

Ayuntamiento de  
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano  
Expte 3/2025-PP  
SJU/AMJ/GrCONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS  
E INFRAESTRUCTURASRESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA-PRESIDENCIA

Examinado el expediente nº.003/2025-PP, instruido en relación con la tramitación del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCHIPRESTE", formulado por la COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR 2.3. "ARROYO DEL ARCHIPRESTE" DEL PGOU DE MAJADAHONDA; y de conformidad con los artículos 172 y 175 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, del que se desprenden los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** – Con fecha 30/04/2025 se ha presentado por la COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCHIPRESTE", solicitud de estimación de la iniciativa de desarrollo por el sistema de compensación del SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCHIPRESTE", acompañada, entre otra documentación, del proyecto de Plan Parcial del ámbito (que se aporta como ANEXO V de dicha iniciativa).

La iniciativa presentada por la COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR 2.3. "ARROYO DEL ARCHIPRESTE" DEL PGOU DE MAJADAHONDA, CIF V85770360, ha sido estimada mediante acuerdo de Pleno Municipal, en sesión celebrada con fecha 29/05/2025.

**SEGUNDO.-** En relación con dicha documentación con fecha 19/11/2025 se ha emitido informe jurídico por el Director Jurídico del Área de Desarrollo Urbano que contiene una serie de consideraciones preliminares, en las que se pone de manifiesto que:

**2.1.-** Resulta indispensable para justificar el incremento del número de viviendas del Sector 2.3 en 84 unidades respecto del que resulta de la aplicación de los datos de la ficha nº.21, la aportación al expediente de planeamiento del correspondiente levantamiento topográfico de la delimitación del Sector, redactado por técnico competente, que contenga la medición que haya servido de base para obtener los nuevos datos de superficie del mismo. Dicho documento formará parte de la documentación técnica del Plan Parcial, integrándose en él, para su posterior comprobación por los Servicios Técnicos Municipales.

**2.2.-** Habiendo quedado justificada la improcedencia de aplicar la Disposición Transitoria 3<sup>a</sup> de la Ley 6/2011 a un instrumento de planeamiento urbanístico, como es el presente Plan Parcial, cuya tramitación se ha iniciado en el año 2025, y, con ello, de dispensar a éste del cumplimiento de las previsiones contenidas en el Plan General al respecto de la reserva mínima de vivienda protegida.

En el presente Plan Parcial no quedan justificadas las razones de interés general que concurren en el presente Sector para motivar que la ordenación propuesta en materia de reserva mínima de vivienda protegida se separe de los precedentes seguidos en actuaciones urbanísticas anteriores en aplicación del PGOU98 y, con ello, se produzca una minoración en el nº de viviendas protegidas resultantes del desarrollo que, a su vez, imposibilite alcanzar el cumplimiento de los objetivos perseguidos por el Plan General en relación con el porcentaje de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

Ayuntamiento de  
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano  
Expte 3/2025-PP  
SJU/AMJ/GrCONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS  
E INFRAESTRUCTURAS

En consecuencia con lo anterior, el presente Plan Parcial deberá cumplir tanto con las reservas de vivienda protegidas perseguidas por el PGOU98 en cuanto al nº. de viviendas con régimen de protección pública a obtener (353) y con el porcentaje mínimo de edificabilidad residencial (40%) del Sector de acuerdo con la legislación estatal y autonómica en la materia.

Conforme a lo anterior en dicho informe jurídico se concluye que el presente Plan Parcial deberá completarse con documentación técnica complementaria que justifique la superficie del ámbito y deberán subsanarse las deficiencias observadas en relación con el cumplimiento de las reservas en materia de vivienda sujeta al algún régimen de protección pública, conforme a lo dispuesto en la legislación y el planeamiento urbanístico aplicables.

**TERCERO.-** En relación con la documentación presentada con fecha 21/11/2025 se ha emitido informe por el Servicio de Infraestructuras Básicas y Mantenimiento de la Ciudad, señalando que no existe inconveniente técnico en que se continúe con la tramitación del procedimiento.

**CUARTO.-** En relación con la documentación presentada con fecha 26/11/2025 se ha emitido informe por el Servicio Técnico de Urbanismo, señalando dos requerimientos en sus Apartados III y V, que deberán subsanarse previamente a emitir el informe técnico favorable a la Aprobación Inicial del presente Plan Parcial; sin perjuicio de lo dispuesto en el informe municipal sobre la red de saneamiento, en relación con la actuación urbanística que este Plan Parcial constituye.

**4.1.-** En el Apartado III de dicho informe se indica que respecto del punto 4 del artículo 47 de la Ley 9/2001, se señala que este P. Parcial mantiene la delimitación cartográfica de la ficha urbanística del ámbito, incluida en el vigente PGOU de Majadahonda, la cual ha permanecido sin modificar su límite, desde su creación por el PGOU de Majadahonda hasta la actualidad.

Lo anterior significa que la superficie del ámbito afectado por el P. Parcial, determinada originalmente por la mencionada ficha urbanística, es la correspondiente a la realidad geométrica que dicha ficha refleja, que como ya se ha expresado antes, se ha mantenido invariable desde su determinación.

Entre los datos de esa ficha, el valor numérico que se refiere a la superficie del ámbito, informa sobre la superficie de dicho ámbito sin contar con los suelos destinados a Sistemas Generales, que están expresamente incluidos en el mismo. Lo anterior se concreta en que la superficie total de este ámbito, delimitada geométrica y gráficamente por su ficha, es de 363.660 m<sup>2</sup>. Este valor, es el que se toma como referencia para la obtención del resto de parámetros urbanísticos, que se aplican en este P. Parcial.

Debe aportarse plano topográfico.

**4.2.-** En el Apartado V, letra B) de dicho informe se indica respecto de la reserva para vivienda con algún tipo de protección:

1.- La propuesta del Plan Parcial presentada para su aprobación, contempla una reserva para vivienda protegida que se concreta como sigue:

- VIVIENDAS PROTEGIDAS = 297 viviendas



Ayuntamiento de  
MAJADAHONDA

Área de Desarrollo Urbano  
Expte 3/2025-PP  
SJU/AMJ/Gr

## CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS

- VIVIENDAS LIBRES = 321 viviendas  
 TOTAL VIVIENDAS DEL ÁMBITO = 618 viviendas.

Esta propuesta, es cumplidora con la reserva mínima de vivienda protegida, exigida por la legislación tanto estatal como autonómica sobre suelo, ordenación territorial y urbanística, concretamente: la vigente legislación estatal en materia de Suelo (Artículo 20 y Disposición Transitoria Primera respectivamente, del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) y la legislación de la Comunidad de Madrid en materia de Suelo (Artículo 38 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid).

2.- No obstante lo anteriormente expuesto, y de conformidad con el criterio establecido por los Servicios Jurídicos Municipales de Urbanismo de este Ayuntamiento de Majadahonda, esta reserva para vivienda protegida, deberá cumplir además de lo exigido por la legislación antes citada, con las determinaciones establecidas para su concreción, en el instrumento de ordenación urbanística vigente sobre el ámbito afectado, es decir el vigente PGOU-Maj-98, lo cual implica prever una reserva para vivienda protegida, mayor a la exigida por la legislación referida en el punto anterior.

Obteniéndose de este modo, la reserva para vivienda protegida, por la aplicación de las siguientes determinaciones incluidas en el vigente PGOU-Maj-98.:

Estas determinaciones se localizan principalmente en la ficha de ordenación del ámbito "Arroyo del Arcipreste", donde se indica una superficie de suelos destinados a vivienda con algún tipo de protección (20,75 Ha) con una densidad concreta (17 viviendas/Ha) que arroja una cantidad de  $20,75 \times 17 = 353$  viviendas protegidas, así como en los criterios recogidos a lo largo de la Memoria de dicho Plan General, que definen el modelo urbanístico del término municipal de Majadahonda. Resultando lo anterior, en la línea de lo indicado por los citados Servicios Jurídicos de Urbanismo, que la determinación de la reserva de vivienda protegida para el Sector "Arroyo del Arcipreste", deberá concretarse como sigue:

- VIVIENDAS PROTEGIDAS = 353 viviendas  
 - VIVIENDAS LIBRES = 265 viviendas  
 TOTAL VIVIENDAS DEL ÁMBITO = 618 viviendas.

3.- Como conclusión a lo expuesto en los dos puntos anteriores, se requiere que el documento del Plan Parcial del Sector "Arroyo del Arcipreste", incluya una reserva de vivienda protegida cumplidora con los valores determinados en el anterior punto 2.-

**QUINTO.-** Con fecha 04/12/2025, por la Alcaldía-Presidencia se dicta el Decreto nº.4.644/2025, por el que se admite a trámite la solicitud de tramitación del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCIPRESTE", y se requiere a la COMISION GESTORA DEL SECTOR 2.3. "ARROYO DEL ARCIPRESTE" DEL PGOU DE MAJADAHONDA para que en el PLAZO DE DIEZ (10) DÍAS, aporte la documentación que subsane las deficiencias indicadas en el informe jurídico del Director Jurídico del Área de Desarrollo Urbano de 19/11/2025, y en el informe técnico del Servicio de Urbanismo de fecha 26/11/2025.

**SEXTO.-** Con fecha 19/12/2025 se ha presentado por la COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR 2.3



## CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS

Área de Desarrollo Urbano  
Expte 3/2025-PP  
SJU/AMJ/Gr

“ARROYO DEL ARCIPIRESTE”, nueva documentación del proyecto de Plan Parcial del ámbito, dando respuesta a dicho requerimiento.

La nueva documentación del Plan Parcial aportado tiene los siguientes números de CSV:

- JI0N0-9MRD2-3ZMEX
- N0DTP-JWP8F-5S7IC
- 3J9O-8JO4R-IRFCH
- 5S034-XQBL6-7KBQS
- TE9KH-CYI10-3C927
- SGCR9-DS3EF-C8NUG
- O8YBX-4HVV5-69Z30
- KH8EE-R8KGE-1AV44
- 3AOKC-VDX43-ALGL3
- 8TQDL-UIKMU-9K765

Y contiene los siguientes documentos:

1. MEMORIA.
2. NORMAS URBANISTICAS.
3. ANEXOS:

ANEXO. 1: FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACION

ANEXO. 2: RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL

ANEXO. 3: MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

ANEXO. 4: PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTROFICOS.

ANEXO. 5: MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.

ANEXO. 6: RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXO. 7: INFORMES DE VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO Y DE AGUA REUTILIZADA.

4. 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 FÉCALES 1/1.500

P-07 ESQUEMAS DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS 1/1.500

5. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

6. ESTUDIO ACUSTICO.

7. ESTUDIO DE CARACTERIZACION DE LA CALIDAD AMBIENTAL DEL SUELO.

8. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO, CONSUMO DE ENERGÍA Y CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

9. ESTUDIO DE TRAFICO.

10. ESTUDIO HIDROLOGICO Y DE SANEAMIENTO.

Ayuntamiento de  
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano  
Expte 3/2025-PP  
SJU/AMJ/Gr**CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS  
E INFRAESTRUCTURAS**

10. ESTUDIO TRANSPORTE Y MOVILIDAD.
11. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMATICO, CONSUMO DE ENERGIA Y CONTAMINACIÓN ATMOSFERICA.

**SEPTIMO.-** En relación con esta última documentación presentada, con fecha 23/12/2025 se ha emitido informe por el Servicio de Urbanismo, señalando que no existe inconveniente técnico en que se continúe con la tramitación del procedimiento; e indicando que las subsanaciones realizadas en el documento de Plan Parcial correspondientes a la reserva de vivienda protegida, no afectan ni alteran, el contenido y el sentido del informe del Servicio de Infraestructuras Básicas y Mantenimiento de la Ciudad de fecha 21/11/2025, que acompaña a este Plan Parcial en esta fase de aprobación.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La previsión del artículo 5.4, letra a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid (en adelante Ley 9/2001), de que los sujetos privados pueden participar en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante la formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la presente Ley; se concreta, en los artículos 50 y 59 y ss de la Ley 9/2001 para los Planes Parciales, en la posibilidad de que éstos puedan ser formulados a iniciativa particular.

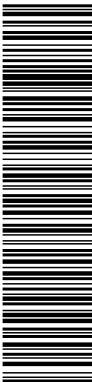
Sin perjuicio de lo señalado en dicho artículo 59.4, tradicionalmente se ha venido considerando por las Administraciones con competencias en cada de las fases de la tramitación y aprobación de un Plan Parcial (Comunidad de Madrid y Ayuntamientos), y por los operadores privados que lo promueven, que la presentación de un Plan Parcial de iniciativa particular, a desarrollar por el sistema de compensación, ha de venir anudado de manera indefectible al ejercicio de la iniciativa de ejecución de planeamiento, conforme a lo que determinan los artículos 104 y ss de la Ley 9/2001.

**SEGUNDO.-** En la actualidad, en la Ley 9/2001, se recogen las funciones y límites de los Planes Parciales, en concreto en su artículo 47, debiendo desarrollar el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, en suelo urbanizable.

El Plan Parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresa y suficientemente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

Este Plan Parcial mantiene la delimitación cartográfica de la ficha urbanística del ámbito, incluida en el vigente PGOU de Majadahonda, la cual ha permanecido sin modificar su límite, desde su creación por el PGOU de Majadahonda hasta la actualidad.

Lo anterior significa que la superficie del ámbito afectado por el Plan Parcial, determinada originalmente por la mencionada ficha urbanística, es la correspondiente a la realidad geométrica que dicha ficha refleja, que como ya se ha expresado antes, se ha mantenido invariable desde su determinación.

Ayuntamiento de  
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano  
Expte 3/2025-PP  
SJU/AMJ/Gr**CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS  
E INFRAESTRUCTURAS**

Tal y como queda adecuadamente explicado y justificado de forma detallada en el apartado 4.1 de la Memoria del Plan Parcial, la superficie total de suelo incluido en el Sector es de 363.660 m<sup>2</sup>.

A tal efecto, se ha aportado como Anexo nº.8 del documento del Plan Parcial, levantamiento topográfico en el que se acredita la superficie real del Sector, dando contestación al requerimiento contenido en el Decreto de la Alcaldía-Presidencia nº.4.644/2025, de fecha 04/12/2025.

**TERCERO.-** Es objeto del Plan Parcial de Ordenación del Sector P.P.2-3 “Arroyo Del Arcipreste” el desarrollo de la ordenación pormenorizada del Sector P.P. 2-3, “Arco de Poniente” Suelo Urbanizable Sectorizado, zona de crecimiento del segundo cuatrienio del vigente Plan General de Majadahonda de 1998.

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 Ley 9/2001, el documento adecuado para establecer su Ordenación Pormenorizada es el Plan Parcial.

Por otra parte, y coherentemente con la Ley 9/2001, 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.

3.1.- La modalidad de sistema de ejecución propuesta por el Plan Parcial, es la de compensación, conforme a lo estipulado en la ficha de Condiciones de desarrollo del Sector “Arroyo del Arcipreste”.

3.2.- Conforme a la ficha nº.21 del Plan General se indica un valor de Densidad de Viviendas de 17 viv/Ha. Resultando que el número máximo de viviendas del sector, obtenido en función de la superficie aplicable (36,37 Has) es de 618 viviendas (17viv x 36,37Ha).

3.3.- La ocupación máxima del Sector, propuesta por el Plan Parcial de 22,95 %, conforme al cuadro general de índices de Ocupación máxima recogidos en la ficha del Sector “Arroyo del Arcipreste”; siendo inferior a la ocupación máxima del Sector, prevista por la ficha original del PGOU de Majadahonda = 33%.

3.4.- El Plan Parcial establece como valor de edificabilidad propuesta para el Sector 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Cumpliéndose lo determinado en la ficha del vigente Plan General de Majadahonda, correspondiente al Sector “Arroyo del Arcipreste”.

3.5.- Los usos pormenorizados propuestos por el Plan Parcial son los siguientes:

- Residencial Colectiva.
- Residencial unifamiliar.

Ayuntamiento de  
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano  
Expte 3/2025-PP  
SJU/AMJ/Gr**CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS  
E INFRAESTRUCTURAS**

Terciario. Introducido por el Plan Parcial.  
 Dotacional privado.  
 Equipamiento público.

**3.6.- La distribución de edificabilidad por usos se realiza con los criterios siguientes:**

- El 19,4% de la edificabilidad, un total de 19.561,67 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>c), destinada toda ella al uso residencial, un 47,3% (superior al mínimo del 40% que exige la legislación vigente), 38.499,04 m<sup>2</sup>c, se localiza en manzanas calificadas como vivienda colectiva de protección (RCP). Esta edificabilidad es la resultante de considerar para la vivienda de protección (353 unidades) una superficie media de aproximadamente 110 m<sup>2</sup> c / viv.
- El resto de edificabilidad residencial (42.877,06 m<sup>2</sup>c) se distribuye entre la vivienda colectiva (RCL – 28.364,80 m<sup>2</sup>c) y la unifamiliar (RU - 14.512,26 m<sup>2</sup>c), 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.

**3.7.- 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:**

- Residencial Unifamiliar - El número de viviendas resulta de la división del suelo de cada manzana entre 500 m<sup>2</sup>, lo que supone un total de 68 viviendas con una superficie media de 210 m<sup>2</sup> construidos.
- Residencial Colectiva de Protección - Se fija una superficie construida media por vivienda de aproximadamente 110 m<sup>2</sup>c/viv. Esto supone 353 viviendas, un 57,12% del total.
- Residencial Colectiva Libre - Se fija una superficie construida media por vivienda de aproximadamente 143 m<sup>2</sup>c/viv. Esto supone 197 viviendas.

**3.8.- Las reservas mínimas se regulan conforme al siguiente desglose:**

**3.8.1.- Reservas mínimas del Plan Parcial para dotaciones, las cuales respetan los estándares dotacionales incluidos en la ficha del sector:**

- Espacios libres de uso público: el valor mayor entre 15 m<sup>2</sup>s/viv para jardines y 6 m<sup>2</sup>s/viv para espacios de juegos = 11.214 m<sup>2</sup> y el 10% del sector, por lo que la superficie mínima será esta última: 31.500 m<sup>2</sup> (36.366 m<sup>2</sup> considerando la superficie real del sector).
- Escolar de uso público: 2 m<sup>2</sup>s/viv (guardería) más 10 m<sup>2</sup>s/viv (EGB) = 6.400 m<sup>2</sup> -> mínimo en ficha 6.500 m<sup>2</sup> (7.416 m<sup>2</sup> con 618 viviendas).
- Deportivo de uso público: 8 m<sup>2</sup>s/viv = 3.204 m<sup>2</sup> -> mínimo en ficha 3.000 m<sup>2</sup> (4.944 m<sup>2</sup>)

Ayuntamiento de  
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano  
Expte 3/2025-PP  
SJU/AMJ/Gr**CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS  
E INFRAESTRUCTURAS**

- con 618 viviendas).
- Comercial de uso público:  $2 \text{ m}^2/\text{viv} = 1.068 \text{ m}^2/\text{c}$  -> mínimo en ficha  $1.000 \text{ m}^2/\text{c}$ , en  $1.000 \text{ m}^2$  de suelo ( $1.236 \text{ m}^2/\text{c}$  en  $1.236 \text{ m}^2$  de suelo con 618 viviendas).
  - Social de uso público:  $4 \text{ m}^2/\text{viv} = 2.136 \text{ m}^2/\text{c}$  -> mínimo en ficha  $2.000 \text{ m}^2/\text{c}$  en  $2.000 \text{ m}^2$  de suelo ( $2.472 \text{ m}^2/\text{c}$  en  $2.472 \text{ m}^2$  de suelo con 618 viviendas)

Cumpliendo estas reservas con lo previsto en la Ley 9/2001 y en el Reglamento de Planeamiento.

### 3.8.2.- Reserva para vivienda con algún tipo de protección:

La propuesta del Plan Parcial presentada para su aprobación, contempla una reserva para vivienda protegida que se concreta como sigue:

- VIVIENDAS PROTEGIDAS = 353 viviendas
  - VIVIENDAS LIBRES = 265 viviendas
- TOTAL VIVIENDAS DEL ÁMBITO = 618 viviendas.

Esta propuesta, cumple con la reserva mínima de vivienda protegida, exigida por la legislación tanto estatal como autonómica sobre suelo, ordenación territorial y urbanística, concretamente: la vigente legislación estatal en materia de Suelo (Artículo 20 y Disposición Transitoria Primera respectivamente, del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) y la legislación de la Comunidad de Madrid en materia de Suelo (Artículo 38 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid).

Y cumple además de lo exigido por la legislación antes citada, con las determinaciones establecidas para su concreción, en el instrumento de ordenación urbanística vigente sobre el ámbito afectado, es decir el vigente PGOU-Maj-98, lo cual implica una reserva para vivienda protegida, mayor a la exigida por la legislación referida en el punto anterior.

Dando cumplimiento de este modo, a la reserva para vivienda protegida, por la aplicación de las determinaciones incluidas en la ficha de ordenación del ámbito "Arroyo del Arcipreste" el vigente PGOU-Maj-98., en la que se indica establece como índice la superficie de suelos destinados a vivienda con algún tipo de protección (20,75 Ha) con una densidad concreta (17 viviendas /Ha) que arroja una cantidad de  $20,75 \times 17 = 353$  viviendas protegidas, así como en los criterios recogidos a lo largo de la Memoria de dicho Plan General, que definen el modelo urbanístico del término municipal de Majadahonda.

En consecuencia con lo anterior, debe entenderse que el documento del Plan Parcial del Sector "Arroyo del Arcipreste", dando contestación al requerimiento contenido en el Decreto de la Alcaldía-Presidencia nº.4.644/2025, de fecha 04/12/2025.

**CUARTO.-** El contenido del presente Plan Parcial se ajusta a lo establecido en los artículos 48 y 49 de la Ley 9/2001; habiéndose seguido además las "Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los instrumentos de Planeamiento y Autorizaciones en Suelo Urbanizable no Sectorizado y no Urbanizable de Protección en la Comunidad de Madrid" elaboradas por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

Ayuntamiento de  
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano  
Expte 3/2025-PP  
SJU/AMJ/Gr**CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS  
E INFRAESTRUCTURAS**

La documentación establecida en la citada directriz de la Comunidad de Madrid se complementa con los anexos establecidos por la legislación sectorial vigente, teniendo en cuenta lo previsto para la tramitación de los instrumentos de planeamiento, contenido el Resumen ejecutivo y la justificación de la viabilidad económica.

**QUINTO.-** El procedimiento para la tramitación de un Plan Parcial de iniciativa particular, debe realizarse conforme a las siguientes reglas:

**5.1.-** El artículo 59 de la Ley 9/2001, dispone que, tratándose de un Plan Parcial de iniciativa particular, debe seguirse el procedimiento previsto en su apartado 4, debiendo resolverse por la Alcaldía-Presidencia sobre la aprobación inicial del mismo (letra a) apartado 1º del artículo 59.4).

La aprobación inicial conlleva la apertura de un trámite de información pública por plazo de un mes (artículo 57), instrumentado mediante anuncio en el BOCM y en un periódico de difusión provincial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 128 del Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados (letra b), apartado 1º del artículo 59.4).

Asimismo, la aprobación inicial implicará que, simultáneamente, se efectúe 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. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

El requerimiento de los informes sectoriales previstos en el párrafo anterior, se podrá efectuar mediante solicitud centralizada y automatizada, a través de la Aceleradora Urbanística de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, letra a), en el artículo 8.1, letra a) y 8.3 y en el artículo 9 del Decreto 92/2025, de 10 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se crea y regula la Aceleradora Urbanística de la Comunidad de Madrid.

Una vez superados los trámites anteriores, se remitirá el documento técnico del Plan Parcial a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.

**5.2.-** Conforme a lo dispuesto en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, la aprobación inicial de un proyecto de Planeamiento Urbanístico de su modificación o revisión suspenderá "ope legis" la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades. El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurriren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

El artículo 120 del RPU se pronuncia en este mismo sentido señalando que, no obstante lo anterior,

Ayuntamiento de  
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano  
Expte 3/2025-PP  
SJU/AMJ/GrCONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS  
E INFRAESTRUCTURAS

podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

**5.3.-** Conforme a lo previsto en el artículo 3.3, letra d,7º) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, antes de que resuelva la Alcaldía sobre la aprobación inicial del Plan Parcial, debe emitirse informe preceptivo por la Secretaría General al tratarse de un instrumento de planeamiento urbanístico.

Vistos los Hechos y Fundamentos de Derecho referidos, y conforme al contenido del Informe Jurídico-Propuesta de Resolución de fecha 26/12/2025 y al Informe de Secretaría General de fecha 02/01/2026, y de conformidad con los mismos,

**VENGO EN RESOLVER:**

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el Plan Parcial de ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P.2-3 "ARROYO DEL ARCHIPRESTE", formulado a iniciativa de la COMISION GESTORA DEL SECTOR 2.3. "ARROYO DEL ARCHIPRESTE" DEL PGOU DE MAJADAHONDA, según documento presentado, tal y como aparece identificado en el Antecedente de Hecho SEXTO.-.

**SEGUNDO.-** Publicar anuncio de la presente resolución de aprobación inicial del Plan Parcial, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, abriendo un trámite de información al público por PLAZO DE UN MES, para que cualquier ciudadano pueda consultar el expediente y deducir por escrito las alegaciones que tenga por conveniente.

**TERCERO.-** Publicar el presente Plan Parcial en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Majadahonda (sección "Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente / Planes de Ordenación Urbana y Convenios Urbanísticos / Planes Parciales"), tras su publicación en el Boletín Oficial.

Igualmente, el expediente podrá consultarse en el Servicio de Urbanismo, del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, de lunes a viernes en horario de oficina, por PLAZO DE UN MES.

**CUARTO.-** Requerir, a los órganos y entidades públicas así como a las compañías suministradoras y de servicios indicados en el informe favorable emitido por el Servicio de Urbanismo, la emisión de los correspondientes informes sectoriales preceptivos o que se han considerado necesarios en el presente caso concreto; remitiendo toda la documentación que contiene el Plan Parcial aprobado inicialmente.

El requerimiento previsto en el párrafo anterior, se podrá efectuar directamente desde el Servicio de Urbanismo Municipal o mediante solicitud centralizada y automatizada, a través de la Aceleradora Urbanística de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, letra a), en el artículo 8.1, letra a) y 8.3 y en el artículo 9 del Decreto 92/2025, de 10 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se crea y regula la Aceleradora Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En todo caso, la solicitud de informes municipales internos y de los informes y certificaciones técnicas que deban emitir las compañías suministradoras y de servicios sobre la suficiencia o

Ayuntamiento de  
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano  
Expte 3/2025-PP  
SJU/AMJ/GrCONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS  
E INFRAESTRUCTURAS

necesidad de ampliación de las redes de infraestructuras, se efectuará desde el Servicio de Urbanismo.

**QUINTO.-** Notificar individualmente la presente resolución de aprobación inicial del Plan Parcial a todos los propietarios afectados, los efectos de que conozcan la apertura de un trámite de información pública.

**SEXTO.-** Remitir, una vez superados los trámites anteriores, el documento técnico completo del Plan Parcial a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental, una vez tramitado el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica.

**SÉPTIMO.-** Suspender la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades, por el PLAZO DE UN AÑO, en todo el ámbito de este Plan Parcial. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.

No obstante lo anterior, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

**OCTAVO.-** Dar traslado de la resolución de aprobación inicial del Plan Parcial a los promotores de la iniciativa de planeamiento para su conocimiento y efectos oportunos.

**NOVENO.-** Dar traslado de la resolución de aprobación inicial del Plan Parcial al Director Coordinador del Área de Desarrollo Urbano, al Director Jurídico del Área de Desarrollo Urbano, a los Técnicos del Servicio de Urbanismo, a los efectos pertinentes.

Lo manda y firma la Alcaldesa-Presidenta, en Majadahonda en la fecha de su firma.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA

Fdo.: María Dolores Moreno Molinos  
(firmado electrónicamente)

Doy fe.

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: María Celia Alcalá Gómez  
(firmado electrónicamente)