

Arco de Poniente
Majadahonda
(Madrid)

Oportunidad de inversión



| EL ACTIVO

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

| Ubicación y contexto territorial

El Arco de Poniente se sitúa en la zona occidental del término municipal de Majadahonda, en la Comunidad de Madrid. **Es una de las bolsas de suelo urbanizable más relevantes del municipio**, y su desarrollo se plantea bajo criterios de sostenibilidad, calidad urbana y diversidad funcional.

Su localización lo convierte en una expansión natural del núcleo urbano hacia el oeste, entre las principales infraestructuras viarias como la M-503 y la M-50, lo que le otorga **una excelente conectividad con municipios colindantes y Madrid capital**.

| Planeamiento urbanístico

Forma parte del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Majadahonda (Suelo Urbanizable Sectorizado), contemplado como un **área de desarrollo residencial para vivienda libre y protegida**, con amplias áreas de uso dotacional y uso terciario y comercial en áreas estratégicas de borde y conexión con las vías principales. Existen propuestas o documentos de planeamiento parcial o modificaciones puntuales, a la espera de desarrollo urbanístico completo.

| Superficie y densidad

Superficie total aproximada: Entre 1 y 1,5 millones de m² (según delimitaciones del planeamiento).
Densidad media residencial prevista: Variable según sector, con una **combinación de baja y media densidad para garantizar una integración armónica** con el entorno y evitar saturación.

| El Arco de Poniente está dividido en los siguientes sectores:

- Sector 2.1: Valles de la Mina
- Sector 2.2: Huerto del Parrito
- Sector 2.3: Arroyo del Arcipreste
- Sector 2.4: La Carravieja

Estos sectores abarcan una superficie total de aproximadamente **1,2 millones de metros cuadrados**, representando alrededor del 10% del suelo urbanizable del municipio. **El desarrollo completo del Arco de Poniente prevé la construcción de unas 2.665 viviendas**, de las cuales más del 50% serán de protección pública.



PLANOS DE ORDENACION CLASIFICACION DE SUELO

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

Suelo urbanizable programado
primer cuatrienio

Suelo urbanizable programado
segundo cuatrienio

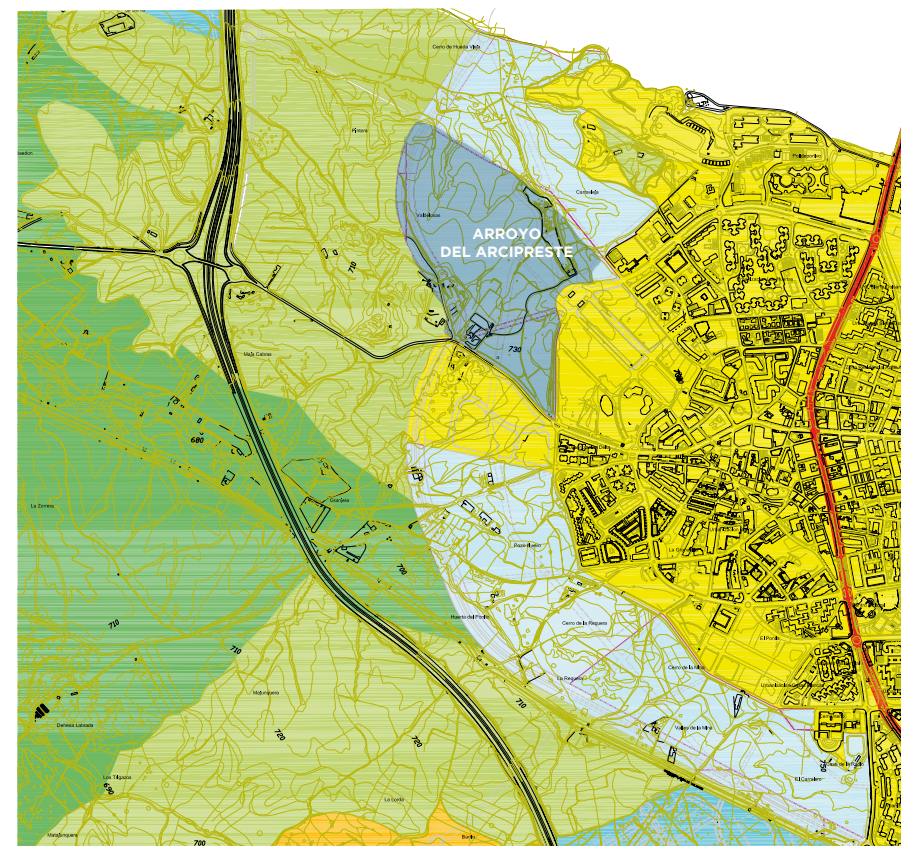
Suelo urbanizable no programado

SUELO NO URBANIZABLE

Común

Especialmente protegido

Vía pecuaria



EL ACTIVO

SECTOR ARROYO DEL ARCIPRESTE

El Sector S-2.3 “Arroyo del Arcipreste” es la pieza clave de la expansión occidental de Majadahonda. **Con 155.000 m² de edificabilidad y 618 viviendas previstas (46 % VPPL)**, protagonizará la **primera fase constructiva del Arco de Poniente**, beneficiándose de una demanda residencial solvente y la mejor accesibilidad de la zona (fachada inmediata a la M-503 y enlace a la M-50).

| Parámetros urbanísticos esenciales

• Parámetro	Valor
• Superficie bruta de sector	46,2 ha
• Superficie lucrativa neta	206.500 m²
• Edificabilidad total	155.000 m² techo
• Viviendas	618 (VPPL: 286 · Libre: 332)
• Terciario	18.000 m² techo
• Dotacional privado	10.000 m² techo
• Sistema de actuación	Compensación
• Coef. ponderación VPP/Libre	1 : 0,65

| Calendario normativo e hitos BOCM

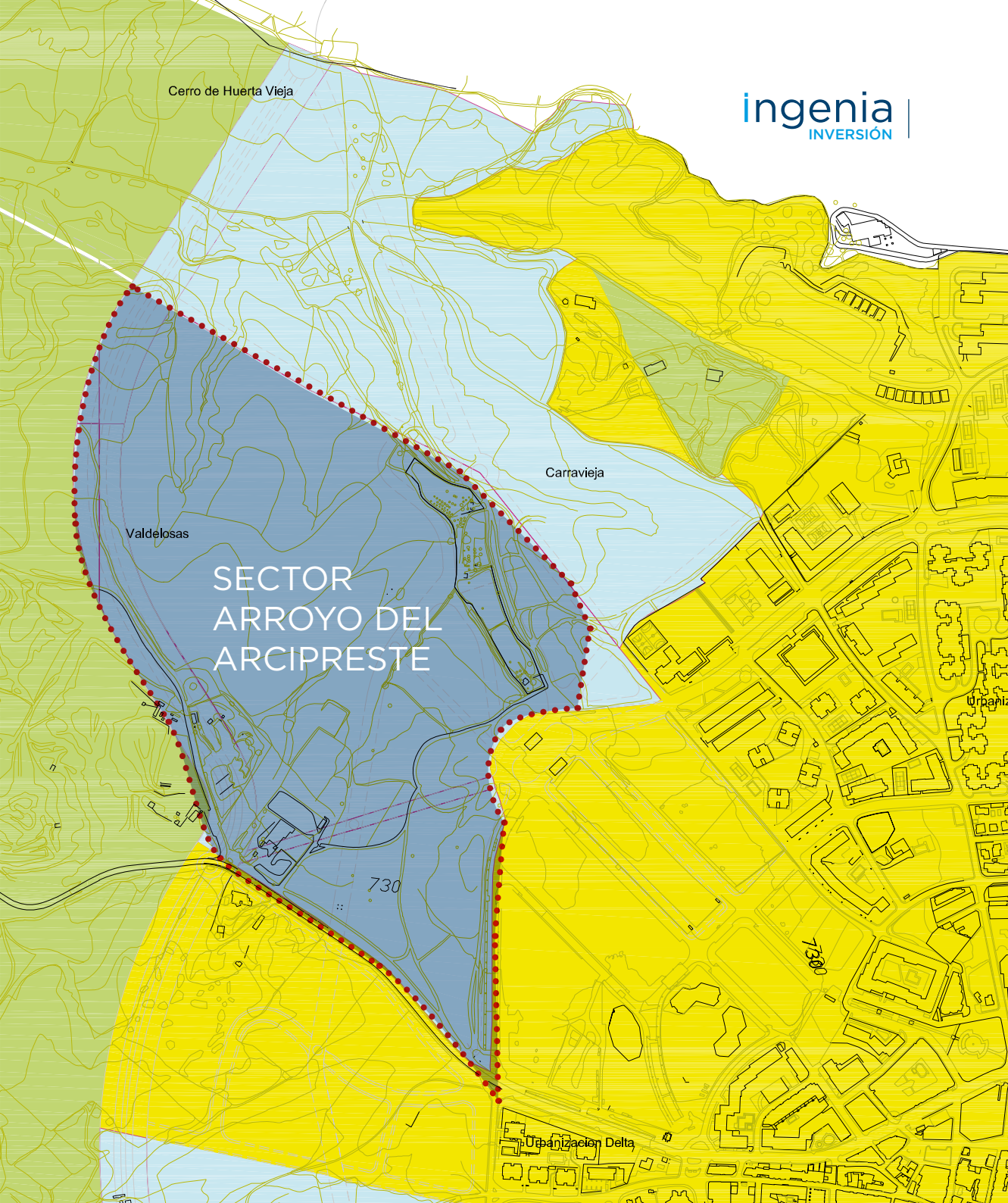
Fecha	Actuación	BOCM	Estado mayo 2025
05-03-2019	Aprobación inicial Modificación Puntual n.º 3 PGOU	Nº 54	Sector habilitado
25-01-2024	Aprobación inicial Plan Parcial y Estatutos	Nº 21	Información pública cerrada
22-04-2025	Anuncio de iniciativa Junta de Compensación	Nº 94	Convocatoria a propietarios abierta
4T-2025*	Aprobación definitiva PP + Estatutos	—	Previsión
2T-2026*	Inicio obras urbanización	—	Previsión
2028*	Entrega primeras parcelas finalistas	—	Previsión

*Fechas estimadas sujetas a plazos administrativos.

SECTOR
ARROYO DEL
ARCIPRESTE



Plano
desarrollo
urbanístico

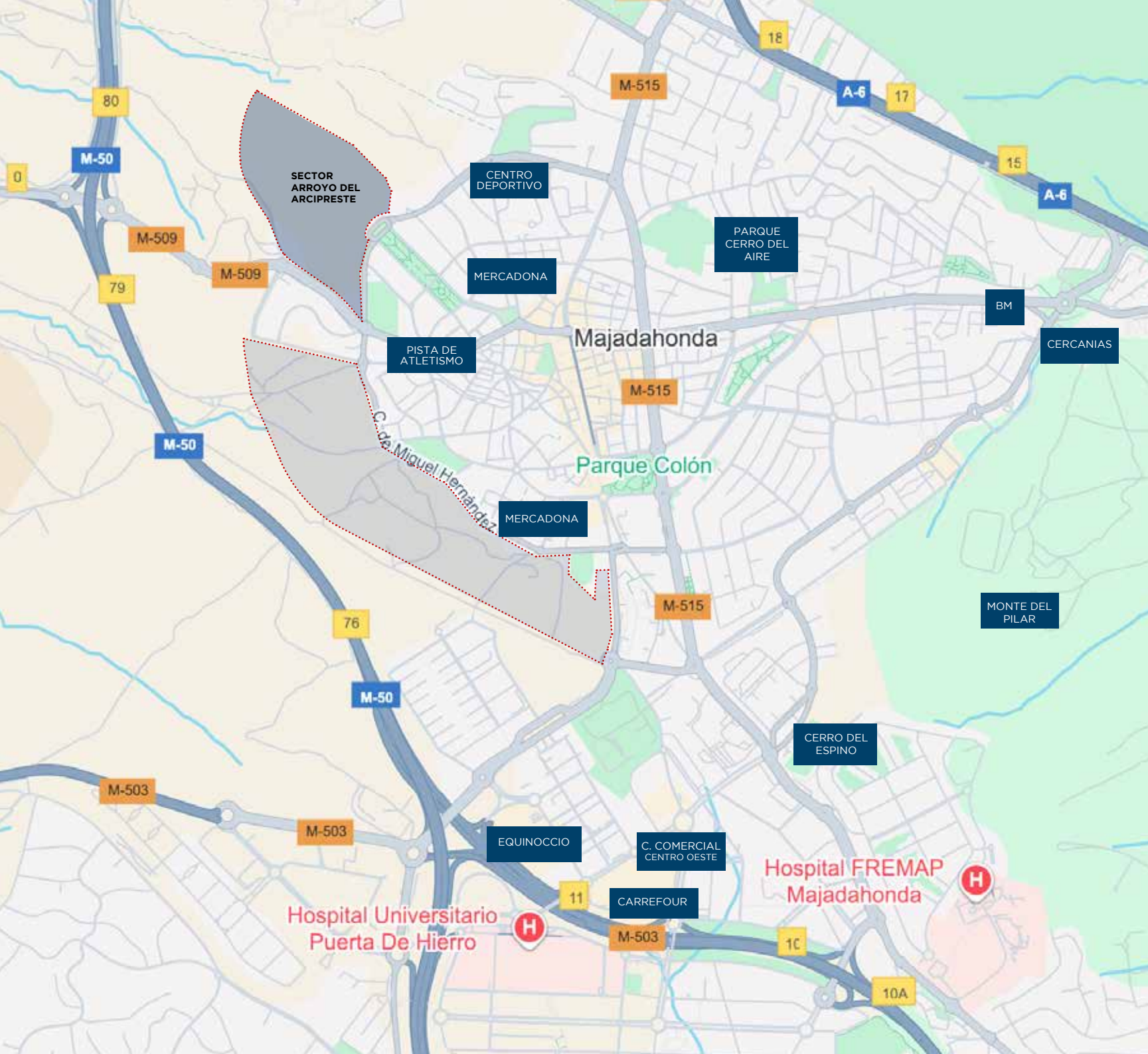


| EL ACTIVO

FORTALEZAS

- ▶ **Alta demanda de vivienda en la zona** y escasa oferta en planes parciales lejos del casco urbano.
- ▶ **Ubicación prime:** unión con el casco urbano, fachada de 500 m lineales a la M-503 y acceso directo a la rotonda km 9, M-50; 15 min. al centro neurálgico de Madrid.
- ▶ **Demanda residencial de alta capacidad adquisitiva:** Majadahonda es top-3 en renta per cápita de la CAM (> 46.000/hab.).
- ▶ **Planeamiento maduro:** tramitación avanzada, baja incertidumbre. El sector Arroyo del Arcipreste está siendo el propulsor del desarrollo del resto de sectores en el ámbito del Arco del Sureste de Majadahonda.
- ▶ **Sostenibilidad:** corredores verdes (62.000 m²), sistemas urbanos de drenaje sostenible, red ciclista 3,4 km, etc.
- ▶ **Dotaciones:** reserva para nuevo instituto público y 6.000 m² de terciario de proximidad.





CARRETERAS

A-6 salida bus VAO
M-50, M-509, M-503

DISTANCIAS

a Madrid 12km
a Las Rozas 1km
a Pozuelo 2 km

SERVICIOS

- Cercanías
- Paradas autobuses
- C. Deportivo Las Huertas
- Hospital Puerta de Hierro
- Colegios
- Parque Cerro del Aire
- Centro comercial Centro Oeste
- Supermercados Mercadona Carrefour y Bm
- Cines y Ocio Equinoccio

ingenia

INVERSIÓN

Junio 2025

Mandatario de la propiedad para información y presentación de ofertas:
Leonor Eugenia García Jiménez

lgarcia@ingeniahomes.com

www.ingeniahomes.com

Tel.: 617 565 055

Este dossier se basa en información pública (PGOU Majadahonda, BOCM y otras fuentes de carácter público), además de estudios realizados a mayo de 2025. No tiene carácter contractual.

El presente documento (el "Documento") se facilita con carácter estrictamente confidencial y exclusivamente para que su destinatario valore, bajo su propio criterio, la oportunidad descrita. Queda estrictamente prohibida su difusión, sin consentimiento de la propiedad de los activos. El Documento no constituye recomendación ni oferta de inversión y carece de garantías –expresas o implícitas– sobre la operación, su rentabilidad o cualquier otra circunstancia. Ni los propietarios de los activos ni su mandatario (en adelante Ingenia Homes) para su venta, aceptan responsabilidad alguna derivada de la información contenida; el destinatario deberá realizar su propio análisis. Los propietarios del activo o Ingenia Homes podrán exigir la devolución del Documento y de cualquier información complementaria.

El logotipo y las marcas del mandatario para la venta del suelo (Ingenia Suelos e Ingenia Homes) están protegidos; su uso requiere licencia expresa. Todos los contenidos se encuentran amparados por los derechos de autor reconocidos en el Real Decreto Legislativo 1/1996; queda prohibida cualquier reproducción, distribución, comunicación pública o transformación sin autorización escrita del propietario.

