas son cambios en la forma geométrica externa de la superficie terrestre en zonas localizadas, debido a las fuerzas gravitatorias.

El tipo y forma de desarrollarse el fenómeno están en función de una gran variedad de parámetros y su clasificación depende de la naturaleza de la roca, cinemática y velocidad del movimiento, causas, edad y tiempo de la rotura, profundidad de las capas afectadas, forma de la rotura, etc.

El Catálogo de Riesgos de la Comunidad de Madrid considera tres tipos de movimientos de laderas: desprendimientos, deslizamientos y avalanchas.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

En principio, la zona de estudio adaptará su topografía de tal forma que queden asegurados cualquier posible deslizamiento del terreno. En todo caso los propios proyectos de arquitectura deberán aportar las soluciones constructivas adecuadas en cuanto a muros de contención, evacuación de pluviales, etc., dada la topografía inicial.

Hundimiento y subsidencia.

Se define la subsidencia como el hundimiento local y lento de la superficie del terreno, debido a fallos de la estabilidad del terreno.

Hundimiento es el mismo tipo de riesgo que la subsidencia, pero a una velocidad mucho mayor y que puede ocasionar colapsos y aperturas de oquedades. Estas oquedades suelen terminar por llenarse, lo que puede producir una falsa estabilidad del terreno, pues este material a su vez puede disolverse y colapsar al ser fácilmente deleznable.

Las áreas propensas a la subsidencia natural aparecen sobre rocas solubles (yeso, cal, caliza), donde los huecos generados por disolución producen una falta de soporte del recubrimiento. Las áreas propensas a la subsidencia producida por factores antrópicos se encuentran localizadas en los huecos de antiguas minas.

Los terrenos que constituyen el Sector no presentan riesgo significativo de subsidencia.

Terrenos expansivos.

Los suelos expansivos son aquellos que aumentan sustancialmente de volumen cuando hay agua presente. Las inestabilidades debidas a cambios de volumen determinan movimientos diferenciales del terreno que provocan hinchamientos y asientos que llegan a distorsionar las estructuras que soportan: edificios, obras públicas, etc.

Los minerales arcillosos con capacidad de hinchamiento intracristalino constituyen las denominadas arcillas expansivas. Presentan esta propiedad los minerales del grupo de las esmectitas, illitas y montmorillonitas, que tienen gran atracción por las moléculas de agua. Cuando un suelo arcilloso tiene un elevado porcentaje de esmectitas, absorbe agua, se expande y se hincha.

La conversión de anhidrita en yeso al hidratarse es igualmente expansiva. La presencia de minerales de sulfato cálcico en los suelos los convierte en expansivos.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

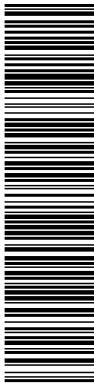
Los daños que pueden ocasionarse en terrenos expansivos son, esencialmente, los que siguen:

- Rotura de conducciones.
- Ruina de muros.
- Deterioro de taludes.
- Agrietamiento de estructuras.
- Deformación de pavimentos y rotura de soleras y aceras.
- Distorsión de las cimentaciones.

Para evitar estos daños potenciales, es necesario aplicar medidas de prevención y protección:

- Estabilización con sales cálcicas, que producen un efecto cementante que impida o dificulte el movimiento de las partículas, además impermeabiliza los núcleos arcillosos impidiendo el acceso de agua a los mismos.
- Sustitución del suelo hasta más debajo de la capa activa (3 metros).
- Drenajes superficiales para prevenir la infiltración del agua.
- Drenajes profundos, que estabilizan los movimientos de agua en el terreno.
- Barreras de humedad.
- Membranas impermeables verticales y horizontales.
- Medidas constructivas:
- Conducciones subterráneas emplazadas en lugares sin riesgo.
- Conexiones estancas y flexibles.
- Cimentaciones que transmitan la mayor carga al terreno.
- Cimentaciones mediante pilotes profundos.
- Muros de hormigón armado.

No obstante los resultados de los estudios geotécnicos específicos a realizar, tanto para la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, como para los Proyectos de Edificación en su día, la información recogida a nivel de Planeamiento Parcial no induce a considerar la existencia de terrenos expansivos en el ámbito de que tratamos.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Seísmos.

Los terremotos son vibraciones o temblores del terreno de corta duración pero de intensidad variable, desde algunos apenas perceptibles, hasta los que provocan grandes catástrofes. Son riesgos ligados a la geodinámica interna, producidos por la liberación de fuerzas y tensiones en el interior de la tierra. Son producidos por la liberación súbita de enormes cantidades de energía tectónica en forma de ondas sísmicas a lo largo de grandes fallas.

Los terremotos se pueden anticipar en zonas donde históricamente se han producido, pero no es posible predecirlos. La Comunidad de Madrid se considera zona de baja sismicidad (magnitud menor de VI en la escala de Richter).

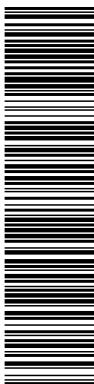
Riesgos meteorológicos.

El clima de un territorio se define como la síntesis del conjunto fluctuante de las condiciones atmosféricas en un área determinada, correspondiente a un periodo de tiempo lo suficientemente largo para que sea geográficamente representativa (Font Tullot, I.).

Se cuantifica por los valores estadísticos de los distintos elementos climáticos (insolación, temperatura, presión atmosférica, viento, humedad del aire, nubes, nieblas, lluvias, y otras precipitaciones, etc.) y por los estados y las evoluciones del tiempo, tal como se manifiestan en los mapas sinópticos. Los valores climáticos no son fijos, sino que en ocasiones se ven alterados por la ocurrencia de episodios extraordinarios. Cuando se dispone de una larga serie de observaciones meteorológicas, se pueden fijar valores medios normales y analizar las desviaciones, respecto a ellos, en los años o períodos en que estos valores se alejan notablemente de la media, determinando los excesos o defectos. Esto permite definir y clasificar adversidades meteorológicas.

Los eventos meteorológicos adversos, que han tenido o pueden tener representación en su territorio en mayor o menor grado, son:

- Nevadas.
- Heladas.
- Olas de frío.
- Granizo.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- Olas de calor.
- Grandes tormentas.
- Vientos fuertes.
- Sequías.
- Nieblas.

La referencia a estos eventos atmosféricos se hace bajo la denominación de fenómeno meteorológico adverso, entendiendo por tal, según el Plan Nacional de Fenómenos Meteorológicos Adversos de la Dirección General de Protección Civil, a “aquel evento atmosférico, que es capaz de producir directa o indirectamente daños a las personas y sus bienes, o son susceptibles de alterar la actividad humana de forma significativa en un ámbito espacial determinado”.

En el caso de Majadahonda no existen registros históricos destacables.

Dentro de este tipo de riesgos, se deben incluir aquellos que pueden aparecer de una forma más repentina y provocar daños inmediatos a la población, como son los vientos huracanados, las grandes precipitaciones, tormentas y nevadas. No se debe olvidar, asimismo, que se trata de un riesgo que lleva implícito la aparición de otros riesgos, lo que se llaman “riesgos interrelacionados”: una densa niebla puede originar un accidente de tráfico con múltiples víctimas, al igual que una gran nevada o heladas en las carreteras.

Se hacen imprescindibles en los riesgos meteorológicos contar con un buen sistema de predicción y avisos meteorológicos. Una correcta y continua información a la población sobre los riesgos que se aproximan espacial y temporalmente (fuertes lluvias, periodos de viento extremo, olas de calor, etc.) reduce ostensiblemente el riesgo de accidentes graves que puedan causar muertes, pues la población actuará correctamente en todas las situaciones (ponerse a resguardo en episodios intensos de rayos, no hacer ejercicios físicos excesivos durante las olas de calor, tomar las medidas necesarias para paliar las olas de frío, etc.).

Con una correcta predicción y avisos del Instituto Nacional de Meteorología, se pueden poner en marcha los distintos planes territoriales de Protección Civil para intentar mantener todas las infraestructuras en funcionamiento, ayudar a los afectados y paliar al máximo los efectos, a veces devastadores, de estos episodios extremos. Asimismo, la Comunidad de Madrid cuenta con un Plan ante Inclemencias Invernales, que se activa



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

en estos casos y que también se pondría en marcha si la zona en estudio resultara afectada. Uno de los aspectos fundamentales de estos planes es la posible evacuación de la población aislada por el fenómeno meteorológico adverso de que se trate.

Inundaciones.

Se trata de un riesgo geoclimático que puede tener un origen natural (avenida) o antrópico (rotura de presas, usos inadecuados del terreno, colapso de infraestructuras), si bien en la mayoría de los casos la catástrofe asociada a una inundación tiene su origen en múltiples componentes.

El riesgo de inundación se produce por un repentino aumento del nivel de las aguas debido a la conjunción de factores climáticos, topográficos y geomorfológicos con el consiguiente anegamiento de las zonas potencialmente inundables, lo que en muchas ocasiones lleva como consecuencia la destrucción de bienes y vidas instaladas en estas zonas. Las causas potenciales que pueden dar lugar a inundaciones son:

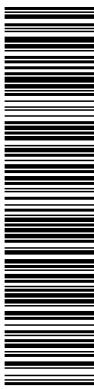
- Inundaciones generadas por fuertes precipitaciones y acarreo de sólidos.
- Por desbordamiento de los ríos.
- Por obstrucciones en los cauces, alcantarillado, gavias, sumideros, etc.

El desbordamiento de los ríos de los cauces por los que circulan habitualmente, provocando el anegamiento de las zonas ribereñas ocupadas por el hombre, es el caso más habitual de inundación. Las inundaciones son un fenómeno normal en la vida de un río frente al que hay que tomar precauciones. Las causas que producen las avenidas en los ríos y que pueden dar lugar a la inundación de sus márgenes son:

- Lluvias torrenciales.
- Obstrucciones en los cauces producidos por deslizamientos con formación de presas naturales.

Igualmente, la acción del hombre ha provocado la existencia de situaciones que agravan estos sucesos, entre los que cabe destacar los siguientes:

- Deforestación.
- Prácticas de cultivo erróneas que favorecen la pérdida de suelo.
- Obras públicas mal diseñadas que limitan la capacidad de drenaje.



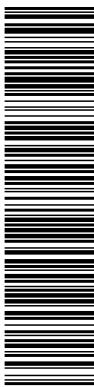
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

- Invasión de cauces que limitan la capacidad de desagüe.

Los daños asociados a las inundaciones son:

- Daños a la población.
- Daños en las viviendas y en los bienes.
- Daños en la red viaria.
- Daños en los servicios básicos.
- Daños en instalaciones de riesgo.
- Daños en instalaciones y servicios necesarios para la organización de ayuda inmediata.
- Daños en medios de comunicación.
- Daños en el patrimonio artístico.
- Daños y pérdidas económicas en cultivos y cosechas.
- Daños medioambientales.
- Cambios de forma en los canales de los ríos.

En principio, el Catálogo de Riesgos de la Comunidad de Madrid no recoge el municipio de Majadahonda entre los de riesgo alto por inundación.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

5.3. RIESGOS TECNOLÓGICOS.

Transporte y Tráfico.

En la sociedad actual, dentro de los riesgos de origen tecnológico uno de los más importantes es el derivado del transporte en general, ya sea por carretera, ferrocarril, por vía aérea o marítima. Estos riesgos vienen determinados por los distintos medios de transportes utilizados. Cada medio se define por unas características propias en cuanto el tipo de accidente que produce, así, en el área de estudio, se pueden distinguir:

Transporte por carretera: El riesgo específico es el accidente en la red viaria. La carretera ha sido la infraestructura que ha soportado en la última década un mayor incremento en los tráficos, situándose siempre unos puntos por encima del crecimiento económico. Se pueden distinguir dos tipos de tráfico rodado:

- Tráfico urbano
- Tráfico por carretera.

Habitualmente, el tráfico urbano es menos proclive a grandes accidentes y de menor importancia en relación con los de carretera.

La Comunidad de Madrid se caracteriza por un predominio absoluto del tráfico local. El tráfico de tránsito, aún siendo importante, resulta incomparable con el que se genera en los Municipios de la Corona Metropolitana, que sobrepasa el 90% de los viajes motorizados de la Comunidad.

Este riesgo tecnológico ofrece distintas variables que hay que tener en cuenta, y que se pueden catalogar en:

- Accidente de autobús.
- Accidente de coche, con un número reducido de vehículos implicados.
- Accidente múltiple, con un número importante de vehículos implicados.
- Atropellos.

La consecuencia más importante en accidentes de tráfico en la red viaria es la pérdida de vidas humanas, así como las numerosas lesiones graves e irreversibles en las personas, pérdidas de bienes materiales, y otras pérdidas económicas, en las que



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

influyen los bloqueos de las vías de comunicación como consecuencia de estos accidentes.

Los daños, y en general la magnitud de la emergencia, se verán incrementados significativamente si en el accidente aparece implicado un vehículo que transporte mercancías peligrosas (ver el apartado siguiente).

El Catálogo de Riesgos del Territorio de la Comunidad de Madrid, en función de distintos parámetros, determina un riesgo medio en las carreteras de acceso o de interconexión con los municipios colindantes. No obstante, y dado el incremento en los flujos de tráfico que se esperan en toda la Comunidad de Madrid, es un riesgo a tener muy en cuenta, no sólo como potencial causante de una catástrofe, sino a la hora de la planificación de las posibles rutas de evacuación.

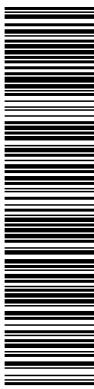
Transporte por Ferrocarril: Dentro de este riesgo pueden considerarse dos tipos bien diferenciados: RENFE (corto o largo recorrido), y METROPOLITANO (subterráneo y tramos aéreos). Los posibles accidentes son:

- Incendio: en trayecto al aire libre, en túnel, en estación.
- Accidente de circulación: descarrilamiento, alcance, colisión.

Características generales de todos los posibles accidentes anteriores es su carácter grave por afectar a un número elevado de personas, y por ocurrir, en la generalidad de los casos, en lugares alejados de los puntos origen de socorro o de difícil acceso. No se debe olvidar la necesidad de una rehabilitación rápida, para evitar la interrupción del servicio durante un largo periodo de tiempo.

La accidentalidad del ferrocarril se va reduciendo paulatinamente y puede decirse que es uno de los transportes más seguros de los usados en la actualidad. La estructura de las líneas férreas en la Comunidad de Madrid tanto las de largo recorrido como las de Cercanías es fundamentalmente radial con centro en la Capital. El fuerte incremento de población en la corona metropolitana, el creciente flujo hacia los municipios industriales e intermunicipios, de frecuencia diaria, supera ya los 60.000 viajes / día.

RENFE dispone del Plan de Autoprotección de la Red (PAR), un documento cuyo fin es garantizar la protección de las personas, clientes y agentes, y los bienes en todas las actividades de la Red. El objetivo del PAR es arbitrar un mecanismo que permita evitar



de

?

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

las situaciones de emergencia, y en caso de producirse éstas, reducir y controlar los efectos derivados de la misma, mediante una respuesta rápida.

Transporte de Mercancías Peligrosas.

Se puede describir el riesgo de transporte de mercancías peligrosas como una forma de transporte de cualquier modalidad. Es especialmente peligroso por el tipo de mercancías transportadas, esto es, Mercancías Peligrosas, que se definen como "aquellas sustancias, materias u objetos, que ofrecen o presentan un riesgo durante su fabricación, manipulación o transporte, para la seguridad de las personas, de los recursos o del medio ambiente".

Se hace especialmente necesario el transportar estas mercancías con seguridad, tratando de que no afecten de forma negativa a la población ni a los bienes. Estadísticamente, la circulación de vehículos de transporte de mercancías peligrosas es más segura que la del resto de los vehículos, aunque entraña dos peligros, el de la propia mercancía transportada, y el del vehículo que la transporta. Este tipo de transporte está reglamentado por Normativa Internacional promulgada por la O.N.U., en el A.D.R. (Acuerdo Europeo sobre Transporte Internacional de Mercancías Peligrosas por Carretera), que es aplicable a las distintas naciones.

El transporte de mercancías peligrosas por carretera reúne dos riesgos en uno: el genérico de cualquier transporte, y el propio específico de la sustancia transportada. El Real Decreto 387/96, de 1 de mayo, por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Accidentes en los Transportes de Mercancías Peligrosos por Carretera y Ferrocarril, establece que, cuando un transporte de mercancías peligrosas por carretera o ferrocarril se ve involucrado en un accidente, de éste pueden sobrevenir 5 tipos distintos de situaciones, de distinta gravedad, en función de los daños ocasionados en continente y contenido.

Las consecuencias de un accidente en carretera o en el interior de las zonas habitadas de un vehículo, que transporte cualquiera de estas mercancías, podrían ser desastrosa tanto para la población como para los bienes materiales, variando la gravedad de las consecuencias dependiendo del tipo de accidente y del lugar concreto donde se produzca (urbano, próximo o zonas especialmente vulnerables como colegios, residencias, etc.). Los factores más importantes a tener en cuenta de cara a las consecuencias de un accidente de este tipo son:



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

- Clase de la mercancía transportada (explosiva, inflamable, tóxica...)
- Cantidad de mercancía transportada (no siempre se conoce con la exactitud deseada la frecuencia con que atraviesan la ciudad estos transportes y el volumen transportado en cada caso).

De cualquier forma, considerando siempre la hipótesis de accidente catastrófico, las principales consecuencias sobre las personas serán la aparición de víctimas mortales, heridos (politraumatizados, quemados, etc.) o bien, si se produce una nube tóxica, la posibilidad de tener que evacuar a la población afectada.

En el Área en estudio caben dos posibilidades: una, que ocurra un accidente en la red viaria principal y secundaria que recorre el Sector, ocasionando daños colaterales a la población asentada (interrupción del tráfico, aparición de nube tóxica, etc.) o bien que el accidente pueda producirse en las carreteras cercanas (M-50, A-6, M-509).

A estos efectos, se debe señalar aquí la importancia de una buena planificación urbanística que, esbozada en este documento, debe concretarse en el momento del desarrollo detallado del Sector estudiado, de manera que no se diseñen rutas de transporte de mercancías peligrosas, que recorran las proximidades de puntos vulnerables, en consonancia con lo detallado en el estudio de los riesgos de incendio y explosión de origen industrial que sigue a continuación.

Incendios y explosiones de origen urbano y/o industrial.

Se define como incendio urbano aquel incendio que afecta a viviendas o edificios de uso vivienda, edificios de uso administrativo y locales en general.

Los principales daños asociados a la materialización de un incendio o explosión son:

- Las explosiones pueden producir daños por la sobrepresión que se genera, por impacto directo de los escombros y en determinados casos de la temperatura alcanzada.
- Pérdida de bienes materiales: edificios y viviendas, vehículos, infraestructuras civiles e industriales, etc.
- Contaminación atmosférica por humos o nubes tóxicas.



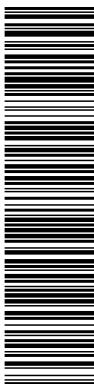
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- Daños al medio ambiente en zonas de valor ecológico de la propia zona urbana.
- Dependiendo de la magnitud del siniestro, pueden verse afectadas las vías de comunicación próximas.

En lo referente al incendio urbano, se debe deslindar asimismo el propio de incendios en viviendas a aquellos que ocurran en lugares de pública concurrencia (oficinas, centros comerciales, etc.).

Las medidas de prevención frente a este riesgo se dividen en las propias de las etapas de planificación y en las que se deben aplicar una vez completado el desarrollo urbanístico, por los propios habitantes del mismo (a través de iniciativas vecinales, con la ayuda del ayuntamiento, etc.):

- Cumplimiento de la Normativa en cuanto a las medidas de seguridad en la construcción de edificios: CTE.
- Informar a la población sobre la adopción de medidas preventivas para evitar incendios.
- Fomentar la instalación en las viviendas de detectores y alarmas contra incendios.
- Fomentar la renovación y revisión en los edificios, tanto de las instalaciones de servicios como de las de vigilancia y detección de emergencias.
- Realización de simulacros en las instalaciones en que sea necesario.
- Comprobación periódica y sistemática de aquellos elementos de organización y materiales que intervienen en los incendios (medios y recursos materiales y humanos, redes de hidrantes, etc.).



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Contaminación.

En cualquier aglomeración urbana los tres tipos de contaminación que se consideran como consecuencia del crecimiento demográfico y el desarrollo industrial, así como por el medio donde se manifiesta son:

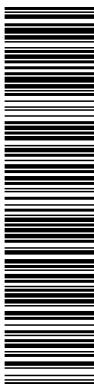
- Contaminación atmosférica.
- Contaminación de aguas.
- Contaminación de suelos.

Se entiende como contaminación atmosférica la presencia en el aire de contaminantes, esto es, de cualquier sustancia o forma de energía (ruido o vibraciones) que se encuentra en la atmósfera en concentración superior a lo normal, de forma que pueda suponer molestia, riesgo o daño sobre las personas, los bienes o el medio ambiente. Los focos contaminantes se pueden clasificar en:

- Focos fijos:
 - Industriales (procesos industriales)
 - Domésticos (instalaciones fijas de combustión).
- Focos móviles:
 - Vehículos automóviles.
 - Aeronaves.
- Focos compuestos:
 - Zonas industriales.
 - Áreas urbanas.

Es fácil entender que la zona objeto de estudio se puede encuadrar, en principio, dentro de la categoría de área urbana, donde los principales focos de emisión de contaminantes van a ser las instalaciones industriales (si bien se entienden que éstas, serán de energía limpia) y, sobre todo, los vehículos que transitarán por el viario de la zona y la M-50, al oeste.

Los efectos producidos por la contaminación atmosférica sobre los receptores dependen de distintos factores como son: el tipo de contaminante, la concentración, tiempo de



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

exposición, variaciones temporales en las concentraciones de contaminantes, sensibilidad de los receptores y efectos sinérgicos entre los contaminantes. Los grupos más vulnerables son los niños, ancianos y enfermos crónicos; las afecciones broncopulmonares, bronquitis, enfisema, asma, etc., son los daños más frecuentes en estas situaciones.

La contaminación de agua se define como la alteración física, química, biológica o estética del medio hídrico, provocada por la actividad directa o indirecta del hombre.

Los vertidos urbanos e industriales efectuados sin control pueden afectar tanto a las aguas subterráneas como a los cauces. Los vertidos pueden llegar a alterar tanto los acuíferos utilizados para abastecimiento de agua potable como a los cauces empleados para abastecimiento o usos diversos (agricultura, recreativos, etc.). La Comunidad de Madrid cuenta con el Plan Integral del Agua en Madrid, PIAM que asegura la correcta depuración de las aguas residuales en su territorio.

La contaminación de suelos se debe principalmente a la acumulación de residuos químicos, la producción de tintes, pesticidas y fertilizantes; está asociada principalmente con la formación de grandes cantidades de subproductos y desechos. Su gravedad depende de dos características: la toxicidad (depende de la toxicidad del elemento y de la concentración a la que se encuentre) y la persistencia (susceptibilidad de las sustancias a sufrir modificaciones) de los contaminantes, entre los que figuran Metales Pesados, Aceites Minerales, Hidrocarburos (particularmente los Aromáticos y Fenoles), y algunos muy tóxicos como el HCH, PCTs, PCBc, Arsénico y Mercurio.

La contaminación del suelo y su degradación acarrea la pérdida de muchas especies e individuos vegetales y animales y el deterioro en la calidad del agua y el aire. La contaminación del suelo va unida a la del aire y el agua. Los daños producidos por los suelos contaminados no están asociados necesariamente a consecuencias sobre la salud y el medio ambiente que puedan ser conocidas y registradas inmediatamente, sino que generalmente tienen un prolongado periodo de latencia. Esto supone que muy raramente van a dar lugar a una emergencia que necesite la activación del presente Plan.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

5.4. RIESGOS ANTRÓPICOS.

Grandes Concentraciones Humanas.

Este riesgo por concentraciones humanas se puede presentar en distintas situaciones:

- Organizadas previamente: son convocadas, tienen una finalidad determinada, una estructura jerarquizada, duración determinada, e incluso servicio de orden. Un ejemplo son los mitines políticos.
- Convencionales: en las que se conoce el lugar, fecha y hora de la reunión. Hay unas normas y un cierto orden en cuanto al lugar donde ocurre, pero no hay un o unos líderes predeterminados. Los ejemplos más claros son las multitudes concentradas en los espectáculos (eventos deportivos, espectáculos).
- Espontáneas: se concentran ante cualquier evento, sin organización previa, aunque no existen jefes o líderes, éstos pueden surgir en cualquier momento de la concentración. Uno de los mejores ejemplos son las aglomeraciones de curiosos ante un determinado evento.

En cuanto a la ubicación de estas multitudinarias concentraciones se pueden dar dos casos:

- En locales de pública concurrencia: Se trata de establecimientos, recintos o instalaciones regulados como tales, en los que pueden reunirse un gran número de personas.
- En lugares sin catalogación de locales: acumulación de gran número de personas, más o menos regular, y en lugares que no tienen por qué estar catalogados como los anteriores (calles, parques públicos, etc.).

Los perjuicios principales que se ocasionan con la materialización de este riesgo son fundamentalmente daños a las personas: aplastamientos, asfixias, infartos, y personas heridas de diversa consideración, llegando incluso a haber fallecidos. Estos daños se pueden agravar por el posible estado de embriaguez de los afectados.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

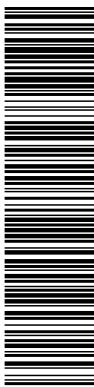
En cuanto a los daños materiales, serán habituales los destrozos de instalaciones y mobiliario en mayor o menor medida y posibles repercusiones negativas o perjudiciales para el medio ambiente (generación de residuos, vertidos incontrolados, daños a la flora y a la fauna si se trata de concentraciones en el medio natural).

El principal problema que una concentración humana acarrea es el de la evacuación del lugar donde ésta se produce, ya sea motivada por un riesgo real para la integridad física de las personas (incendio, hundimiento parcial, etc.), o no (falsa alarma de incendio, apagón, etc.). Estas situaciones originan un estado de pánico que dificulta la correcta reacción de las personas, produciéndose avalanchas que impiden el rápido desalojo del recinto y la eficaz acción de los equipos de intervención.

Como medida preventiva fundamental se debe señalar la planificación, tanto en los niveles iniciales de desarrollo urbanístico, para evitar usos incompatibles que incrementen la peligrosidad (por ejemplo, una estación de servicio en las inmediaciones de un centro escolar) como en los niveles posteriores. En este último aspecto, se deben mencionar las siguientes medidas:

- Cumplimiento de la legislación vigente en materia de autoprotección.
- Perfecta organización de los eventos a celebrar.
- Planificación ajustable al comportamiento previsible de las gentes.
- Sistema de alarma. Alerta oportuna y adecuada.
- Sistema para la evacuación y señalización correcta.
- Formación e Información tanto a los asistentes al evento como al personal de la organización.
- Educación en centros escolares.

En el territorio objeto de estudio se pueden materializar, en principio, todas las concentraciones humanas que se describen en este apartado. Son lugares especialmente vulnerables las parcelas destinadas a uso dotacional. En caso de ocurrir una catástrofe de esta naturaleza, en un principio se activarán los planes de autoprotección de cada uno de los locales o eventos; en un segundo escalón, y dependiendo de la magnitud y desarrollo de la emergencia, será necesario activar, parcial o totalmente, este Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Anomalías en el suministro de servicios básicos.

Se entiende como servicios esenciales aquellos que son indispensables para el normal desarrollo de las actividades humanas y económicas del conjunto de la población. Se dará este riesgo cuando por cualquier circunstancia queden interrumpidos alguno/s de los siguientes:

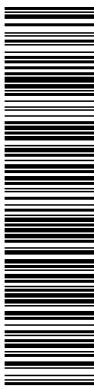
Suministro de:

- Energía eléctrica
- Agua potable.
- Gas natural.
- Combustibles.
- Alimentos.
- Servicio de recogida de basuras.
- Transporte público (por huelga del servicio o derivado de la ocurrencia de otro riesgo).
- Fallo en los sistemas de saneamiento.
- Fallo en los sistemas de comunicación.

De este tipo de riesgo no está exenta ninguna población que tenga disponibilidad de estos servicios y suministros. Se puede dar un fallo en el servicio o suministro debido a distintas causas, como pueden ser averías, huelgas, sabotaje, etc. Esto debe ser resuelto por el responsable de cada uno de los servicios en el más breve plazo de tiempo para que la falta de este suministro afecte lo menos posible a la población. A tales efectos, las distintas compañías suministradoras deberán contar con un Plan de Emergencia que asegure el restablecimiento del servicio en el menor tiempo posible.

Las consecuencias pueden ser múltiples, todo ello dependerá del tipo de servicio o suministro que falle o quede interrumpido, y del tiempo que se tarde en restablecer. Como ejemplos significativos por su mayor frecuencia, se puede citar:

Corte de suministro eléctrico, cuyas consecuencias pueden ser desde un caos circulatorio (al no haber señalización luminosa que regule el tráfico), que a su vez puede dar lugar a un bloqueo de las vías de comunicación de la población, accidentes de tráfico, etc. También serán significativas las pérdidas materiales a todos los niveles por interrupción del sector servicios, deterioro de productos perecederos, etc.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

Interrupción del servicio de recogida de basuras, este hecho provocará la acumulación de la basura en todo el Sector con el consiguiente problema de olores, contaminación, epidemias, etc.

Huelga en el transporte público, la consecuencia inmediata es un aumento del transporte por medios privados con el consecuente aumento de tráfico, atascos y subida de la contaminación atmosférica. Además provocan retrasos de la población para la incorporación a sus puestos de trabajo, lo que ocasiona pérdidas económicas en las empresas.

No parece, a priori, muy probable que este riesgo se concrete en una catástrofe de elevadas magnitudes en la zona que desarrolla el presente Plan y, en todo caso, desde este nivel de planificación inicial, poco más cabe añadir.

Sanitario.

En los riesgos sanitarios se pueden dar los siguientes tipos de emergencia:

Intoxicación: Una intoxicación está producida por exposición, ingestión, inyección o inhalación de una sustancia tóxica. Diferentes enfermedades como botulismo, salmonelosis, gastroenteritis o la fiebre tifoidea se engloban dentro de las intoxicaciones.

La intoxicación alimentaria es el resultado de la ingestión de alimentos en mal estado.

La intoxicación alimentaria en niños es más grave y peligrosa que la de los adultos. En ellos se presenta con los mismos síntomas, aunque, además de causar fiebre elevada, también puede producir hipotermia y el riesgo de deshidratación es mayor.

Este tipo de riesgo no tiene un contagio directo persona a persona, por lo cual la intoxicación afectará únicamente a un número determinado de ellas, generalmente reducido. En consecuencia es previsible que pueda hacerse frente a la emergencia con los medios ordinarios del municipio, y sin necesidad de evacuaciones masivas que requieran de este Plan.

Epidemias: se considera epidemia el aumento de los casos de una enfermedad infecciosa por encima de lo normal. En principio, la mayoría de los brotes epidémicos



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

pueden ser atendidos y controlados con los medios disponibles en el municipio, y sin necesidad de evacuaciones masivas que requieran de este Plan.

Sin embargo, dado que las vías de transmisión de estas contaminaciones bacteriológicas son variadas y en ocasiones desconocidas, los efectos de las mismas suelen ser graves y generalizados. El origen de una contaminación bacteriológica está en microorganismos o toxinas capaces de provocar la muerte o la enfermedad del hombre, animales o plantas. El principal agente de una contaminación bacteriológica es el agua, ya que en caso de estar contaminada, afectaría de forma directa a la totalidad de la población.

Control de Plagas: otro importante problema de salud ambiental es la presencia de algunas enfermedades transmitidas por artrópodos y roedores. Al ocurrir un desastre y empeorar las condiciones habituales pueden presentarse brotes epidémicos. Estas situaciones se dan sobre todo en huracanes e inundaciones.

Actos vandálicos.

Los actos vandálicos o antisociales describen situaciones de agresión de grupos o delincuentes individuales, esporádicos u organizados, que pudieran dirigirse en algún momento determinado imprevisto y en espacios urbanos de cierta consideración, contra las personas en particular (robos, asesinatos, violaciones, secuestro, intimidación), o bien contra bienes de interés público o privado de diverso carácter (espacios públicos; edificios de la Administración, industrias; monumentos; centros de comunicaciones; obras de infraestructura viaria o hidráulica, etc.)

Son hechos imprevisibles y numerosos, pero rara vez adquieren la dimensión suficiente como para activar los mecanismos previstos en este Plan. Se consideran encuadrados en el campo de la Seguridad Pública.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

6. PLAN DE ALARMA Y EVACUACIÓN.

6.1. INTRODUCCIÓN.

En caso de situaciones de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública, la evacuación es una medida necesaria para la protección y seguridad de las personas, con el objetivo de alejarlas del riesgo a que están expuestos.

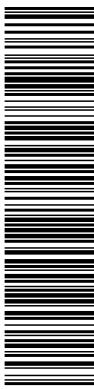
La evacuación es un proceso de traslado de un colectivo desde su lugar habitual de residencia hasta otro con garantías de seguridad frente al riesgo materializado, pero que a veces puede resultar desconocido para la población evacuada. Debe realizarse cuando se dé la alarma, iniciándose de forma parcial, esto es, evacuando en primer lugar la zona o zonas afectadas por el siniestro.

Ésta es una medida que resulta compleja y difícil y, por tanto, sólo se justifica si el peligro al que está expuesta la población es lo suficientemente importante, y siempre que dicho peligro no sea mayor en el traslado que el que se debiera afrontar permaneciendo en sus residencias habituales.

En Protección Civil, el término **evacuación** se asocia a aquellos casos en que la medida se realiza de forma urgente porque la amenaza está próxima. En contraposición a este concepto de urgencia, en los casos en que el peligro se ve lejano en el tiempo o la situación está controlada y el movimiento de las personas puede hacerse con cierta calma, la evacuación se denomina traslado.

Al realizar una evacuación, se deben tener en consideración los siguientes parámetros:

- **Población a evacuar:** es importante hacer una estimación de la población a evacuar, ya que si ésta es muy numerosa, el proceso será más complejo.
- **Situación de los itinerarios,** ya que no es lo mismo que las rutas de evacuación transcurran por vías amplias y despejadas (como en el caso de este Sector) que si es necesario evacuar por rutas angostas y estrechas.
- **Condiciones climáticas:** si la evacuación transcurre en un día despejado y seco, resultará menos complicada que si las condiciones son adversas. En este último caso, es incluso posible replantearse el refugio en sus propios hogares en lugar de recurrir a la evacuación (siempre que la situación lo permita, obviamente).



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

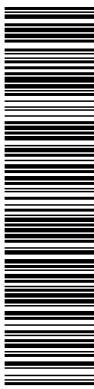
- Aspectos como hora del día, estación del año, si es festivo o laborable, influyen no sólo en el proceso de evacuación (por ejemplo, si es de día, será más fácil y rápida la colaboración de los ciudadanos que si están durmiendo) sino también en temas como tipo y número de población a evacuar (por ejemplo, si es verano los centros de enseñanza estarán vacíos; si es festivo, las oficinas estarán vacías, pero los lugares comerciales y de ocio pueden estar al completo).
- Riesgo residual, es decir, el riesgo que persiste después del cese de la causa que ha provocado la emergencia (por ejemplo, la contaminación atmosférica que sucede a un accidente con mercancías peligrosas); así pues, si el riesgo residual es duradero, la evacuación aparece como una medida fundamental para proteger a la población.
- Estructura y medios adecuados: no sirve de nada decidir una evacuación si no se tienen medios de transporte adecuados o si no se dispone de lugares preparados para recibir y alojar a la población que se haya decidido evacuar.
- Preparación de la población: si ésta se encuentra informada y entrenada en evacuaciones y, en general, con los procedimientos de Protección Civil, resultará más sencillo y se contará con más colaboración por parte de los ciudadanos.

6.2. VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LA EVACUACIÓN.

La evacuación es una medida de protección bastante compleja y que puede ocasionar polémicas, en contraposición con otras medidas como el confinamiento de la población en sus hogares. Por ello, es necesario evaluar correctamente las ventajas y los inconvenientes de la misma.

Las **ventajas** de la evacuación son:

- Alejamiento del lugar de la catástrofe: las condiciones óptimas se darán cuando el alejamiento se lleve a cabo antes de que la causa que provoca la emergencia afecte a la población.
- Mejor atención a la población en el nuevo lugar: si la evacuación está debidamente planificada por las autoridades municipales en el Plan de Emergencia, los ciudadanos serán trasladados a lugares razonablemente

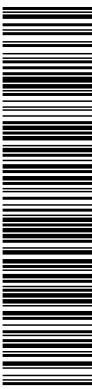


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- cómodos, donde no sólo recibirán apoyo material, sino también social y psicológico, aspectos muy a tener en cuenta ya que se trata de situaciones de catástrofes que pueden alcanzar un alto nivel de estrés.
- **Mejores condiciones higiénicas:** las zonas afectadas por una catástrofe son, con frecuencia, un foco de enfermedades, ya que pueden existir gases tóxicos, aguas y alimentos contaminados o en mal estado, aspectos que no se presentan en una albergue.
 - **Menor riesgo residual:** al alejarse del lugar de la emergencia, la posibilidad de que los ciudadanos resulten afectados es reducida, ya que se dirigirán a lugares (más o menos alejados) que se consideren seguros.
 - **Mejores relaciones sociales:** con la evacuación se logra una unidad de objetivos ante la desgracia común que han sufrido todos los evacuados, teniendo además cubiertas sus necesidades más perentorias.
 - **Facilidad de actuaciones** para los equipos de emergencia que actúan en la zona del siniestro, ya que la presencia de afectados dificulta, aún sin quererlo, las labores de intervención y/o rehabilitación propias de dichos equipos.

Los **inconvenientes** de esta medida son:

- **Actitud rebelde ante algo impuesto:** será habitual que, en una situación de catástrofe, algunas personas se aferren a su lugar de vida, sobre todo teniendo en cuenta que pueden darse situaciones de fallecimiento o pérdida de seres queridos. Así, convencer a los ciudadanos de la necesidad de la evacuación puede convertirse en la tarea más ardua del proceso.
- **Riesgos inherentes a la propia evacuación:** fundamentalmente se trata de los riesgos asociados al transporte, ya que puede haber víctimas derivadas de los accidentes que se producen en el transcurso de la evacuación.
- **Posibilidad de efecto multiplicador de la catástrofe:** al abandonar el lugar con urgencia y sin la responsabilidad suficiente, se pueden originar pequeñas catástrofes. El uso indebido de los diferentes suministros, como agua, gas o electricidad, provoca accidentes asociados, como pequeñas explosiones,



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

cortocircuitos, inundaciones, sobrecarga en las líneas telefónicas, etc., que se deben prevenir mediante la reiterativa emisión de indicaciones y consejos a la población afectada por parte de las autoridades de Protección Civil de Majadahonda.

- **Inseguridad ciudadana:** al desalojar una zona habitada, ésta se convierte en presa fácil para los robos, pillaje y actos vandálicos, lo que hace imprescindible montar un servicio de seguridad (fundamentalmente, la Policía Local, auxiliada por otros FF. y CC. de Seguridad del Estado), que haga frente a esta eventualidad.
- **Riesgos en grupos críticos:** se entiende como grupos críticos aquellos ciudadanos que, por sus cualidades físicas, personalidad, edad, sexo o condiciones específicas, tengan una respuesta diferente a la del resto frente a una emergencia. Son grupos críticos los enfermos, los ancianos, los niños, las mujeres embarazadas, los discapacitados físicos o psíquicos, etc., cuyas necesidades específicas deben ser atendidas de forma diferencial si se pretende lograr la evacuación con éxito. Por ejemplo, es muy probable que los enfermos requieran un traslado en ambulancias.

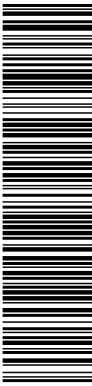
6.3. PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN.

Es necesario reiterar en este punto la complejidad del proceso de evacuación, por lo que debe ser planificado con anterioridad, siendo también fundamental el entrenamiento de la población en esta medida.

Resulta indudable que la **planificación** tendrá características distintas según se trate de:

- Evacuación parcial en el mismo municipio.
- Evacuación inmediata.
- Traslado (evacuación diferida).
- Evacuación a un albergue próximo.
- Evacuación de largo recorrido (más de 24 horas).

La **programación** es la plasmación en acciones concretas de la planificación previa de la evacuación para un caso determinado. Los aspectos a tener en cuenta en esta programación son:



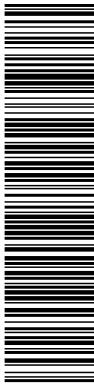
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

- Avisos a la población.
- Información.
- Puntos de concentración.
- Itinerarios a tomar.
- Organización.
- Medios móviles disponibles.
- Régimen de evacuación.

Todas estas acciones requieren un desarrollo formativo previo a la población de medidas de autoprotección que deberá ser impartido por las autoridades competentes de Protección Civil del municipio de Majadahonda.

6.4. AVISOS A LA POBLACIÓN.

- ¿Qué avisar?
 - Que tienen que abandonar sus casas o lugares de trabajo para dirigirse a otro lugar seguro y cuál es el motivo que justifica este abandono.
 - Que pueden hacerlo con sus medios o con medios colectivos. En este caso, se indicarán los lugares exactos de concentración identificados en este Plan en la gran parcela de equipamiento al sur, y hacia las parcelas de zonas verdes públicas.
 - Que las familias que tengan personas del grupo crítico (inválidos, enfermos, embarazadas) avisen a las Autoridades para que envíen ambulancias otros medios adecuados o le den las indicaciones pertinentes.
 - Lugar de destino o dirección de la evacuación.
 - Información complementaria, que variará según se disponga o no de tiempo (indicar éste), tiempo que se prevé estar fuera y la información que detallamos en el apartado siguiente.
 - Que solamente se debe llevar la documentación mínima de identificación personal, medicinas habituales y alimentos de niños si los hubiere.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

▪ ¿Cómo avisar?

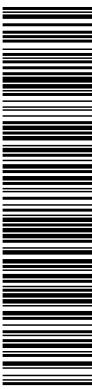
- Mediante megafonía fija y móvil, y/o señales previamente establecidas: sirenas, campanas, apagones de luz, etc. Se completará con mensajes a través de los medios de comunicación (radio, TV local o autonómica, etc.). También se puede actuar a través de las nuevas tecnologías de la información (e-mail, páginas web de servicios de emergencia, etc.)

▪ ¿Cuándo avisar?

- Cuando lo decida el Director de la Emergencia, que legalmente es el Alcalde de Majadahonda (según especifica la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local), como máximo responsable de Protección Civil y, por tanto, de la emergencia, en el municipio.
- Debe tenerse en cuenta que el adelantar mucho la decisión no es conveniente porque puede suceder que la evolución del suceso desaconseje la evacuación. Por el contrario, retrasar mucho la decisión tampoco es bueno, porque si la situación empeora puede suceder que se deba hacer una evacuación bajo el efecto del propio peligro que se quiere evitar.

▪ ¿A quién avisar?

- A toda la población afectada.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

6.5. INFORMACIÓN.

La información a la población se puede dividir en tres fases bien diferenciadas tanto en su extensión como en su contenido y tratamiento:

▪ **Información preventiva:**

- Características de los peligros y sus consecuencias.
- Cómo protegerse de ellos.
- Entrenamiento en actuaciones de evacuación.

▪ **Información durante la emergencia:**

- Mensajes con consignas breves de actuación y autoprotección.
- El medio más idóneo suele ser las emisoras de radio locales.
- Adaptadas a las circunstancias (pueden servir las que se detallan en el epígrafe 5.4 de este apartado).

▪ **Información después de la emergencia:**

- Evolución de la situación.
- Instrucciones para el regreso.
- Forma de paliar los efectos.

6.6. CENTROS DE CONCENTRACIÓN.

Son lugares seguros, amplios, con fácil acceso y capacidad para recibir un número determinado de personas en función de su superficie.

Los lugares más idóneos son grandes plazas, solares despejados, estaciones de autobuses, superficies ajardinadas, zonas deportivas, etc.

En los traslados se activarán todos los centros de concentración y cada vecino acudirá al suyo.

Si la evacuación es inmediata y parcial, los centros de concentración recogerán únicamente a personas procedentes de la zona afectada y estarán situados fuera de dicha zona.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

6.7. ITINERARIOS PARA EVACUACIONES

Se clasifican en dos tipos: las rutas por el interior de la zona urbana, que a su vez distingue entre rutas a seguir por los evacuados a pie, evacuados por sus propios medios y evacuados en transportes públicos puestos al efecto; y las rutas exteriores que conducen a lugares de albergue u otros itinerarios.

a) Rutas por el interior del área urbana:

Las normas para elegir los itinerarios son a veces contradictorias entre sí. Se debe elegir:

- Los caminos más cortos desde la vivienda o lugar de trabajo al centro de concentración asignado.
- Es preferible que haya diversos accesos para evitar colapsar un solo itinerario.
- En el centro de concentración deben evitarse aglomeraciones de público y medios. Cuando se complete un autobús u otro medio de transporte designado al efecto, debe salir y entonces proceder a cargar el siguiente.
- Vigilancia en puntos críticos para la regulación del tráfico.

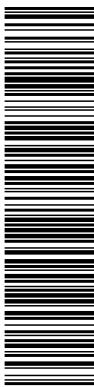
b) Rutas por el exterior de la zona:

Los centros de concentración deben tener accesos a la mayor cantidad de las salidas posibles de la zona, para abandonarla por la vía más segura, tanto por lo que respecta a la emergencia como al estado del camino o carretera. En el caso del Sector en estudio el viario que discurre al este del ámbito, paralelo al arroyo, permite una evacuación tanto hacia el norte como hacia el sur.

6.8. ORGANIZACIÓN.

Una vez tomada la decisión por el Alcalde del Municipio en su calidad de Director de la Emergencia, las actuaciones a realizar son las siguientes:

1. Elaboración de los mensajes. Si bien deben estar previamente confeccionados, se necesitará concretar algún detalle con arreglo a las circunstancias particulares de cada caso.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- Salida de los equipos de megafonía móvil, enlazados por radio con el Centro de Coordinación Operativo, y del personal que ha de situarse en los puntos críticos y centros de concentración.
 - Petición de los medios de transporte colectivo necesarios. Se calcula un 60% de la población, no más.
 - Petición de ambulancias para grupos críticos.
2. Difusión de la alarma por megafonía fija y/o móvil: Se cursan los mensajes preestablecidos por las emisoras locales.
3. Inician la evacuación los que lo hacen por medios propios. Se dirigen a los centros de concentración el resto del público.
4. En los centros de concentración se van completando los autobuses u otros medios de transporte, de tal manera que hasta que no esté completo el primero no se empieza a subir en el segundo, cuidando no se originen embotellamientos que dificulten la circulación. En cada medio de evacuación, o al menos en el primero y último, va personal responsable de acompañar la caravana hasta el punto de destino.

6.9. RÉGIMEN DE EVACUACIÓN

Centrando este punto en la evacuación terrestre con autobuses, se pueden dar dos casos:

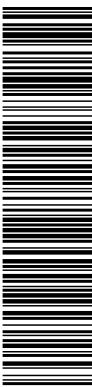
a) Que el albergue esté próximo.

En este caso sólo hay que preocuparse de los viajeros, procurando que la intranquilidad sea la menor posible. En el albergue ya se habrán tomado medidas para la recepción de los evacuados.

b) Evacuación a larga distancia.

En este caso conviene hacerla por grupos familiares y establecer:

- Paradas de unos 20 minutos cada 2 ó 3 horas o cada 200 Km.
- Descansos, paradas de 2 a 3 horas para:
- Alimentarse.
- Reposo



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- Información sobre el albergue y formación del Comité para la gestión del albergue.
- Cumplimiento de fichas de identificación, de tal forma que antes de llegar al albergue podamos conocer donde están ubicados, familias, problemáticas, etc.
- Acampadas: La acampada, además de constituir una parada y un descanso lleva implícita la idea de dormir. Las acampadas se deben realizar en alojamientos dignos: hoteles, pensiones, edificios acondicionados, etc. Si no es posible en estos lugares, se podrá levantar un campamento a tal efecto, intentando que cuente con las mayores comodidades posibles. Antes de acostarse se realizará una reunión general con el Comité de albergue.

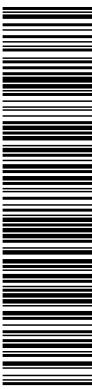
Este tipo de evacuación en la zona que estamos estudiando es poco probable dado que la mayoría de los evacuados se realojarían bien en núcleos familiares propios, o en alojamientos que se proveerán por las autoridades municipales.

6.10. CONTENIDO DE LOS AVISOS A LA POBLACIÓN.

Para mitigar al máximo las consecuencias de la emergencia, resulta de vital importancia evitar los movimientos de población sin orden ni concierto. Una huida desorganizada puede causar más daño que el peligro originario. Para evitar esto, las autoridades responsables deben facilitar información precisa y suficiente, evitando caer en la tentación de que es mejor no preocupar a la población con datos sobre la catástrofe.

Seguidamente se recogen una serie de consejos generales que los ciudadanos deben tener en cuenta cuando se vean desplazados de su residencia habitual como consecuencia de una evacuación:

- No se deje llevar por el pánico y no propague rumores o comentarios alarmistas.
- Lleve consigo la documentación personal, dinero, tarjetas de crédito. Pequeños objetos de valor, medicamentos personales, útiles de aseo y cubiertos, una radio de pilas, una linterna y pilas de repuesto. No acarree objetos innecesarios, solamente el equipaje indispensable que pueda transportar una persona a mano, con facilidad de movimientos.
- Deje en su vivienda las puertas y ventanas cerradas, así como las acometidas de agua, gas y electricidad.
- Lleve una tarjeta cosida (si le es posible) a una prenda de vestir exterior en la que conste su filiación completa, domicilio habitual y punto de destino.



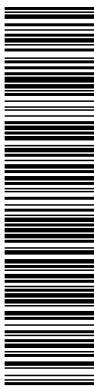
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- Si tiene algún enfermo o impedido, notifíquelo a la autoridad y espere la llegada de la ambulancia.
- Si dispone de medios propios de transporte y alojamiento:
 - Prepare el equipaje familiar: ropa, medicinas habituales, víveres y mantas.
 - Mantenga la disciplina de tráfico impuesta por las autoridades. Siga los itinerarios que los agentes de tráfico y puestos de regulación así lo indiquen. No efectúe paradas inútiles. Sobre todo en cruces o bifurcaciones de rutas.
- Si no dispone de medios propios de transporte y alojamiento:
 - Cumpla las instrucciones que le indiquen las autoridades respecto al lugar y la hora de concentración, medio de transporte a utilizar y modo de identificarlo, y lugar de destino en la evacuación.
- Al llegar a su destino:
 - Ponga en conocimiento de la autoridad de recepción de desplazados, su filiación, procedencia y lugar donde se va a alojar.
 - Si se aloja en un domicilio particular, no olvide ser cuidadoso en el respeto a la intimidad y costumbres de la familia que le alberga.
 - Si se aloja en un albergue colectivo, respete al máximo las normas sociales de convivencia y las instrucciones que reciba.
- En todo caso, la evacuación debe efectuarse por grupos familiares, de convivencia o amistad, no disgregando los mismos.
- Al regresar a su vivienda:
 - Efectúe una inspección previa por si hubiera riesgo de desprendimiento.
 - Limpie su casa y colabore en la limpieza del entorno.
 - Absténgase de beber agua que no reúna garantías higiénicas.
 - Siga las normas sanitarias y de higiene dictadas por la Autoridad.

6.11. CENTROS DE CONCENTRACIÓN Y RUTAS DE EVACUACIÓN.

De acuerdo con los criterios expuestos en los apartados anteriores, y teniendo en consideración las características del Plan Parcial objeto de este estudio, se han definido en el mismo dos rutas de evacuación conectando los dos centros o puntos de concentración. Estas dos rutas tienen su evacuación una hacia el Este y otra hacia el sur del Ámbito.

Las rutas responden a un reparto equitativo de la población potencial, teniendo en cuenta tanto los usos del suelo como la densidad de urbanización establecida en el



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Proyecto. Las rutas de evacuación se determinan en función de dichos parámetros, así como contando con la capacidad de absorción de cada una de las posibles salidas.

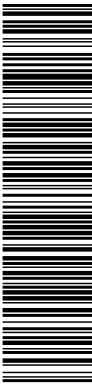
6.12. CONSIDERACIÓN FINAL.

Como se puede comprobar, se ha planteado un modelo de evacuación total del Sector. Lo más normal, en la práctica, es que sólo se proceda a desalojar parcialmente algún área, lo cual no supondrá mayores problemas. Otra posibilidad más compleja es que, por las características de la emergencia, quede anulada total o parcialmente la posibilidad de emplear algún centro de concentración o alguna de las rutas de evacuación (por ejemplo, un accidente de tráfico en una de las vías principales). Dado que las situaciones teóricas serían infinitas, no resulta adecuado contemplarlas en este estudio. No obstante, se considera que las pautas proporcionadas son suficientes para que, llegado el momento, se planteen con éxito las distintas alternativas más adecuadas a cada situación real de emergencia.

Por otra parte, se plantea aquí un Plan muy concreto, para un sector del ámbito territorial del municipio, que sin embargo se encuadran en un contexto mucho más amplio: el de todo el término municipal de Majadahonda, y éste a su vez, en la Comunidad de Madrid. Quiere esto decir que todos los aspectos tratados en este Plan deben encuadrarse en dicha globalidad.

Así, el fomento de la autoprotección ciudadana y corporativa es misión esencial de las autoridades municipales, al igual que lo será la dirección de la emergencia en caso de catástrofe. Una herramienta fundamental, es la elaboración e implantación del Plan de Protección Civil Municipal de Majadahonda, en el cual se deberá integrar este Plan, que, a su vez, deberá integrarse en el Plan Territorial de la Comunidad de Madrid, (PLATERCAM).

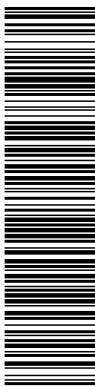
DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 275 de 367	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEA77AA7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Anexo. 5: MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.



de

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEFA77A9A7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

1. MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.

1.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO

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 redes públicas e infraestructuras conectadas, etc. que propicien la no discriminación y diversidad por razón de género, identidad sexual, edad y clase social.



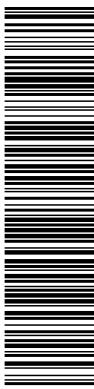
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

1.2 NORMATIVA

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

Como marco general cabe señalar:

- Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos". Artículo 2 de la misma Declaración: "toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"
- Naciones Unidas convoca, en 1.975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso –en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1.975-1.985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.
- Artículo 14 de la Constitución Española (1978): "los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social" y artículo 9.2 : "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social". La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.
- 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, que señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar "los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales".

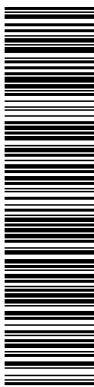


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- La Plataforma de Acción de Beijing'95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1.995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el 'mainstreaming' (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.
- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantizar la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que "ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales." (Art. 141).
- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).
- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.
- 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."
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2.000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo...; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.

- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."
- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.
- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2.006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba.
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

Normativa específica:

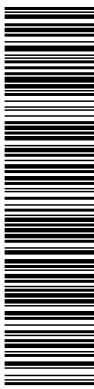
- Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

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

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

Destacan las siguientes prescripciones:

- Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- 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 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.

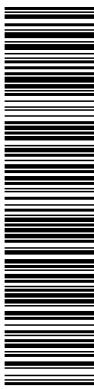


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

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.

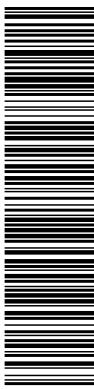
Estudios y declaraciones que interrelaciona el género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística:

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



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

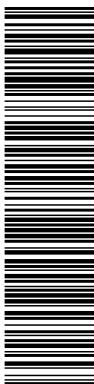
- b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.
- c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.
- d) Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.
- e) Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.
- f) Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.
- g) Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.
- h) Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitán hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

En el apartado sobre **desarrollo urbano sostenible para la inclusión social** se señalan los siguientes compromisos:

- a) Promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles del Gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.
- b) Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad, y evitando la segregación.
- c) Adoptar medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su tipificación como delito.
- d) Promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua potable y el saneamiento, la alimentación sana, nutritiva y suficiente, la eliminación de desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura y las tecnologías de la información y las comunicaciones. Nos comprometemos también a velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y necesidades de las mujeres, los niños y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, según proceda, y las de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, alertamos la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

1.3 EVALUACIÓN GENERAL

Como ya se ha comentado, y resulta evidente, 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.

En concreto, en el caso de un instrumento de planeamiento de desarrollo (plan parcial), la afección que puede suponer la nueva ordenación con respecto al género, diversidad, infancia, adolescencia, familia, etc, es muy variada, y depende fundamentalmente del alcance de dicha ordenación y de la repercusión que sobre la sociedad pueda tener debido a su dimensión, los usos propuestos, el estado actual de la zona a ordenar, etc.

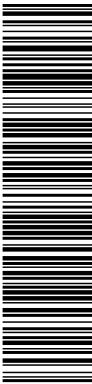
Es obvio que no afecta de igual manera el desarrollo de una zona "no urbana" donde no exista ningún uso previo, como es el presente caso, que una operación de renovación urbana.

El margen de acción del planeamiento de desarrollo se limita a completar la ordenación propuesta por el Planeamiento general para sector, respetando las determinaciones especificadas en la correspondiente ficha de condiciones.

La ordenación que, en desarrollo del Plan General, prevé la ordenación pormenorizada, consiste fundamentalmente en la definición de las manzanas donde se localizarán los usos previstos, dotacional, residencial unifamiliar y colectiva, libre y protegida, así como el terciario comercial y de oficinas.

Es evidente la mejora que supone este tipo de actuaciones para la sociedad, en general, ya que la generación de espacios de uso colectivo de calidad, con una dimensión generosa, que permite un futuro diseño de estos espacios con amplios espacios abiertos, seguros, y que realmente cumplan una función de relación para la sociedad, supone un incremento en la calidad urbana.

En relación con la situación de partida de hombres y mujeres, relaciones de género o posibles desigualdades de oportunidades entre sexos, la nueva ordenación altera el uso de los terrenos, sin establecer condiciones para las nuevas edificaciones o para los nuevos espacios de uso colectivo que puedan suponer un deterioro en las relaciones de género, o que provoquen desigualdades de oportunidad. Por el contrario, **la mejora de**



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

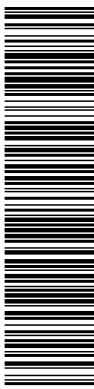
estos espacios y de la calidad de las nuevas viviendas, en caso de tener algún efecto, sería sin duda beneficioso.

Finalmente, sobre la zona calificada con uso residencial, se admite la construcción de un máximo de 618 viviendas, con un tamaño medio aproximado para la vivienda unifamiliar de 210 m²c y de la vivienda colectiva, libre y de protección entre 113 y 130 m² construidos, lo que permitirá edificar viviendas tanto de reducido tamaño, que supondrá una mejora en las oportunidades de acceso a la vivienda de colectivos con menor poder adquisitivo, como de mayor tamaño, que facilitará el acceso a familias numerosas.

1.4 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 han planteado cumpliendo las determinaciones del Planeamiento General, que establece las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.
- 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, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

1.5 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, modificada por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.
- 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.

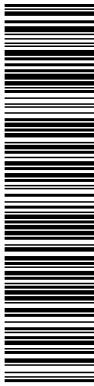
1.6 EVALUACIÓN DEL IMPACTO RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD Y A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en la Ley 8/1993, de 22 JULIO, 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 resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Asimismo, se cumplen 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 favorece la integración y no discriminación de personas con movilidad reducida o en situación de limitación.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia.



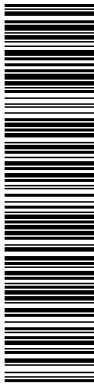
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

1.6 CONCLUSIONES

En relación con la vida social de las personas, la nueva ordenación de estos espacios, y la regeneración del límite del suelo urbano hacia el norte, tal y como se ha explicado, supone en todo caso un **impacto positivo**.

De la misma forma, el impacto que puede tener sobre la igualdad de género, la infancia, la adolescencia o la familia, la regeneración de un ámbito residencial en el casco urbano es **positivo**.

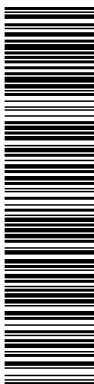
Por otra parte, no se aprecian aspectos que supongan una variación en la situación de partida de hombres y mujeres, que generen desigualdad de oportunidades entre hombres y mujeres ni que produzcan cambios en la infancia, adolescencia o familia



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Anexo. 6: RESUMEN EJECUTIVO.

1. OBJETO Y CONTENIDO 286
2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN 287
3. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO 288
4. ORDENACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL Y RESULTANTE DEL PLAN PARCIAL 289
5. EDIFICABILIDAD TOTAL Y DISTRIBUCIÓN DE LOS SUELOS LUCRATIVOS 293
6. REDES PÚBLICAS 294
7. APROVECHAMIENTO. PONDERACIÓN DE USOS 295
8. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN 297



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

1. Objeto y contenido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

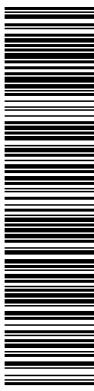


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

2. Objetivos de la ordenación

Los objetivos de la ordenación son los siguientes:

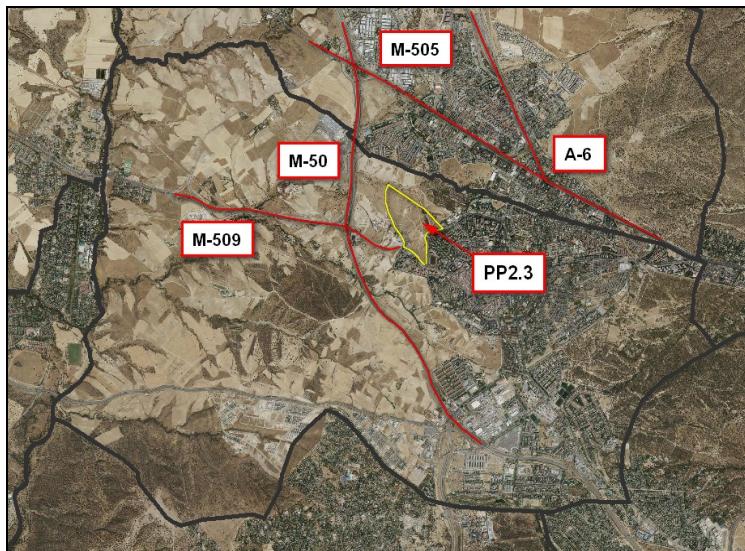
- Cumplimiento de los objetivos de crecimiento del Plan General, y remate, junto al resto de sectores del segundo cuatrienio (Arco de Poniente) del suelo urbano hacia el oeste del casco urbano, diseñando una importante vía de borde dando continuidad al tramo ya ejecutado al sur.
- Calificación de suelo para promover tanto vivienda libre como vivienda con protección pública (VPPL). A este uso se destina el 40% de la edificabilidad residencial, lo que supone el 48% del número total de viviendas.
- Calificación de suelo con destino a Redes públicas, tanto de espacios libres como de equipamiento y viario.
- Conexión de los usos en el interior del sector y hacia el exterior, mediante recorridos independientes del tráfico rodado, que permita la circulación peatonal, de bicicletas, patinetes, etc, de forma segura.
- Protección de las viviendas frente a la afección acústica de la antigua M-509 disponiendo usos dotacionales y terciarios privados en el frente de ésta. Esta localización también permitirá el uso de estos suelos por tráfico ajeno al sector, dando servicio desde la antigua carretera, sin necesidad de acceder al ámbito.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

3. Localización del Ámbito

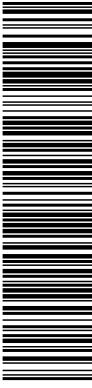
Los Terrenos se encuentran en la parte central del término municipal, al oeste del casco urbano.



Sus límites son:

- Al Este, suelo urbano. La delimitación del sector coincide con el límite oeste de la unidad urbana heredada E-33 "Valle del Arcipreste" (antiguo SUP-A-86, desarrollado mediante Plan Parcial y consolidado por el Plan General de 1984). Este límite lo constituye, en su mitad inferior, el eje de la avenida de Guadarrama y en su parte norte incluye la glorieta donde se cruza la avenida de Guadarrama con la calle Virgen de Loreto.
- Al Oeste, borde exterior de la traza del viario de remate previsto por el Plan General y denominado "Arco de Poniente".
- Al Norte, límite sur del Sector P.P.2-4 "La Carravieja" y suelo urbano, donde se localiza el IES Leonardo da Vinci (Avenida de Guadarrama 42).
- Al Sur, dominio público de la traza de la antigua carretera M-509, antes de su desdoblamiento y cesión al Ayuntamiento de Majadahonda.

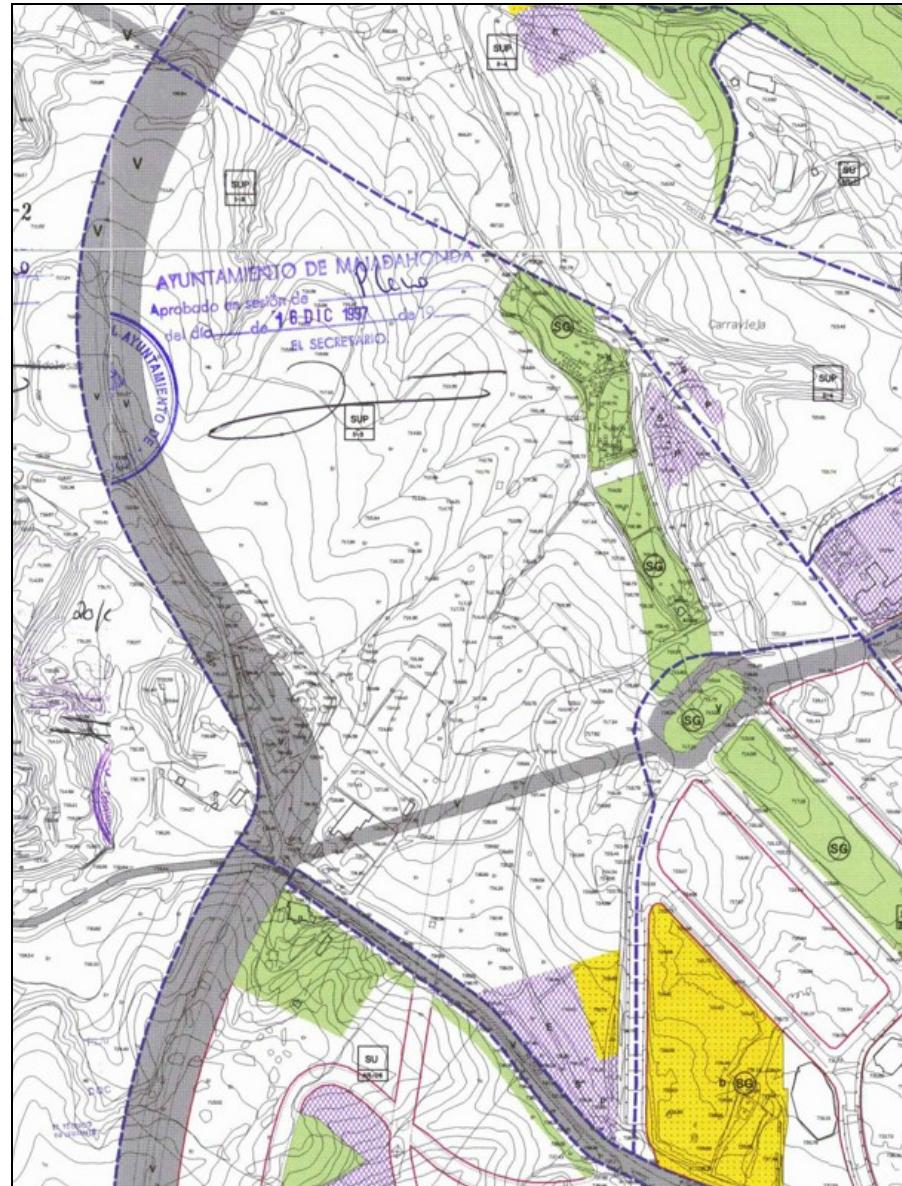
DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NODTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 292 de 367	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPRESTE”

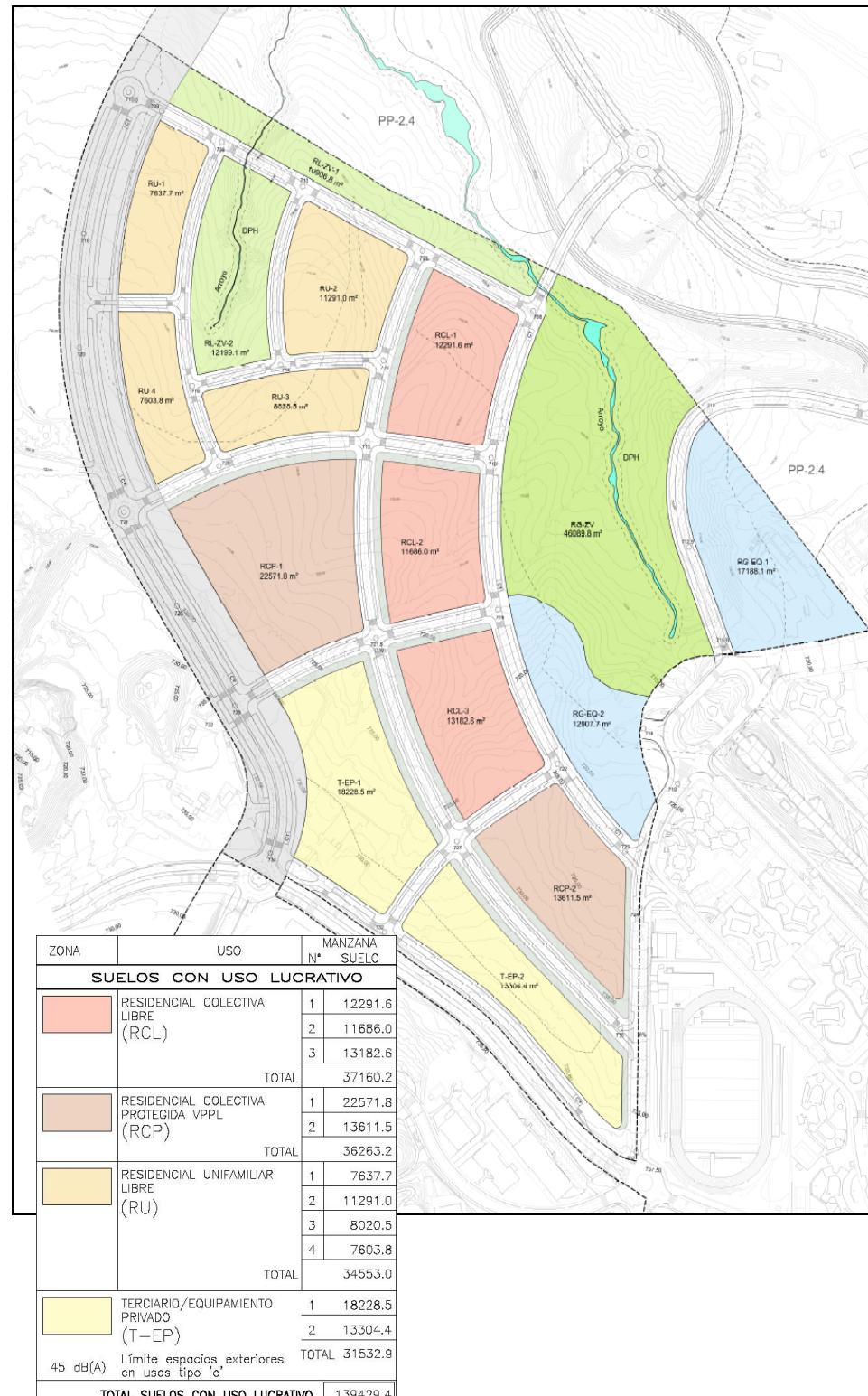
4. Ordenación según Plan General y resultante del Plan Parcial

En las imágenes siguientes se observa la delimitación y ordenación del Sector en los planos de ordenación del Plan General, y la propuesta por el Plan Parcial.





PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPRESTE"

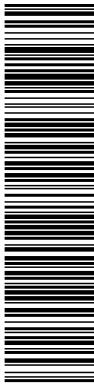




PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

La zonificación, o división del suelo en zonas de diferente uso (calificación), se resuelve mediante las acciones siguientes:

- Reserva de suelo para la ejecución del viario de remate "Arco de Poniente", con la superficie, forma y anchura establecida por el Plan General. En la ficha se fija una superficie mínima de 70 m² por vivienda, lo que supone, para un total de 618 viviendas, un mínimo de 43.260 m². Con la forma y anchura que define el Plan General, resulta un total de 43.448,90 m², ligeramente superior a la superficie mínima indicada.
- Disposición de los usos privativos no residenciales (terciario y dotacional privado: T-EP, manzanas 1 y 2) en las zonas con mayor afección acústica, junto a la antigua carretera M-509, y frente a la actual instalación de clasificación de tierras, protegiendo también de esta forma a las viviendas, de las vistas, y del ruido y el polvo generados por esta actividad, situada al oeste del Sector.
- La vivienda unifamiliar, aislada o pareada en parcela mínima de 450 m², se localiza al noroeste del sector, en torno a la zona verde donde se integra el cauce existente. Se definen cuatro manzanas, denominadas en el plano de ordenación RU-1 a RU-4.
- La vivienda colectiva, tanto libre como de protección, se dispone con frente a los espacios libres y equipamientos públicos en la parte central del sector, organizada con los dos viarios que lo organizan en sentido norte-sur. La vivienda libre se distribuye en tres manzanas (RCL-1 a RCL-3) y la de protección en dos (RCP-1 y RCP-2), destinándose toda ella a Vivienda Protegida de Precio Limitado (VPPL).
- Como espacio libre, se diseña un gran espacio, de aproximadamente 4,6 hectáreas, como remate de la zona verde del Valle del Arcipreste, que conecta con el sector por debajo de la glorieta elíptica en la confluencia de esta calle con la Avenida de Guadarrama.
- Al este de esta gran zona verde se localiza el suelo calificado como equipamiento público, que actualmente alberga el Centro de atención a personas con discapacidad intelectual de la Comunidad de Madrid. Entre la zona verde y esta parcela de equipamiento existente se dispone un viario que parte de la glorieta elíptica con objeto de facilitar la conexión del sector P.P.2-4 "La Carravieja", situado al norte, con la trama urbana en esta zona. El espacio situado al este del viario y al norte de la



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

parcela de equipamiento se califica con el mismo uso para completar una manzana de aproximadamente 1,7 hectáreas. Al oeste de la zona verde, junto a la zona de vivienda colectiva, se localiza una nueva parcela de equipamiento municipal. Se admitirá en la ordenanza de aplicación, la compatibilidad total del uso de zona verde con el deportivo, con objeto de disponer en este espacio actividades deportivas o de recreo que lo conviertan en un foco de atracción para el entorno.

- Todo el viario se diseña con aparcamiento en línea o en batería y aceras amplias, que cumplirán las anchuras mínimas establecida en la orden TMA /851/2021, de 23 de julio. Además, gran parte de las calles propuestas cuentan con un espacio lateral de 7 metros de anchura donde disponer paseos ajardinados y carriles bici. Estos espacios de tráfico "blando" conectan las manzanas residenciales con los espacios libres, los equipamientos públicos y los usos terciarios y dotacionales privados.
- En el Arco de Poniente, este espacio lateral ajardinado tiene una anchura de 20,5 metros, lo que permite disponer, además, zonas de juegos de niños, o actividades deportivas.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

5. Edificabilidad total y distribución de los suelos lucrativos.

La totalidad del suelo queda calificado como usos lucrativos y suelos de cesión:

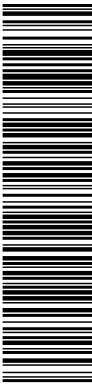
- Superficie Total del ámbito: 363.660,00 m²
- Suelo calificado con usos lucrativos: 142.282,40 m² (39,1%)
- Suelo calificado como redes públicas: 221.377,60 m² (60,9%)

A efectos de determinar la edificabilidad máxima, a distribuir entre los diferentes usos lucrativos, los datos de partida, tal y como se ha detallado en el apartado de condicionantes urbanísticos, son los siguientes:

Superficie total del ámbito	363.660,00
SUELO NO GENERADOR DE APROVECHAMIENTO	
Dominio Público Hidráulico	1.366,70
Otros suelos de titularidad pública	25.834,40
Total suelo generador de aprovechamiento	336.458,90
Edificabilidad máxima (0,3 m ² /m ²)	0,300
Total edificabilidad (m ² c)	100.937,67

En el siguiente cuadro se desglosan los usos lucrativos, con la superficie por manzanas y total de suelo calificado de cada uso, el coeficiente de edificabilidad neto propuesto, la edificabilidad máxima correspondiente para cada una de las manzanas y el número máximo de viviendas (resultado de aplicar el coeficiente de 17 vivienda por hectárea que establece la ficha de condiciones, a la superficie total del sector, lo que supone 17 viv/Ha * 36,366 Has = 618 viviendas)

USOS LUCRATIVOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.	Nº de viviendas	Tamaño medio viv
Residencial colectiva libre (bloque abierto)	RCL-1	12.291,60	0,76331	9.382,32	65	144,34
	RCL-2	11.686,00	0,76331	8.920,06	62	143,87
	RCL-3	13.182,60	0,76331	10.062,42	70	143,75
	total RC libre	37.160,20		28.364,80	197	31,88%
Resid. colectiva protegida VPPL (bloque abierto)	RCP-1	22.571,80	1,0640	24.016,40	220	109,17
	RCP-2	13.611,50	1,0640	14.482,64	133	108,89
	total RC protegida	36.183,30	0,4731	38.499,04	353	57,12%
	total residencial colectiva	73.343,50		66.863,84	550	
Dotacional / Terciario	T-EP-1	18.228,50	0,7812	14.239,81		
	T-EP-2	13.304,40	0,4000	5.321,76		
	total dotacional privado y 3º	31.532,90		19.561,57	19,38%	
Residencial Unifamiliar en parcela mínima de 450 m ²	RU-1	7.637,70	0,4200	3.207,83	15	213,86
	RU-2	11.291,00	0,4200	4.742,22	22	215,56
	RU-3	8.020,50	0,4200	3.368,61	16	210,54
	RU-4	7.603,80	0,4200	3.193,60	15	212,91
	total residencial unifamiliar	34.553,00		14.512,26	68	
	total usos lucrativos	139.429,40		100.937,67	618	



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

6. Redes públicas.

La ficha exige en el sector una superficie mínima de redes públicas de 36.366 m² de espacio libre y 16.068 m² de equipamiento. El sector incluye en su delimitación el equipamiento ya obtenido mediante el desarrollo del Ámbito del Arroyo del Arcipreste, por lo que se considera incluido en esta superficie.

Como ya se ha comentado, el Plan General no se encuentra adaptado a la vigente Ley del Suelo, por lo que se debe cumplir igualmente lo que dispone dicha Ley que, en su artículo 36, establece las siguientes superficies mínimas:

- Redes públicas locales: mínimo 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos, lo que supone $30 \times 100.937,67/100 = 30.281,30$ m² de suelo, de los cuales, al menos el 50% (15.140,65 m²) se deberá destinar a espacios públicos arbolados.
- Redes públicas generales: mínimo 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos, lo que supone $20 \times 100.937,67/100 = 20.187,53$ m² de suelo, cuyo destino será fijado en función de las necesidades del municipio.

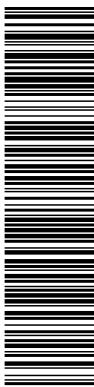
Se propone la siguiente calificación de suelo como red pública:

REDES PUBLICAS		suelo	
DPH arroyos	RSM-DPH	E Libres/DPH	
total redes supramunicipales		1.315,10	
Viario (Arco de poniente)	RG-INF-RV	Infraestructuras/com	
Espacios libres	RG-ZV	Equipamientos/z.verde	
Equipamiento genérico	RG-EQ-1	Equipamientos	
	RG-EQ-2	Equipamientos	
Total Red General Equipamientos		30.095,80	
total redes generales		119.634,50	
Zonas verdes	RL-ZV-1	Equipamientos/z.verde	
	RL-ZV-2	Equipamientos/z.verde	
	Total Red Local Zonas Verdes		23.105,90
Viario local	RL-SU	Servicios urbanos	
	total redes locales		80.175,10
TOTAL REDES PUBLICAS		224.230,60	

Tanto las redes generales como locales se cederán, urbanizadas, al ayuntamiento.

A continuación se justifica la dotación mínima de redes públicas exigidas, tanto por el Plan General, como por la LSCM.

- Zona verde (local y general) = $46.089,80 + 23.105,90 = 69.195,70$ m² > 36.366 m²
- Equipamiento = $30.095,80$ m² > 16.068 m²



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

- Total Redes locales = 103.281,00 m² > 30.281,30 m²
- Total Redes Generales = 119.634,50 m² > 20.187,53 m²

Parte de este suelo ya se encuentra obtenido por el Ayuntamiento, o se trata de Dominio Público Hidráulico (titularidad de la confederación Hidrográfica del Tajo), por lo que no todo es suelo de cesión.

Concretamente, son suelos ya obtenidos:

REDES PUBLICAS YA OBTENIDAS			suelo
DPH arroyos	A		1.366,70
Camino del Arcipreste	B		1.162,00
Equipamiento genérico	C		11.431,50
Zona verde	D		3.277,30
Red Víaria	E		9.963,60
		TOTAL	27.201,10

Estas cinco zonas quedan integradas en la ordenación de la siguiente manera:

- El DPH del arroyo se mantiene en su configuración original, siendo atravesado en dos puntos por el sistema viario del sector.
- El camino del Arcipreste quedará integrado en la Red General de Zonas Verdes.
- El equipamiento genérico queda integrado en su configuración original dentro de una manzana más amplia de equipamiento público.
- Las zonas verdes situadas junto a la glorieta elíptica en la Avenida de Guadarrama quedan incluidas o bien en las zonas verdes generales o en las manzanas de equipamiento público del sector.
- La red viaria existente queda integrada o bien en la Red General del Arco de Poniente o bien en la red viaria local del sector.

7. Aprovechamiento. Ponderación de usos.

En primer lugar, es importante señalar que la ficha de condiciones del Plan General impone la limitación de intensidad edificatoria mediante un coeficiente de edificabilidad real (0,30 m²c/m²s), en base al cual se determinan las superficies de redes públicas, así como el porcentaje de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

El Aprovechamiento es un parámetro que, mediante los coeficientes de ponderación (relación entre los valores de repercusión de cada uso), homogeniza la edificabilidad real de cada uso a un valor comparable, que permite una justa equidistribución interna, del



de

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB935F71CA3608FB93AFAE6BEFA77A9A7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

sector. No existe una equidistribución externa para un área de reparto única para todo el suelo urbanizable, al no estar el Plan General adaptado a la Ley 9/2001.

Es fundamental por tanto la determinación de dichos coeficientes en el proceso de equidistribución, considerando además que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU78):

"Para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero".

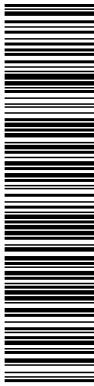
Serán por tanto los propietarios de los terrenos, constituidos en Junta de Compensación, quienes acuerden los criterios de reparto del aprovechamiento, y por tanto los coeficientes de ponderación entre los diferentes usos.

No obstante, a efectos justificativos (art. 38 LSCM) se realiza a continuación una estimación de dichos coeficientes que podrán ser alterados en el procedimiento de equidistribución (proyecto de reparcelación), sin necesidad de modificar el plan parcial, siempre que no se altere la edificabilidad real que para cada uso establece el presente Plan Parcial.

Se proponen los coeficientes siguientes:

Uso Residencial Colectiva Libre	1
Uso Residencial Unifamiliar Libre	0,7
Uso Residencial colectiva protegida (VPPL)	0,5
Uso terciario/dotacional	1,2

En el cuadro siguiente se justifica cómo, aplicando estos coeficientes, no se supera el valor de aprovechamiento establecido por la ficha del Plan General ($0,3 \text{ uas/m}^2 = 109.098 \text{ uas}$)



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPRESTE”

USOS LUCRATIVOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.	Coef. pond	Aprovech. uas
Residencial colectiva libre (bloque abierto)	RCL-1	12.291,60	0,76331	9.382,32	1,00	9.382,32
	RCL-2	11.686,00	0,76331	8.920,06	1,00	8.920,06
	RCL-3	13.182,60	0,76331	10.062,42	1,00	10.062,42
	total RC libre	37.160,20		28.364,80		28.364,80
Resid. colectiva protegida VPPL (bloque abierto)	RCP-1	22.571,80	1,0640	24.016,40	0,50	12.008,20
	RCP-2	13.611,50	1,0640	14.482,64	0,50	7.241,32
	total RC protegida	36.183,30	0,4731	38.499,04		19.249,52
	total residencial colectiva	73.343,50		66.863,84		47.614,32
Dotacional / Terciario	T-EP-1	18.228,50	0,7812	14.239,81	1,20	17.087,77
	T-EP-2	13.304,40	0,4000	5.321,76	1,20	6.386,11
	total dotacional privado y 3º	31.532,90		19.561,57		23.473,88
Residencial Unifamiliar en parcela mínima de 450 m ²	RU-1	7.637,70	0,4200	3.207,83	0,70	2.245,48
	RU-2	11.291,00	0,4200	4.742,22	0,70	3.319,55
	RU-3	8.020,50	0,4200	3.368,61	0,70	2.358,03
	RU-4	7.603,80	0,4200	3.193,60	0,70	2.235,52
	total residencial unifamiliar	34.553,00		14.512,26		10.158,58
	total usos lucrativos	139.429,40		100.937,67		81.246,79

8. Ámbitos en los que se suspende la ordenación.

Al referirse el presente plan parcial al ámbito territorial del Sector PP-2.3 “Arroyo del Arcipreste”, la suspensión de la ordenación se referirá exclusivamente a dicho ámbito.

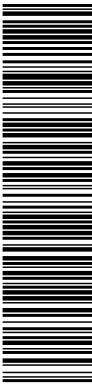
DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 301 de 367	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEA77A9A7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Anexo. 7: INFORMES DE VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO Y DE AGUA REUTILIZADA.



Remite: C/. Ruy González de Clavijo 28005 Madrid



9043069285550506428003

GESTION PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA SL
Pseo SAN FRANCISCO SALES, 1, 5º C

28003 MADRID

Referencia: 9043069285

Fecha: 05/06/2024

Asunto: Desarrollo de instalaciones para plan urbanístico

Potencia solicitada: 12545,182 kW

Localización: Avda GUADARRAMA MAJADAHONDA - MADRID

Estimados clientes:

En relación con el asunto de referencia, les adjuntamos la siguiente documentación, en la que se indican las condiciones para la atención de su solicitud:

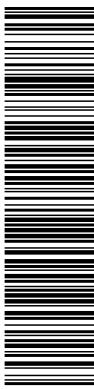
- **Pliego de Condiciones Técnicas**, en el que se describen las instalaciones y trabajos a realizar para poder atender su solicitud de suministro. Al mismo se acompañan los siguientes documentos:
 - a) **Planos** de la zona, en los que se indica el punto de conexión y el trazado de la infraestructura eléctrica necesaria.
 - b) **Anexo de especificaciones técnico-administrativas**, en el que se detallan las condiciones para la realización de la infraestructura eléctrica.
 - c) **Guía de documentación** que deberá aportarse para la gestión del proyecto en cada una de sus fases (tramitación, obtención de permisos, ejecución, finalización y puesta en servicio)
 - d) **Anexo de relación de parcelas**, en el que se desglosa la información relativa a las parcelas que se van a urbanizar.
 - e) **Anexo de Telegestión**, en el que se detalla los equipos de telegestión a instalar dentro de los centros de transformación.
- **Presupuesto de las instalaciones y trabajos** descritos en el Pliego de Condiciones Técnicas. Este documento, junto con el documento para la aceptación de las condiciones informadas.

El plazo de validez de esta propuesta es de **30 días**, a partir de la fecha indicada en este escrito. Transcurrido dicho plazo sin haber recibido su conformidad, será necesario realizar una nueva solicitud.

Quedamos a su disposición y en caso de precisar más información, le recordamos que puede ponerse en contacto con nosotros a través del canal GEA usando el módulo de conversaciones o en nuestro teléfono gratuito 900171171.

En la confianza de dar adecuada respuesta a su solicitud, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

HERTIPIBA



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9043069285

Fecha: 05/06/2024

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Potencia Solicitada: 12545,182 kW.

Tensión: 3X400/230 V.

PUNTO DE CONEXIÓN:

La entrega de energía se hará a 3X400/230 V., según lo señalado en el plano adjunto.

Intensidad de cortocircuito: 12,5 kA

CRITERIOS GENERALES

Por su distinta naturaleza, los trabajos a realizar se han clasificado en dos partidas diferenciadas¹:

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones. De acuerdo a la normativa vigente, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, deben ser realizados obligatoriamente por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..
2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante. estos trabajos serán ejecutados por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada contratada por usted.

DETALLE DE TRABAJOS A REALIZAR:

A continuación se concretan y detallan, según la clasificación indicada, los trabajos e instalaciones necesarias para atender su solicitud.

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución:

Conexión y Entronque	
LAMT ROZAS (IMPORTE NO REPERCUTIBLE)	
LAMT ROZAS (IMPORTE REPERCUTIBLE)	
LSMT ROZAS (IMPORTE NO REPERCUTIBLE)	
LSMT ROZAS (IMPORTE REPERCUTIBLE)	
LSMT CR FCO PIZARRO PZA L-4 (IMPORTE NO REPERCUTIBLE)	
LSMT CR FCO PIZARRO PZA L-4 (IMPORTE REPERCUTIBLE)	
Trabajos de refuerzo, adecuación o reforma de instalaciones	
LAMT ROZAS	
NUEVOS APOYOS	2,0 UD
NUEVOS ELEMENTOS MP	2,0 UD
LSMT ROZAS	
LSMT CR FCO PIZARRO PZA L-4	

¹ Dicha clasificación se efectúa en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, 27 de diciembre.



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9043069285

Fecha: 05/06/2024

Los trabajos de conexión y entronque de las instalaciones de nueva extensión de red a la red de distribución, para su puesta en servicio, serán ejecutados por i-DE y repercutidos al solicitante.

2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red:

La obra de extensión será ejecutada por una empresa instaladora legalmente autorizada, según se describe a continuación:

Todas las instalaciones que se describen a continuación serán cedidas a i-DE para formar parte de la red de distribución eléctrica, salvo aquellas sobre las que se indique expresamente que quedarán en titularidad particular.

Centro/s de Reparto

Se construirá un nuevo CR "Avda. Guadarrama" con esquema telemandado 1A+4LP+acop+1A+2LP con capacidad suficiente para instalar dos celdas adicionales en cada uno de los extremos. Además, el CR deberá contar con servicios auxiliares, como criterio general se ha considerado una configuración de una única alimentación trifásica mediante conexión a la red de baja tensión exterior.

Se constituirá un derecho de uso del terreno ocupado por el Centro de Reparto a favor de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes.

Red de Media Tensión

Se realizará una entrada/salida con cable AI 400 en la línea L-42 "CR Fco. Pizarro Pza. L-4" de la ST Valle del Arcipreste desde la barra 1 del nuevo CR "Avda. Guadarrama".

Se realizará una entrada/salida con cable AI 240 en el tramo de línea comprendido entre el CT Granja Conde 2(T) y el CTC Residuos Sólidos 1. El circuito que conecte hacia el CT Granja Conde 2(T) tendrá salida en la barra 2 y el que conecte hacia el CTC Residuos Sólidos 1 en la barra 1 del nuevo CR.

Se realizará un nuevo circuito con cable AI 240 desde la barra 2 del nuevo CR que conectaría con el circuito existente hacia el CT San Roque-Majadahonda.

Se realizará una entrada/salida con cable AI 240 en el tramo de línea comprendido entre los CTs Valle Arcipreste 4 y Ramon Cajal-Majadahonda. El circuito que conecte con el CT Valle Arcipreste 4 (conectaría directamente en una celda de línea del CT para evitar un empalme) tendrá salida en la barra 2 y el que conecte hacia el CT Ramon Cajal-Majadahonda en la barra 1 del nuevo CR. Estos nuevos circuitos actuarían como circuitos distribuidores para la actuación, y enlazarán equitativamente los nuevos CTs necesarios para la alimentación de la misma.

Debido a la posible afectación del sector con un tramo de LAMT que alimenta a suministros particulares de la zona, se realizará una conexión desde la barra 1 del nuevo CR hasta el entorno de apoyo 37 (7084744) (XS M.13840 y M.13841).

Centros de Transformación y/o seccionamiento

Se deberán instalar los Centros de Transformación necesarios según proyecto de la red de BT, de una o dos máquinas, con una potencia de transformación mínima instalada total en CTs de 6.160 kVA.

De forma orientativa se instalarán 8 CTs 2 x 400 kVA.

Los nuevos CTs a instalar serán de superficie donde la normativa local lo permita y Telemandado, adoptando los demás condicionantes que le apliquen según criterios de la normativa de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes.

Telegestión en CTs

Todos los nuevos CTs, independientemente del número de suministros asociados, requerirán siempre Telegestión completa.

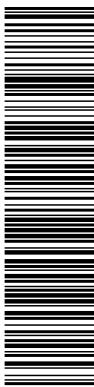
Comunicaciones en equipos de Telegestión y Telemando

La comunicación entre los equipos de Telegestión y Telemando se resolverá mediante nuevas células PLC.

Es preciso que los nuevos Centros de Transformación (CT) y Centros de Seccionamiento (CS) incorporen los equipos que permitan la Telegestión de los contadores conectados al mismo y mantener la continuidad de las telecomunicaciones existentes, como parte de la Extensión que debe ejecutar el tercero. Igualmente, en el caso de instalaciones de extensión desarrolladas por i-DE por encargo del solicitante.

Afecciones con la red existente

Es posible que exista afectación con un tramo de RAMT de la línea L-05 "Rozas" de la ST Majadahonda. En caso de existir afectación, se desmontará el tramo aéreo afectado y se realizará una conexión desde la barra 1 del nuevo CR



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9043069285

Fecha: 05/06/2024

hasta el entorno de apoyo 37 (7084744) (XS M.13840 y M.13841), tal y como se indica en el apartado 3.2.2 y se muestra en planos adjuntos.

Dada la afección anteriormente indicada, se observa que existen varios suministros de MT con su alimentación afectada, que consecuentemente se presupone que van a desaparecer. Si hubiera que mantener la alimentación de alguno, ésta se podrá suministrar desde una tercera celda de línea a instalar en uno de los nuevos CTs a instalar en la actuación o mediante la conexión indicada en el párrafo anterior, tal y como se muestra en los planos adjuntos.

PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor deberán quedar en propiedad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por usted/es y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

OBSERVACIONES:

Para la realización de estos trabajos, deberán cumplirse las Condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas y los Manuales Técnicos de Distribución aprobados por la Administración competente.

Seguir indicaciones incluidas en el apartado de Comunicaciones equipos Telegestión y Telemando.

Al tener que integrarse estos nuevos equipos dentro del desarrollo estándar de la red de TELECOMUNICACIONES es preciso que los mismos se configuren específicamente desde su diseño y se fabriquen ex profeso por empresas homologadas

Queremos informarle/s que la constante evolución de estos equipos pueden llevar una modificación de algún componente de los mismos o incluso al cambio de su configuración completa, por lo que su validez constructiva debe ser acorde con la fecha de puesta en marcha prevista del nuevo o nuevos centros

Se ha adjuntado como anexo información general que debe tomar como base del diseño inicial del equipo de TG Y AUTOMATIZACION donde se incluyen modelos, fabricantes e instaladores autorizados de los distintos equipos. Previamente a la redacción definitiva del proyecto rogamos se pongan en contacto con el gestor técnico del expediente para cerrar el diseño que inicialmente debe recoger el proyecto.

Comunicaciones equipos Telegestión y Telemando

La comunicación entre los equipos de Telegestión y Telemando se resolverá mediante Operador Móvil (4G) o Célula PLC:

CS Automatizado

"Los equipos/armarios de Comunicaciones/Telegestión son :

- Operador Móvil (4G) :

ACOM-I-VCC,



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9043069285

Fecha: 05/06/2024

1 Router 4G doble SIM 1+0 AC/DC STAR
Antena

- Célula PLC:

ACOM-I-VCC,
1 Switch (DC)
1 Equipo PLC DC (Fabricante: ORMAZABAL),
1 ACOM-I-SPLIT-PASIV
ACOPLOS PLC (normalmente 2 o tantos como entradas PLC al Centro)

CT Automatizado

"Los equipos/armarios de Comunicaciones/Telegestión son:

- Operador Móvil (4G):

ACOM-I-VCC,
1 Router 4G doble SIM 1+0 AC/DC STAR
Antena

Además

Si 1 trafo

- ATG-I-1BT
- 1 CD/NODO/SVBT

Si 2 trafos

- 2 ATG-I-1BT
- 1 CD/NODO/SVBT
- 1 /NODO

- Célula PLC:

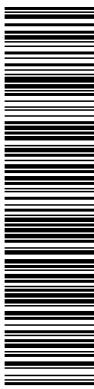
ACOM-I-VCC,
1 Switch (DC)
1 Equipo PLC DC (Fabricante ORMAZABAL),(Siempre)
1 ACOM-I-SPLIT-PASIV
2 ACOPLOS PLC (normalmente 2 o tantos como entradas PLC al Centro)
ACOM-I-CARG
ACOM-I-BAT
4 (BA-CT2-PB)
CARGADOR (CB-CT1-PB)

Si 1 trafo

- ATG-I-1BT
- 1 CD/NODO/SVBT

Si 2 trafos

- 2 ATG-I-1BT
- 1 CD/NODO/SVBT
- 1 /NODO"



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

SUMINISTRO PRINCIPAL

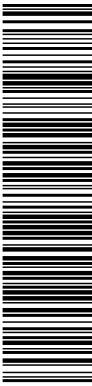
Referencia: 9043069285

Fecha: 05/06/2024

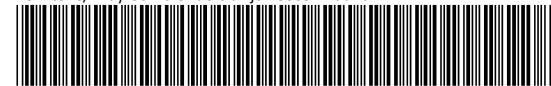
ANEXO: RELACIÓN DE PARCELAS

Código parcela	Descripción Parcela	Potencia
RCL-1	RESIDENCIAL COLECTIVA	1.122,69 kW
RCL-2	RESIDENCIAL COLECTIVA	1.079,78 kW
RCL-3	RESIDENCIAL COLECTIVA	1.190,65 kW
RCP-1	RESIDENCIAL COLECTIVA PÚBLICA	2.028,08 kW
RCP-2	RESIDENCIAL COLECTIVA PÚBLICA	1.309,24 kW
T-EP-1	DOTACIONAL	1.788,45 kW
T-EP-2	DOTACIONAL	755,88 kW
RU-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	161,87 kW
RU-2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	236,09 kW
RU-3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	171,71 kW
RU-4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	161,81 kW
RG-EQ1	EQUIPAMIENTO	948,12 kW
RG-EQ2	EQUIPAMIENTO	1.374,07 kW
RG-INF-RV	VIARIO	65,13 kW
RL-SU	VIARIO LOCAL	110,30 kW
RG-ZV	ESPACIOS LIBRES	29,66 kW
RL-ZV1	ZONAS VERDES	5,51 kW
RL-ZV2	ZONAS VERDES	6,14 kW
	TOTAL(kW)	12.545,18 kW

Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica atencionderechos@i-de.es. En el caso de que no fueran atendidos sus derechos puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.



Remite: C/. Ruy González de Clavijo 28005 Madrid



9043069285550506428003

GESTION PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA SL
Pseo SAN FRANCISCO SALES, 1, 5º C

28003 MADRID

Referencia: 9043069285

Fecha: 05/06/2024

Asunto: Desarrollo de instalaciones para plan urbanístico

Potencia solicitada: 12545,182 kW

Localización: Avda GUADARRAMA MAJADAHONDA - MADRID

Estimados clientes:

En relación con el asunto de referencia, les adjuntamos la siguiente documentación, en la que se indican las condiciones para la atención de su solicitud:

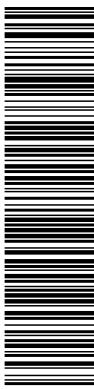
- **Pliego de Condiciones Técnicas**, en el que se describen las instalaciones y trabajos a realizar para poder atender su solicitud de suministro. Al mismo se acompañan los siguientes documentos:
 - f) **Planos** de la zona, en los que se indica el punto de conexión y el trazado de la infraestructura eléctrica necesaria.
 - g) **Anexo de especificaciones técnico-administrativas**, en el que se detallan las condiciones para la realización de la infraestructura eléctrica.
 - h) **Guía de documentación** que deberá aportarse para la gestión del proyecto en cada una de sus fases (tramitación, obtención de permisos, ejecución, finalización y puesta en servicio)
 - i) **Anexo de relación de parcelas**, en el que se desglosa la información relativa a las parcelas que se van a urbanizar.
 - j) **Anexo de Telegestión**, en el que se detalla los equipos de telegestión a instalar dentro de los centros de transformación.
- **Presupuesto de las instalaciones y trabajos** descritos en el Pliego de Condiciones Técnicas. Este documento, junto con el documento para la aceptación de las condiciones informadas.

El plazo de validez de esta propuesta es de **30 días**, a partir de la fecha indicada en este escrito. Transcurrido dicho plazo sin haber recibido su conformidad, será necesario realizar una nueva solicitud.

Quedamos a su disposición y en caso de precisar más información, le recordamos que puede ponerse en contacto con nosotros a través del canal GEA usando el módulo de conversaciones o en nuestro teléfono gratuito 900171171.

En la confianza de dar adecuada respuesta a su solicitud, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

HERITIPBA



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9043069285

Fecha: 05/06/2024

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Potencia Solicitada: 12545,182 kW.

Tensión: 3X400/230 V.

PUNTO DE CONEXIÓN:

La entrega de energía se hará a 3X400/230 V., según lo señalado en el plano adjunto.

Intensidad de cortocircuito: 12,5 kA

CRITERIOS GENERALES

Por su distinta naturaleza, los trabajos a realizar se han clasificado en dos partidas diferenciadas²:

3. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones. De acuerdo a la normativa vigente, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, deben ser realizados obligatoriamente por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..
4. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante. estos trabajos serán ejecutados por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada contratada por usted.

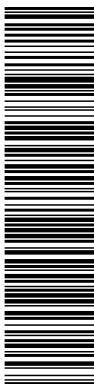
DETALLE DE TRABAJOS A REALIZAR:

A continuación se concretan y detallan, según la clasificación indicada, los trabajos e instalaciones necesarias para atender su solicitud.

3. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución:

Conexión y Entronque	
LAMT ROZAS (IMPORTE NO REPERCUTIBLE)	
LAMT ROZAS (IMPORTE REPERCUTIBLE)	
LSMT ROZAS (IMPORTE NO REPERCUTIBLE)	
LSMT ROZAS (IMPORTE REPERCUTIBLE)	
LSMT CR FCO PIZARRO PZA L-4 (IMPORTE NO REPERCUTIBLE)	
LSMT CR FCO PIZARRO PZA L-4 (IMPORTE REPERCUTIBLE)	
Trabajos de refuerzo, adecuación o reforma de instalaciones	
LAMT ROZAS	
NUEVOS APOYOS	2,0 UD
NUEVOS ELEMENTOS MP	2,0 UD
LSMT ROZAS	
LSMT CR FCO PIZARRO PZA L-4	

² Dicha clasificación se efectúa en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, 27 de diciembre.



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9043069285

Fecha: 05/06/2024

Los trabajos de conexión y entronque de las instalaciones de nueva extensión de red a la red de distribución, para su puesta en servicio, serán ejecutados por i-DE y repercutidos al solicitante.

4. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red:

La obra de extensión será ejecutada por una empresa instaladora legalmente autorizada, según se describe a continuación:

Todas las instalaciones que se describen a continuación serán cedidas a i-DE para formar parte de la red de distribución eléctrica, salvo aquellas sobre las que se indique expresamente que quedarán en titularidad particular.

Centro/s de Reparto

Se construirá un nuevo CR "Avda. Guadarrama" con esquema telemandado 1A+4LP+acop+1A+2LP con capacidad suficiente para instalar dos celdas adicionales en cada uno de los extremos. Además, el CR deberá contar con servicios auxiliares, como criterio general se ha considerado una configuración de una única alimentación trifásica mediante conexión a la red de baja tensión exterior.

Se constituirá un derecho de uso del terreno ocupado por el Centro de Reparto a favor de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes.

Red de Media Tensión

Se realizará una entrada/salida con cable AI 400 en la línea L-42 "CR Fco. Pizarro Pza. L-4" de la ST Valle del Arcipreste desde la barra 1 del nuevo CR "Avda. Guadarrama".

Se realizará una entrada/salida con cable AI 240 en el tramo de línea comprendido entre el CT Granja Conde 2(T) y el CTC Residuos Sólidos 1. El circuito que conecte hacia el CT Granja Conde 2(T) tendrá salida en la barra 2 y el que conecte hacia el CTC Residuos Sólidos 1 en la barra 1 del nuevo CR.

Se realizará un nuevo circuito con cable AI 240 desde la barra 2 del nuevo CR que conectaría con el circuito existente hacia el CT San Roque-Majadahonda.

Se realizará una entrada/salida con cable AI 240 en el tramo de línea comprendido entre los CTs Valle Arcipreste 4 y Ramon Cajal-Majadahonda. El circuito que conecte con el CT Valle Arcipreste 4 (conectaría directamente en una celda de línea del CT para evitar un empalme) tendrá salida en la barra 2 y el que conecte hacia el CT Ramon Cajal-Majadahonda en la barra 1 del nuevo CR. Estos nuevos circuitos actuarían como circuitos distribuidores para la actuación, y enlazarán equitativamente los nuevos CTs necesarios para la alimentación de la misma.

Debido a la posible afectación del sector con un tramo de LAMT que alimenta a suministros particulares de la zona, se realizará una conexión desde la barra 1 del nuevo CR hasta el entorno de apoyo 37 (7084744) (XS M.13840 y M.13841).

Centros de Transformación y/o seccionamiento

Se deberán instalar los Centros de Transformación necesarios según proyecto de la red de BT, de una o dos máquinas, con una potencia de transformación mínima instalada total en CTs de 6.160 kVA.

De forma orientativa se instalarán 8 CTs 2 x 400 kVA.

Los nuevos CTs a instalar serán de superficie donde la normativa local lo permita y Telemandado, adoptando los demás condicionantes que le apliquen según criterios de la normativa de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes.

Telegestión en CTs

Todos los nuevos CTs, independientemente del número de suministros asociados, requerirán siempre Telegestión completa.

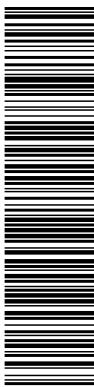
Comunicaciones en equipos de Telegestión y Telemando

La comunicación entre los equipos de Telegestión y Telemando se resolverá mediante nuevas células PLC.

Es preciso que los nuevos Centros de Transformación (CT) y Centros de Seccionamiento (CS) incorporen los equipos que permitan la Telegestión de los contadores conectados al mismo y mantener la continuidad de las telecomunicaciones existentes, como parte de la Extensión que debe ejecutar el tercero. Igualmente, en el caso de instalaciones de extensión desarrolladas por i-DE por encargo del solicitante.

Afecciones con la red existente

Es posible que exista afectación con un tramo de RAMT de la línea L-05 "Rozas" de la ST Majadahonda. En caso de existir afectación, se desmontará el tramo aéreo afectado y se realizará una conexión desde la barra 1 del nuevo CR



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9043069285

Fecha: 05/06/2024

hasta el entorno de apoyo 37 (7084744) (XS M.13840 y M.13841), tal y como se indica en el apartado 3.2.2 y se muestra en planos adjuntos.

Dada la afección anteriormente indicada, se observa que existen varios suministros de MT con su alimentación afectada, que consecuentemente se presupone que van a desaparecer. Si hubiera que mantener la alimentación de alguno, ésta se podrá suministrar desde una tercera celda de línea a instalar en uno de los nuevos CTs a instalar en la actuación o mediante la conexión indicada en el párrafo anterior, tal y como se muestra en los planos adjuntos.

PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor deberán quedar en propiedad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por usted/es y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

OBSERVACIONES:

Para la realización de estos trabajos, deberán cumplirse las Condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas y los Manuales Técnicos de Distribución aprobados por la Administración competente.

Seguir indicaciones incluidas en el apartado de Comunicaciones equipos Telegestión y Telemando.

Al tener que integrarse estos nuevos equipos dentro del desarrollo estándar de la red de TELECOMUNICACIONES es preciso que los mismos se configuren específicamente desde su diseño y se fabriquen ex profeso por empresas homologadas

Queremos informarle/s que la constante evolución de estos equipos pueden llevar una modificación de algún componente de los mismos o incluso al cambio de su configuración completa, por lo que su validez constructiva debe ser acorde con la fecha de puesta en marcha prevista del nuevo o nuevos centros

Se ha adjuntado como anexo información general que debe tomar como base del diseño inicial del equipo de TG Y AUTOMATIZACION donde se incluyen modelos, fabricantes e instaladores autorizados de los distintos equipos. Previamente a la redacción definitiva del proyecto rogamos se pongan en contacto con el gestor técnico del expediente para cerrar el diseño que inicialmente debe recoger el proyecto.

Comunicaciones equipos Telegestión y Telemando

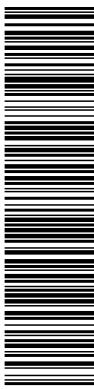
La comunicación entre los equipos de Telegestión y Telemando se resolverá mediante Operador Móvil (4G) o Célula PLC:

CS Automatizado

"Los equipos/armarios de Comunicaciones/Telegestión son :

- Operador Móvil (4G) :

ACOM-I-VCC,



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9043069285

Fecha: 05/06/2024

1 Router 4G doble SIM 1+0 AC/DC STAR
Antena

- Célula PLC:

ACOM-I-VCC,
1 Switch (DC)
1 Equipo PLC DC (Fabricante: ORMAZABAL),
1 ACOM-I-SPLIT-PASIV
ACOPLOS PLC (normalmente 2 o tantos como entradas PLC al Centro)

CT Automatizado

"Los equipos/armarios de Comunicaciones/Telegestión son:

- Operador Móvil (4G):

ACOM-I-VCC,
1 Router 4G doble SIM 1+0 AC/DC STAR
Antena

Además

Si 1 trafo

- ATG-I-1BT
- 1 CD/NODO/SVBT

Si 2 trafos

- 2 ATG-I-1BT
- 1 CD/NODO/SVBT
- 1 /NODO

- Célula PLC:

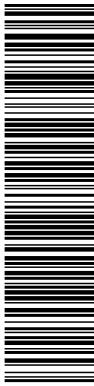
ACOM-I-VCC,
1 Switch (DC)
1 Equipo PLC DC (Fabricante ORMAZABAL),(Siempre)
1 ACOM-I-SPLIT-PASIV
2 ACOPLOS PLC (normalmente 2 o tantos como entradas PLC al Centro)
ACOM-I-CARG
ACOM-I-BAT
4 (BA-CT2-PB)
CARGADOR (CB-CT1-PB)

Si 1 trafo

- ATG-I-1BT
- 1 CD/NODO/SVBT

Si 2 trafos

- 2 ATG-I-1BT
- 1 CD/NODO/SVBT
- 1 /NODO"



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9043069285

Fecha: 05/06/2024

ANEXO: RELACIÓN DE PARCELAS

Código parcela	Descripción Parcela	Potencia
RCL-1	RESIDENCIAL COLECTIVA	1.122,69 kW
RCL-2	RESIDENCIAL COLECTIVA	1.079,78 kW
RCL-3	RESIDENCIAL COLECTIVA	1.190,65 kW
RCP-1	RESIDENCIAL COLECTIVA PÚBLICA	2.028,08 kW
RCP-2	RESIDENCIAL COLECTIVA PÚBLICA	1.309,24 kW
T-EP-1	DOTACIONAL	1.788,45 kW
T-EP-2	DOTACIONAL	755,88 kW
RU-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	161,87 kW
RU-2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	236,09 kW
RU-3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	171,71 kW
RU-4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	161,81 kW
RG-EQ1	EQUIPAMIENTO	948,12 kW
RG-EQ2	EQUIPAMIENTO	1.374,07 kW
RG-INF-RV	VIARIO	65,13 kW
RL-SU	VIARIO LOCAL	110,30 kW
RG-ZV	ESPACIOS LIBRES	29,66 kW
RL-ZV1	ZONAS VERDES	5,51 kW
RL-ZV2	ZONAS VERDES	6,14 kW
	TOTAL(kW)	12.545,18 kW

Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica atencionderechos@i-de.es. En el caso de que no fueran atendidos sus derechos puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.



REF.: 9043069285

ASUNTO:

Informe de suministro para sector en Avda. Guadarrama en Majadahonda.

Planificación de Red Región Madrid

- Fig1. Plano de Situación.

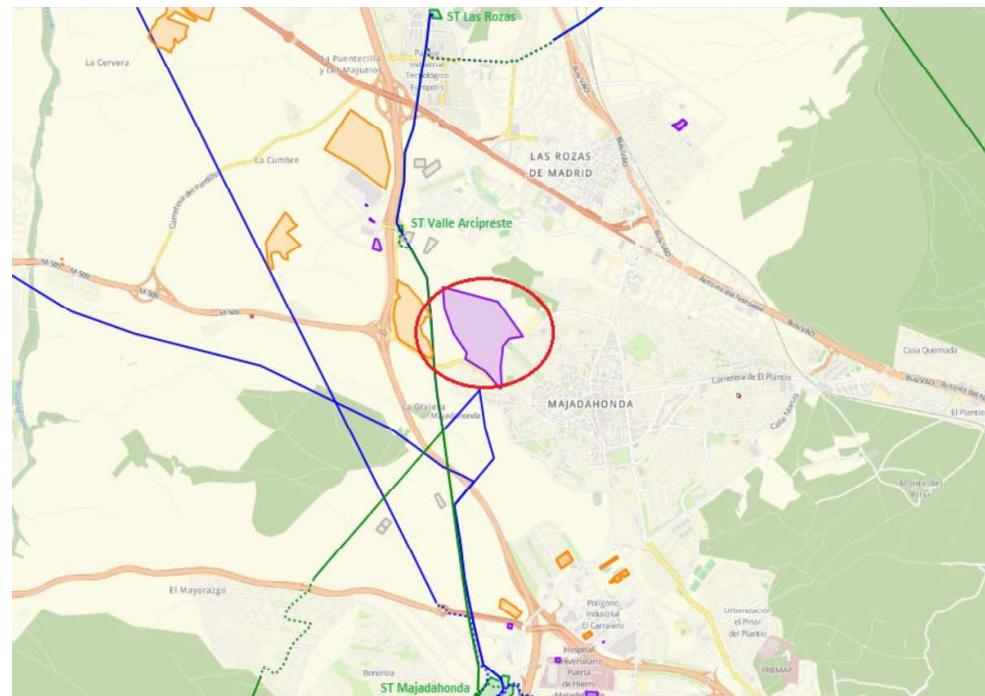
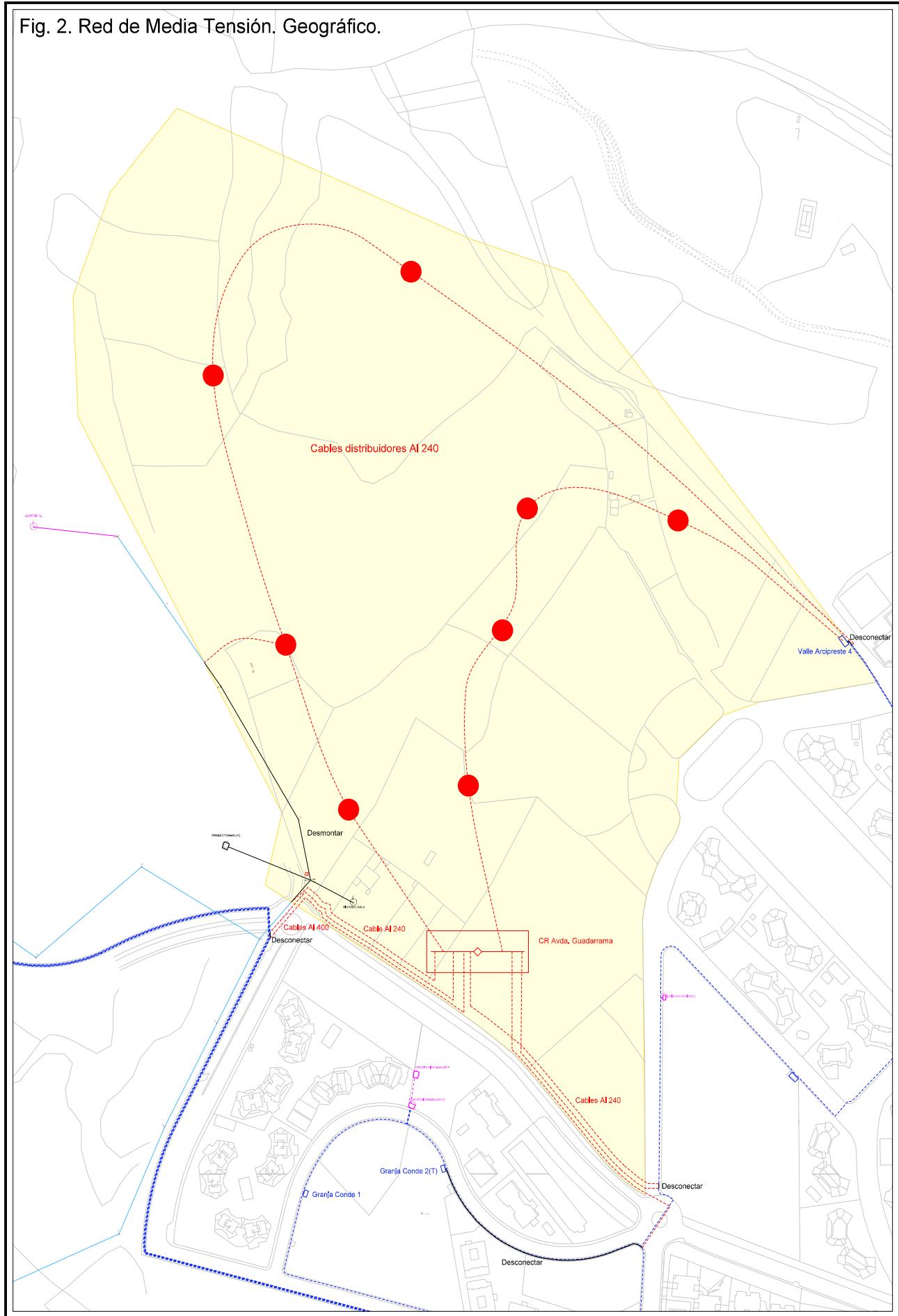




Fig. 2. Red de Media Tensión. Geográfico.



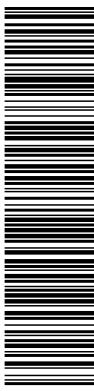
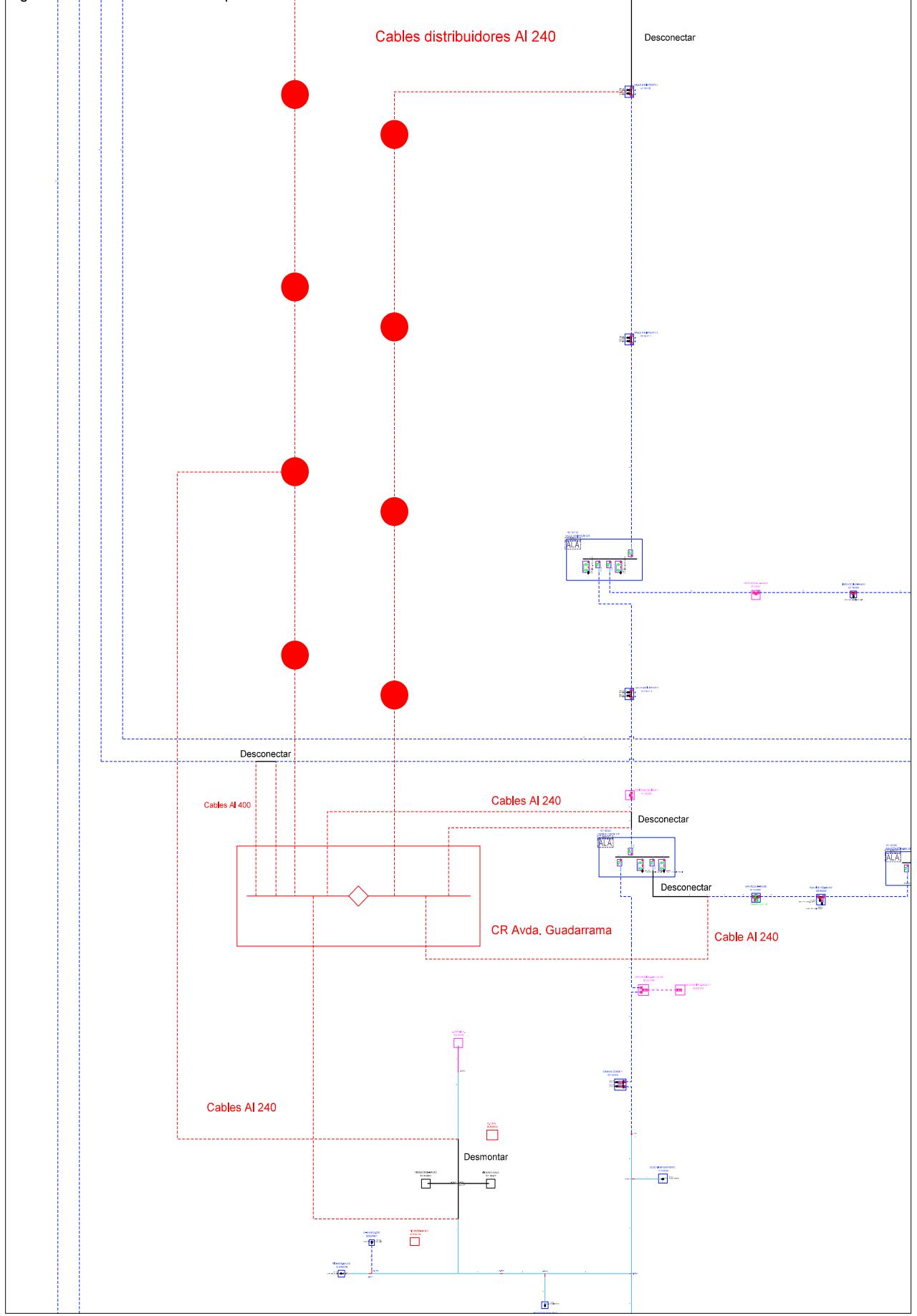
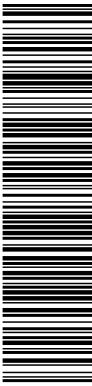


Fig. 3. Red de Media Tensión. Esquemático.





Dirección Comercial

D. Jorge Alexandri Varela

Gestión de Planeamiento y Arquitectura S.L.

Paseo de San Francisco de Sales 1, 5ºC

28003. Madrid

Madrid, 21 de noviembre de 2024

Asunto: Informe de viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para el Plan Parcial del Sector SUP II-3 “Arroyo del Arcipreste”, en el término municipal de Majadahonda (Madrid).

2023_EXP_000013695

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II S.A.M.P.: 202300113372, por el que se solicita informe de viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para el Plan Parcial del Sector II-3 “Arroyo del Arcipreste”, en el término municipal de Majadahonda, se comunica lo siguiente:

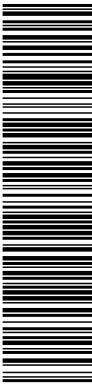
En el caso de que transcurran más de dos años desde la fecha de emisión de este Informe hasta la presentación de los Proyectos de las redes a gestionar por el Canal de Isabel II S.A.M.P. para la obtención ante esta Empresa Pública de los preceptivos Acuerdos de Conformidad Técnica, así como en el caso de que se produzca cualquier alteración sustancial en las características de usos, tipologías, edificabilidades y/o zonas verdes de este ámbito, o se detecten cambios en las redes cartografiadas y adscritas al Canal de Isabel II S.A.M.P. o en sus regímenes hidráulicos con los que se altere la planificación recogida en este informe, los promotores deberán solicitar nuevamente el Informe de Viabilidad para esta actuación al Área de Planeamiento de Canal de Isabel II S.A.M.P.

Documentación recibida:

- Cuadro de usos, superficies y edificabilidades y ficha urbanística del Sector.
- Planos de situación y ordenación del Sector.

Antecedentes:

- Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución de Agua de Consumo Humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Majadahonda, de 6 de junio de 2012.
- Convenio Administrativo entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Majadahonda para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público, de 20 de junio de 2006.



- Protocolo General de Actuaciones Previas a la Prestación del Servicio de Alcantarillado en el Municipio de Majadahonda entre Canal de Isabel II, Canal de Isabel II, S.A. y el Ayuntamiento de Majadahonda, de 30 de noviembre de 2020.
- Estudio de Diagnosis y Plan Director del Sistema de Colectores y Emisarios Arroyo El Plantío, de febrero de 2020.
- Segundo Convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Majadahonda para la Ejecución de las Obras del Plan Director de Abastecimiento de Agua de Majadahonda, de 13 de septiembre de 2006.
- Segundo Convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Majadahonda para la Ejecución de las Obras de Plan Director de Saneamiento y Depuración de Majadahonda, de 13 de septiembre de 2006.
- Plan Director de Suministro de Agua de Riego del Término Municipal de Majadahonda, de abril de 2006.

Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos:

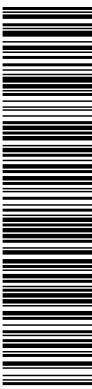
El Sector SUP II-3 “Arroyo Arcipreste” está situado al Oeste del casco urbano de Majadahonda; siendo sus límites Este y Sur la Avenida Guadarrama y la Carretera M-509.

En cuanto a los desarrollos previstos, y según la documentación remitida, en el Sector se prevé la edificación de 550 viviendas multifamiliares y 68 viviendas unifamiliares; que ocuparán una superficie edificable de 71.610,25 y 14.512,26 m². Igualmente, está previsto tanto el desarrollo de parcelas de uso dotacional/terciario, que ocuparán una superficie edificable de 22.975,49 m², como como área destinada a equipamientos de 21.898,60 m², para la que se estima una superficie edificable de 6.569,58 m², además de la cesión de 82.634,50 m² para zonas verdes públicas.

Con estos datos, el caudal medio que demanda el Sector, calculado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2021), y sin incluir la demanda para riego de las zonas verdes públicas, es de 10,96 l/s (947,1 m³/día); lo que se corresponde con un caudal punta de 24,62 l/s.

Asimismo, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020), el caudal medio de aguas negras que se genera en el Sector es de 856,6 m³/día.

Por último, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2020), el caudal medio diario que demandarán las zonas verdes públicas del Sector el día medio del mes de máximo consumo es de 123,9 m³/día.



Respecto a la red de abastecimiento:

En cuanto a la planificación del suministro de agua de consumo humano al Sector SUP II-3, y en base tanto a la red existente en la zona como a la planificación definida en el *Segundo Convenio para la Ejecución de las Obras del Plan Director de Abastecimiento de Agua de Majadahonda*, de junio de 2006, se informa que para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo el Plan Parcial deberá contemplar y desarrollar en el posterior Proyecto de Urbanización a redactar las siguientes conexiones exteriores y redes principales:

- Conexión C1 en la tubería de diámetro 600 mm y Fundición Dúctil (FD) que discurre por el Camino del Arcipreste; al Norte del Sector.
- Conexión C2 en la tubería de diámetro 300 mm y FD discurre por la Avenida del Doctor Marañón, en un punto situado próximo a la intersección de ésta con la Avenida de Guadarrama.

Desde C1 partirá una tubería principal de diámetro 600 mm y FD a ejecutar en aplicación del *Segundo Convenio para la Ejecución de las Obras del Plan Director de Abastecimiento de Agua de Majadahonda*, de junio de 2006, que deberá dejarse preparada para su conexión/prolongación con la red de distribución a ejecutar por el Sector II-2. El tramo de tubería que se propone que discurra por la calle Arco de Poniente ha sido solicitado al Sector II-2 y para su ejecución y financiación se propone que se coordinen los promotores de ambos sectores.

Desde C2 partirá una tubería principal de diámetro 400 mm y FD que se conectará a la tubería indicada de diámetro 600 mm y FD.

Se adjunta un plano en el que se ubica el Sector y en el que se representan tanto los puntos de conexión indicados como una propuesta de trazado de las tuberías principales de diámetros 600 y 400 mm y FD a ejecutar por los promotores y desde la que partirá la red de distribución interior.

En cuanto a la red de distribución interior del Sector, ésta, al igual que las tuberías principales indicadas, deberá discurrir por viario y/o espacios públicos no edificables. Igualmente, será de fundición dúctil, mallada; debiendo asegurar el suministro de las edificaciones previstas, dispondrá de doble tubería en los viales con una anchura superior a 15 metros y, en la medida de lo posible, deberá conectarse o dejarse preparada su conexión con la red de distribución existente y/o a ejecutar en los Sectores adyacentes para evitar la creación de fondos de saco.

Con respecto al Proyecto de la red de abastecimiento a redactar, que formará parte del Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial, éste deberá recoger y desarrollar la planificación anteriormente indicada y cumplirá los requerimientos recogidos en las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2021). Igualmente, el Plan Parcial deberá recoger que el Proyecto específico deberá remitirse al **Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A.M.P. para,

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 320 de 367	FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFFEB935F71CA3608FB93A8E6BEA77A9A7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

En el caso de que alguna infraestructura y/o tubería de distribución se vea afectada por las obras de urbanización del Sector, ésta deberá ser protegida y/o retranqueada a zonas de dominio público a cargo de los promotores. Las obras y actuaciones que se deban realizar serán a cargo de los promotores del Sector y deberán contar con la Conformidad Técnica de esta Empresa Pública. La resolución de esos expedientes de afecciones condicionará cualquier tramitación a realizar con esta Empresa Pública. Para cualquier aclaración a este respecto, los promotores se podrán poner en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A.M.P.

Por último, y en el caso de requerirse información sobre la red de abastecimiento existente en la zona, los promotores podrán ponerse en contacto con el **Área de Cartografía y GIS** del Canal de Isabel II S.A.M.P., a través del siguiente correo electrónico: cartografia@canal.madrid

Respecto al riego de zonas verdes:

En el Plan Parcial del Sector II-3 se deberá prohibir la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

Igualmente, y en cumplimiento de la normativa técnica del Canal de Isabel II, se informa que no podrán regarse desde la red de abastecimiento de agua de consumo humano gestionada por esta Empresa Pública parques y jardines con una superficie bruta igual o superior a 1,5 ha. Para estos casos, el suministro de agua para riego partirá de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel II S.A.M.P.

Con fecha de 20 de junio de 2006, el Ayuntamiento de Majadahonda y el Canal de Isabel II suscribieron un *Convenio Administrativo para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público*. En el *Convenio* se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Majadahonda.

En cuanto a la planificación del suministro de agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas del Sector, el Plan Parcial deberá recoger la prestación del suministro de agua para riego que posteriormente desarrollará el Proyecto de Urbanización. Si los servicios técnicos municipales requieren que el riego se realice con agua regenerada, y de acuerdo tanto con la red de riego existente como con la planificación recogida en el *Plan Director de Suministro de Agua de Riego del Término Municipal de Majadahonda*, de abril de 2006, el suministro podría realizarse desde la tubería de diámetro 150 mm y FD que discurre por la Avenida Guadarrama. Desde esta conducción partiría una nueva tubería de diámetro 80 mm y FD desde la que partirá la red de riego del Sector.



Se adjunta un plano en el que se ubica el Sector II-3 y en el que se define/propone un punto de conexión CR1 desde el que partirá la red interior del riego con agua regenerada del Sector.

Con respecto a las redes e infraestructuras de riego a ejecutar y que vayan a ser gestionadas por Canal de Isabel II S.A.M.P., éstas deberán discurrir o situarse en viario y/o espacios públicos no edificables. Igualmente, se debe indicar que los materiales y diámetros a instalar deberán ser acordes con los existentes y con los caudales a transportar, evitando, en la medida de lo posible, la mezcla de materiales que dificulten la futura explotación y mantenimiento de las redes. En cualquier caso, la red de riego será independiente de la red de abastecimiento procurando una estricta separación entre ambas para evitar, bajo cualquier circunstancia, la mezcla de aguas.

En el caso de requerirse finalmente el suministro para riego con agua regenerada y la red sea gestionada por esta Empresa Pública, el Proyecto Específico de riego a redactar, que formará parte del Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial, deberá recoger y desarrollar la planificación anteriormente indicada y cumplir las vigentes Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2020). Igualmente, el Plan Parcial deberá recoger que el Proyecto específico deberá remitirse al **Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A.M.P. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

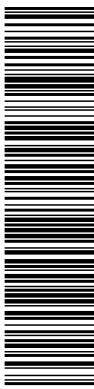
En cuanto al inicio en la prestación del suministro de agua regenerada, se informa que éste quedará condicionado a su autorización/concesión para el riego de las zonas verdes públicas del Sector II-3 que emitirá la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Por último, y en el caso de requerirse información sobre la red de riego existente en la zona, los promotores podrán ponerse en contacto con el **Área de Cartografía y GIS** del Canal de Isabel II S.A.M.P., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: cartografia@canal.madrid

Respecto a la depuración y saneamiento de las aguas residuales:

El Sector II-3 está localizado en la cuenca tributaria del Sistema de Saneamiento Arroyo El Plantío, cuyas infraestructuras e instalaciones son gestionadas por el Canal de Isabel II S.A.M.P.

En cuanto a la depuración y la incorporación de los vertidos generados por el Sector en el Sistema de Saneamiento Arroyo El Plantío, el Plan Parcial debe recoger y cumplir los condicionantes y requerimientos técnicos y administrativos que establezca la administración competente. En este sentido, se debe indicar que con fecha 17 de junio de 2011, la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio emitió informe en relación con el Plan Parcial del Sector SUP 2.3 "Arroyo del Arcipreste", en el que se estableció que para el desarrollo y tramitación ambiental del Sector se deberá emitir informe en cumplimiento con el Artículo 7 del Decreto 170/1998. Para ello, los servicios técnicos del Ayuntamiento de Majadahonda, a instancias de los promotores del Sector, deberán solicitar informe a la Subdirección General de Estrategia y Calidad

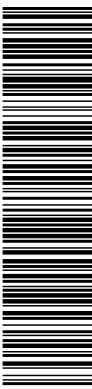


del Aire de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura. En cuanto al régimen y capacidad actual del Sistema, se debe indicar que la EDAR Arroyo El Plantío está siendo ampliada y que los colectores y emisarios que llegan a la EDAR se encuentran en distintos tramos al límite de su capacidad de transporte.

Con respecto a la red de alcantarillado, al ser actualmente la titularidad y la gestión de las redes de alcantarillado de Majadahonda de competencia municipal, ésta será definida, informada y vigilada su ejecución por los servicios técnicos municipales. Igualmente, esos servicios técnicos deberán garantizar que el régimen hidráulico de las conducciones e instalaciones afectadas por los nuevos vertidos no resulta alterado negativamente.

No obstante lo anterior, y debido a los actuales problemas de capacidad de transporte de los colectores, emisarios e instalaciones asociadas del Sistema de Saneamiento Arroyo El Plantío, y en base a la planificación recogida tanto en el *Segundo Convenio para la Ejecución de las Obras de Plan Director de Saneamiento y Depuración de Majadahonda*, de septiembre de 2006, como en el *Estudio de Diagnosis y Plan Director del Sistema de Colectores y Emisarios Arroyo El Plantío*, de febrero de 2020, tanto la red interior a ejecutar en el Sector como su conexión exterior deberán cumplir lo siguiente:

- La red interior del Sector deberá ser de tipo separativa. Por tal motivo se deberá disponer en las parcelas edificables doble acometida de saneamiento (negras y pluviales).
- La red de pluviales evacuará las aguas de lluvia captadas en el Sector a cauce público. Para ello se deberá cumplir tanto la legislación sectorial vigente como los condiciones y requerimientos que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- La evacuación de las aguas negras generadas en el Sector se realizará a través de un nuevo colector que conectará con el Colector y Emisario de Majadahonda (Sistema de Saneamiento Arroyo El Plantío) aguas abajo del aliviadero ALV.53AR-172. El nuevo colector se dimensionará para el transporte conjunto de los vertidos generadas por los Sectores II-3 y II-4; por lo que los promotores de ambos sectores se deberían coordinar para su ejecución y financiación. Para la autorización y definición técnica de la conexión del colector al Sistema se deberá tramitar informe ante el Canal de Isabel II S.A.M.P., como ente gestor de la infraestructura, en cumplimiento con en el Artículo 8 del Decreto 170/1998. Para el inicio de la tramitación los promotores se deberán poner en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A.M.P.
- Se limita la incorporación de vertidos del Sector en el Sistema a cinco veces el caudal punta de negras ($Q_{incorporar} \leq 5 \times Q_{punta,negras}$); incluyendo aguas negras y primeras aguas de lluvia.
- Previamente a la incorporación de los vertidos en el Sistema se podrá requerir la ejecución y puesta en servicio de distintas obras y actuaciones puntuales y/o de tramo para la mejora/ampliación de la capacidad de transporte de los colectores, emisarios e



infraestructuras asociadas del Sistema de Saneamiento Arroyo El Plantío afectadas por los nuevos vertidos.

En cuanto a los Proyectos de la red de alcantarillado a redactar (red interior y exterior), serán los servicios técnicos del Ayuntamiento quienes informen al respecto. Canal de Isabel II S.A.M.P. únicamente revisará y conformará el Proyecto de conexión del nuevo colector al Sistema. En cualquier caso, se recomienda que los Proyectos a redactar cumplan las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020).

Por otro lado, y para cumplir con las determinaciones recogidas en el Real Decreto 35/2023 y en el Real Decreto 665/2023, el Proyecto de la red de alcantarillado interior deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), y/o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado municipal. Para la implantación de estas infraestructuras en el Plan Parcial se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación con los que se posibilite la captación/regulación de las aguas pluviales tanto en origen como en los puntos bajos del Sector. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia del Canal de Isabel II S.A.M.P.

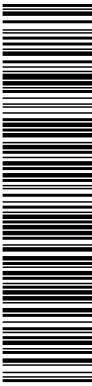
Por último, y en el caso de requerirse información sobre los colectores y emisarios del Sistema Arroyo El Plantío, los promotores se podrán poner en contacto con la **Ventanilla única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A.M.P. Para la obtención de información relativa a la red de alcantarillado municipal, los promotores se deberán poner en contacto con los servicios técnicos del Ayuntamiento de Majadahonda.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

El Plan Parcial recogerá el deber de los promotores del Sector II-3 de contribuir a la financiación 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, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el 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 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.

En este sentido, con fecha 13 de septiembre de 2006 se firmaron entre el Ayuntamiento de Majadahonda y el Canal de Isabel II los siguientes convenios para la ejecución de Infraestructuras:

- *Segundo Convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Majadahonda para la Ejecución de las Obras del Plan Director de Abastecimiento de Agua de Majadahonda*, cuyo responsable de desarrollo y aplicación es el Ayuntamiento de Majadahonda.



- *Segundo Convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Majadahonda para la Ejecución de las Obras de Plan Director de Saneamiento y Depuración de Majadahonda*, cuyo responsable de desarrollo y aplicación es el Canal de Isabel II S.A.M.P.

En ambos Convenios está considerado el Sector II-3.

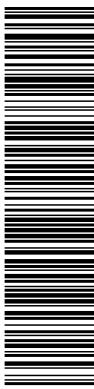
Para la definición y posterior ejecución del pago ante el Canal de Isabel II S.A.M.P. de las repercusiones económicas que le sean de aplicación al Sector en base al *Segundo Convenio para la Ejecución de las Obras de Plan Director de Saneamiento y Depuración de Majadahonda*, de septiembre de 2006, o de la actualización que se pudiera hacer del mismo, los promotores deberán presentar en el Registro General de esta Empresa Pública un escrito solicitando el inicio de esta tramitación. La solicitud se dirigirá a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A.M.P., y deberá recoger los datos de contacto del interesado (dirección postal, correo electrónico y teléfono de contacto), así como los datos urbanísticos y edificatorios finalmente aprobados y que se vayan a desarrollar en el ámbito a techo de planeamiento (número y tipología de viviendas, superficies edificables y usos).

Por último, y en relación con las repercusiones económicas a abonar por los promotores al Ayuntamiento en aplicación del *Segundo Convenio para la Ejecución de las Obras del Plan Director de Abastecimiento de Agua de Majadahonda*, de septiembre de 2006, se informa que Canal de Isabel II S.A.M.P. condicionará cualquier tramitación a realizar con esta Empresa Pública relacionada con el Sector a la justificación de abono/construcción de las mismas.

Condicionantes para las Conformidades Técnicas:

El Plan Parcial del Sector II-3 deberá indicar que para la obtención de los preceptivos Acuerdos de Conformidad Técnica de las redes que vaya a gestionar Canal de Isabel II S.A.M.P. (abastecimiento, riego y, si procede, la conexión de la red de negras en el Sistema de Saneamiento Arroyo El Plantío), se deberán cumplir los condicionantes técnicos y administrativos que definen los servicios técnicos responsables de esta Empresa Pública en cada una de las fases de tramitación. En este sentido, y entre los condicionantes que se pueden indicar actualmente, se encuentran los siguientes:

- A la presentación del informe ambiental que se emita en cumplimiento con la tramitación definida en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, así como al cumplimiento de los condicionantes que se recojan en el mismo.
- A la tramitación del informe en cumplimiento con la tramitación definida en el Artículo 8 del Decreto 170/1998 en el que se autorice y defina la conexión del nuevo colector a ejecutar en el Colector y Emisario de Majadahonda, así como al cumplimiento de los condicionantes a recoger en el mismo, entre otros, la limitación indicada en la incorporación de vertidos en el Sistema de Saneamiento Arroyo El Plantío ($Q_{incorporar} \leq 5 \times Q_{punta,negras}$).



- A la presentación y aceptación por el Canal de Isabel II S.A.M.P. del informe municipal que certifique el cumplimiento de los condicionantes y requerimientos definidos en los informes sectoriales emitidos para la tramitación y desarrollo del Sector.
- A la vigencia del informe de viabilidad de agua de consumo humano y agua regenerada, así como al cumplimiento de los condicionantes recogidos en el mismo.
- A la adjudicación a empresa constructora de las obras y actuaciones de mejora que resulten necesarias para dotar de la suficiente capacidad hidráulica de transporte a los colectores y emisarios del Sistema Saneamiento Arroyo El Plantío afectados por los nuevos vertidos.
- A las tramitaciones a realizar por los promotores ante la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación con la evacuación de las aguas de lluvia y/o afecciones al dominio público hidráulico; según proceda.
- Al abono previo ante el Canal de Isabel II S.A.M.P., y en la forma y modalidad que esta Empresa Pública determine, de la repercusión económica aplicable al Sector en base al *Segundo Convenio para la Ejecución de las Obras de Plan Director de Saneamiento y Depuración de Majadahonda*, o de la actualización que se pudiera hacer del mismo.
- A la presentación ante esta Empresa Pública de un certificado municipal que acredite el cumplimiento de los compromisos económicos derivados del *Segundo Convenio para la Ejecución de las Obras del Plan Director de Abastecimiento de Agua de Majadahonda*, o de la actualización que se pudiera realizar del mismo.

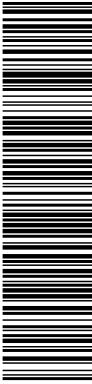
En cualquier caso, se informa que se deberán obtener en paralelo los Acuerdos de Conformidad Técnica a tramitar con el Canal de Isabel II S.A.M.P. (abastecimiento, riego y la conexión del nuevo colector en el Sistema de Saneamiento Arroyo El Plantío).

Condicionantes para el inicio de las obras:

El Plan Parcial del Sector II-3 deberá recoger que el inicio de las obras de abastecimiento, riego y la conexión del nuevo colector en el Sistema de Saneamiento Arroyo El Plantío quedará condicionado tanto a la suscripción de los Acuerdos de Conformidad Técnica entre los promotores y el Canal de Isabel II S.A.M.P., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para su recepción, como al inicio de las obras y actuaciones de mejora que resulten necesarias para dotar de la suficiente capacidad hidráulica de transporte a los colectores y emisarios del Sistema Saneamiento Arroyo El Plantío afectados por los nuevos vertidos.

Siendo preceptivo por parte de esta Empresa Pública la vigilancia del conjunto de las unidades de obras a incluir en los Proyectos Específicos abastecimiento, riego y para la conexión del nuevo colector en el Sistema; para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II S.A.M.P., se informa que no se reconocerán

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 326 de 367	FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEA77A9A7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.mujerabierta.org/portal/verificarDocumentos.do?>

Canal de Isabel II, S.A. M.P. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 96, Sección 6, Hoja M-534929, Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 126, NIF A-86468087, Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 175, 28003 Madrid.

aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la obtención de los preceptivos Acuerdos de Conformidad Técnica.

Condicionantes para la recepción de las obras:

El Plan Parcial del Sector II-3 deberá recoger que la recepción de la red de distribución y de riego, así como las incorporación de éstas y de la conexión del nuevo colector en el Sistema de Saneamiento Arroyo El Plantío en el Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II S.A.M.P. quedará condicionada a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de los vertidos generados por el Sector, entre otras, las obras y actuaciones de mejora que resulten necesarias para dotar de la suficiente capacidad hidráulica de transporte a los colectores y emisarios del Sistema Saneamiento Arroyo El Plantío afectados por los nuevos vertidos.

Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados en posteriores tramitaciones, los promotores se podrán poner en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II S.A.M.P., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: promotores@canal.madrid

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Coordinador de Planeamiento de Desarrollo

DOCUMENTO

DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos

IDENTIFICADORES

FIRMAS

ESTADO

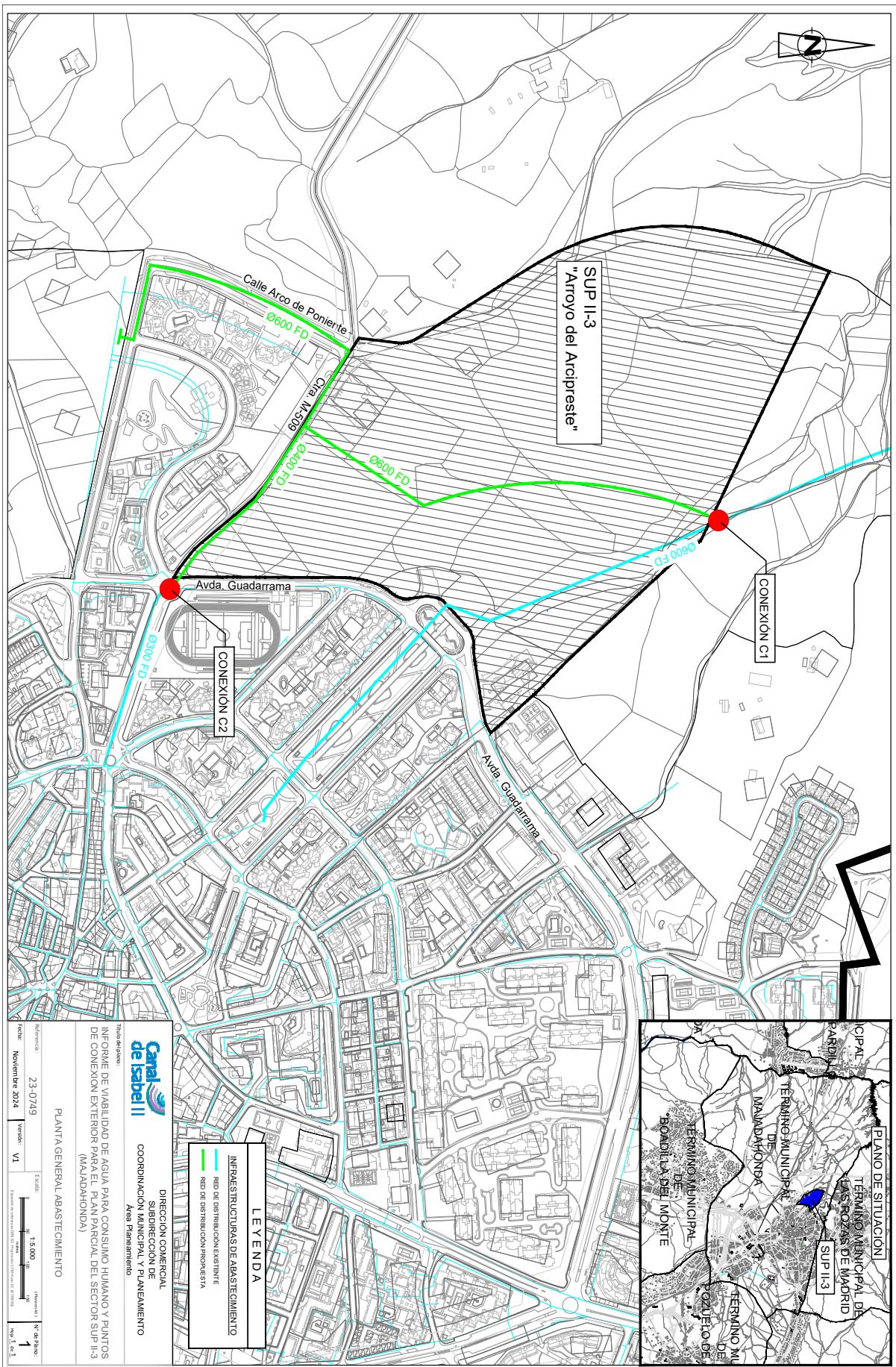
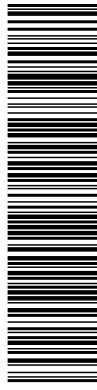
NO REQUIERE FIRMAS

OTROS DATOS

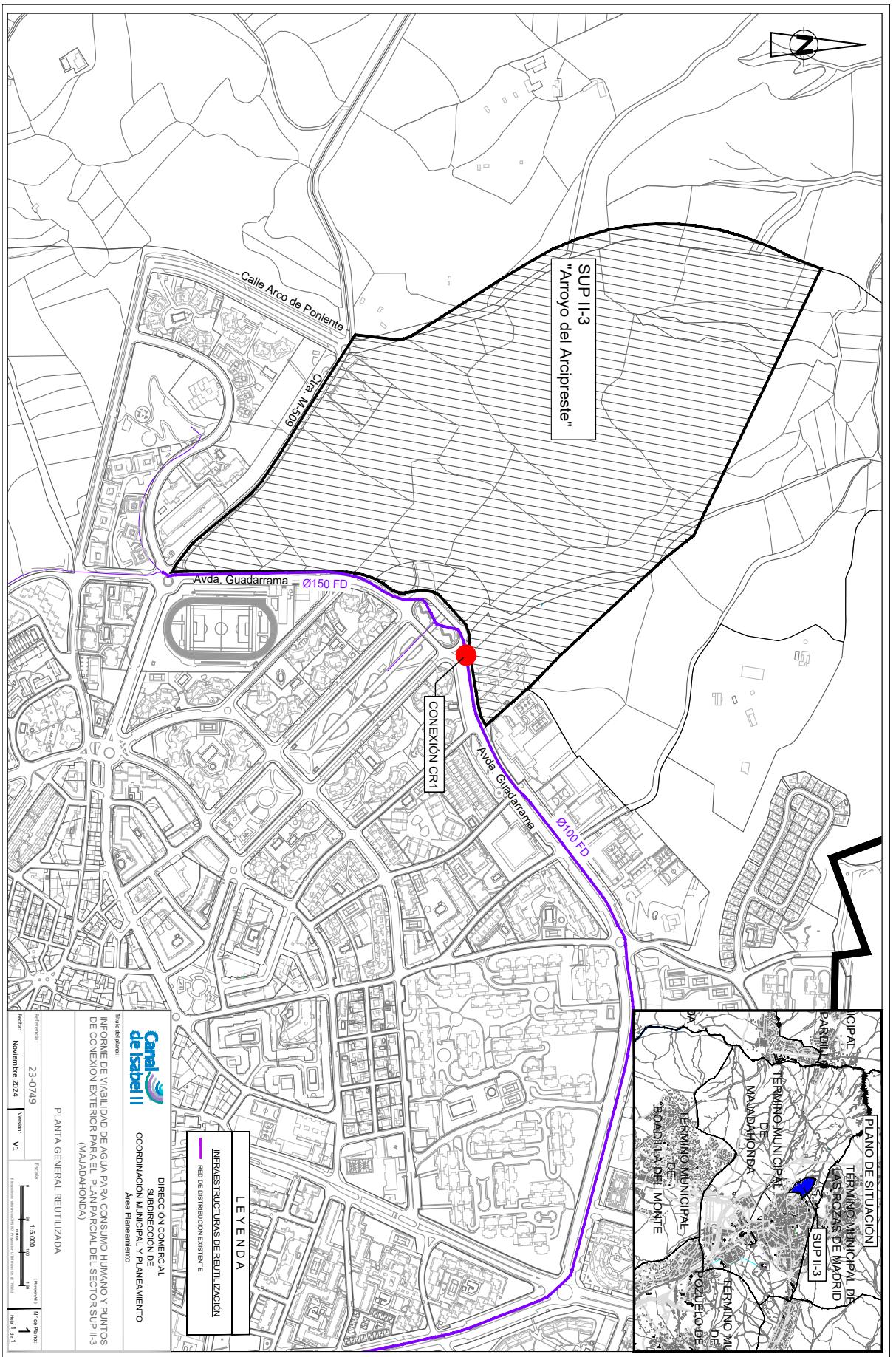
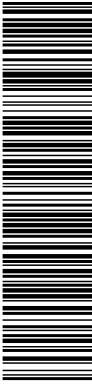
Código para validación: **N0DTP-JWP8F-5S7IC**

Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26

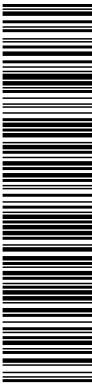
Página 327 de 367



DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NODTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 328 de 367	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 329 de 367	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEA77A9A7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE”

Anexo. 8: ESTUDIO TOPOGRÁFICO.



CLIENTE: COMISIÓN GESTORA DEL DEL SECTOR 2.3 “ARROYO DEL ARCIPRESTE” DEL PGOU DE MAJADAHONDA.

- ESTUDIO TOPOGRÁFICO DEL SECTOR 2.3 “ARROYO DEL ARCIPRESTE”
DEL PGOU DE MAJADAHONDA. MADRID.
Plano Topográfico. Planimétrico y Altimétrico del estado actual del Sector.

ESTUDIO TECNICO JURIDICO ALCÓN S.L.

D. David Alcón Martín

(Ingeniero Técnico en Topografía – colegiado de Madrid nº 2.150).

(Abogado – Colegiado de Madrid nº 73156).

Tfno. 616452193

Calle Mar Mediterráneo Nº 67-4º D. (28221). Majadahonda. Madrid.

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial
sin Planos

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS

Código para validación: **N0DTP-JWP8F-5S7IC**
Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26
Página 331 de 367

FIRMAS

ESTADO

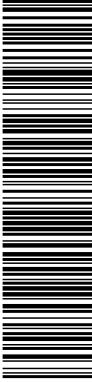
NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEA77A9A7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

MEMORIA

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 332 de 367	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



ESTUDIO TOPOGRÁFICO
SECTOR 2.3 “ARROYO DEL ARCIPRESTE”
DEL PGOU DE MAJADAHONDA. MADRID.

D. David Alcón Martín, Ingeniero Técnico en Topografía (Colegiado de Madrid nº 2.150), Abogado (Colegiado de Madrid nº 73.156) con despacho profesional en la Calle Mar Mediterráneo nº 67-4º D (Majadahonda. Madrid), teléfono 616452193, correo electrónico alconmartin@gmail.com.

A solicitud de los representantes de la **COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR 2.3 “ARROYO DEL ARCIPIERTE” DEL PGOU DE MAJADAHONDA.**

"Conforme al RGPD (UE) 679/2016 y a la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos Personal y Garantía de los Derechos Digitales, queda informado y presta su consentimiento para que sus datos personales sean incorporados a los ficheros, Contactos y Clientes, de la sociedad ESTUDIO TÉCNICO JURÍDICO ALCÓN S.L. (B-85058717) y de D. DAVID ALCÓN MARTÍN (nif 7.220.242-J), responsable del tratamiento. El tratamiento de sus datos tendrá la siguiente finalidad: gestión para consultas, gestión para comunicaciones, reflejo en Estudios e Informes solicitados a su petición, gestión administrativa y contables de sus datos.

La información facilitada podrá ser cedida a las Administraciones Públicas en los casos previstos por la Ley. En caso de que usted proporcione a ESTUDIO TÉCNICO JURÍDICO ALCON S.L. y a D. DAVID ALCÓN MARTÍN datos de terceras personas es su responsabilidad haber obtenido previamente su consentimiento para ello e informarles de todo lo establecido en esta cláusula

Puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión/olvido, limitación de tratamiento, portabilidad y oposición, dirigiéndose por escrito a C/ Mar Mediterráneo, 67, 4ºD, 28221 - Majadahonda (Madrid)" o a la dirección de email "alconmartin@gmail.com".

ANSWER TO EXAM answeringexam@gmail.com

1 - OBJETO DEL ESTUDIO:

Estudio técnico topográfico del estado actual del SECTOR 2.3 "Arroyo del Arcipreste" del PGOU de Majadahonda.

Medición topográfica planimétrica y altimétrica del estado actual del Sector.

Elaboración del Plano planimétrico y altimétrico con equidistancia de curvas de nivel de 0,50 metros, del estado actual topográfico del Sector, en sistema de coordenadas UTM. ETRS89. Huso 30. Cotas ortométricas.



2 - DOCUMENTACION BASE PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO:

Documentación obtenida por el equipo redactor:

- De la oficina virtual del catastro, plano catastral de las parcelas integradas en el Sector 2.3 “Arroyo del Arcipreste” de Majadahonda, en formato digital dxf, georreferenciado en sistema de coordenadas UTM. ETRS89. Huso 30.
- Del Instituto Geográfico Nacional, ortofoto aérea del año 2.020 georreferenciada en sistema de coordenadas UTM. ETRS89. Huso 30, hoja nº 558 del 1/50.000, en formato digital (ecw).

3 - FASES DE DESARROLLO DEL ESTUDIO TOPOGRÁFICO:

3.1 - Medición topográfica, cálculos:

La medición topográfica del estado actual del Sector 2.3 “Arroyo del Arcipreste” del PGOU de Majadahonda, se realizó mediante dron.

Previamente se realizó la medición de los puntos de apoyo/control, repartidos de forma uniforme en la superficie del Sector, para el ajuste planimétrico y altimétrico de la toma de datos por dron.

Dichos puntos de apoyo de midieron con un receptor GPS marca Leica GPS1200 GNSS en modo RTK (toma de datos en tiempo real modo cinematográfico), enlazando a la red de estaciones permanentes del IGN, mediante modem GPRS, que transmite los datos desde la red del IGN a nuestro receptor móvil.

Las coordenadas de los puntos WGS84 son el resultado del cálculo de postproceso del enlace con la red GPS, en el que el receptor móvil, recibiendo en cada segundo, calcula las correcciones necesarias para que las pseudodistancias y delta-pseudodistancias, medidas entre una referencia virtual que genera la red del IGN en función de la posición y las distancias de nuestro receptor móvil respecto a los vértices de la red del IGN. Esta corrección se envía al receptor móvil mediante señal GPRS y de esta forma quedan suprimidos los errores inherentes al sistema, obteniéndose precisiones de +/- 2 cm.

Procediéndose al cálculo de las coordenadas (X-Y-Z), de los puntos de apoyo/control, medidos topográficamente mediante softwares de proceso de datos y transformación de coordenadas, GPS Leica GeoOffice V8 y ArcGis V8. Resultando sus coordenadas en sistema de coordenadas oficial ETRS89, proyección UTM huso 30.

A continuación, se realizó la toma de imágenes aéreas por dron, para lo cual se planificó el vuelo con recubrimiento longitudinal y lateral suficiente para la obtención de imagen estereoscópica y su procesado de datos.

El tratamiento digital de los datos resultantes de la toma de imágenes aéreas del dron, se desarrolla:

SECTOR 2.3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE” DEL PGOU DE MAJADAHONDA.

2

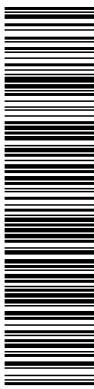
ESTUDIO TECNICO JURIDICO ALCÓN S.L.

D. David Alcón Martín

(Ingeniero Técnico en Topografía – Colegiado de Madrid nº 2.150).

(Abogado - Colegiado de Madrid nº 73.156).

Tlfnos. 616452193.



- Con el tratamiento de las imágenes (proceso pix4D), cálculo de la aerotriangulación con ajuste en los puntos de apoyo/control, salida de nube de puntos texturizada, generación de la malla 3D de puntos necesarios para la generación del modelo digital del terreno por procesos automáticos y densidad preestablecida.
- Generación del modelo planimétrico, con edición.
- Generación del modelo altimétrico, con edición, equidistancia de curvas de nivel de 0,50 metros.
- Generación de la ortofoto aérea (Geotif), con la resolución adecuada de pixel, para la aplicación de la imagen resultante.

Elaborándose el fichero de dibujo dxf para su edición cartográfica con el software Autocad, definiéndose las distintas entidades medidas, puntuales, lineales por capas y colores asignados, elaborando el plano de medición topográfica actual, planimétrico y altimétrico con equidistancia de curvas de nivel de 0,50 metros, en sistema de coordenadas UTM. ETRS89. Huso 30, alturas (Z) ortométricas (sobre el nivel del mar).

3.2 - Plano nº 1 del Estudio, en él se define:

La planimetría del estado actual del Sector 2.3 "Arroyo del Arcipreste" del PGOU de Majadahonda, en sistema de coordenadas UTM. ETRS89. Huso 30 y la altimetría con equidistancia de curvas de nivel 0,50 metros, alturas ortométricas.

Delimitación del Sector, con una superficie de 363.660 m².

Plano nº 2 del Estudio:

Plano nº 1 sobre ortofoto aérea de las imágenes obtenidas del dron en la medición topográfica actual.



4 - DOCUMENTACIÓN DE ENTREGA:

- **Memoria técnica.**
- **Plano nº 1:**

Topográfico. Planimétrico y Altimétrico, del estado actual del Sector 2.3 "Arroyo del Arcipreste" del PGOU de Majadahonda, en sistema de coordenadas UTM. ETRS89. Huso 30, equidistancia de curvas de nivel 0,50 metros, alturas ortométricas. Escala 1/2.000.
Delimitación del Sector.
Entrega en formato pdf y dwg-Autocad.
- **Plano nº 2 del Estudio:**

Plano nº 1 sobre ortofoto aérea de las imágenes obtenidas del dron en la medición topográfica actual. Escala 1/2.000.
Delimitación del Sector.
Entrega en formato pdf y dwg-Autocad.
- **Documentación anexa:**
 - Coordenadas georreferenciadas de los puntos de apoyo/control de GPS medidos.
 - Ajustes del control de precisiones del plan de vuelo del dron.
 - Documentación de la instrumentación utilizada en la medición topográfica.

En Madrid a 19 de junio del 2.023.

SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" DEL PGOU DE MAJADAHONDA.

4

ESTUDIO TECNICO JURIDICO ALCÓN S.L.

D. David Alcón Martín

(Ingeniero Técnico en Topografía – Colegiado de Madrid nº 2.150).
(Abogado - Colegiado de Madrid nº 73.156).
Tlfnos. 616452193.

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial
sin Planos

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS

Código para validación: **N0DTP-JWP8F-5S7IC**
Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26
Página 336 de 367

FIRMAS

ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



PLANO Nº 1:

Topográfico. Planimétrico y Altimétrico, del estado actual del Sector 2.3 "Arroyo del Arcipreste" del PGOU de Majadahonda, en sistema de coordenadas UTM. ETRS89. Huso 30, equidistancia de curvas de nivel 0,50 metros, alturas ortométricas. Escala 1/2.000.

Delimitación del Sector.

ESTUDIO TECNICO JURIDICO ALCÓN S.L.

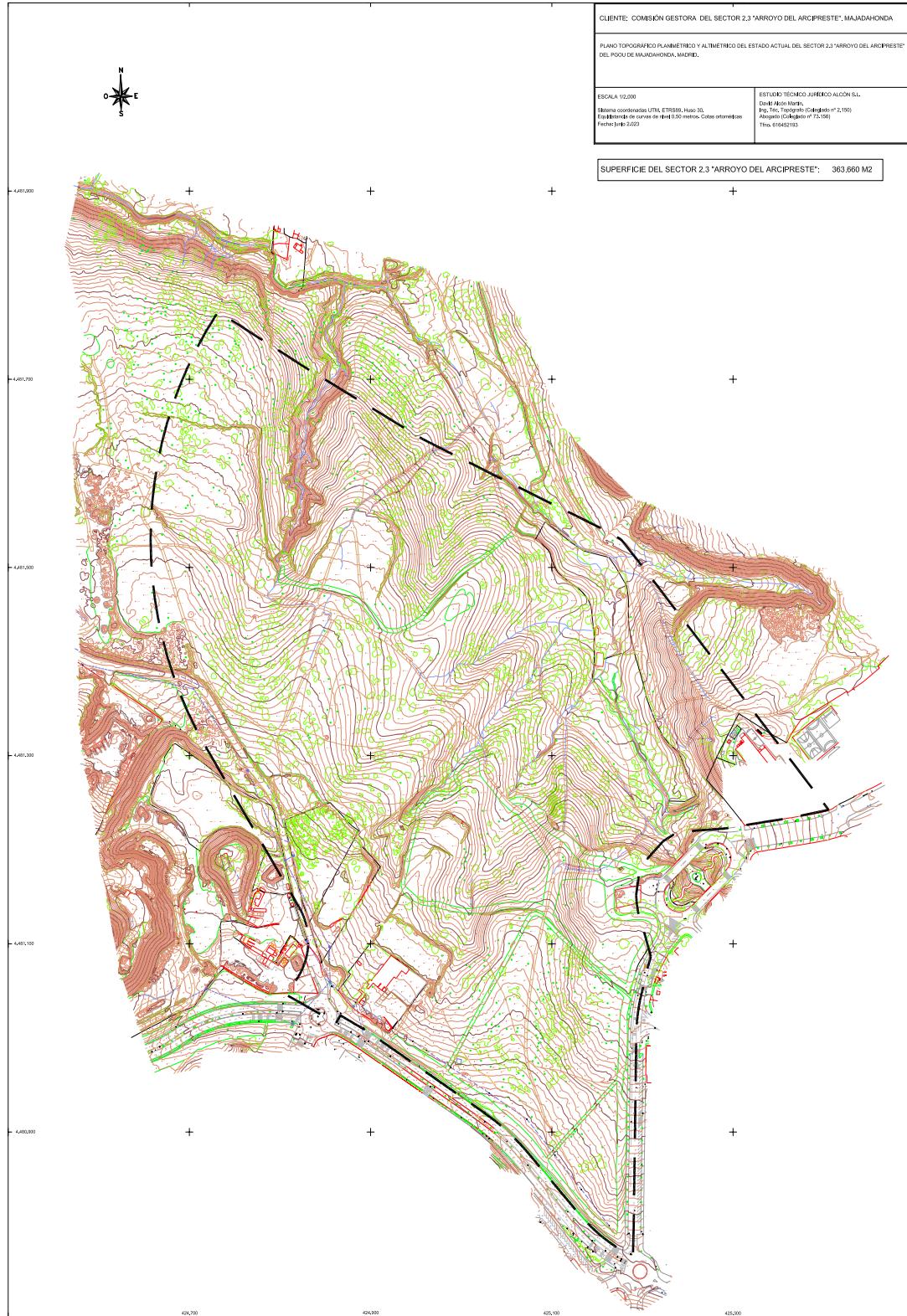
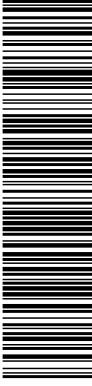
D. David Alcón Martín

(Ingeniero Técnico en Topografía – colegiado de Madrid nº 2.150).
(Abogado – Colegiado de Madrid nº 73156).

Tfno. 616452193

Calle Mar Mediterráneo Nº 67-4º D. (28221). Majadahonda. Madrid.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: NODTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 337 de 367	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa de la documentación que se ha almacenado en el sistema informático de la firma. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la impresión del documento firmado. Para ello, diríjase a la dirección web http://www.sede.madrid.es/portal/page/0/_/page/114797, genere una clávula con la aplicación informática Firmador. El documento se visualizará en su totalidad.

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial
sin Planos

IDENTIFICADORES

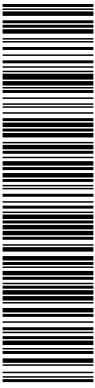
OTROS DATOS

Código para validación: **N0DTP-JWP8F-5S7IC**
Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26
Página 338 de 367

FIRMAS

ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



PLANO Nº 2:

Plano nº 1 sobre ortofoto aérea de las imágenes obtenidas del dron en la medición topográfica actual.
Delimitación del Sector.

ESTUDIO TECNICO JURIDICO ALCÓN S.L.

D. David Alcón Martín

(Ingeniero Técnico en Topografía – colegiado de Madrid nº 2.150).
(Abogado – Colegiado de Madrid nº 73156).

Tfno. 616452193

Calle Mar Mediterráneo Nº 67-4º D. (28221). Majadahonda. Madrid.

DOCUMENTO

DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos

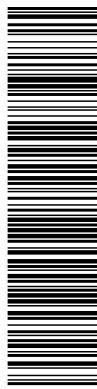
IDENTIFICADORES

OTROS DATOS

Código para validación: **N0DTP-JWP8F-5S7IC**
 Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26
Página 339 de 367

ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial
sin Planos

IDENTIFICADORES

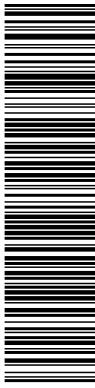
OTROS DATOS

Código para validación: **N0DTP-JWP8F-5S7IC**
Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26
Página 340 de 367

FIRMAS

ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



Documentación anexa:

- Coordenadas georreferenciadas de los puntos de apoyo/control de GPS medidos.
- Ajustes del control de precisiones del plan de vuelo del dron.
- Documentación de la instrumentación utilizada en la medición topográfica.

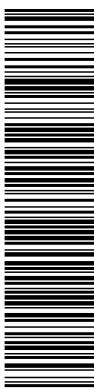
ESTUDIO TECNICO JURIDICO ALCÓN S.L.

D. David Alcón Martín

(Ingeniero Técnico en Topografía – colegiado de Madrid nº 2.150).
(Abogado – Colegiado de Madrid nº 73156).

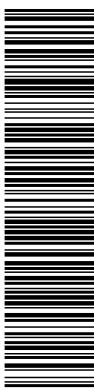
Tfno. 616452193

Calle Mar Mediterráneo Nº 67-4º D. (28221). Majadahonda. Madrid..



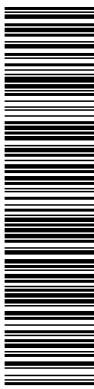
PUNTOS DE APOYO. VUELO DRON.

1	425212.0487	4481161.9071	717.2571	RG
2	425213.2676	4481144.3011	717.6163	FLBC
3	424996.7540	4481338.0177	715.7816	ESQ.CARTEL.NEGRO
4	424995.5624	4481337.8390	715.9014	ESQ.CARTEL.NEGRO
5	424995.9100	4481335.6363	715.9018	ESQ.CARTEL.NEGRO
6	424600.1433	4481600.9498	715.6990	ESQ.BLOQ.HORM
7	424599.5646	4481600.9530	715.6491	ESQ.BLOQ.HORM
8	424599.5661	4481599.9925	715.6684	ESQ.BLOQ.HORM
9	424600.1449	4481599.9373	715.7472	ESQ.BLOQ.HORM
10	424709.8773	4481386.8104	722.6685	T
11	424844.6440	4481047.8226	734.2201	FLBC
12	424852.4358	4481046.2207	734.1919	FLBC
13	425175.2599	4480775.2958	737.5026	FLBC
14	425171.3829	4480769.5527	737.7464	FLBC
15	425236.9230	4481616.4098	719.2223	T
16	425033.4858	4481756.9248	698.3023	T
17	424607.9834	4481914.1611	684.5229	RG

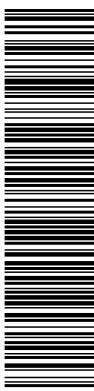


MEDICIÓN GPS.

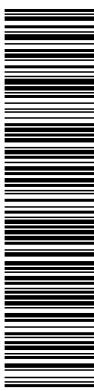
0001	425534.3994	4481466.3604	728.9952	M
0002M	425501.4402	4481434.7795	725.9290	M
0003	425475.2453	4481409.6432	724.2466	M
0004	425459.8046	4481394.7828	723.8615	M
0005M	425461.6406	4481393.1115	725.4954	M
0006M	425443.7812	4481378.5459	723.7418	M
0007	425426.5418	4481366.9388	722.4295	M
0008	425425.6564	4481368.4042	722.4056	M
0009M	425398.9590	4481354.4446	724.1088	M
0010M	425375.6696	4481338.7219	722.5421	M
0011	425364.7994	4481323.9313	722.8390	M
0012	425359.2210	4481313.7487	723.5067	M
0013	425341.8078	4481322.9739	724.6835	AL
0014	425324.0979	4481333.8908	724.2860	AL
0015	425306.3528	4481344.7643	723.6725	AL
0016	425293.7744	4481321.3492	722.5444	AL
0017	425283.0439	4481300.6033	722.1318	AL
0018	425281.7578	4481297.9932	722.0854	AL
0019	425281.7580	4481297.9945	722.0893	AL
0020	425270.5596	4481274.5030	714.2514	AL
0021	425282.9717	4481261.1673	716.0508	AL
0022	425288.9716	4481254.9741	716.3933	AL
0023	425300.5750	4481241.1554	717.2921	AL
0024	425308.9732	4481231.0088	718.0021	M
0025	425312.8053	4481225.9891	718.3427	M
0026	425312.2381	4481225.5162	718.1763	BO
0027	425312.9541	4481220.8711	718.1080	BO
0028	425309.1011	4481220.2838	717.8891	BO
0029	425455.0335	4481261.6250	723.7741	BO
0030	425453.3855	4481261.1200	723.8666	BO
0031	425453.6317	4481260.6607	723.9689	BO
0032	425448.9537	4481258.8905	724.0547	BO
0033	425449.1692	4481258.4275	724.0237	BO



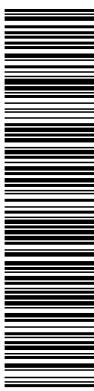
0034	425448.6339	4481259.7765	723.9195	AL
0035	425192.8815	4481047.7678	722.5450	BO
0036	425194.9090	4481047.2372	722.5280	BO
0037	425196.2860	4481052.1578	722.2305	BO
0038	425194.1294	4481052.7877	722.3745	BO
0039	425197.5776	4481057.1742	721.9187	BO
0040	425195.3347	4481057.7675	722.1390	BO
0041	425196.8941	4481062.6070	721.7551	BO
0042	425199.0238	4481061.9877	721.7081	BO
0043	425198.7085	4481061.2057	721.6633	RSUM
0044	425193.8329	4481063.2188	721.8783	BO
0045	425199.8510	4481071.2109	721.2990	BO
0046	425201.8332	4481071.4225	721.1994	BO
0047	425202.9064	4481073.7147	721.0814	BO
0048	425203.5537	4481074.4256	721.0198	BO
0049	425204.9739	4481077.3738	720.8566	BO
0050	425203.2430	4481078.3481	720.8845	BO
0051	425200.5061	4481079.9673	721.0476	BO
0052	425212.4983	4481065.4957	721.2281	BO
0053	425209.9132	4481063.8433	721.4720	BO
0054	425209.6255	4481063.4605	721.5129	BO
0055	425210.5041	4481062.7712	721.5092	BO
0056	425210.0461	4481057.9102	721.6806	BO
0057	425205.2523	4481054.8930	721.9388	BO
0058	425208.7699	4481053.7272	721.9966	BO
0059	425203.9466	4481049.8309	722.1654	BO
0060M	425204.0434	4481048.6408	722.8045	F
0061	425202.3969	4481043.9518	722.4805	BO
0062	425201.9033	4481040.5149	722.6846	BO
0063	425202.2335	4481035.2209	722.8701	BO
0064	425203.7709	4481030.6775	722.9180	BO
0065	425207.8175	4481032.9194	723.2637	M
0066	425207.7188	4481037.9475	723.0284	M
0067	425208.9863	4481042.7590	722.7332	M



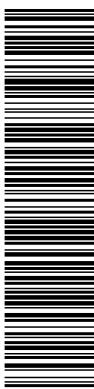
0068	425213.4379	4481058.8463	721.9217	M
0069	425202.6181	4480913.1614	728.9018	BO
0070	425202.6750	4480910.7162	729.3166	BO
0071	425201.2560	4480810.6994	735.3409	BO
0072	425198.3723	4480813.0780	735.0211	BO
0073	425197.5840	4480812.2768	735.0175	BO
0074	425198.3216	4480811.5006	735.0601	BO
0075	425198.1555	4480799.7577	735.7740	BO
0076	425197.3768	4480799.0618	735.7994	BO
0077	425198.0429	4480798.3278	735.8893	BO
0078	425199.0613	4480798.9900	735.9105	BO
0079	425198.9069	4480794.0049	736.2339	F
0080	425200.2359	4480791.7237	736.3700	RI
0081	425200.5453	4480791.0094	736.4151	RI
0082	425198.0038	4480791.1077	736.2904	BO
0083	425194.2951	4480791.1278	736.2683	BO
0084	425194.2244	4480789.4567	736.3482	PCEBRA
0085	425194.1783	4480784.4926	736.6088	CYII
85B	425195.9107	4480780.7038	736.9507	
101	425194.2738	4480780.2410	736.9597	BO
102	425195.4020	4480775.2447	737.0050	RSUM
103	425197.1409	4480773.0235	737.0774	BO
104	425197.8327	4480773.0872	737.2818	BO
105	425198.6161	4480772.3638	737.2586	BO
106	425199.3034	4480773.0765	737.2848	BO
107	425200.5675	4480776.1957	737.3139	RI
108	425200.6672	4480777.9155	737.2535	BO
109	425201.2880	4480774.9593	737.3725	BO
110	425204.0319	4480771.5566	737.4447	BO
111	425202.7539	4480769.0400	737.1904	BO
112	425206.3854	4480767.0504	737.2550	BO
113	425207.5214	4480769.5373	737.4655	BO
114	425209.6132	4480766.9993	737.4655	BO
115	425210.3972	4480766.4050	737.4739	BO



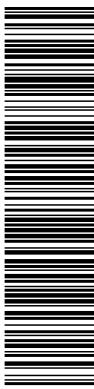
116	425209.7922	4480765.4732	737.4899	BO
117	425208.9059	4480766.1266	737.4322	BO
118	425211.9730	4480762.1138	737.3782	BO
119	425214.8245	4480762.7411	737.6475	BO
120	425215.2132	4480757.0916	737.6561	F
121	425216.5709	4480754.8193	737.6806	BO
122	425215.5986	4480754.5535	737.6997	BO
123	425215.6592	4480753.5153	737.7269	BO
124	425215.2637	4480753.9433	737.4709	BO
125M	425217.8668	4480753.7244	738.1043	BO
126	425217.2642	4480749.0645	737.7619	RSA
127	425220.1904	4480751.3865	737.8607	BO
128	425222.9563	4480749.9187	737.9100	BO
129	425232.4908	4480746.1118	738.0310	BO
130	425230.6952	4480741.0828	737.7459	BO
131	425229.7959	4480741.5390	737.7968	BO
132	425226.8420	4480739.8416	737.7571	BO
133	425222.2536	4480741.9445	737.6811	BO
134	425217.8293	4480745.9031	737.6508	BO
135	425226.0201	4480726.2526	737.9137	BO
136	425226.5640	4480727.6403	737.7607	BO
137	425224.9832	4480728.3650	737.7362	RSUM
138	425224.5271	4480728.6419	737.7441	BO
139	425223.6134	4480731.4694	737.8136	BO
140	425221.6583	4480729.2848	737.9454	F
141	425221.0306	4480728.1325	737.9481	RSA
142	425219.4460	4480729.2093	737.9092	BO
142B	425219.3604	4480733.6060	737.8395	
150	425218.2342	4480733.9276	737.8370	BO
151	425212.1853	4480733.1293	737.7133	BO
152	425211.4569	4480730.8014	737.8366	BO
153	425205.9626	4480729.1508	737.4989	BO
154	425205.1751	4480730.3530	737.3469	BO
155	425203.2216	4480729.0081	737.1537	BO



156	425202.7557	4480726.0931	736.9942	BO
157	425200.4160	4480721.7636	736.4266	BO
158	425198.2724	4480723.5171	736.4001	BO
159	425195.2746	4480719.8553	735.8839	BO
160	425194.5318	4480718.0010	735.5909	BO
161	425197.7584	4480718.8468	735.9443	RTEL
162	425200.0258	4480716.0078	735.5652	BO
163	425199.7766	4480710.6539	734.8155	BO
164	425196.5012	4480710.6161	734.6229	BO
165	425196.4813	4480711.6216	734.7578	BO
166	425194.2101	4480711.8435	734.8178	BO
167	425194.5818	4480712.2072	734.9556	F
168	425194.9366	4480715.3387	735.3303	RSA
169	425194.5342	4480717.9523	735.5987	BO
170	425187.2340	4480712.1102	734.7813	BO
171	425187.4574	4480718.1805	735.5944	BO
172	425186.9460	4480718.3217	735.6876	F
173	425182.2138	4480722.0864	736.0264	RTEL
174	425180.7654	4480720.8243	736.0496	M
175	425180.9415	4480724.7163	736.3860	M
176	425183.8691	4480726.1095	736.3677	BO
177	425181.0535	4480730.2376	736.7524	BO
178	425180.2885	4480729.2714	736.8031	RTEL
179	425179.0605	4480729.1208	736.8869	M
180	425174.6025	4480731.6754	737.1223	M
181	425175.0189	4480734.0383	736.9441	BO
182	425172.5711	4480733.6193	737.1187	RI
183	425172.4740	4480732.8120	737.0434	RI
184	425170.7217	4480731.7758	737.0085	M
185	425169.8933	4480733.9911	736.7968	M
186	425164.5404	4480731.8940	736.5489	M
187	425165.2989	4480729.6407	736.7218	M
188	425165.3483	4480729.6842	736.7204	M
189	425149.9685	4480744.5224	736.3835	BO



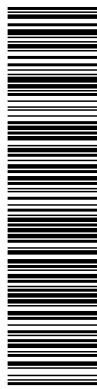
190	425151.5555	4480747.0836	736.6328	BO
191	425156.6854	4480743.0653	736.6135	BO
192	425152.3899	4480742.7648	736.4061	BO
193	425154.2676	4480741.9826	736.5489	BO
194	425155.1427	4480739.7611	736.2906	BO
195	425162.9421	4480743.2997	736.6907	BO
196	425162.4986	4480745.7086	736.8576	BO
197	425165.7495	4480745.5953	736.9396	RTEL
198	425165.3092	4480746.8922	736.9936	BO
199	425166.8185	4480745.0925	736.8272	BO
200	425168.7206	4480746.9150	736.9174	RSUM
201	425170.4853	4480749.5711	737.1583	BO
202	425168.3537	4480750.5161	737.2311	BO
203	425175.7526	4480749.3453	737.2907	BO
204	425178.5723	4480750.3328	737.4267	BO
205	425178.9041	4480751.0603	737.4857	BO
206	425178.6445	4480751.7030	737.4981	BO
207	425176.1652	4480753.4222	737.5143	BO
208	425178.6994	4480737.8508	737.1105	BO
209	425182.5108	4480739.4045	737.3175	BO
210	425184.5164	4480739.4061	737.3792	BO
211	425186.3488	4480737.7072	737.3224	BO
212	425187.3946	4480734.1804	737.0917	BO
213	425184.1172	4480733.7107	736.9654	BO
214	425187.8086	4480728.9542	736.6940	BO
215	425191.7076	4480732.2131	737.1046	BO
216	425193.3740	4480734.7245	737.3148	BO
217	425191.3987	4480735.2118	737.2822	BO
218	425194.9047	4480725.0812	736.5020	BO
219	425195.4903	4480730.1034	737.0418	BO
220	425197.9745	4480728.5838	736.9521	BO
221	425198.1460	4480733.6327	737.3858	BO
222	425199.7318	4480734.1744	737.4673	BO
223	425202.9256	4480733.0896	737.4973	BO



224	425203.1912	4480735.1325	737.6189	BO
225	425204.9973	4480735.8371	737.6709	BO
226	425208.9638	4480737.2359	737.8224	BO
227	425209.2442	4480735.9830	737.8064	BO
228	425211.0716	4480736.4649	737.8689	BO
229	425211.3419	4480736.9304	737.8637	BO
230	425210.9375	4480737.3600	737.8628	BO
231	425212.0889	4480741.5450	737.8663	BO
232	425213.3776	4480743.5370	737.8116	BO
233	425216.3348	4480740.6735	737.8731	BO
234	425204.9021	4480749.1103	737.8064	BO
235	425195.6724	4480743.8814	737.7044	BO
236	425189.3309	4480752.2855	737.7896	BO
237	425189.8661	4480752.4844	738.3642	BO
238	425198.6658	4480759.6875	737.6081	BO
239	425198.6846	4480759.1512	738.1828	BO
240	425187.3120	4480773.5269	737.1905	BO
241	425185.5435	4480771.9307	737.2360	BO
242	425183.9034	4480770.4791	737.3526	BO
243	425188.4610	4480769.1151	737.2872	BO
244	425187.7999	4480771.3287	737.2005	BO
245	425179.5844	4480774.2898	737.3375	BO
246	425175.4108	4480775.5121	737.5813	BO
247	425176.3136	4480777.7477	737.6855	BO
248	425179.9610	4480773.8343	737.3276	CYII
249	425179.9666	4480774.3780	737.3381	BO
250	425183.3659	4480776.4880	737.1950	BO
251	425186.1193	4480789.5357	736.3675	RI
252	425186.1056	4480790.9498	736.2678	BO
253	425185.2258	4480792.2407	736.2164	PCEBRA
254	425184.1405	4480791.0614	736.3709	BO
255	425183.5792	4480791.3176	736.4381	F
256	425180.9861	4480790.6665	736.5041	BO
257	425181.0202	4480787.9804	736.7049	BO



258	425175.9263	4480777.9381	737.6712	BO
259	425176.7994	4480777.6718	737.6575	BO
260	425177.8620	4480777.7019	737.6916	BO
261	425178.7615	4480778.1527	737.6428	BO
262	425181.3021	4480805.6102	735.5866	BO
263	425184.2265	4480804.9901	735.4695	BO
264	425183.5729	4480799.6031	735.9046	BO
265	425183.5718	4480798.6094	735.9893	BO
266	425182.4412	4480799.6094	735.8722	BO
267	425182.4707	4480798.5068	735.9779	BO
RTCM-Ref 4095	430413.6391	4480064.7851	729.8550	
RTCM-Ref 4095(1)	430255.7307	4480063.9917	726.2605	
mp_0614_10185860	425195.8380	4480780.6791	736.8770	



Quality Report



Generated with Pix4Dmapper version 4.8.2 Preview



Important: Click on the different icons for:



Help to analyze the results in the Quality Report



Additional information about the sections



Click [here](#) for additional tips to analyze the Quality Report

Summary



Project	DA SECTOR MAJADAHONDA
Processed	2023-05-25 15:28:23
Camera Model Name(s)	FC6310R_8.8_5472x3648 (RGB)
Average Ground Sampling Distance (GSD)	2.76 cm / 1.09 in
Area Covered	0.876 km ² / 87.6117 ha / 0.34 sq. mi. / 216.6053 acres
Time for Initial Processing (without report)	26m:07s

Quality Check



?	Images	median of 63460 keypoints per image	
?	Dataset	1158 out of 1158 images calibrated (100%), all images enabled	
?	Camera Optimization	1.17% relative difference between initial and optimized internal camera parameters	
?	Matching	median of 21570.4 matches per calibrated image	
?	Georeferencing	yes, 13 GCPs (13 3D), mean RMS error = 0.019 m	

Preview

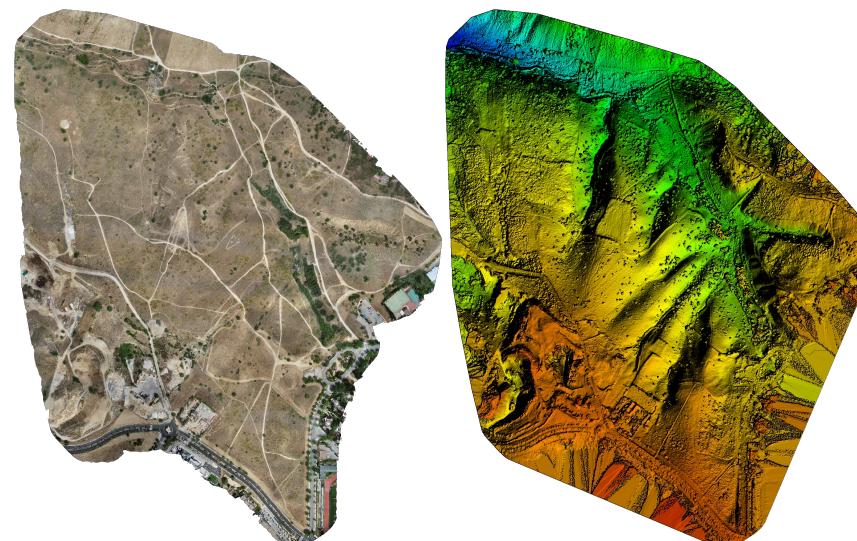


Figure 1: Orthomosaic and the corresponding sparse Digital Surface Model (DSM) before densification.



Calibration Details

Number of Calibrated Images	1158 out of 1158
Number of Geolocated Images	1158 out of 1158

Initial Image Positions

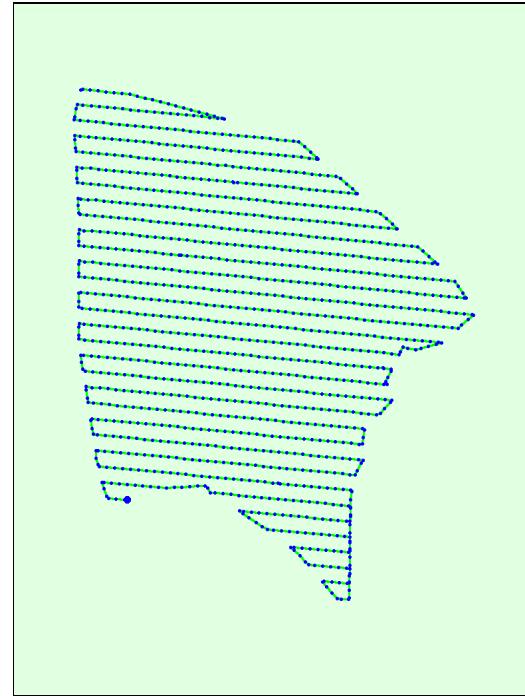
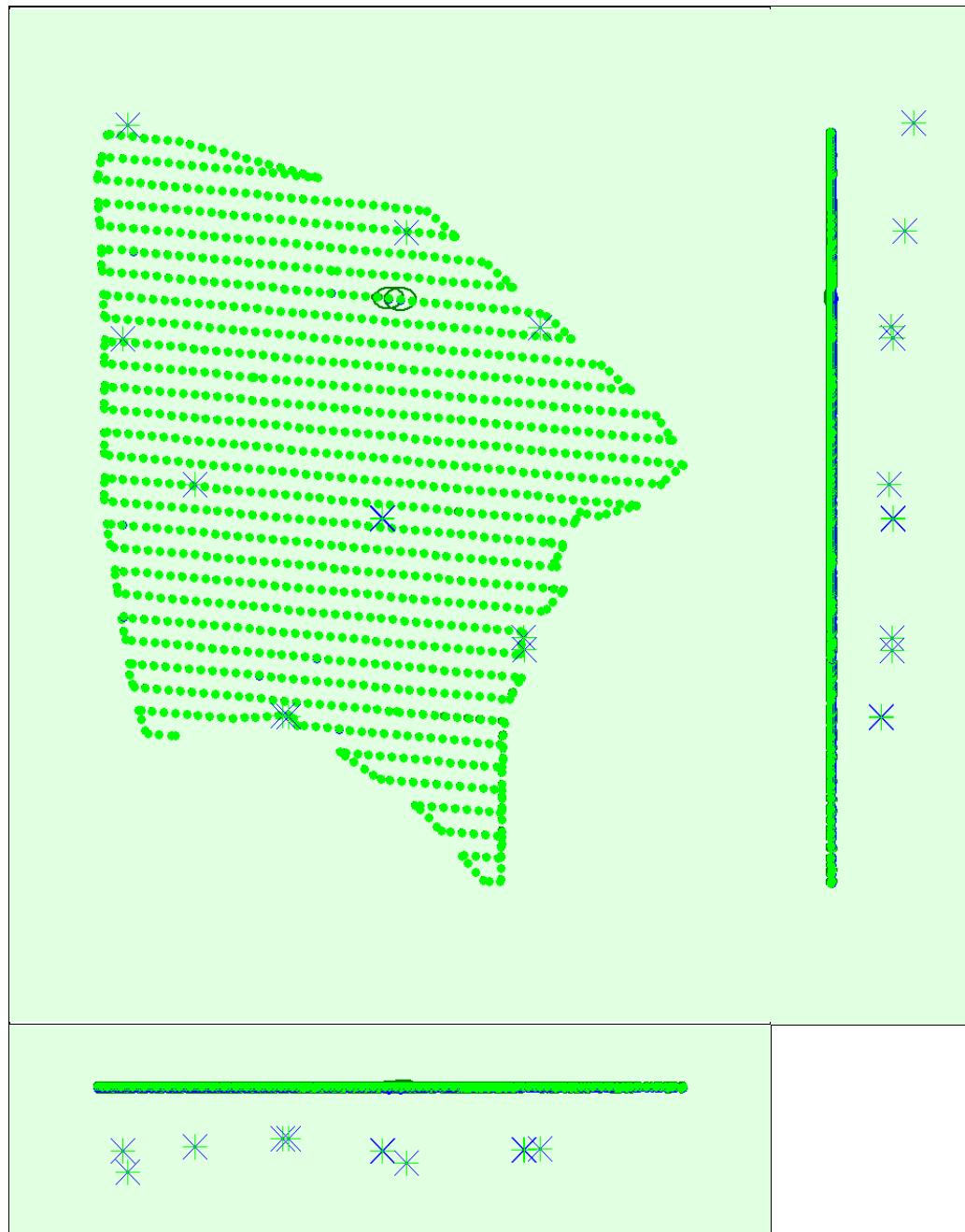
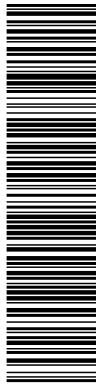


Figure 2: Top view of the initial image position. The green line follows the position of the images in time starting from the large blue dot.

Computed Image/GCPs/Manual Tie Points Positions



Uncertainty ellipses 1000x magnified

Figure 3: Offset between initial (blue dots) and computed (green dots) image positions as well as the offset between the GCPs initial positions (blue crosses) and their computed positions (green crosses) in the top-view (XY plane), front-view (XZ plane), and side-view (YZ plane). Dark green ellipses indicate the absolute position uncertainty of the bundle block adjustment result.

⚠ Absolute camera position and orientation uncertainties



	X[m]	Y[m]	Z[m]	Omega [degree]	Phi [degree]	Kappa [degree]
Mean	0.004	0.004	0.006	0.002	0.002	0.001
Sigma	0.001	0.001	0.000	0.000	0.001	0.000

⚠ Overlap



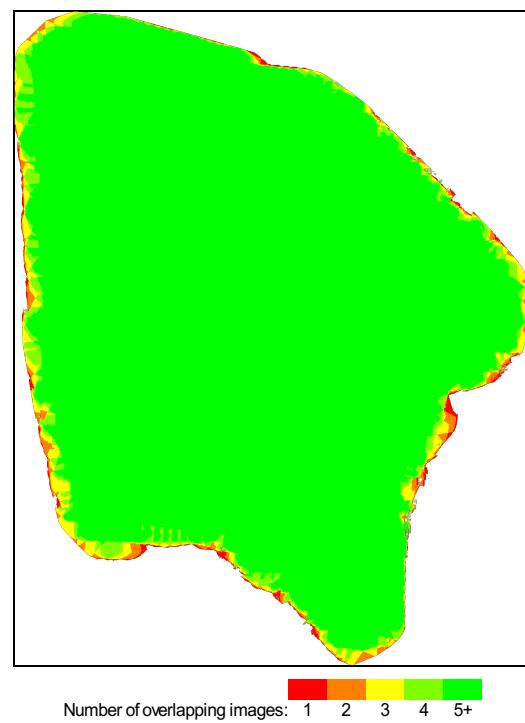


Figure 4: Number of overlapping images computed for each pixel of the orthomosaic.
Red and yellow areas indicate low overlap for which poor results may be generated. Green areas indicate an overlap of over 5 images for every pixel. Good quality results will be generated as long as the number of keypoint matches is also sufficient for these areas (see Figure 5 for keypoint matches).

Bundle Block Adjustment Details



Number of 2D Keypoint Observations for Bundle Block Adjustment	24707199
Number of 3D Points for Bundle Block Adjustment	6849894
Mean Reprojection Error [pixels]	0.109

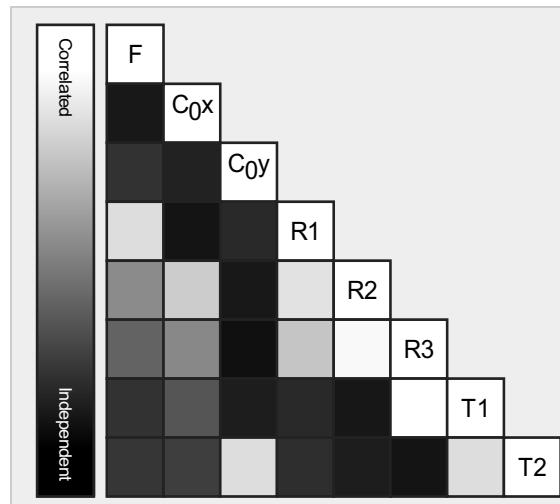
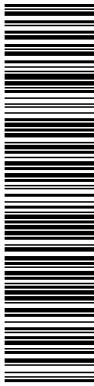
Internal Camera Parameters

FC6310R_8.8_5472x3648 (RGB). Sensor Dimensions: 12.833 [mm] x 8.556 [mm]

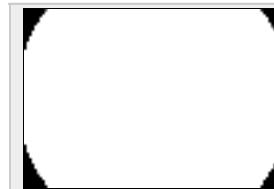


EXIF ID: FC6310R_8.8_5472x3648

	Focal Length	Principal Point x	Principal Point y	R1	R2	R3	T1	T2
Initial Values	3658.300 [pixel] 8.580 [mm]	2722.500 [pixel] 6.385 [mm]	1835.100 [pixel] 4.304 [mm]	-0.269	0.112	-0.033	0.000	-0.001
Optimized Values	3701.241 [pixel] 8.680 [mm]	2737.740 [pixel] 6.421 [mm]	1798.371 [pixel] 4.218 [mm]	-0.285	0.129	-0.038	0.000	-0.000
Uncertainties (Sigma)	0.231 [pixel] 0.001 [mm]	0.019 [pixel] 0.000 [mm]	0.013 [pixel] 0.000 [mm]	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000



The correlation between camera internal parameters determined by the bundle adjustment. White indicates a full correlation between the parameters, ie. any change in one can be fully compensated by the other. Black indicates that the parameter is completely independent, and is not affected by other parameters.



The number of Automatic Tie Points (ATPs) per pixel, averaged over all images of the camera model, is color coded between black and white. White indicates that, on average, more than 16 ATPs have been extracted at the pixel location. Black indicates that, on average, 0 ATPs have been extracted at the pixel location. Click on the image to see the average direction and magnitude of the re-projection error for each pixel. Note that the vectors are scaled for better visualization. The scale bar indicates the magnitude of 1 pixel error.

ⓘ 2D Keypoints Table

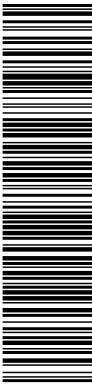


	Number of 2D Keypoints per Image	Number of Matched 2D Keypoints per Image
Median	63460	21570
Mn	36996	3922
Max	77057	36519
Mean	62364	21336

ⓘ 3D Points from 2D Keypoint Matches



	Number of 3D Points Observed
In 2 Images	3703906
In 3 Images	1275692
In 4 Images	606744
In 5 Images	344943
In 6 Images	217908
In 7 Images	148747
In 8 Images	108008
In 9 Images	81592
In 10 Images	63635
In 11 Images	50233
In 12 Images	40850
In 13 Images	33724
In 14 Images	28050
In 15 Images	23896
In 16 Images	20082
In 17 Images	17301
In 18 Images	14351
In 19 Images	111976
In 20 Images	10456
In 21 Images	8850
In 22 Images	7123
In 23 Images	5883



In 24 Images	4883
In 25 Images	4146
In 26 Images	3465
In 27 Images	2836
In 28 Images	2384
In 29 Images	1945
In 30 Images	1519
In 31 Images	1208
In 32 Images	906
In 33 Images	716
In 34 Images	503
In 35 Images	394
In 36 Images	317
In 37 Images	217
In 38 Images	185
In 39 Images	132
In 40 Images	62
In 41 Images	58
In 42 Images	28
In 43 Images	21
In 44 Images	6
In 45 Images	4
In 46 Images	5
In 47 Images	3
In 48 Images	1

2D Keypoint Matches



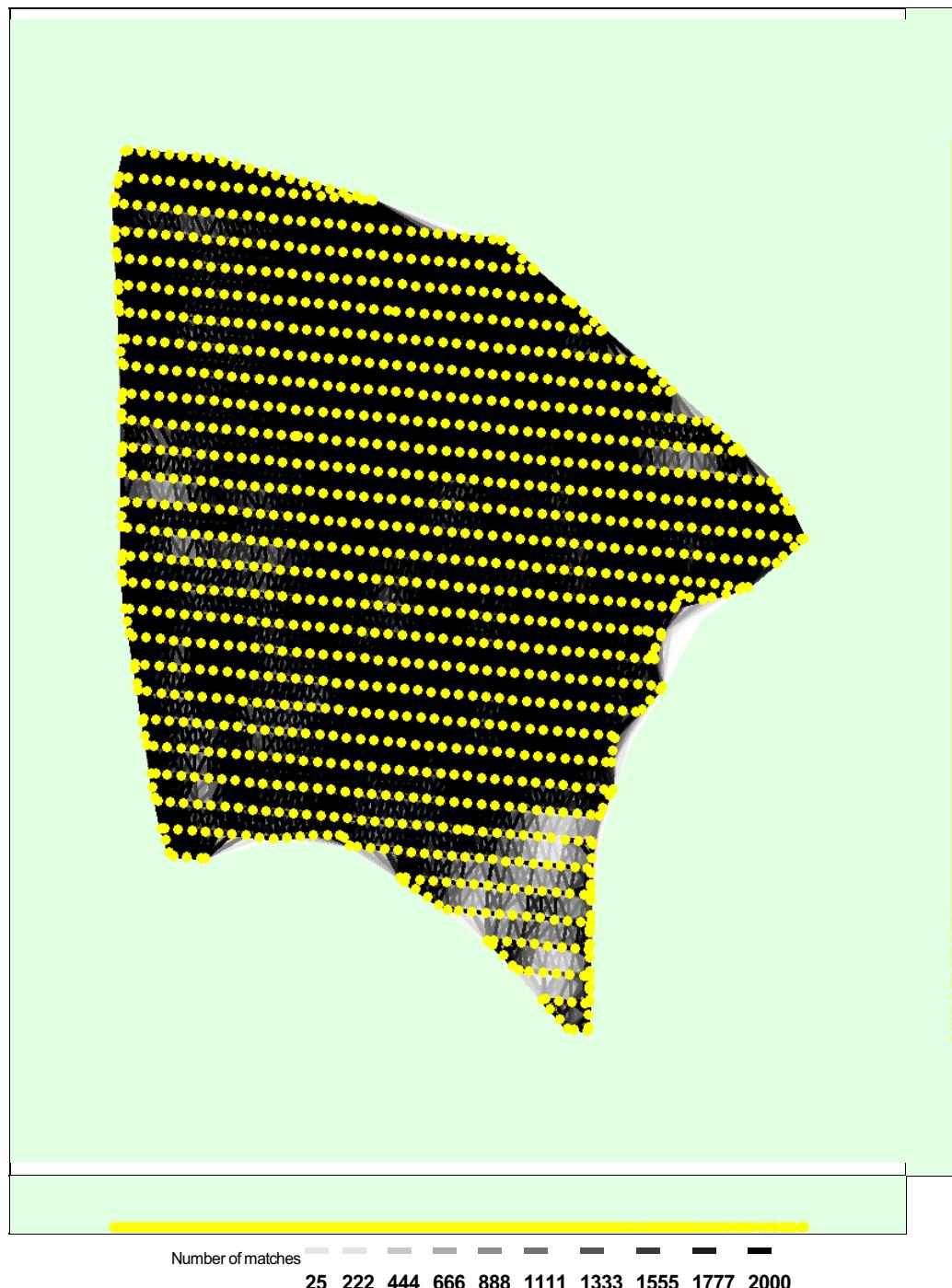
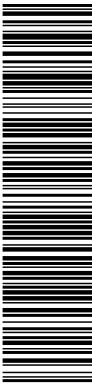


Figure 5: Computed image positions with links between matched images. The darkness of the links indicates the number of matched 2D keypoints between the images. Bright links indicate weak links and require manual tie points or more images.

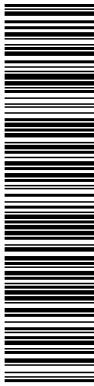
Geolocation Details



Ground Control Points



GCP Name	Accuracy XY/Z [m]	Error X[m]	Error Y[m]	Error Z[m]	Projection Error [pixel]	Verified/Marked
----------	-------------------	------------	------------	------------	--------------------------	-----------------



1 (3D)	0.020/ 0.020	-0.014	-0.000	-0.004	0.339	19 / 19
2 (3D)	0.020/ 0.020	-0.027	0.001	0.031	0.438	15 / 15
3 (3D)	0.020/ 0.020	0.039	0.025	-0.037	0.929	23 / 23
4 (3D)	0.020/ 0.020	0.002	0.028	-0.021	0.851	14 / 14
5 (3D)	0.020/ 0.020	-0.015	-0.056	0.009	0.572	18 / 18
6 (3D)	0.020/ 0.020	-0.006	-0.012	0.005	0.380	14 / 14
7 (3D)	0.020/ 0.020	0.019	0.007	0.018	0.510	10 / 10
10 (3D)	0.020/ 0.020	0.015	-0.008	0.010	0.367	23 / 23
11 (3D)	0.020/ 0.020	0.019	0.002	0.015	0.263	12 / 12
12 (3D)	0.020/ 0.020	-0.008	-0.003	-0.017	0.317	12 / 12
15 (3D)	0.020/ 0.020	-0.034	0.010	0.002	0.486	20 / 20
16 (3D)	0.020/ 0.020	-0.005	0.018	-0.001	0.381	26 / 26
17 (3D)	0.020/ 0.020	0.014	-0.011	0.005	0.291	18 / 18
Mean [m]		0.000005	0.000015	0.001149		
Sigma [m]		0.019762	0.020330	0.017185		
RMS Error [m]		0.019762	0.020330	0.017224		

0 out of 2 check points have been labeled as inaccurate.

Check Point Name	Accuracy XY/Z [m]	Error X [m]	Error Y [m]	Error Z [m]	Projection Error [pixel]	Verified/Marked
13		0.0155	-0.0068	-0.0381	0.2719	3 / 3
14		0.0067	0.0000	-0.0105	0.2210	3 / 3
Mean [m]		0.011138	-0.003380	-0.024314		
Sigma [m]		0.004407	0.003408	0.013808		
RMS Error [m]		0.011978	0.004800	0.027961		

Localisation accuracy per GCP and mean errors in the three coordinate directions. The last column counts the number of calibrated images where the GCP has been automatically verified vs. manually marked.

Absolute Geolocation Variance



Mn Error [m]	Max Error [m]	Geolocation Error X[%]	Geolocation Error Y[%]	Geolocation Error Z[%]
-	-4.36	0.00	0.00	0.00
-4.36	-3.49	0.00	0.00	0.00
-3.49	-2.62	0.00	0.00	0.17
-2.62	-1.74	0.00	0.00	0.00
-1.74	-0.87	0.00	0.00	0.00
-0.87	0.00	50.69	48.53	48.10
0.00	0.87	49.31	51.47	51.73
0.87	1.74	0.00	0.00	0.00
1.74	2.62	0.00	0.00	0.00
2.62	3.49	0.00	0.00	0.00
3.49	4.36	0.00	0.00	0.00
4.36	-	0.00	0.00	0.00
Mean [m]		0.008789	-0.006143	-0.785326
Sigma [m]		0.020879	0.011092	0.130653
RMS Error [m]		0.022653	0.012680	0.796120

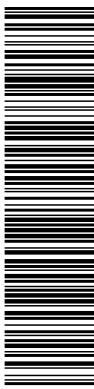
Min Error and Max Error represent geolocation error intervals between -1.5 and 1.5 times the maximum accuracy of all the images. Columns X, Y, Z show the percentage of images with geolocation errors within the predefined error intervals. The geolocation error is the difference between the initial and computed image positions. Note that the image geolocation errors do not correspond to the accuracy of the observed 3D points.

Geolocation Bias	X	Y	Z
Translation [m]	0.008189	-0.005601	-0.779514

Bias between image initial and computed geolocation given in output coordinate system.

Relative Geolocation Variance





Relative Geolocation Error	Images X[%]	Images Y[%]	Images Z[%]
[-1.00, 1.00]	99.74	99.74	97.75
[-2.00, 2.00]	100.00	100.00	99.48
[-3.00, 3.00]	100.00	100.00	99.91
Mean of Geolocation Accuracy [m]	0.026069	0.026069	0.045628
Sigma of Geolocation Accuracy [m]	0.060261	0.060261	0.145573

Images X, Y, Z represent the percentage of images with a relative geolocation error in X, Y, Z.

Geolocation Orientational Variance	RMS [degree]
Omega	0.287
Phi	0.415
Kappa	4.075

Geolocation RMS error of the orientation angles given by the difference between the initial and computed image orientation angles.

Initial Processing Details



System Information



Hardware	CPU: Intel(R) Core(TM) i9-10900 CPU @ 2.80GHz RAM: 128GB GPU: NVIDIA GeForce GTX 1660 SUPER (Driver: 31.0.15.3141)
Operating System	Windows 10 Pro, 64-bit

Coordinate Systems



Image Coordinate System	WGS 84
Ground Control Point (GCP) Coordinate System	WGS 84 / UTMzone 30N (EGM96 Geoid)
Output Coordinate System	WGS 84 / UTMzone 30N (EGM96 Geoid)

Processing Options



Detected Template	RTK EDEF CON 3DMALLA*
Keypoints Image Scale	Full, Image Scale: 1
Advanced: Matching Image Pairs	Aerial Grid or Corridor
Advanced: Matching Strategy	Use Geometrically Verified Matching: yes
Advanced: Keypoint Extraction	Targeted Number of Keypoints: Automatic
Advanced: Calibration	Calibration Method: Geolocation Based Internal Parameters Optimization: All External Parameters Optimization: All Rematch: Auto, no

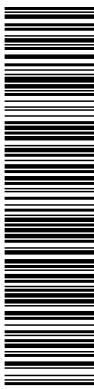
Point Cloud Densification details



Processing Options



Image Scale	multiscale, 1/2 (Half image size, Default)
Point Density	Optimal
Mnimum Number of Matches	3
3D Textured Mesh Generation	yes
3D Textured Mesh Settings:	Resolution: Medium Resolution (default) Color Balancing: no
LOD	Generated: no
Advanced: 3D Textured Mesh Settings	Sample Density Divider: 1



Advanced: Image Groups	group1
Advanced: Use Processing Area	yes
Advanced: Use Annotations	yes
Time for Point Cloud Densification	01h:58m:10s
Time for Point Cloud Classification	15m:09s
Time for 3D Textured Mesh Generation	22m:57s

Results



Number of Generated Tiles	6
Number of 3D Densified Points	115822767
Average Density (per m ³)	148.78

DSM, Orthomosaic and Index Details



Processing Options



DSM and Orthomosaic Resolution	1 x GSD (2.76 [cm/pixel])
DSM Filters	Noise Filtering: yes Surface Smoothing: yes, Type: Sharp
Raster DSM	Generated: yes Method: Inverse Distance Weighting Merge Tiles: yes
Orthomosaic	Generated: yes Merge Tiles: yes GeoTIFF Without Transparency: yes Google Maps Tiles and KML: no
Raster DTM	Generated: yes Merge Tiles: yes
DTM Resolution	5 x GSD (2.76 [cm/pixel])
Contour Lines Generation	Generated: yes Contour Base [m]: 0 Elevation Interval [m]: 0.5 Resolution [cm]: 50 Minimum Line Size [vertices]: 20
Time for DSM Generation	34m:50s
Time for Orthomosaic Generation	01h:24m:58s
Time for DTM Generation	29m:38s
Time for Contour Lines Generation	13s
Time for Reflectance Map Generation	00s
Time for Index Map Generation	00s

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 360 de 367	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFFEEB935F71CA3608FB93BAE6BEA77A9A7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.mapajabonita.org/portal/verificarDocumentos.do?>

25/11/22, 8:35

Phantom 4 RTK - Información de producto - DJI

Phantom 4 RTK Especificaciones Vídeos FAQ Descargas Contacta con nosotros Comprar ahora

Tutorials

PHANTOM 4 RTK

dji **NETWORK RTK**

P4 RTK - Network RTK

2018-10-15

CARGAR MÁS

https://www.dji.com/es/phantom-4-rtk/info?redirect_info=true#specs

5/11

DOCUMENTO
DA-Docuento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial
sin Planos

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS

Código para validación: **N0DTP-JWP8F-5S7IC**
Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26
Página 361 de 367

FIRMAS

ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



25/11/22, 8:35

Phantom 4 RTK - Información de producto - DJI

Phantom 4 RTK

Especificaciones Vídeos FAQ Descargas Contacta con nosotros Comprar ahora



P4 RTK Photogrammetry Tutorial

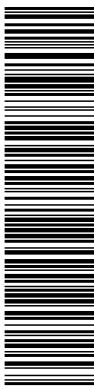
2018-10-15



P4 RTK - How to Use Cloud PPK

https://www.dji.com/es/phantom-4-rtk/info?redirect_info=true#specs

6/11



25/11/22, 8:32

Phantom 4 RTK - Información de producto - DJI

Drones con cámara Productos portátiles Especializados Explora Soporte

PHANTOM 4 RTK

Inteligencia visionaria. Precisión elevada.

Mejora tu próxima misión de cartografía con el Phantom 4 RTK: la solución más compacta y precisa para cartografía a bajas altitudes.

[Ver el video](#)

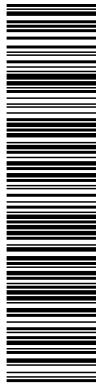
PHANTOM 4 RTK Especificaciones

[Inicio](#) / [Productos](#) / [Phantom 4 RTK](#) / [Especificaciones](#)

Aeronave

Peso de despegue	1391 g
Distancia diagonal	350 mm
Altura máx. de servicio sobre el nivel del mar	6000 m (19685 pies)
Velocidad máx. en ascenso	6 m/s (vuelo automático); 5 m/s (control manual)
Velocidad máx. en descenso	3 m/s
Velocidad máx.	50 km/h (31 mph) (modo P) 58 km/h (36 mph) (modo A)
Tiempo máx. de vuelo	30 minutos aprox.
Rango de temperatura de funcionamiento	0 a 40 °C (32 a 104 °F)
Frecuencia de funcionamiento	2.400 GHz a 2.483 GHz (Europa, Japón, Corea) 5.725 GHz a 5.850 GHz (Estados Unidos, China)
Transmisión de potencia (PIRE)	2.4 GHz CE (Europa) / MIC (Japón) / KCC (Corea); < 20 dBm
	5.8 GHz SRRC (China) / FCC (Estados Unidos) / (Taiwan, China); < 26 dBm
Rango de precisión de vuelo estacionario	RTK activado y funcionando correctamente: Vertical: ±0.1 m; Horizontal: ±0.1 m
	RTK desactivado Vertical: ±0.1 m (con posicionamiento visual); ±0.5 m (con posicionamiento GNSS)

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 363 de 367	FIRMAS



25/11/22, 8:32

Phantom 4 RTK - Información de producto - DJI

Phantom 4 RTK

Especificaciones Vídeos FAQ Descargas Contacta con nosotros Comprar ahora

y 192 mm) a las coordenadas de la imagen en formato Exif. Los ejes positivos x, y, z del cuerpo de la aeronave se dirigen a la derecha y hacia abajo de la aeronave respectivamente.

Funciones de cartografía

[Precisión de cartografía**](#)

La precisión de la cartografía cumple los requisitos exigidos para la Clase III de los estándares de precisión digitales de la ASPRS

** La precisión real dependerá de las condiciones de iluminación y de los patrones del suelo, la altitud de la aeronave, el software de cartografía utilizado y otros factores externos de la grabación.

[Tamaño de pixel del suelo \(GSD\)](#)

(H/36.5) cm/pixel,
Donde H es la altitud de la aeronave relativa a la escena grabada (expresada en metros)

[Eficiencia de recogida de datos](#)

Área de operación máx. aproximada de 1 km² para un solo vuelo (a una altitud de 182 m, por ejemplo, con 1 cm/pixel, cumpliendo los requisitos de la Clase III de los estándares de precisión para ortofotografías digitales).

Sistema de visión

[Rango de velocidad](#)

≤ 50 km/h (31 mph) a 2 m (6.6 pies) del suelo con iluminación adecuada

[Rango de altitud](#)

0 - 30 m (0 - 33 pies)

[Rango de funcionamiento](#)

0 - 30 m (0 - 33 pies)

[Rango de detección de obstáculos](#)

0.7 - 30 m (2 - 98 pies)

[Campo de visión](#)

Delantero/Trasero: 60° (horizontal), ±27° (vertical)
Inferior: 70° (delantero y trasero), 50° (lateral)

[Frecuencia de detección](#)

Delantera/Trasera: 10 Hz;
Inferior: 20 Hz

[Entorno de funcionamiento](#)

Superficies con patrones definidos y una iluminación adecuada (> 15 lux)

Cámara

[Sensor](#)

1" CMOS Pixeles efectivos: 20 MP

[Objetivo](#)

FOV 84° 8.8 mm / 24 mm (formato equivalente a 35 mm) f/2.8 - f/11, enfoque a 1 m - ∞

[Rango ISO](#)

Vídeo:
100 - 3200 (auto)
100 - 6400 (manual)

Fotografía:
100 - 3200 (auto)
100 - 12800 (manual)

[Velocidad obturador mecánico](#)

8 - 1/2000 s

[Velocidad del obturador electrónico](#)

8 - 1/8000 s

[Tamaño máx. de imagen](#)

4864×3648 (4:3);
5472×3648 (3:2)

[Modos de video](#)

H.264, 4K: 3840×2160 30p

[Formatos de fotografía](#)

JPEG

[Formatos de video](#)

MOV

[Sistemas de archivo compatibles](#)

FAT32 (≤ 32 GB);
exFAT (> 32 GB)

[Tarjetas SD compatibles](#)

MicroSD, Capacidad Máx.: 128 GB. Velocidad de escritura ≥ 15MB/s, necesaria clase 10 o UHS-1

[Rango de temperatura de funcionamiento](#)

0 a 40 °C (32 a 104 °F)

Batería de Vuelo Inteligente (PH4-5870 mAh - 15.2 V)

[Capacidad](#)

5870 mAh

[Voltaje](#)

15.2 V

[Tipo de Batería](#)

LiPo 4S

[Energía](#)

89.2 Wh

[Peso neto](#)

468 g

[Rango de temperatura de carga](#)

-10° to 40 °C (14° to 104 °F)

[Potencia de carga máx.](#)

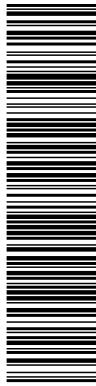
160 W

Puerto de carga de Baterías Inteligentes (WCH2)

https://www.dji.com/es/phantom-4-rtk/info?redirect_info=true#specs

2/11

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_03_RE_31206 PP23 - Plan Parcial sin Planos	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: N0DTP-JWP8F-5S7IC Fecha de emisión: 23 de Enero de 2026 a las 10:34:26 Página 364 de 367	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875320 N0DTP-JWP8F-5S7IC 4FD2BDFEEB985F71CA3608FB93BAE6BEFA77A9A7C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

<p>25/11/22, 8:32</p> <p>Phantom 4 RTK</p> <p>Temperatura de funcionamiento</p> <p>Control remoto SDK</p> <p>Frecuencia de funcionamiento</p> <p>PIRE</p> <p>Distancia de Transmisión Máx.</p> <p>Batería integrada</p> <p>Corriente de funcionamiento</p> <p>Soporte para el dispositivo móvil</p> <p>Temperatura de funcionamiento</p> <p>GNSS</p> <p>Módulo GNSS de alta sensibilidad y frecuencia única</p> <p>GNSS RTK de alta precisión multisistema y multifrecuencia</p> <p>Estabilizador</p> <p>Estabilización</p> <p>Inclinación</p> <p>Velocidad angular máx. controlable</p> <p>Intervalo de vibración angular</p> <p>Infrarrojos</p> <p>Rango de detección de obstáculos</p> <p>Campo de visión</p> <p>Frecuencia de detección</p> <p>Entorno de funcionamiento</p> <p>Control remoto</p> <p>Frecuencia de funcionamiento</p> <p>Transmisión de potencia (PIRE)</p> <p>Distancia de Transmisión Máx.</p> <p>Consumo eléctrico</p> <p>Papel de presentación</p>	<p>Phantom 4 RTK - Información de producto - DJI</p> <p>Especificaciones Vídeos FAQ Descargas Contacta con nosotros Comprar ahora</p> <p>5 to 40°C(41° to 104°F)</p> <p>2.400 GHz a 2.483 GHz (Europa, Japón, Corea) 5.725 GHz a 5.850 GHz (Otros países/regiones)</p> <p>2.4 GHz CE / MIC / KCC: < 20 dBm</p> <p>5.8 GHz SRRC / FCC / NCC: < 26 dBm</p> <p>FCC/NCC: 7 km (4.3 millas); SRRC / CE / MIC / KCC: 5 km (3.1 millas) (Sin obstáculos ni interferencias)</p> <p>6000 mAh, 2S LiPo</p> <p>1.2 A @ 7.4V</p> <p>Tabletas y smartphones</p> <p>De 0 a 40° C (de 32 a 104° F)</p> <p>GPS + BeiDou + Galileo* (Asia); GPS + GLONASS + Galileo* (otras regiones)</p> <p>Frecuencia utilizada: GPS: L1/L2; GLONASS: L1/L2; BeiDou: B1/B2; Galileo*: E1/E5a</p> <p>Tiempo de primer posicionamiento: < 50 s</p> <p>Vertical 1.5 cm + 1 ppm (Media cuadrática); Horizontal 1 cm + 1 ppm (Media cuadrática) 1 ppm indica un incremento del error de 1 mm por cada 1 km de movimiento de la aeronave.</p> <p>3 ejes (inclinación, rotación y giro)</p> <p>-90° a +30°</p> <p>90°/s</p> <p>±0.02°</p> <p>0.2 - 7 m (0.6 - 23 pies)</p> <p>70° (horizontal) ±10° (vertical)</p> <p>10 Hz</p> <p>Superficie con reflexión difusa y reflectividad > 8% (como paredes, árboles, personas, etc)</p> <p>2.400 - 2.483 GHz (Europa, Japón, Corea del Sur) 5.725 - 5.850 GHz (China, Estados Unidos)</p> <p>2.4 GHz CE / MIC / KCC: < 20 dBm</p> <p>5.8 GHz SRRC / FCC: < 26 dBm</p> <p>FCC: 7 km (4.3 millas); SRRC / CE / MIC / KCC: 5 km (3.1 millas) (Sin obstáculos, libre de interferencias)</p> <p>16 W (valor medio)</p> <p>Pantalla de 5.5 pulgadas, 1920×1080, 1000 cd/m², sistema Android Memoria: 4 GB RAM + 16 GB ROM</p>
---	--

https://www.dji.com/es/phantom-4-rtk/info?redirect_info=true#specs



Leica Viva GNSS Receptor GS12

Especificaciones técnicas



Tecnología GNSS demostrada

Basado en años de conocimiento y experiencia, el Leica GS12 ofrece las características de Leica GNSS - fiabilidad y precisión.

- SmartCheck – procesamiento RTK para garantizar resultados correctos
- SmartTrack – la mejor calidad de datos medidos en cualquier entorno
- Leica xRTK – proporciona más posiciones en entornos complicados



Ligero y completamente funcional

El Leica GS12 es completamente ergonómico y extremadamente ligero.

- Pesa 1 kg permitiendo su manejo ergonómico con balance de pesos ideal
- Equipos totalmente actualizables que le permitirán adquirir solo lo necesario y mejorar el equipo con nuevas funcionalidades cuando lo necesite
- Conectividad RTK completa junto con Leica Viva CS10/CS15 mediante UMTS, GPRS, GSM o dispositivos de radio CGR



Robusto

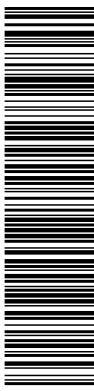
El Leica GS12 está diseñado para los entornos más exigentes.

- Grado de protección IP68 contra el polvo y la inmersión prolongada en agua
- Soporta caídas de 2 m montado en jalón
- Fabricado para soportar temperaturas extremas entre -40° C y +65° C
- Completamente operativo sin cables



- when it has to be **right**

Leica
Geosystems



Especificaciones técnicas



Tecnología GNSS	Motor de medición avanzada
	Tecnología patentada Leica SmartTrack <ul style="list-style-type: none">Mediciones resistentes a interferenciasCorrelador multipath de apertura de pulso de alta precisiónExcelente seguimiento a bajas elevacionesRuido muy bajo en las medidas de fase de la portadora GNSS con <0.5 mm de precisiónTiempo de adquisición mínimo
No. de canales	120 canales
Satélites seguidos simultáneamente	Hasta 60 Satélites simultáneamente en dos frecuencias
Tiempo de Readquisición	<1 s
Latencia de posición	Desviación típ. 0,02 seg.
Medidas GNSS	
Seguimiento de señales de satélites	GPS: L1, L2, L2C,L5 (C/A, P, C Code) GLONASS: L1, L2 (C/A, P narrow Code); E1, E5a, E5b, Alt-BOC; SBAS: WAAS, EGNOS, GAGAN, MSAS
Rendimiento de medición	Precisión (rms) ¹
DGPS/RTCM	Típicamente 25 cm
Línea base individual (<30 km)	Horizontal: 8 mm + 1 ppm Vertical: 15 mm + 1 ppm
RTK Network	Horizontal: 8 mm + 0.5 ppm Vertical: 15 mm + 0.5 ppm
Post proceso (fase) Estático con observaciones largas	Horizontal: 3 mm + 0.1 ppm Vertical: 3,5 mm + 0,4 ppm
Post proceso (fase) Estático rápido	Horizontal: 3 mm + 0.5 ppm Vertical: 5 mm + 0.5 ppm
Inicialización On-the-fly	
Fiabilidad ²	Mejor que un 99.99% usando la tecnología Leica SmartCheck
Tiempo de inicialización	Típicamente 4 s ³
Alcance de línea base en RTK	Hasta 70 km
Grabación de datos	
Intervalos de Registro	hasta 20 Hz
Hardware	
Interfaz de Usuario	
Teclas	Tecla On / Off
LEDs indicadores de estado	Seguimiento de satélites, Bluetooth® comunicaciones y alimentación
Puertos de Comunicaciones	<ul style="list-style-type: none">Puerto combinado de alimentación / USB con clavija Lemo de 8 pinesPuerto Bluetooth® integradoPuerto clip on de 5 pines para estacionamiento con Leica SmartStation
Protocolos de comunicación	
Formatos de datos en tiempo real para transmisión de datos	RTCM 3
Formatos de datos en tiempo real para recepción de datos	Formatos propietarios de Leica (Leica, Leica 4G), CMR, CMR+, RTCM 2.2, RTCM 2.3, RTCM 3.0, RTCM 3.1, RTCM 3.2 MSM Admite completamente el mensaje de transformación RTCM 3
Características físicas	
Peso	Peso 1,05 kg batería incluida
Dimensiones (diámetro x altura)	186 mm x 89 mm
Especificaciones ambientales	
Temperatura, operación	-40° C a +65° C, de acuerdo con ISO9022-10-08, ISO9022-11-special, MIL STD 810G Method 502.5 II, MIL STD 810G Method 501.5 II
Temperatura de almacenamiento	-40° C a +80° C, de acuerdo con ISO9022-10-08, ISO9022-11-special, MIL STD 810G Method 502.5 I, MIL STD 810G Method 501.5 I
Humedad	100%, de acuerdo con ISO9022-13-06, ISO9022-12-04 y MIL STD 810G Method 507.5 I
Protección contra agua, arena y polvo	IP68 de acuerdo con IEC60529 y MIL STD 810G Method 506.5 I, MIL STD 810G Method 510.5 I y MIL STD 810G Method 512.5 I Protegido contra lluvia racheadilla y polvo Protegido contra inmersiones temporales en agua (prof. máx. 1,4 m)
Vibraciones	Soporta vibraciones de acuerdo con ISO9022-36-08 y MIL STD 810G Method 514.6-Cat.24
Caídas	Soporta caídas de 1 m sobre superficies duras
Golpes	Soporta golpes sobre bastón de 2 m en superficies duras
Soporte de golpes	No se produce pérdida de señal de satélites sometido a golpes de hasta 150 mm usado y montado sobre jalón
Administración de energía	
Voltaje de alimentación	12 V DC nominal, rango 10.5 – 28 V DC
Alimentación Interna	Baterías Li-Ion extraíbles y recargables, GEB212 2.6 Ah / 7.4 V
Tiempo de funcionamiento	Hasta 7 horas ⁴

¹ En la medición, la precisión y fiabilidad dependen de varios factores como el número de satélites, geometría, obstrucciones, tiempo de observación, precisión de las efemérides, condiciones ionosféricas, multipath, etc. Las condiciones presupuestadas asumen condiciones de normales a favorables. Los tiempos no pueden ser presupuestados de forma exacta. Los tiempos están afectados por los mismos factores anteriormente citados. GPS y GLONASS puede incrementar el rendimiento y precisión hasta un 30% con relación a la señal solo GPS.

² Puede variar debido a las condiciones atmosféricas, multipath, obstáculos, geometría de la señal y número de satélites seguidos.

³ Puede variar con la temperatura y la antigüedad de la batería.



La marca Bluetooth® y su logotipo son propiedad de Bluetooth SIG, Inc. y cualquier uso de tales marcas por Leica Geosystems AG se realiza bajo licencia.

Otras marcas y nombres registrados son de sus respectivos propietarios.

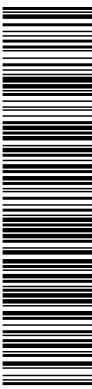
Las ilustraciones, descripciones y datos técnicos no son vinculantes. Todos los derechos reservados.
Impreso en Suiza - Copyright Leica Geosystems AG, Heerbrugg, Suiza, 2011. 783037es - 10.14 - galledia

Leica Geosystems AG
Heerbrugg, Suiza

www.leica-geosystems.com

- when it has to be right





PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE"

4 – PLANOS

LISTADO DE PLANOS:

P-01	SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE	S/E
P-02	DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	1/1.500
P-03	TOPOGRAFÍA Y OTROS CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN	1/1.500
P-04	ORDENACIÓN	1/1.500
P-05	RED VIARIA. SECCIONES TIPO RASANTES Y DEFINICIÓN GEOMÉTRICA	1/1.500
P-06	ESQUEMA DE LAS REDES DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES Y FECALES	1/1.500
P-07	ESQUEMAS DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS	1/1.500

PLANOS