

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

69

MAJADAHONDA

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Para su conocimiento y efectos consiguientes le hago saber que mediante sesión ordinaria de fecha 24 de septiembre de 2026, el Pleno de la Corporación adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Definir los ámbitos territoriales del término municipal de Majadahonda y establecer en los mismos las condiciones generales de aplicación de los regímenes especiales contenido en la Ley 3/2024, conforme a la nueva redacción dada por la Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública, de acuerdo con el contenido del informe de Urbanismo de 10/9/2026 (CSV: VY4KI-QSREQ-JCRKK), que forma parte de manera indisoluble del presente acuerdo y le sirve de motivación; conforme al siguiente detalle:

1.1. El artículo segundo de la Ley 3/2024, en su nueva redacción dada por la Ley 2/2026 para el cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario oficinas, con uso terciario hospedaje o con uso dotacional privado; se aplicará en los siguientes términos:

- En las parcelas calificadas como de uso de terciario oficinas no será de aplicación en “Carril del Tejar” y en “Carralero II”.
- En las parcelas calificadas como de uso de terciario hospedaje no será de aplicación en “Carril del Tejar” y en “Carralero II”.
- En las parcelas calificadas como de uso dotacional privado:
 - No será de aplicación en “Los Satélites”.
 - Sí será de aplicación en “Roza Martín”, con las siguientes condiciones restrictivas:
 - Se limita la edificabilidad destinada a este uso residencial, a un máximo del 70 % de la edificabilidad asignada a cada parcela.
 - La dotación de plazas de aparcamiento en cada vivienda protegida que se construya por aplicación de la Ley 2/2026 será de 2 plazas de aparcamiento por vivienda, que se ubicarán siempre dentro de la parcela donde se realice la actuación, en superficie o bajo rasante.
 - No será de aplicación en sectores o ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNC), o de suelo urbanizable sectorizado (SUZS) que durante la vigencia de la Ley 3/2024, en su nueva redacción, pudieran llegar a alcanzar los requisitos exigidos en el artículo segundo; cuando a la entrada en vigor de la Ley 2/2026, no tuvieran aprobado definitivamente los instrumentos urbanísticos que los desarrollen.
 - No resulta aplicable al resto de los ámbitos urbanísticos existentes en el municipio en los que los usos Terciario Oficinas Hospedaje o Dotacional Privado no tengan la consideración de uso principal del ámbito o sector para cada parcela.

1.2. El artículo tercero de la Ley 3/2024, en su nueva redacción dada por la Ley 2/2026, para el incremento de edificabilidad y densidad en parcelas destinadas a la construcción de viviendas con protección pública, se aplicará en los siguientes términos:

- No será de aplicación en “Los Satélites” y en “Roza Martín”.
- Sí será de aplicación en otros ámbitos de suelo urbano consolidado (SUC) en los que pudiesen existir parcelas con la calificación urbanística de vivienda protegida y que no se hubiera materializado en ellas la edificación.
- Sí será de aplicación en sectores o ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNC), como “La Leontina”, o de suelo urbanizable sectorizado (SUZS), como los cuatro sectores de Arco de Poniente, que durante la vigencia de la Ley 3/2024, en su nueva redacción, alcancen los requisitos exigidos en este artículo tercero.

1.3. El artículo cuarto de la Ley 3/2024, en su nueva redacción dada por la Ley 2/2026 para la habilitación de alojamiento temporal en parcelas con calificación de uso industrial, se aplicará en los siguientes términos:

— No será de aplicación en todo el término municipal.

1.4. Los regímenes especiales contenidos en artículos segundo y tercero de la Ley 3/2024, en su nueva redacción dada por la Ley 2/2026, SÍ serán de aplicación en el resto suelo urbano (SU) de Majadahonda; conforme a las condiciones adicionales de carácter municipal, que resulten de aplicación.

Segundo.—Declarar que la aplicación de los nuevos regímenes especiales establecidos en la Ley 3/2024, en virtud de la Ley 2/2026, de 11 de junio, se hará conforme a las siguientes condiciones adicionales de carácter municipal:

2.1. Para calcular la edificabilidad máxima para implantar el uso de vivienda protegida en terrenos o parcelas calificadas como de terciario oficinas u hospedaje, debe tomarse como referencia exclusivamente la edificabilidad del uso terciario de oficinas u hospedaje del ámbito o sector.

2.2. La autorización del uso residencial como uso alternativo, en cualquiera de los ámbitos en los que sea viable conforme a estas condiciones restrictivas, se restringe exclusivamente a las parcelas que se encuentren vacantes de edificación, a la fecha de entrada en vigor de la Ley 2/2026.

2.3. La edificabilidad correspondiente al uso residencial en la tipología de vivienda protegida, para cualquiera de los supuestos habilitados por la Ley 2/2026, así como el de los usos asociados, complementarios o compatibles al uso principal deberán materializarse en la misma edificación que se implante en la parcela. Estos usos asociados, complementarios o compatibles deberán respetar los límites y el régimen previsto en la ordenación urbanística que, en ningún caso, podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda.

2.4. Las posibles medidas correctoras de carácter sectorial, como son las de protección acústica o similares, que se requieran implantar en las actuaciones que se desarrollen por aplicación de la Ley 2/2026, de 11 de junio, en cualquiera de los ámbitos en los que sea viable conforme a estas condiciones restrictivas, serán por cuenta del promotor que las desarrolle.

2.5. Las actuaciones edificatorias que se desarrollen por aplicación de la Ley 3/2024, en cualquiera de los ámbitos en los que sea viable conforme a estas condiciones restrictivas, deberán incluir entre sus partidas presupuestarias de obra y a cargo del promotor, la previsión de los elementos pertenecientes a la red de recogida neumática de basuras, exigida en el término municipal de Majadahonda, en las mismas condiciones que para el resto de las actuaciones edificatorias de uso residencial.

2.6. Si como consecuencia de la implantación de los usos habilitados por la Ley 3/2024, en cualquiera de los ámbitos en los que sea viable conforme a estas condiciones restrictivas, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de su ejecución correrán a cargo del promotor de la actuación; todo ello en los términos señalados en el artículo segundo, apartado 6; y en el artículo tercero, apartado 5.

2.7. Cuando la aplicación de los regímenes especiales de la Ley 3/2024 requiera ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela ya existentes, la licencia urbanística debe tramitarse conforme al régimen de obras de edificación y urbanización simultáneas previstas en la legislación urbanística aplicable, con el fin de garantizar su efectiva ejecución simultánea. En el caso de que la implantación de los nuevos usos o el incremento de edificabilidad o densidad se pretendan realizar en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado se deberá tener aprobado previamente el correspondiente proyecto de urbanización que contemple la ampliación de las infraestructuras y de las redes públicas exteriores a la parcela ya existentes. Por otro lado, cuando se pretenda realizar en suelo urbano consolidado deberá presentarse el correspondiente proyecto de obras ordinarias de urbanización que acompañe al resto de documentación técnica que deba presentarse junto con la solicitud de la licencia urbanística.

2.8. En todas aquellas actuaciones que supongan la implantación de un nuevo o un incremento de edificabilidad o densidad se exigirá que, junto con la solicitud de la licencia urbanística, se aporte como documentación de carácter esencial el correspondiente informe de sostenibilidad económica en los términos y con el alcance a que se refiere el artículo 22.4 del TRLS 2015, para su valoración y estudio en el seno de dicho procedimiento de licen-

cia, con el fin de analizar 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.

2.9. Las actuaciones edificatorias que se ejecuten en aplicación de un cambio de uso o un incremento de edificabilidad y densidad conforme la Ley 3/2024 y tengan por objeto la implantación del uso residencial en la tipología de vivienda protegida deberán contemplar las correspondientes cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías que se puedan generar.

En estos casos se exigirá que, junto con la solicitud de la licencia urbanística, se aporte como documentación de carácter esencial y aneja al proyecto de edificación la correspondiente memoria de viabilidad económica que contenga la valoración de las posibles plusvalías que se puedan generar.

Dicha memoria contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos preexistentes conforme al planeamiento y de los permitidos por la aplicación de la Ley 3/2024; con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas afectadas.
- Un análisis concreto del alcance que supone la modificación introducida por la Ley 3/2024, sobre el incremento de la edificabilidad o densidad, o sobre el cambio de uso mediante la introducción del uso residencial en la tipología de vivienda protegida como uso alternativo al principal y sus efectos sobre la rentabilidad de la operación; incluyendo las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión del nuevo uso urbanístico propuesto y un horizonte temporal del mismo que refleje su posible descalificación una vez se decida no mantener el régimen de protección.

La cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen se determinará atendiendo únicamente al incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento y se concretará en un 5 por ciento del referido incremento.

Esta cesión podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

El deber de cesión deberá cumplirse en el momento del otorgamiento de la licencia de obra, previa tramitación del oportuno convenio urbanístico.

Únicamente, están exoneradas de la cesión de la participación de la comunidad en los términos señalados en los párrafos anteriores las actuaciones edificatorias en las que la memoria económica anterior justifique la inexistencia de plusvalías generadas por el cambio de uso o por el incremento de edificabilidad y densidad por aplicación de la Ley 3/2024.

Tercero.—Publicar el acuerdo, mediante anuncio, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, así como en el Portal de Transparencia, tablón de edictos y web municipal.

Cuarto.—Comunicar a la Dirección General de Urbanismo el acuerdo junto con el informe del Servicio de Urbanismo que le sirve de motivación cuyo contenido forma parte de manera indisoluble del acuerdo; para su conocimiento y efectos oportunos.

La comunicación se realizará tanto por procedimiento ordinario de registro de salida como por correo electrónico al email facilitado por ese centro directivo.

Majadahonda, a 29 de septiembre de 2026.—El concejal-delegado de Urbanismo, Vivienda, Obras e Infraestructuras, Raúl Terrón Fernández.

(03/15.806/26)

