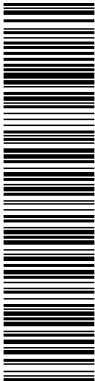


DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 1 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

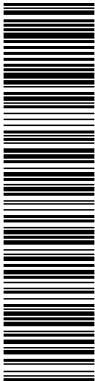


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209398A6) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verifica/Documentos.do>



**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO c/CEMENTERIO 7
DE MAJADAHONDA (Madrid).**
L.Lasso Consultores SL
PROMOTOR: ROSALES PARQUE XXI SL
Abril 2023.v3

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 2 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



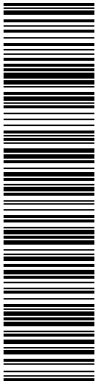
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209398A6) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

INDICE DEL DOCUMENTO

	MEMORIA
TITULO 0. INTRODUCCION.	
0.1 Antecedentes.	1
0.2 Contenido del Plan Especial.	2
0.3 Equipo Técnico Redactor.	2
TITULO I. MEMORIA DE INFORMACION.	
1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación.	3
a) Objeto.	
b) Entidad promotora.	
c) Legitimación.	
1.2 Estructura de propiedad.	4
a) Estructura catastral	
b) Estructura registral.	
1.3 Determinaciones del Plan General para el ámbito y su entorno.	5
a) Determinaciones particulares del Plan General para la parcela.	
b) Determinaciones del Plan General en el entorno de la parcela.	
1.4 Legislación aplicable.	8
1.5 Justificación de la conveniencia y oportunidad del P.Especial.	10
1.6 Delimitación del Ambito.	11
1.7 Topografía. Características físicas del territorio.	12
a) Topografía.	
b) Usos, edificaciones/construcciones y vegetación.	
c) Infraestructuras existentes.	
d) Reportaje fotográfico.	
e) Afecciones.	
1.8 Características de la dotación comercial del municipio. Nov.2022.	16
TITULO II. MEMORIA DE ORDENACION.	
Capitulo 1 La Ordenación propuesta	
1.1 Criterios y metodología aplicada.	21
1.2 El modelo de ordenación propuesto.	23
a) En relación con la estructura viaria y accesos.	
b) En relación con las afecciones.	
c) En relación con las características materiales de la ordenación.	
d) En relación con la tipología y usos de la edificación.	
e) En relación con la gestión del P.Especial y su relación con el P.General.	
1.3 Las infraestructuras y los servicios urbanos.	26
a) Estructura viaria.	
b) Infraestructuras básicas y de servicios urbanos.	
Capitulo 2 Memoria de Impacto normativo.	
3.1 Impacto en la infancia y adolescencia.	28
Majadahonda - Abril 2023.v3	1

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 3 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC02009389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

TITULO III. NORMATIVA URBANISTICA.

Capitulo 1 Disposiciones de carácter general	
1.1 Condiciones generales.	29
1.2. Régimen jurídico aplicable.	29
1.3 Condiciones de gestión y desarrollo.	29
1.4. Condiciones de edificación en bloque abierto del P.Especial.	29

TITULO IV. ANEXOS.

Anexo 1. Informe Viabilidad Económica.	33
Anexo 2. Resumen Ejecutivo	36

PLANOS.

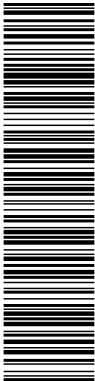
PLANOS DE INFORMACIÓN:

I-01 Situación y emplazamiento.	E-1:4.000
I-02 Levantamiento topográfico	E-1:500
I-03 Estructura de la propiedad.	E-1:500
I-04 Edificación, usos y vegetación.	E-1:500
I-05a Infraestructuras de abastecimiento.	E-1:500
I-05b Infraestructuras de energía.	E-1:500
I-05c Infraestructuras de telecomunicaciones.	E-1:500
I-06 Ortofoto aérea.	E-1:1.000

PLANOS DE PROYECTO:

OD-1 Delimitación del ámbito.	E-1:1.000
OD-2 Calificación y Regulación del suelo.	E-1:2.000
OD-3 Alineaciones y rasantes	E-1:500

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 4 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Introducción.

TITULO 0. INTRODUCCION.

0.1 Antecedentes.

El ámbito objeto del presente Plan Especial fue objeto de diversas actuaciones que vinieron a detectar una indeterminación del Plan General en cuanto al parámetro de la intensidad de aprovechamiento aplicable a la parcela¹, por más que el Plan previera su regulación mediante la ordenanza “B” correspondiente a la tipología de edificación en bloque abierto.

Como consecuencia de ello se hace necesario establecer la edificabilidad aplicable en la parcela de la c/Cementerio 7, estimándose necesario justificar la misma mediante un estudio de las distintas edificabilidades contempladas por el Plan General para usos distintos del residencial, ya que se pretende la implantación de un edificio destinado a usos terciario-comerciales.

Instrumentalmente, y tras diversas reuniones con el Ayuntamiento de Majadahonda, se propuso a este la posibilidad de resolver la actual indeterminación del Plan General mediante la redacción de un Plan Especial.

Ello dio lugar a la presentación, en diciembre del 2022, de los documentos de Plan especial y de documento de Evaluación Ambiental para su estudio por los Servicios Técnicos Municipales.

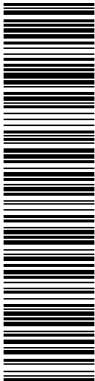
Dicho Plan Especial vendría a completar la ordenación pormenorizada, evitando dejar a criterios de interpretación aspectos relativos a la estricta aplicación del Art 35.4 de la Ley del Suelo; con lo que a través de dicho instrumento se completarían todas las condiciones que regulan y deben cumplir los actos de ejecución/edificación sobre la parcela.

Por otra parte en diciembre del 2022 se aprobó la vulgarmente denominada ley omnibus -Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid- que venía a simplificar la tramitación de instrumentos tales como los Planes Especiales.

Como consecuencia de ello, en la búsqueda de una más ágil puesta en uso/construcción de la parcela, al amparo de las posibilidades de dicha Ley se reelabora el Plan Especial inicialmente redactado y se presenta el mismo al Ayuntamiento para su toma en consideración.

¹ El ámbito de la intervención -Plan Especial- afectando a una única parcela de suelo urbano consolidado, que dispone de todos los servicios de infraestructuras básicas, lleva a hacer coincidir el polígono de actuación con dicha parcela.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 5 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690_K1OVE-6OWIL-LXDCM.DEA7CEA849135E17C796BBD27EBDC02009389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Introducción.

02 Contenido del Plan Especial.

El **contenido** del Pan Especial es el establecido en los art.50 a 52 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, en consecuencia para su materialización se siguen 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.

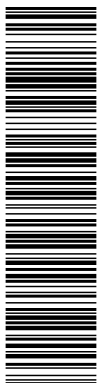
La documentación establecida en la citada directriz de la Comunidad de Madrid se complementa con los anexos establecidos por la legislación sectorial vigente, teniendo en cuenta lo previsto en el art.10 de la Ley 11/2022 [ómnibus] para la tramitación de los instrumentos de planeamiento: Resumen ejecutivo, Estudio económico financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

0.3 Equipo redactor.

La elaboración del **Plan Especial de Mejora del Medo Urbano c/Cementerio 7 de Majadahonda** en sus distintos documentos ha sido realizada, además de por los servicios jurídicos de la consultora, por el siguiente Equipo Técnico:

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| Luis Lasso Liceras | Arquitecto, coordinador |
| Pablo Alvarez Guillen | Ingeniero Agrónomo |
| Luis Miguel García Enjuto | Biólogo |
| Carlos del Olmo Roldan | Arquitecto. |

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 6 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690_K1OVE-6OWIL-LXDCM-DEA7CEA849135E17C796BBD27EBDC02009389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

TITULO I. MEMORIA DE INFORMACION.

1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación

a) Objeto.

El objeto del presente **Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7** es definir las condiciones urbanísticas aplicables en la parcela Camino del Cementerio 7, resolviendo una indeterminación normativa de Plan General, precisando los parámetros de ordenanza para adecuarlos a los usos tolerados por este, y posibilitando con ello la implantación de un pequeño centro terciario-comercial, colindante con el cementerio.

Por otra parte dado que el Plan Especial no incrementa la edificabilidad del ámbito, ni el número de viviendas, su propuesta se circunscribe a un caso concreto de una única parcela, mejorando el régimen de los usos ya admitidos por el Plan General; materialmente es dimensionalmente de escaso alcance y entidad (no alcanza a media hectárea) por lo que debe entenderse que el mismo no constituye una Modificación Puntual del Plan General y, en aplicación del art.10 de la Ley 11/2022, no precisa del trámite de evaluación ambiental.

b) Entidad promotora.

La entidad promotora de la redacción del Plan Especial es:

- Rosales Parque XXI SL.
- CIF B-88113659
- Avda Dos de mayo 67 – 28.934 Móstoles

c) Legitimación.

La legitimación para la redacción del **Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7** viene dada por la circunstancia de que la mercantil Rosales Parque XXI SL es propietaria de la única parcela privada del ámbito del Plan Especial, correspondiente a la parcela 3.119 del Registro de la Propiedad de Majadahonda que, al disponer de todos los servicios (acceso rodado pavimentado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía, etc.) tiene la condición de solar; el carácter de suelo urbano consolidado del ámbito que hace que estemos en presencia de una actuación asistemática, y que por lo tanto se encuentre única y exclusivamente sometida a licencia de obra mayor de carácter municipal.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM, DE7CEA849135E17C7796BD27EBDC0209389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

1.2 Estructura de propiedad.

a) Estructura catastral.

El ámbito del Plan Especial está constituido por una única parcela catastral de titularidad privada perteneciente a la manzana 63.991 del Catastro de Urbana de Majadahonda. Su identificación sobre dicho catastro queda reflejada en el siguiente esquema:



Estructura catastral. Identificación de parcelas

DATOS CATASTRALES				
IDENTIFICACION		LOCALIZACION	SUPERFICIE CATASTRAL	
Ident.	Nº Catastral		Parcela	Construida
01	6399101VK2769N0001FX	c/Cementerio 7	4.837 m²s	--- m²c

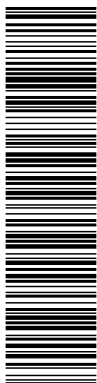
b) Estructura registral.

La nota simple del título de propiedad y los datos básicos registrales de la parcela en el Registro de la Propiedad 2 de Majadahonda son:

IDENTIFICACION			DATOS REGISTRALES				
Ident.	Parc. Registral	Propietario Registral y Cuota de Propiedad	Tomq	Libro	Folio	Alta	Superficie
01	3.119	100% Rosales Parque XXI SL	2.854	198	16	12	4.958 m²s

Gráficamente la estructura catastral del ámbito del Plan Especial queda recogida en el plano I-03. Estructura de la propiedad.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 8 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690_K1OVE-6OWIL-LXDCM-DEA7CEA849135E17C796BBD27EBDC02009389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

1.3 Determinaciones del Plan General para el ámbito y su entorno.

a) Determinaciones particulares del P.General para la parcela.

El municipio de Majadahonda se rige urbanísticamente mediante el Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 23/12/1997 (BOCM 20/02/1998) y por tanto con anterioridad a la vigente Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

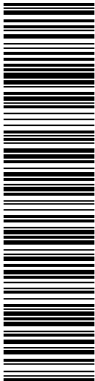
Dicho Plan incluye el ámbito objeto del Plan Especial dentro del suelo urbano consolidado, de uso característico residencial y tipología de edificación B (bloque abierto).

El P.General establece el aprovechamiento de las distintas áreas del municipio a través de una ficha de cada uno de los polígonos delimitados; en el caso concreto del ámbito del Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7 el Plan General carece de dicha ficha y por tanto no establece su aprovechamiento lucrativo, resultando ello una indeterminación básica para el desarrollo de la parcela.

Por otra parte el Plan General establece los siguientes parámetros de edificación en la regulación de la Calve de Edificación en Bloque Abierto:

- Ámbito y uso característico (art.172).
Area grafiada con el código B
La tipología: edificatoria es de edificación aislada.
Uso característicos es el residencial
- Parcela mínima en nuevos desarrollos y segregaciones (art 173)
Se entiende por parcela edificable la parcela calificada que cumple las siguientes condiciones:
Superficie mínima igual o superior a 360 m²s
Longitud de linderos frontales y de fondo de parcela superior a 16 m.
- Posición de la Edificación. (art.174)
 - Los planos de fachada de la nueva edificación guardaran las separaciones a la edificación colindante y linderos de parcela que se regulan en los siguientes apartados.
 - Queda sin limitar la separación en planta del volumen edificado a alineaciones exteriores salvo los casos definidos en los planos de ordenación.
 - La separación entre planos de fachadas de edificios colindantes existentes o construibles según ordenanzas, será igual a la edificación de mayor altura entre fachadas con huecos habitables o igual a 1/2 de la altura de la edificación más desfavorable entre fachadas ciegas:
 - A linderos laterales de parcela se exigirá una separación mínima de ½ de la edificación.
- Ocupación Máxima sobre rasante (art art.175)

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 9 de 61		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC02009398A6) 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

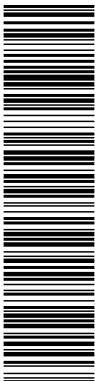
Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

La edificación no podrá rebasar en planta sobre rasante un coeficiente de ocupación del 40% de la parcela edificable.
No se podrá construir por encima de las servidumbres de paso.

- Edificabilidad máxima (art.176)
Sera la definida en cada ficha de cada área de reparto.
- Dimensión en planta. Volumen de la edificación. (art.177).
 - Se establece una dimensión mínima 16 metros, y una dimensión máxima 40 metros, no permitiéndose el adosamiento en bloque.
 - La dimensión máxima de fachada continua será de 60 metros.
 - La dimensión máxima de fachada discontinua será de 120 metros.
 - Se podrán formar edificaciones en manzana abiertas o cerradas cuyas dimensiones máxima serán las anteriores fijadas.
- Altura máxima de la edificación (art.178).
 - Se permitirá una edificación de 4 plantas, con una altura máxima de la edificación sobre rasante de 13 metros.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.
 - La altura máxima en el punto más desfavorable será igual a la altura máxima sobre rasante más 2,50 metros.
- Altura de pisos (art.179)
 - La altura libre de las plantas son las que se señalan en el art. E.5 de las condiciones generales de edificación.
 - No se permite la construcción de entreplantas.
- Condiciones higiénica de la edificación (art.180)
Las piezas habitables así como locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas, deberán ser exteriores admitiéndose la ventilación e iluminación a través de patios de luces que deberán cumplir lo establecido en el art.182.1 de las condiciones generales.
Las demás dependencias así como escaleras y piezas auxiliares interiores deberán ser ventiladas e iluminadas a través de patios de ventilación cumpliendo lo establecido en el art.118.2.2
- Condiciones higiénica de la edificación (art.181)
 - Los cuerpos salientes y entrantes son:
 - En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos teniendo en cuenta ambos un ancho máximo de 4,00 metros y sin límite de longitud, o bien como planta baja libre sin limitación alguna.
 - Por encima de la planta baja se permitirán:
 - Salientes sobre la vía pública con un vuelo máximo de 1,75 metros, una longitud mínima de 1/3 de la longitud de la fachada y una distancia mínima a rasante del terreno en cualquier punto de 3 metros.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 10 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209389A6) 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

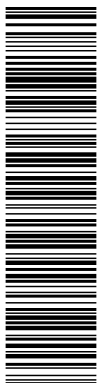
Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

- Entrantes o terrazas con un ancho máximo igual a la altura libre de planta y una longitud máxima del 75% de la longitud de fachada.
- Por debajo de rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20% y una altura máxima de un 30% de la altura máxima sobre rasante y una longitud máxima no limitada, según lo establecido en el art. (3.2.1) G.4.3 de las condiciones generales.
- Retranqueos en última planta:
Respecto de la alineación exterior será de 2,50 m para anchos de calles menores de 6 m y entre 9 y 12 m.
- 2.Las cubiertas de la edificación:
 - Se permitirán cubiertas planas e inclinadas teniendo esta última una pendiente máxima de 45 y mínima de 20 grados sexagesimales.
 - El saliente máximo de cornisas y aleros medidos desde el plano de fachada no rebasara:

Ancho de calle	Saliente
<15 metros	0,45 metros
>15 metros	0,90 metros

- Condiciones Particulares de Edificaciones Auxiliares destinadas a Usos Complementarios no residenciales (art.183).
 - Las edificaciones auxiliares se separaran un mínimo de 3 metros de las edificaciones y linderos de parcela salvo:
 - .De la edificación principal, cuando se hayan dispuesto adosadas a las planta baja de la misma y por constituir continuidad de usos.
 - .Previo acuerdo entre particulares que permita adosarse a dichos elementos.
 - .La ocupación máxima de la parcela por edificaciones distintas a la principal es de un 20% de la parcela ocupada por la principal.
 - Altura de la edificación.
Solo se permite una planta con una altura libre máxima de 4 metros.
La máxima altura de coronación será de 6 metros.
 - Todas las edificaciones complementarias computaran edificabilidad.
- Localización de los usos compatibles no característicos (art.183)
 - Industrial. Admitido en talleres domésticos en planta baja o sótano.
 - S.Terciario. Admitido Comerciales en planta baja e inferior a la baja; inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Dotacional. En todas sus clases.



Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

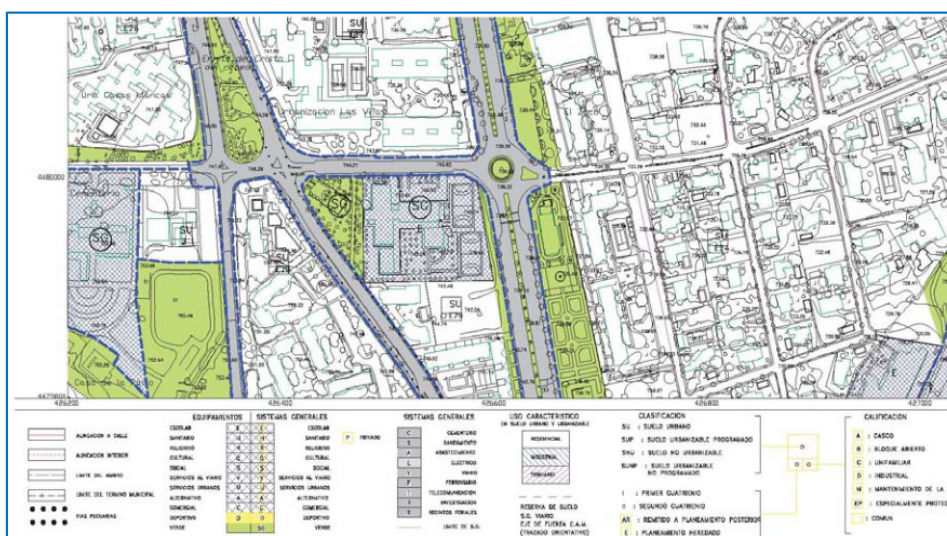
Memoria Informativa.

b) Determinaciones del P.General en el entorno de la parcela.

El entorno Norte y Este del Plan Especial está constituido por suelos consolidados con edificación abierta de uso residencial y densidades medias, de hasta cuatro plantas de altura, organizadas en conjuntos/promociones con zonas comunales destinadas a espacios ajardinados y deportivos y sociales privadas.

El entorno Oeste está constituido por las instalaciones del cementerio y crematorio local y, en su zona más alejada, por zonas verdes y suelos urbanizables sin desarrollar. El entorno Sur está constituido por suelos calificados como zona verde pendientes de urbanizar.

Gráficamente las calificaciones del suelo del Plan General se recogen en el siguiente esquema:

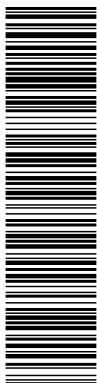


Calificación y regulación del suelo. Plan general de 1.997

1.4 Legislación aplicable.

El marco normativo que establecen las condiciones en base a las cuales debe elaborarse el Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7 es el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda (1997), complementado por el conjunto de la legislación urbanística vigente y en especial por la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, y con las modificaciones de la misma introducidas por la Ley 11/2022 [ómnibus], de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid .

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 12 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E17C796BD27EBDC0209398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

Dada la condición de suelo urbano consolidado con el que está clasificado el área objeto del Plan Especial las condiciones del Plan General, complementadas por las determinaciones del presente Plan Especial, serán de aplicación directa y establecerán los límites de derechos y obligaciones para el desarrollo de la parcela; de este modo el Plan Especial no es sino el instrumento a través del cual por una parte se concretan y formalizan los aprovechamientos de la parcela y, por otra parte, se regula la ordenación de volúmenes y la distribución de usos, posibilitando la máxima funcionalidad urbana del conjunto teniendo en cuenta los usos terciarios comerciales a los que se destina.

Por otra parte el marco urbanístico normativo general básico aplicable es:

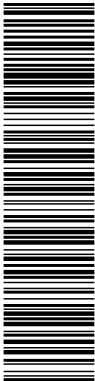
Estatat

- Texto Refundido de 30 de Octubre de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto 772015, de 30 de octubre
- Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. RD. 2159/1978
- Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. D. 3288/1978
- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. RD. 1495/2011
- Ley de Ordenación de la Edificación Ley 38/1999 de 5 de noviembre.
- Código Técnico de la Edificación. RD.314/2006 de 17 de marzo.
- Ley 37/2015 de Carreteras del estado, de 29 de septiembre.
- Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, de 9 de diciembre.
- Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. RD 1/2013, de 29 de noviembre

Autonómica

- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de julio.
- Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM, de 28 de marzo, en los preceptos en vigor que pudieran resultar de aplicación.
- Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.
- 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM, de 28 de marzo, en los preceptos en vigor que pudieran resultar de aplicación.
- Decreto 124/1997 de 9 de octubre, del Reglamento de Sanidad Mortuoria, modificado parcialmente por el Decreto 9/2020 de 28 de enero del Consejo de Gobierno de la CAM.
- Ley 7/2000 de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles objeto de preservación de la CAM, de 19 de junio.
- Decreto 9/2020 de modificación del Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 69/1983 distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la CAM, de 30 de junio.
- Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid ley 3/2013 de 18 de junio

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 13 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

- Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid de 7 de Marzo, y su reglamento de desarrollo.
- Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid de 11 de Marzo.
- Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid de 15 de junio.
- Ley Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.Ley8/1993, de 22 de junio.
- Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Decreto13/2007, de 15 de marzo
- Distintas normas de las compañías suministradoras de servicios urbanos

1.5 Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial,

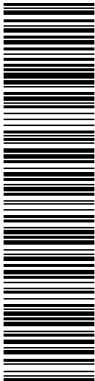
La **conveniencia** de elaborar el Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7 es resultado de la carencia en el Plan General de la ficha correspondiente a las determinaciones urbanísticas para el desarrollo de la parcela; dicha indeterminación fue puesta en evidencia en el inicial intento de desarrollo de la misma en el año 2002 y que motivó diversos informes técnicos municipales en el sentido de reconocer municipalmente esta carencia del Plan General. En definitiva la conveniencia de elaborar el Plan Especial viene dada por la doble necesidad de:

- Por una parte, dar seguridad jurídica a la promoción estableciendo justificadamente la edificabilidad de la parcela resolviendo una indeterminación del P.General y,
- Por otra parte matizar los parámetros de ordenanza del P.General para los usos terciario comerciales, complementarios y permitidos por el Plan General, garantizando la funcionalidad de las futuras construcciones del ámbito.

La **necesidad** de acometer la elaboración del Plan Especial es resultado de la obligación municipal de posibilitar la puesta en uso de un suelo urbano de relativa centralidad, completamente urbanizado y actualmente infrautilizado. Con ello se posibilita tanto la materialización del modelo urbano previsto por el Plan General, como se permite a la iniciativa privada crear una dotación privada terciario-comercial al servicio del conjunto urbano en un área de alta accesibilidad y densidad media.

Esta necesidad se ve asimismo justificada ante la falta de matización de alguno de los parámetros de edificación de las ordenanzas del P.General sin, en cualquier caso, alterar el aprovechamiento de la zona, ya que los mismos, diseñado para el uso residencial precisan la matización de sus condiciones, para adecuarlas a la singularidad de los usos complementarios permitidos por el P.General.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 14 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



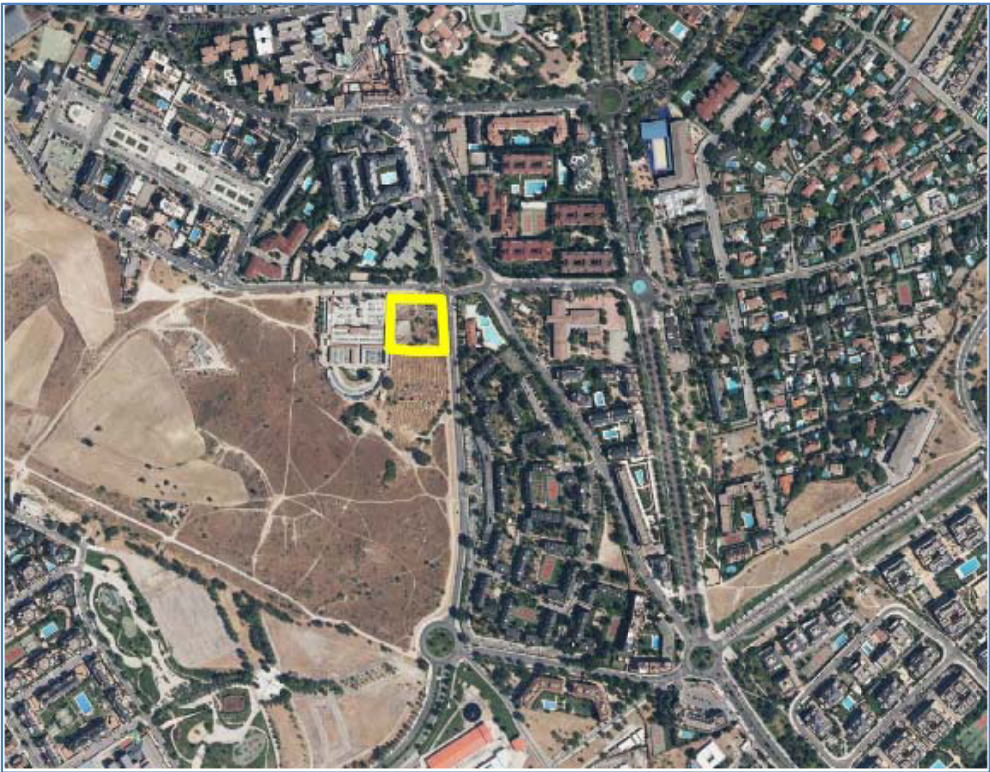
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690_K1OVE-6OWIL-LXDCM_DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC02009389A6) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

Esta solución otorgará seguridad jurídica tanto a los propietarios del suelo como a la propia Administración actuante, esta ultima como órgano que debe aplicar las normas jurídicas sobre la base de derechos preexistentes.

La **oportunidad** de elaborar el P.Especial viene determinada por la posibilidad de implantar al Suroeste del caserío de Majadahonda una pequeña área terciario-comercial de tamaño medio que posibilite la implantación de usos compatibles previstos en el Plan General para los que el municipio ha tenido una demanda diversa y creciente de modo; con la edificación de la parcela, se eliminará un espacio urbano actualmente residual, mejorándose la actual dotación de servicios y/o empelo del entorno.

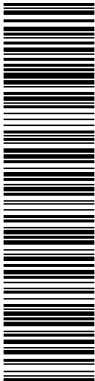
1.6 Delimitación del ámbito.

El ámbito del Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7 está formado por una única parcela de titularidad privada y **4.979 m²s** de superficie (registral nº 3.119/catastral 6399101VK2769N0001FX), correspondiente ala parcela de la calle cementerio 7 de Majadahonda.



Ortofoto entorno ámbito Plan Especial.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 15 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

Todo ello conforma un ámbito de actuación de forma sensiblemente cuadrangular y **4.965,81 m²s** de superficie, que colindando con el cementerio municipal conforma la esquina de la calle Cementerio y la antigua carretera a Boadilla (hoy calle municipal), los linderos del ámbito, según el levantamiento topográfico realizado para la elaboración del Plan Especial, son:

- **Norte.** Calle Cementerio, según una linde recta de 69,44 metros de longitud, por el que el ámbito tiene acceso rodado.
- **Este.** Con la antigua carretera a Boadilla del Monte, hoy calle municipal, según una linde recta de 68,53 metros de longitud.
- **Sur.** Con la parcela catastral 6098704VK2769N0000FZ, según un linde de dos tramos rectos de 41,44 y 34,68 metros de longitud.
- **Oeste.** Con el camino de ronda exterior al cementerio municipal, según una linde recta de 64,61 metros de longitud.

1.7 Topografía. Características físicas del territorio.

a) Topografía.

Topográficamente el ámbito es sensiblemente horizontal, sin accidentes o cárcavas en su interior que pudieran condicionar su ordenación y edificación, con su cota más elevada localizada en su vértice Suroeste - 753,86 m- y la más baja en sus vértices Noroeste y Suroeste; ello produce una muy suave pendiente media próxima al 2,5% en dirección Oeste-Este y algo más elevada en la dirección Norte-Sur, 2,9 % hacia el borde Este y del 4,0% hacia el bode Norte; todo ello conforma una superficie de **4.965,81 m²s**

La topografía detallada del Plan Especial se recoge gráficamente en el plano I-02.Levantameitno Topográfico del presente proyecto.

b) Usos, edificaciones/construcciones y vegetación.

El acceso al área edificable del ámbito/parcela, tanto rodado como peatonal, se produce a lo largo de dos de sus frentes -calle Cementerio (al Norte) y Crtra a Boadilla (al Este)-, si bien, en la medida que la antigua carretera a Boadilla, hoy calle municipal, es uno de los accesos rodados al núcleo urbano con una sección de dos carriles rodados, recomienda que el acceso rodado al del P.Especial se realice desde la c/Cementerio.

Por otra parte la parcela ha estado destinada recientemente a vivero con instalaciones adecuadas a tal uso que se formalizaban en cobertizos ligeros separados por sendas peatonales pavimentadas de hormigón, albergando semilleros y especies vegetales de reducido tamaño; de dichas instalaciones únicamente restan las soleras de edificación en un caso y el bordillado de los semilleros en otro.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 16 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

Las plantaciones existentes en la parcela resultan de escaso interés distribuyéndose alineadas a vial, en la margen de la calle cementerio y aleatoriamente en el área edificable; de esta ultima las más significativas son los setos lineales de arizónicas en las lindes Sur y Oeste, un conjunto de cuatro pinos de mediano porte apoyados en la linde Oeste, eucaliptos en el área Sureste y otras especies arbóreas de reducido porte dispersas en la zona central del ámbito. Las plantaciones sobre el espacio público de la calle Cementerio corresponden a Plátanos hispánica de mediano/gran porte. El detalle de las actuales áreas pavimentadas y vegetación existente en el ámbito del Plan Especial se recoge en el plano I-05.Edifiación, Usos actuales y vegetación existente del presente proyecto.

c) Infraestructuras existentes

La condición de suelo urbano consolidado de la parcela y su localización en el límite Sur del caserío de Majadahonda hacen que la misma disponga de la totalidad de las infraestructuras urbanas de servicios básicos. De acuerdo con la información extraída tanto de los Servicios Técnicos Municipales como de INKOLAN en noviembre del 2022 su situación es la siguiente:

- Red de Víaia.
 - Norte, c/Cementerio con una anchura total de 22 metros entre alineaciones, distribuida en calzada de 7 metros de anchura y aparcamiento en batería Sur, y de amplias aceras de 3,50 metros de ancho al Norte de la calzada y de 11,50 metros en la margen Sur, incluyendo en esta ultima el aparcamiento en batería.
 - Este, antigua carretera a Boadilla (hoy vía municipal), con una anchura de 21 metros entre alineaciones, que se distribuye en calzadas de doble carril de circulación en cada sentido y aceras de 2,20 metros a su margen Oeste y de 1 metro colindante con el carril bici de 1,40 metros a su margen Este, contigua al ámbito, en este último caso con una banda terriza que resuelve las diferencias de acera/carril bici/calzada y el terreno natural de la parcela edificable.
- Red de saneamiento.

Por las calles adyacentes al ámbito de Plan Especial, Cementerio y a Boadilla, discurre la red de saneamiento municipal que dará servicio a la parcela edificable.
- Red de abastecimiento

El ámbito se encuentra contorneado por sus límites Norte y Oeste por canalizaciones de abastecimiento de agua gestionadas por el Canal de Isabel II mediante dos aductores de Ø200mm que discurren bajo la acera Sur de la c/Cementerio, y con otros dos aductores, de Ø200mm y Ø600mm de diámetro, que discurren por la acera Oeste de la crtra. a Boadilla.
- Red de energía eléctrica

Las necesidades de energía eléctrica de los usos a implantar en el Plan Especial pueden cubrirse a través de la densa red eléctrica que discurre en colindancia con el ámbito y que puede resumirse en: red de B.Tensión subterránea que discurre por la c/Cementerio colindante

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 17 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BD27EBDC0209389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

- con el cerramiento de las parcelas edificables de dicha calle; red de M.Tensión subterránea que discurre por el espacio peatonal de la crtra. a Boadilla, que proviene del cruce de calzada de la c/cementerio en el punto medio del límite Norte del ámbito; complementariamente existe una red de fibra óptica en paralelo a la línea subterráneas de MT anterior. A lo largo de la margen Sur de la c/cementerio discurre una línea M.Tensión; su soterramiento se prevé en un proyecto redactado por Iberdrola.
- Red de alumbrado publico
El viario publico que bordea el ámbito por sus límites Norte y Este dispone de alumbrado público con farolas de báculo recto en la c/cementerio y de báculo de brazo en la crtra a Boadilla del Monte.
 - Red de telecomunicaciones
Las necesidades de telecomunicaciones de la parcela se ven ampliamente cubiertas a través de la red de canalizaciones subterráneas de tres Cias suministradoras de servicio que discurren por la crtra a Boadilla colindante con el ámbito, y por la acera opuesta al P.Especial de la c/Cementerio discurren otras tantas canalizaciones.

d) Reportaje fotográfico.



Reportaje fotográfico ámbito del P.Especial y entorno.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.



1. c/Cementerio - vista hacia el Este.



2. c/Cementerio - vista hacia el Oeste.



3. Aparcamiento acera Sur c/Cementerio.



4. Aparcamiento frente cementerio municipal.



5. Crtra. Boadilla - vista hacia el Norte.



6. Cº. Ronda Cementerio, límite Oeste del ámbito.

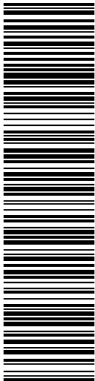


7. Suelo pavimentado interior parcela.



8. Restos de semilleros interiores de parcela.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 19 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

e) Afecciones.

El ámbito se ve afectado por las determinaciones de:

- La reglamentación de sanidad mortuoria de la Comunidad de Madrid Decreto 124/1997 y su modificación por el Decreto 9/2020 del Consejo de Gobierno de la CAM, en cuanto a los usos admisibles en la totalidad del ámbito del Plan Especial, restringiendo el uso residencial permitido por la clave de ordenanza aplicable.

No se contempla la afección de la línea eléctrica aérea que discurre a lo largo de la margen de la calle Cementerio dado que actualmente existe un proyecto de IBERDROLA para su próximo soterramiento.

1.8 Características de la dotación comercial del municipio Nov.2022.

Enunciado el alcance del Plan Especial en cuanto a la carencia de la ficha que determine las condiciones de desarrollo del ámbito, teniendo en cuenta su condición de suelo urbano consolidado, y la conveniencia de adecuar las condiciones urbanísticas de la parcela para los usos terciario comerciales que se pretenden, procede establecer la intensidad de aprovechamiento del ámbito a partir de la caracterización/análisis de las áreas comercial/terciarias del municipio, estableciendo dicha intensidad por analogía con la intensidad de aprovechamiento de otras áreas terciario comerciales del municipio.

Metodológicamente ello supone considerar todo el conjunto urbano como un área homogénea virtual, puesto que por la fecha de redacción/aprobación del P.General de Majadahonda este no contempla áreas homogéneas; de este modo la determinación final del aprovechamiento del P.Especial estará justificada en base a las características dominantes del municipio y será acorde con el resto de zonas comercial/terciarias del municipio.

Actualmente el sistema de superficies comercial/terciarias de Majadahonda, una vez excluidos los pequeños locales inferiores a 300 m²c de superficie construida puede resumirse en un conjunto de 20 instalaciones localizadas bien en edificios exclusivos, bien en edificaciones residenciales con plantas bajas comerciales dispersas por todo el conjunto urbano.

Las características básicas de las mismas quedan resumidas en el siguiente cuadro, en tanto que su distribución espacial en la trama urbana queda grafiada en esquema de la página siguiente.

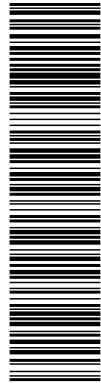
Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

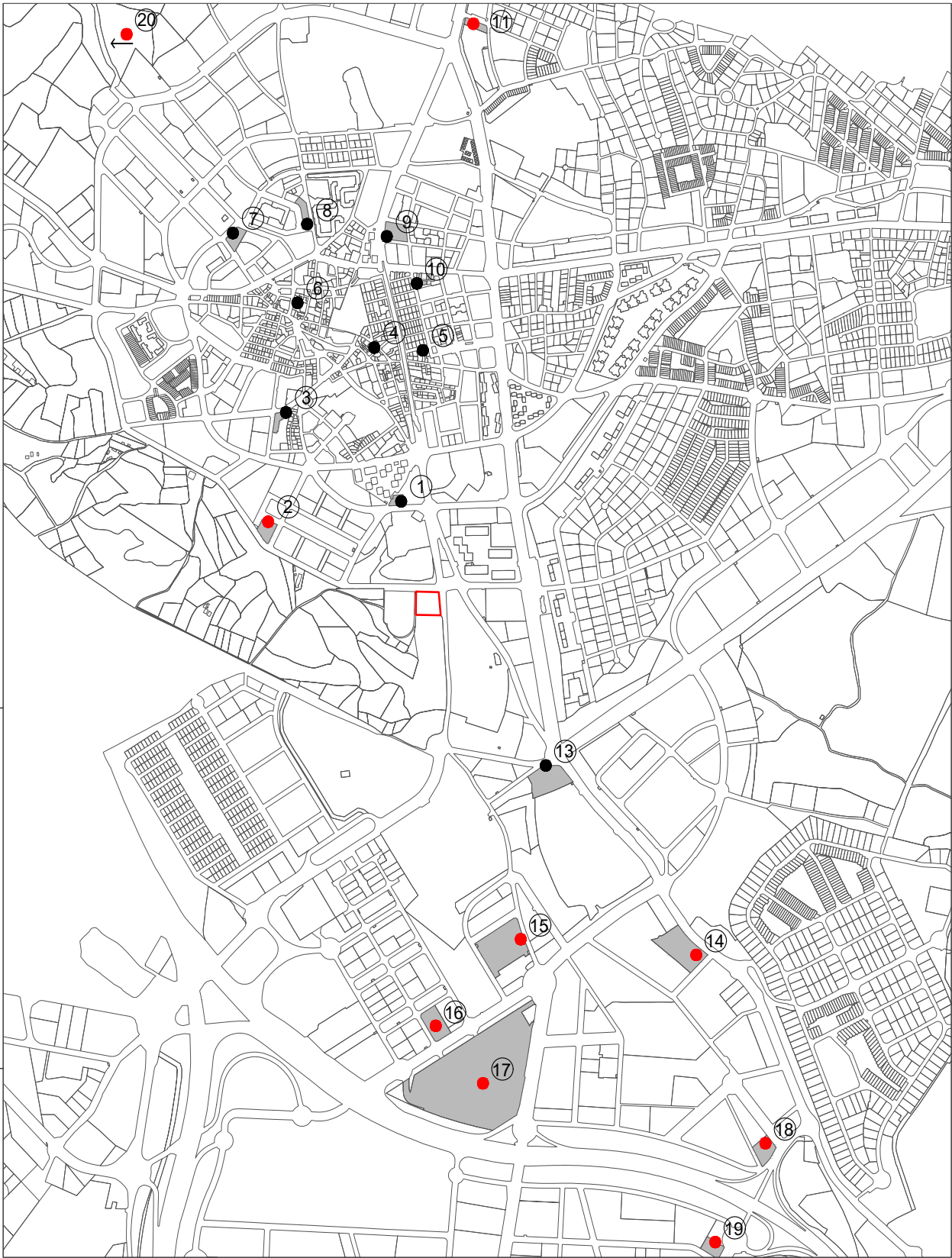
INSTALACIONES COMERCIALES EN SUELO CONSOLIDADO - MAJADAHONDA							
ID.	SUPERFICIES (m²)		TIPOLOGIA EDIFICACIÓN	CALIFIC.	RAZON COMERCIAL	LOCALIZACION	
	Solar	Const.				Dirección Postal	
1	1.112	914	residencial/comercial	SU AR-28	Ahorramás	Rosalía de Castro 4	28220
2	2.508	5.026	exclusivo comercial	SU E-31 P	Mercadona	Alcalde Julio Labrandero 2	28220
3	1.520	788	residencial/comercial	SU AR-27	Ahorramás	Granadilla 43	28220
4	173	406	residencial/comercial	SU A	Unide	Real Baja 12	28220
5	272	228	residencial/comercial	SU A	Carrefour	De Buenavista 10	28220
6	488	391	residencial/comercial	SU A	Día	Viento 10,12	28220
7	2.267	3.534	exclusivo comercial	SU E-33	Mercadona	Dr Fleming 16	28220
8	1.848	1.291	comercial/oficinas	SU AR-6	Hiber	Puerto de los Leones 2	28220
9	3.281	2.792	comercial/oficinas	SU AR-13	Supercor	Av. Reyes Católicos 6	28220
10	467	422	residencial/comercial	SU A	Día	Sta María de la Cabeza 3	28220
11	1.442	1.606	exclusivo comercial	SU E-32	Día	Numancia 2	28220
12	9.224	8.035	exclusivo comercial	SU E-84	E. Leclerc	Carretera del Plantío sn	28221
13	8.037	522	residencial/comercial	SU AR-36	Día	Av. Rey Juan Carlos I 1,2	28220
14	10.386	2.494	comercial/oficinas	SU E-44	Sánchez Romero	Crtra. Majadahonda 34	28222
15	14.741	12.067	exclusivo comercial	SU AR-15	Aldi	CC Milenium C/Azafrán 13	28220
16	5.025	3.515	exclusivo comercial	SU E-90	Lidl	Ciruela 13	28222
17	80.751	17.599	comercial/oficinas	SU E-90	Carrefour	Moreras 2	28222
18	3.503	3.788	exclusivo comercial	SU E-44 P	Supercor	Sarasate esq C/ Sorolla	28220
19	2.469	1.800	exclusivo comercial	SU E-44 P	Ahorramas	Sarasate 2/ Joaquín Turina	28222
20	91.237	206.191	exclusivo comercial		Alcampo	Gran Plaza 2/C. Químicos 1	28222

El anterior listado, que excluye los locales menores de 300 m²c, recoge una diversidad de instalaciones comerciales de muy diversa dimensión existentes en el suelo urbano consolidado, ya que incluye tanto locales de mediana dimensión como las grandes superficies comerciales (tal como el gran C.Comercial de la c/Químicos).

Metodológicamente en la búsqueda del aprovechamiento de las áreas comerciales de tamaño medio en el suelo consolidado de Majadahonda, semejantes con la dimensión del ámbito del Plan Especial, se opta por no considerar tanto las instalaciones comerciales menores de 1.500 m²s como las de gran dimensión. como el gran centro comercial de la c/Químicos de más de 200.000 m²s. Ello lleva a establecer como edificabilidad media de las áreas comerciales ya edificadas de tamaño medio, por tanto de alcance de barrio semejante a la del P.Especial, los aprovechamientos recogidos en la siguiente tabla.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690_K1OVE-6OWIL-LXDCM-DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC02009398A6) 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>



- PRINCIPALES INSTALACIONES COMERCIALES EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- DEMÁS INSTALACIONES COMERCIALES

INFORMACIÓN

CRITERIOS URBANÍSTICOS PARA LA IMPLANTACIÓN
DE UN CENTRO TERCIARIO-COMERCIAL DE BARRIO
MAJADAHONDA (Madrid)

PLANO:
LOCALIZACIÓN PRINCIPAL. INSTALACIONES COMERCIALES

ESCALA GRÁFICA:
EQUIPO REDACTOR:
L. LASSO CONSULTORES, S.L.

ESCALA:
10.000

LA PROPIEDAD:

Nº PLANO:
01

FEBRERO
2023

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM-DEA7CEA849135E17C796BD27EBDC02009309A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

INSTALACIONES COMERCIALES EN SUELO CONSOLIDADO						
Tamaño Medio						
IDENT.	SUPERFICIES				APROV. m²c/m²s	TIPOLOGIA EDIFICACIÓN
	m² Solar	m²c Construida		Total Construida		
		Comerc.	Terciario			
2	2.508	5.026	0	5.026	2,004	exclusivo comercial
9	3.281	2.792	3.636	6.428	0,851	comercial/oficinas
11	1.442	1.606	0	1.606	1,114	exclusivo comercial
12	9.224	8.035	0	8.035	0,871	exclusivo comercial
14	10.386	2.494	4.778	7.272	0,240	comercial/oficinas
15	14.741	12.067	0	12.067	0,819	exclusivo comercial
16	5.025	3.515	0	3.515	0,700	exclusivo comercial
17	80.751	17.599	22.735	40.334	0,218	comercial/oficinas
18	3.503	3.788	0	3.788	1,081	exclusivo comercial
19	2.469	1.800	0	1.800	0,729	exclusivo comercial
Total	133.330	58.722	31.149	89.871		
Edificabilidad Media (m²c/m²s)					0,674	

Este valor medio del aprovechamiento urbanístico de todo el suelo urbano consolidado de uso exclusivo comercial es la interpretación del parámetro de 0,65 m²c/m²s que en su momento, septiembre del 2009, dieron los órganos colegiados del Ayuntamiento en diversos informes; que viene a cuantificarse de modo justificado y preciso.

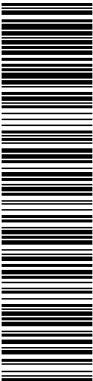
Por otra parte las previsiones del vigente Plan General en cuanto al uso del suelo con comercial exclusivo de las áreas de planeamiento remitido, que tiene establecida una asignación/calificación de parcela de uso terciario comercial exclusivo, se recogen en la siguiente tabla2:

INSTALACIONES COMERCIALES EN PARCELAS DEAREAS REMITIDAS POR EL P.GENERAL A PLANEAMIENTO POSTERIOR						
IDENTIFICACION P.GENERAL		m²s parc. Comercial	m²c equiv.	Clase de Suelo	Observ.	Edif.Coregida m²c/m²s
9	Jardiland	4.781	5.749	Urbano		1,002
11	La Fronda	2.250	2.700	Urbano		1,000
15	Los Valles	6.000	7.200	Urbano		1,000
17	Los Satelites	5.500	6.600	Urbanizable		1,000
23	Roza Martin	7.040	8.448	Urbanizable		1,000
26	Granj del Conde	1.728	2.074	Urbano		1,000
27	La Girondilla	904	1.085	Urbano		1,000
28	Gran Vía	4.782	5.738	Urbano		1,000
29	El Pailar	212	254	Urbano		0,998
30	Reyes Católicos	4.500	5.400	Urbano	Comerc.+Terc.	1,000
31	Soltos del Sil	1.500	1.800	Urbanio		1,000
32	La Leontina	314	376	Urbano		0,998

Kcoef Homog.Terciario = 1,20

² En la elaboración de la tabla del planeamiento remitido del P.General el coeficiente de edificabilidad de uso comercial exclusivo de cada área ha sido corregido aplicando el coeficiente de ponderación de usos previstos en esta clase de suelo para el cálculo del valor A.Tipo.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 23 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690_K1OVE-6OWIL-LXDCM_DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC02009389A6) 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/verifica/Documentos.do>

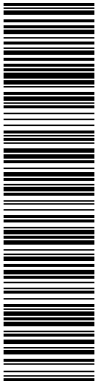
Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Informativa.

De dicha tabla se deduce que el aprovechamiento de los suelos/parcelas de uso comercial exclusivo de las áreas remitidas a planeamiento posterior es sensiblemente superior al medio calculado para el suelo urbano consolidado, si bien es necesario tener en cuenta que dicho parámetro viene corregido en dichas áreas como consecuencia de la participación de los otros usos en cada área remitida.

En consecuencia en Majadahonda **para el suelo urbano consolidado de uso comercial exclusivo** el parámetro de **0,674 m²c/m²s**, a semejanza de un área homogénea virtual, resulta el más adecuado.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 24 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E17C796BBD27EBDC2009398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Justificativa.

TITULO II. MEMORIA DE ORDENACION.

CAPITULO 1. LA ORDENACION PROPUESTA.

La ordenación del Plan Especial, interesada en la construcción en su ámbito de una instalación terciario-comercial, no altera las condiciones básicas del modelo urbano propuesto por el Plan General, si bien complementa la ordenanza aplicable en el área para garantizar la funcionalidad final de la edificación y, en especial, abordando la definición del parámetro de aprovechamiento/edificabilidad que en su día no contempló el Plan General, al no incluir la fichan de esta parcela del suelo urbano consolidado.

Lo anterior se lleva a cabo en una solución que, no alterando ninguna de las determinaciones estructurantes del Plan General, puede considerarse comprendida en la casuística prevista en el art.10 de Ley 11/2022 al no incrementar ni la edificabilidad del ámbito ni el número de viviendas, circunscribiéndose al caso concreto de una única parcela sobre la que se mejoran su régimen de usos dentro de los ya admitidos por el Plan General.

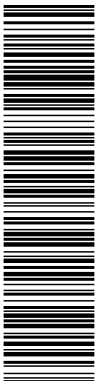
Por otra parte por su reducida dimensión (no alcanza a media hectárea), y escaso alcance y entidad, debe entenderse que la propuesta del Plan Especial no constituye una Modificación Puntual del Plan General y es susceptible de una tramitación sin necesidad de evaluación ambiental de la Ley ómnibus.

1.1 Criterios y metodología aplicada.

Los criterios aplicados en la formulación del Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7, han sido:

- 1º. En lo que respecta a la concepción de criterios de homogeneidad tipológica y funcional respecto del núcleo urbano y territorio municipal, se parte de la consideración de las implantaciones con usos comerciales, porque otorga una cierta uniformidad tipológica y es pieza funcional para toda la ciudad.
- 2º. En lo que respecta a la propiedad concreta, se entiende que la presencia de suelo urbano consolidado permite la utilización de un instrumento urbanístico de desarrollo,
- 3º. En lo que respecta a los criterios para establecer la intensidad concreta de aprovechamiento del Plan especial se actúa por analogía con las denominadas Areas Homogéneas de la Ley del Suelo 9/2001, por más que al el Plan General de Majadahonda, por la fecha de su aprobación, no contemple las mismas. En esta intervención por analogía asume las características de estas áreas que pueden ser continuas o discontinuas, y que cada área homogénea, complete su ámbito, su uso global, y su coeficiente de edificabilidad.
- 4º. Se considera que la intervención por analogía con estas áreas permite establecer los criterios y objetivos que deberán de ser respetados y concretados en el planeamiento de desarrollo, lo que lleva a interpretar y precisar acuerdos municipales anteriores, y otorgar una determinación de

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 25 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690_K1OVE-6OWIL-LXDCM-DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Justificativa.

certeza para la fijación del coeficiente de edificabilidad en el Plan Especial. Tomándose para ello en consideración que según el art 39.1 de la ley 9/2001, de 17 de julio, la determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria.

5º. En relación con lo anterior, se ha procedido a calcular la edificabilidad media de la superficie edificada, a partir de la suma de todas ellas, dando lugar a una **edificabilidad de 0,674 m²c/m²s** en el suelo urbano consolidado terciario comercial.

En cualquier caso debe entenderse que la edificabilidad de las áreas homogéneas en suelo urbano, solo se establece para calibrar el peso estructural dentro de la ciudad y por lo tanto de la comparación entre la edificabilidad que propone el Plan General (se trata del aprovechamiento potencial, exista o no exista en la realidad física de la ciudad, y la real existente en el ámbito), se pretende justificar la estrategia que se propone sobre la evolución previsible del área homogénea en hipótesis razonables sobre dinámica inmobiliaria.

En aplicación de lo establecido en el art.39.2.b último inciso de la ley 9/2001, de 17 de julio en donde se establece:

El coeficiente de edificabilidad del área homogénea será el cociente de la nueva superficie edificable entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo.

Técnica a través de la cual, la ley pretende establecer la intensidad edificatoria y en realidad no es un coeficiente sino un aprovechamiento urbanístico.

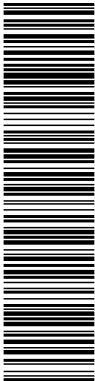
Y de acuerdo con lo establecido en el art.39.1 de la ley 9/2001, de 17 de Julio, el objeto que tiene la fijación del coeficiente de edificabilidad es:

1. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria.

Señalando a estos efectos el art.42.6.c de la ley 9/2001, de 17 de julio que **es el Plan General** el que deberá de justificar con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área de reparto que se aproxime lo más cerca a los estándares establecidos en el número 6 del art.36 de la ley del suelo. Es decir por lo tanto a los estándares de las redes locales de 30 m²s de suelo por cada 100 m²c de construcción, de los que 15 m²s deberán de destinare a espacios libres.

Y por corresponder al Plan General estas determinaciones para todo el suelo urbano, se ha considerado única y exclusivamente los solares sin adscribir suelo de redes por su imposibilidad.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 26 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC02009398A6) 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/verifica/Documentos.do

1.2 El modelo de ordenación propuesto.

La circunstancia que el ámbito objeto del Plan Especial este urbanizado, sea de reducida dimensión **-4.965 m²s-** y que el uso que se pretende terciario-comercial hace que la ordenación propuesta no implique sino el establecimiento de las condiciones necesarias para que los usos que se pretenden implantar, alcancen la máxima funcionalidad final, en beneficio del conjunto urbano y de la población al que este sirve.

En cualquier caso puede establecerse que el Plan Especial no supone una Modificación Puntual del Plan Genera dada su escasa dimensión/entidad y el mantenimiento de los parámetros estructurantes del Plan General puesto que el Plan Especial propone la especialización del ámbito para usos terciario-comerciales, manteniendo los usos previstos por el Plan General, la definición de una aprovechamiento semejante a otras áreas urbanas consolidadas terciario-comerciales del municipio, lo que supone el no incremento del aprovechamiento del P.General, el no incremento del número de viviendas potenciales del Plan General. Todo lo anterior se deduce de:

a) En relación con la estructura viaria y accesos.

Teniendo en cuenta que el fin último de la redacción del Plan Especial es completar las determinaciones de edificación/ordenanzas del Plan General adecuando las mismas a usos terciario comerciales, la ordenación propuesta, teniendo en cuenta el grado de urbanización del entorno, apenas si tiene relevancia sobre la red viaria existente.

La reducida dimensión del ámbito, poco más de media hectárea, su ordenación no precisa de la apertura de nuevo viario público y tan solo la organización de los accesos desde las vías públicas y la ordenación del aparcamiento en el interior del ámbito.

Por ello la ordenación propuesta manteniendo la actual estructura viaria definida en el P.General posibilita el acceso de los tráfico rodados a la parcela por la calle Cementerio, liberando a la carretera de Boadilla de accesos rodados que pudieran interferir en la fluidez del tráfico de la misma; la localización de la parcela conformando la esquina de la manzana y la circunstancia de que dicha intersección rodada este materialmente resuelva mediante una gran glorieta de 55 metros de longitud en su eje longitudinal y 30 metros en su eje transversal, posibilita mantener la fluidez de trafico final.

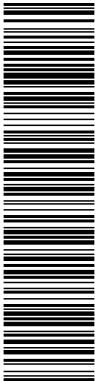
Lo anterior no implica modificación de las previsiones del Plan General.

b) En relación con las afecciones.

Los criterios básicos contemplados en la ordenación del Plan Especial llevan a que el área de movimiento de la edificación sea la resultante de la aplicación de los retranqueos previstos en la ordenanza de edificación (B) del Plan General, distancia mínima 1/2 de la altura de la edificación o 3 metros a linderos.

Lo anterior no implica modificación de las previsiones del Plan General.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 27 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209389A6) 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>

c) En relación con las características materiales de la ordenación.

c.1 En cuanto al aprovechamiento del Plan Especial.

En base al análisis del sistema comercial de Majadahonda realizado en el apartado *1.7 Características físicas del territorio* de la presente memoria, donde se justifica matemáticamente para el conjunto del suelo urbano consolidado de uso exclusivo comercial/terciario un aprovechamiento medio de 0,67 m²c/m²s, por ello se opta por establecer para el Plan Especial un **aprovechamiento de 0,674 m²c/m²s** interpretando el aprovechamiento considerado por el Ayuntamiento desde diciembre del 2009.

Lo anterior no implica modificación de las previsiones del modelo urbano definido por el Plan General ya que la propuesta -0,674 m²c/m²s- no supone sino completar una indeterminación de dicho Plan, al no incluir este la ficha del ámbito objeto del Plan especial.

c.2 En cuanto a la ocupación de la parcela.

La ocupación de la edificación dentro del ámbito es resultado de la doble delimitación, por una parte de las afecciones/servidumbre anteriores y, por otra parte de la propia limitación del art. 175 de las ordenanzas del Plan General que limitan la ocupación máxima al 40 % de parcela neta.

En ese aspecto la singularidad de los usos a implantar en el ámbito recomienda incrementar ligeramente el porcentaje de ocupación máxima de parcela prevista por la ordenanza del Plan General, para con ello posibilitar la implantación de soluciones de edificación singular, si bien siempre manteniendo las limitaciones de la actual ordenanza en cuanto a los retranqueos mínimos de la edificación y del aprovechamiento/edificabilidad máxima. La aplicación de tal criterio viene a establecer en el Plan Especial, para usos distintos del residencial, una **ocupación máxima de parcela neta del 50%**, frente al 40% actualmente prevista por la ordenanza para el uso residencial.

Lo anterior implica una modificación de un parámetro no estructurate del Plan General.

c.3 En cuanto a los retranqueos de la edificación.

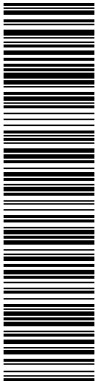
Los retranqueos mínimos de la ordenación vienen regulados por el art. 174 de las ordenanzas del Plan General que establece una separación mínima a linderos como el mayor valor de 3 metros o de 1/2 de la altura de la edificación.

Lo anterior no implica modificación de las previsiones del Plan General.

c.4 En cuanto a la altura máxima de la edificación.

Teniendo en cuenta los usos terciario-comerciales a los que se pretende destinar el ámbito y el destino del mismo –uso comercial- la limitación establecida en el art. 178 de las ordenanzas del Plan General -4 plantas (baja+3) y 13 metros- la misma es acorde con el uso que se pretende si bien, por las características de los centros terciario-comerciales de

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 28 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Justificativa.

tamaño medio, se considera conveniente la ejecución de entreplantas quedando estas reguladas por la normativa general del Plan General.

En cualquier caso esta altura máxima de la edificación para usos distintos del residencial se entiende como una condición capaz de definir un contenedor dentro del cual alojar dichos usos, que en el caso de los usos comerciales se limitan a planta baja e inferior a la baja.

Todo lo anterior permite soluciones singulares que, en usos distintos del residencial, están plenamente justificadas para crear espacios interiores de la edificación atractivos, que posibiliten construcciones que constituyan elementos singulares de referencia en la trama urbana.

Lo anterior no implica modificación de las previsiones del Plan General.

c.5 En cuanto a la altura libre de plantas.

Teniendo en cuenta los usos no residenciales a que debe destinarse el ámbito y el uso previsto del mismo –uso comercial- la limitación establecida en el art.179 de las ordenanzas del Plan General fijando una altura libre de planta de 3 metros, adecuad para el uso residencial característico, pero que resulta excesivamente ajustada para grandes salas/espacios edificados. Por ello procede, manteniendo la altura y el número máxima de la edificación -4 plantas y 13 metros-, incrementar a para usos distintos del residencial hasta los **6,50 metros la altura libre plantas.**

Lo anterior implica una modificación de un parámetro no estructurarte del Plan General.

c.6 En cuanto a los usos.

Teniendo en cuenta el uso terciario comercial que motiva la redacción del Plan Especial se opta por establecer este uso como característico, ya que no el mismo está incluido dentro de los admisibles para el área por el Plan General, al tiempo que se matizan diversas condiciones particulares (altura libre de plantas, ocupación, etc.) de la ordenanza del Plan Especial para garantizar la funcionalidad de la edificación de la parcela.

Lo anterior implica una modificación de un parámetro no estructurarte del Plan General.

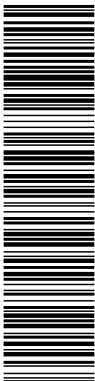
c.7 Otras condiciones.

La ordenación del Plan Especial se sujetará al resto de condiciones establecidas por las ordenanzas del Plan General para la clave B (Bloque Abierto).

d) En relación con la tipología y usos de la edificación.

La tipología de edificación prevista es la contemplada en el Plan General de edificación abierta -Clave de Ordenanza B-; por ello, tanto por las características, forma regular y dimensión de la parcela edificable final, como del uso que se pretende implantar con el Plan Especial la tipología de edificación final responderá, para los usos terciario-comerciales, a una edificación singular definida como un gran contenedor que alberga los usos

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 29 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Justificativa.

permitidos; por ello en el caso del uso comercial se ha ajustado la altura libre de plantas permitida por la ordenanza (sin alterar la altura máxima de la edificación prevista por el Plan General).

Los usos a los que se destina el Plan Especial son, dentro de los que determina el Plan Especial para la ordenanza “ B”, los correspondientes al Terciario-comercial. Lo anterior implica mantiene plenamente la tolerancia de usos prevista en el vigente Plan General.

e) En relación con la gestión del Plan Especial y del Plan General.

La gestión del Plan Especial tomando en consideración que se circunscribe exclusivamente a una parcela de titularidad privada localizada sobre un suelo urbano consolidado, de conformidad con las determinaciones que legalmente vienen establecidas a su vez en el art 14.1.a de la ley 9/2001, de 17 de julio, no emplea ningún sistema de actuación. Por ello la operativa será la de licencia directa de edificación por parte de la Administración.

1.3 Las infraestructuras y los servicios urbanos.

a) Estructura viaria.

El desarrollo del Plan Especial no altera la actual estructura viaria que delimita su ámbito, ni precisa de la apertura de nuevo viario, por ello la estructura viaria del municipio no se ve alterada.

No obstante lo anterior como consecuencia de la puesta en uso de la parcela edificable del Plan Especial, su desarrollo conllevará la mejora y pavimentación uniformizando las aceras peatonales y la organización del aparcamiento en batería sobre el frente de la c/Cementerio, a semejanza de la actual organización de plazas ya materializada en el frente de la parcela del cementerio.

El cumplimiento de la accesibilidad universal de la ordenación del Plan Especial queda garantizada a partir de la horizontalidad y anchura de aceras peatonales contiguas a la parcela: de más de 2 metros libres de obstáculos, y de la propia características de la futura construcción terciario-comercial, lo que lleva a la creación de espacios sin barreras tanto en el espacio viario público exterior, a través de la reurbanización de las aceras actuales, como en los espacios privados o libres de parcela.

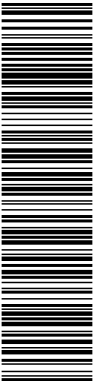
Alineaciones y rasantes.

En la medida que el viario límite Norte -c/Cementerio- y Este -Crtra Boadilla- se encuentra urbanizado en su totalidad la propuesta del Plan Especial opta por mantener las alineaciones y rasantes actuales definidas en el Plan General y en la realidad material consolidada.

Secciones tipo.

Teniendo en cuenta que el P.Especial hace coincidir su ámbito con la parcela privada las actuales secciones tipo viarias no se ven alteradas, ya

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 30 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690_K1OVE-6OWIL-LXDCM.DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC02009389A6) 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/verifica/Documentos.do>

Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Justificativa.

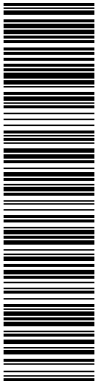
que el Plan únicamente conllevará la reurbanización de los frentes de las aceras de la parcela.

b) Infraestructuras básicas y servicios urbanos.

El área objeto del P.Especial se localiza en un área de suelo urbano consolidado fuertemente edificado en sus entornos Norte y Este por lo que en sus proximidades existen redes de servicios urbanos, enunciadas en el apartado 1.8c Infraestructuras Existentes de la memoria informativa del Plan, a los que fácilmente es posible ejecutar las acometidas a la nueva edificación.

Por otra parte el tendido eléctrico aéreo a lo largo del frente de la c/Cementerio será a corto plazo objeto de su soterramiento según con el proyecto tramitado por Iberdrola; con ello la calidad ambiental del espacio urbano tanto del centro comercial como del actual cementerio se verá positivamente afectado.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 31 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC02009389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Memoria Impacto Normativo.

CAPITULO 2. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.

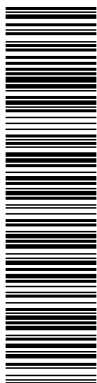
El desarrollo del Plan Especial, y la edificación del mismo con la mejora de la urbanización perimetral del mismo, conlleva la eliminación del actual carácter residual de su ámbito dentro de la trama urbana, con lo que ello tiene de dignificación del entorno de elementos simbólicos locales tales como el cementerio municipal o una vía de acceso al núcleo urbano.

En los espacios exteriores públicos la ampliación de las zonas peatonales, junto con la sensible mejora de los niveles de iluminación hará estos espacios más concurridos, y por ende más seguros, para toda la población que transite y use los mismos, independientemente de su sexo y edad.

3.1 Impacto en la infancia y adolescencia.

La ordenación propuesta en la medida que supone la ampliación, mejora y reurbanización del viario publico -aceras peatonales-, con continuidad y próximo al cementerio municipal, conlleva una mejora de los espacios públicos, una adecuación de los mismos a la normativa de accesibilidad; por todo ello se puede afirmar que el Plan Especial es una clara mejora para las cohortes de población de menor edad en la que el índice de accidentes es mayor que en el resto de la población.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 32 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690_K1OVE-6OWIL-LXDCM-DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209389A6) 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>

TITULO III. NORMATIVA URBANISTICA.

En el presente Titulo se pormenoriza la redacción de la ordenanza de aplicación en el ámbito del Plan Especial mejorando la redacción de las actuales Normas Urbanísticas del Plan General y particularizando las condiciones de la misma, y resulta conveniente precisar las condiciones de ordenanza para usos distintos del residencial-

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

1.1 Condiciones generales.

Para todo lo referente al régimen jurídico del suelo, gestión urbanística, normas de procedimiento y normas, a aplicar en el área objeto del presente Plan Especial, se estará a lo dispuesto en el vigente Plan General de Majadahonda de 1997, complementadas por las determinaciones de la Ley 9/2010 del Suelo de la Comunidad de Madrid aprobada con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General.

1.2 Régimen jurídico aplicable.

En los terrenos afectados por este Plan Especial será de aplicación lo dispuesto en legislación estatal, RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley del Suelo Estatal; y en la legislación autonómica el RD 9/2001 de 17 de julio, por el que se aprueba la Ley del Suelo de la CAM, y en general, sus normas de desarrollo.

1.3 Condiciones de gestión y desarrollo.

Dado que el Plan Especial se desarrolla sobre terrenos incluidos dentro del suelo urbano consolidado, la gestión y desarrollo de los mismos se realizará por aplicación directa de la ordenanza de aplicación.

1.4 Condiciones de la edificación en bloque abierto del Plan Especial.

En el presente apartado se precisan las condiciones de edificación en el ámbito del Plan Especial eliminando indeterminaciones del Plan General tienen en cuenta los usos admisibles/compatibles previstos distintos del residencial permitidos por en la Clave de ordenanza B. Bloque Abierto.

1. Ambito y Compatibilidad de usos no característicos.

Ambito: El área grafiada en el P.General con el código B.

Tipología: Edificación aislada

Usos característicos:

Servicio Terciario-Comercial, Permitido en planta baja e inferior a la baja, incluso en edificio exclusivo, admitiéndose entreplantas; la dotación de servicios para el público usuario se dimensionará en función de la superficie útil de ventas, esto es excluyendo las áreas de almacenamiento, instalaciones y aparcamiento.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 33 de 61		NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Normativa Urbanística.

Servicio Terciario-Oficinas, Permitido en cualquiera de sus clases en planta baja e inferior a la baja, y en edificio exclusivo.
Servicio Terciarios-Hospedaje, Permitido en edificio exclusivo.
Dotacional, Permitido en todas sus clases.

2.Parcela edificable en nuevos desarrollos y a efectos de segregación.
 Se entiende por parcela edificable la parcela que cumpla las siguientes condiciones:
 Superficie igual o superior a 360 metros cuadrados.
 Tanto el lindero frontal como el de fondo de parcela serán iguales o superiores a 16 metros.

3.Posición de la edificación.
 Los planos de fachada de la nueva edificación guardaran las separaciones a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regulan en los siguientes apartados:
 -Queda sin limitar la separación en planta del volumen edificado a alineaciones exterior salvo en los casos definidos en los planos de ordenación.
 -La separación entre planos de fachadas a edificaciones colindantes existentes o construibles según ordenanza, será igual a la edificación de mayor altura entre fachadas con huecos habitables, o igual a 1/2 de la altura de la edificación más desfavorable entre fachadas ciegas.
 -A linderos laterales de parcela se exigirá una separación mínima igual 3 metros o superior a 1/2 de la edificación.

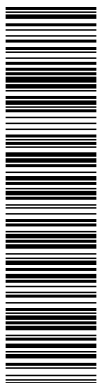
4. Ocupación.
 La ocupación máxima sobre rasante será del **50%** de la parcela edificable.
 La ocupación bajo rasante será del 100% de la parcela.
 No se permite construir por encima de las servidumbres de paso.

5.Edificabilidad.
 La edificabilidad máxima del Plan Especial será de **0,674 m²c/m²s** de parcela

6.Dimensión en planta del volumen edificado.
 Se establece una longitud mínima 16 metros y una dimensión máxima de 40 metros de fondo, no permitiéndose el adosamiento de bloques.
 La dimensión máxima de fachada continua será de 60 metros.
 La dimensión máxima de fachada discontinua será de 120 metros.
 Se podrán formar edificaciones en manzanas abiertas o cerradas cuyas dimensiones máximas sean las anteriores fijada.

7.Altura de la edificación.
 Se permitirá una altura máxima sobre rasante de 4 plantas y 13metros.
 Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con una altura máxima e coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 34 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BD27EBDC0209398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Normativa Urbanística.

La altura máxima en el punto más desfavorable será igual a la altura máxima sobre rasante más 2,50 metros.

8. Altura de pisos.

La altura libre de las plantas son las que se señalan en el art.5.12 de las condiciones generales de edificación, excepto para usos distintos del residencial que se permitirá un altura libre de planta de hasta **6,50 metros** sin que en ningún caso la edificación supere la altura total de 13 metros permitido por la ordenanza.

No se permite la construcción de entreplantas.

9. Condiciones higiénicas de la edificación.

Las piezas habitables así como locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas, deberán ser exteriores admitiéndose la ventilación e iluminación a través de patios de luces que deberán cumplir lo establecido en el art.182.1 de las condiciones generales.

En planta sótano y en edificaciones de uso exclusivo distinto del residencial se permitirá la instalación de espacios al servicio de los trabajadores (taquillas, vestuarios y aseos) en soluciones de patio ingles.

Las demás dependencias así como escaleras y piezas auxiliares interiores deberán ser ventiladas e iluminadas a través de patios de ventilación cumpliendo lo establecido en el art.118.2.2

10. Condiciones estéticas.

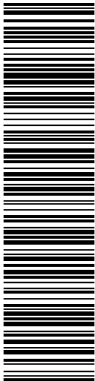
1. Los cuerpos salientes y entrantes son:

- En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos teniendo en cuenta ambos un ancho máximo de 4,00 metros y sin límite de longitud, o bien como planta baja libre sin limitación alguna.
- Por encima de la planta baja se permitirán:
 - .Salientes sobre la vía pública con un vuelo máximo de 1,75 metros, una longitud mínima de 1/3 de la longitud de la fachada y una distancia mínima a rasante del terreno en cualquier punto de 3 metros.
 - .Entrantes o terrazas con un ancho máximo igual a la altura libre de planta y una longitud máxima del 75% de la longitud de fachada.
- Por debajo de rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20% y una altura máxima de un 30% de la altura máxima sobre rasante y una longitud máxima no limitada, según lo establecido en el art. (3.2.1) G.4.3 de las condiciones generales.
- Retranqueos en última planta:
 - Respecto de la alineación exterior será de 2,50 m para anchos de calles menores de 6 m y entre 9 y 12 m.

2. Las cubiertas de la edificación:

- Se permitirán cubiertas planas e inclinadas teniendo esta última una pendiente máxima de 45 y mínima de 20 grados sexagesimales.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 35 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Normativa Urbanística.

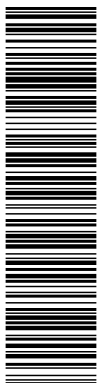
-El saliente máximo de cornisas y aleros medidos desde el plano de fachada no rebasara:

Ancho de calle	Saliente
<15 metros	0,45 metros
>15 metros	0,90 metros

9.Condiciones Particulares de Edificaciones Auxiliares destinadas a Usos Complementarios no residenciales.

- Las edificaciones auxiliares se separaran un mínimo de 3 metros de las edificaciones y linderos de parcela salvo:
 - .De la edificación principal, cuando se hayan dispuesto adosadas a las planta baja de la misma y por constituir continuidad de usos.
 - .Previo acuerdo entre particulares que permita adosarse a dichos elementos.
 - .La ocupación máxima de la parcela por edificaciones distintas a la principal es de un 20% de la parcela ocupada por la principal.
- Altura de la edificación.
 - Solo se permite una planta con una altura libre máxima de 4 metros.
 - La máxima altura de coronación será de 6,50 metros.
- Todas las edificaciones complementarias computaran edificabilidad.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 36 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209398A6) 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>

TITULO IV. ANEXOS.

Anexo 1 Informe de Viabilidad Económica.

2.1 Objeto de las memorias de viabilidad económica.

El Texto refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015 de 30 de octubre la obligación que deben asumir los planes de ordenación de incluir un informe o memoria de viabilidad económica en el que deberán ponderar, en particular, el impacto en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la puesta en marcha y la prestación de servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

El objeto fundamental del presente estudio es justificar económicamente el desarrollo del Plan Especial de Mejora Urbana; justificando tanto que el desarrollo propuesto es de fácil mantenimiento por parte de las Administración, como que este es coherente con el planeamiento urbanístico local, tanto técnica como económicamente.

Para alcanzar este objetivo, se identifican y cuantifican los gastos en los cuales incurrirá la iniciativa privada y el Ayuntamiento de Majadahonda desde la puesta en marcha hasta la materialización total de desarrollo por la iniciativa privada; por otro lado, se analizan los ingresos previsible por parte del Ayuntamiento como consecuencia del desarrollo del ámbito.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá soportar menos los ingresos que percibirá por todos los conceptos derivados de la actuación urbanizadora, determinará a largo plazo la sostenibilidad económica de la actuación.

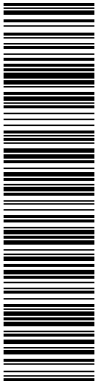
La repercusión que tiene la actuación en las arcas municipales se realiza determinando:

- El coste de las obras de reurbanización, consistentes en la pavimentación de las áreas peatonales y la mejora del alumbrado público de dichas áreas.
- Ingresos por la Tasa o Impuestos Municipales, distinguiendo los puntuales por licencias de obra, actividades, etc. de los permanentes como el IBI, IAE, etc.

2.2 Características de la planificación.

El ámbito objeto del Plan Especial corresponde al suelo urbano con los viales fuertemente urbanizados, que disponen ya de las infraestructuras básicas de servicio y que únicamente precisan de su reurbanización: por otra parte el sistema de gestión previsto –compensación- hacen gravitar sobre la iniciativa privada interesada en el desarrollo, todos los costes de urbanización y edificación del ámbito.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 37 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM-DEA7CEA849135E17C796BBD27EBDC0209398A6) 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>

2.3 Estudio económico.

Las obras que necesariamente se deben de ejecutar para el desarrollo del ámbito del Plan Especial corresponde exclusivamente a la edificación y a completar la reurbanización/reparración de los actuales desperfectos en aceras peatonales colindantes, así como las acometidas de servicio a la parcela.

El presente Plan Especial parte de la consideración de que, según manifestación de la propia Admón. actuante, el coste del soterramiento de la línea eléctrica aérea de M.Tensión propiedad de Iberdrola, que discurre en paralelo a la alineación de parcela de la c/Cementerio, corresponde por completo en cuanto a su soterramiento y gestión a la Cía. distribuidora titular de la misma; por tanto los costes de soterrameinto son ajenos a la presente actuación.

Por otra parte la reurbanización de los espacios peatonales perimetrales del Plan Especial y colindantes con la parcela objeto del Plan General supone un coste total, estimado unos costes de 60 €/m²v de viario pavimentado, de:

-Reurbanización y reajardinamiento aceras	
c/Cementerio	589 m²s
Crtra. Boadilla	305 m²s

Total reurbanización	894 m²s 58.640 €

Correspondiendo el importe de dichas obras en su totalidad a la iniciativa privada interesada en el desarrollo del Plan Especial, y por tanto sin coste para la Hacienda Local.

Al municipio de Majadahonda le corresponden los gastos de conservación del viario publico próximo -c/Cementerio y Crtra. Boadilla-, si bien en la medida que dichas vías ya forman parte de la red viaria del municipio y están siendo mantenidas por este, el incremento del coste para la Hacienda Local es nulo, al estar este ya incluido en el coste de mantenimiento del viario local contemplado en los presupuestos municipales; por lo tanto el desarrollo del P.Especial no supondrá al Ayuntamiento un incremento de la carga actual.

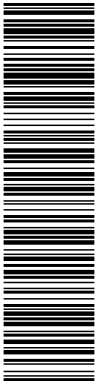
Por otra parte teniendo en cuenta un coste de ejecución material de la edificación de 3.550.000 €, correspondiente a casi 3.000 m²c construidos y un impuesto municipal de construcción (4%) y la licencia de primera ocupación (0,25%), el desarrollo de la parcela supone un ingreso municipal por una única vez de:

ICIO = 4% s/3.550.000 € =	142.000 €
LPO = 0,25% s/3.550.000 € =	8.870 €

Total ingresos por una única vez	150.875,00 €

Por otra parte complementariamente una vez construido el centro comercial este generara a favor del municipio unos ingresos periódicos anuales del impuesto de bienes inmuebles -IBI-, todo ello contra unos gastos de mantenimiento que ya está realizando cotidianamente el municipio como consecuencia de la condición de suelo urbanizado del ámbito del P.Especial.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 38 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690_K1OVE-6OWIL-LXDCM-DEA7CEA849135E17C7796BBD27EBDC0209398A6) 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>

2.4 Evaluación del aumento patrimonial.

Patrimonialmente el desarrollo del Plan Especial no supone un incremento alguno para el municipio en la medida que el Plan General califica el ámbito como suelo Urbano Consolidado y su desarrollo se lleva a cabo por aplicación directa de la ordenanza de edificación, de modo que no es preciso realizar operaciones de equidistribución ya que, además, los suelos, iníciales y finales, de propiedad municipal destinados a viario publico son coincidentes.

2.5 Incidencia en la Hacienda Local.

Como consecuencia de lo anterior, teniendo en cuenta que el mantenimiento de la urbanización ya se está llevando a cabo cotidianamente por el municipio, la incidencia en el desarrollo local únicamente tendrá efectos positivos para este en cuanto a los ingresos puntuales por una única vez generados por el Impuesto municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y la licencia de primera ocupación (LPO), y en cuento al ingreso anual periódico por el Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.

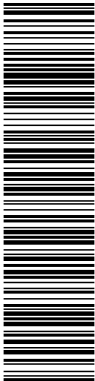
2.6 Conclusión.

Analizada la casuística anterior los ingresos de la Hacienda Local por las actividades directas en el ámbito del Plan Especial provenientes de la puesta en uso de la parcela objeto del Plan Especial, el balance es necesariamente positivo para el municipio y por tanto las arcas municipales no sufrirán menoscabo alguno.

Madrid, Abril del 2023


Fdo. Luis Lasso Liceras

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 39 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690_K1OVE-6OWIL-LXDCM-DEA7CEA849135E177C796BD27EBDC02009398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Planos

ANEXO 2. Resumen Ejecutivo.

3.1 Generalidades.

El municipio de Majadahonda se rige urbanísticamente mediante el Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 23/12/1997 (BOCM 20/02/1998) y por tanto con anterioridad a la vigente Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

3.2 Situación y ámbito.

El ámbito del Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7 está formado por una única parcela de titularidad privada (registral nº 3.119/catastral 6399101VK2769N0001FX), correspondiente a la parcela de la calle cementerio 7 de Majadahonda.

Todo ello conforma un ámbito de actuación de forma sensiblemente cuadrangular y **4.965 m²** de superficie, que colindando con el cementerio municipal conforma la esquina de la calle Cementerio y la antigua carretera a Boadilla (hoy calle municipal), los linderos del ámbito, según el levantamiento topográfico realizado para la elaboración del Plan Especial, son:

- **Norte.** Calle Cementerio, según una linde recta de 69,44 metros de longitud, por el que el ámbito tiene acceso rodado.
- **Este.** Con la antigua carretera a Boadilla del Monte, hoy calle municipal, según una linde recta de 68,53 metros de longitud.
- **Sur.** Con la parcela catastral 6098704VK2769N0000FZ, según un linde de dos tramos rectos de 41,44 y 34,68 metros de longitud.
- **Oeste.** Con el camino de ronda exterior al cementerio municipal, según una linde recta de 64,61 metros de longitud.

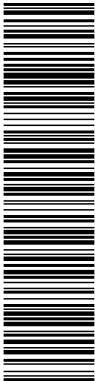
3.3 El Planeamiento vigente PG 1997. Normativa.

El municipio de Majadahonda se rige urbanísticamente mediante el Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 23/12/1997 (BOCM 20/02/1998) y por tanto con anterioridad a la vigente Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

Dicho Plan incluye el ámbito objeto del Plan Especial dentro del suelo urbano consolidado, de uso característico residencial y tipología de edificación B (bloque abierto).

El P.General establece el aprovechamiento de las distintas áreas del municipio a través de una ficha de cada uno de los polígonos delimitados; en el caso concreto del ámbito del Plan Especial de la c/Cementerio el Plan General carece de dicha ficha y por tanto no establece su aprovechamiento lucrativo, resultando ello una indeterminación básica para el desarrollo de la parcela.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 40 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDCD209398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Planos

- Ambito y uso característico (art.172).
Area grafiada con el código B
La tipología: edificatoria es de edificación aislada.
Uso característicos es el residencial
- Parcela mínima en nuevos desarrollos y segregaciones (art 173)
Se entiende por parcela edificable la parcela calificada que cumple las siguientes condiciones:
Superficie mínima igual o superior a 360 m²s
Longitud de linderos frontales y de fondo de parcela superior a 16 m.
- Posición de la Edificación. (art.174)
-Los planos de fachada de la nueva edificación guardaran las separaciones a la edificación colindante y linderos de parcela que se regulan en los siguientes apartados.
-Queda sin limitar la separación en planta del volumen edificado a alineaciones exteriores salvo los casos definidos en los planos de ordenación.
 - La separación entre planos de fachadas de edificios colindantes existentes o construibles según ordenanzas, será igual a la edificación de mayor altura entre fachadas con huecos habitables o igual a 1/2 de la altura de la edificación más desfavorable entre fachadas ciegas:
 - A linderos laterales de parcela se exigirá una separación mínima de 1/2 de la edificación.
- Ocupación Máxima sobre rasante (art art.175)
La edificación no podrá rebasar en planta sobre rasante un coeficiente de ocupación del 40% de la parcela edificable.
No se podrá construir por encima de las servidumbres de paso.
- Edificabilidad máxima (art.176)
Sera la definida en cada ficha de cada área de reparto.
- Dimensión en planta. Volumen de la edificación. (art.177).
-Se establece una dimensión mínima 16 metros, y una dimensión máxima 40 metros, no permitiéndose el adosamiento en bloque.
-La dimensión máxima de fachada continua será de 60 metros.
-La dimensión máxima de fachada discontinua será de 120 metros.
-Se podrán formar edificaciones en manzana abiertas o cerradas cuyas dimensiones máxima serán las anteriores fijadas.
- Altura máxima de la edificación (art.178).
-Se permitirá una edificación de 4 plantas, con una altura máxima de la edificación sobre rasante de 13 metros.
-Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.
-La altura máxima en el punto más desfavorable será igual a la altura máxima sobre rasante más 2,50 metros.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Planos

- Altura de pisos (art.179)
 - La altura libre de las plantas son las que se señalan en el art. E.5 de las condiciones generales de edificación.
 - No se permite la construcción de entreplantas.
- Condiciones higiénica de la edificación (art.180)

Las piezas habitables así como locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas, deberán ser exteriores admitiéndose la ventilación e iluminación a través de patios de luces que deberán cumplir lo establecido en el art.182.1 de las condiciones generales.

Las demás dependencias así como escaleras y piezas auxiliares interiores deberán ser ventiladas e iluminadas a través de patios de ventilación cumpliendo lo establecido en el art.118.2.2
- Condiciones higiénica de la edificación (art.181)
 - 1.Los cuerpos salientes y entrantes son:
 - En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos teniendo en cuenta ambos un ancho máximo de 4,00 metros y sin límite de longitud, o bien como planta baja libre sin limitación alguna.
 - Por encima de la planta baja se permitirán:
 - Salientes sobre la vía pública con un vuelo máximo de 1,75 metros, una longitud mínima de 1/3 de la longitud de la fachada y una distancia mínima a rasante del terreno en cualquier punto de 3 metros.
 - Entrantes o terrazas con un ancho máximo igual a la altura libre de planta y una longitud máxima del 75% de la longitud de fachada.
 - Por debajo de rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20% y una altura máxima de un 30% de la altura máxima sobre rasante y una longitud máxima no limitada, según lo establecido en el art. (3.2.1) G.4.3 de las condiciones generales.
 - Retranqueos en última planta:

Respecto de la alineación exterior será de 2,50 m para anchos de calles menores de 6 m y entre 9 y 12 m.
 - 2.Las cubiertas de la edificación:
 - Se permitirán cubiertas planas e inclinadas teniendo esta última una pendiente máxima de 45 y mínima de 20 grados sexagesimales.
 - El saliente máximo de cornisas y aleros medidos desde el plano de fachada no rebasara:

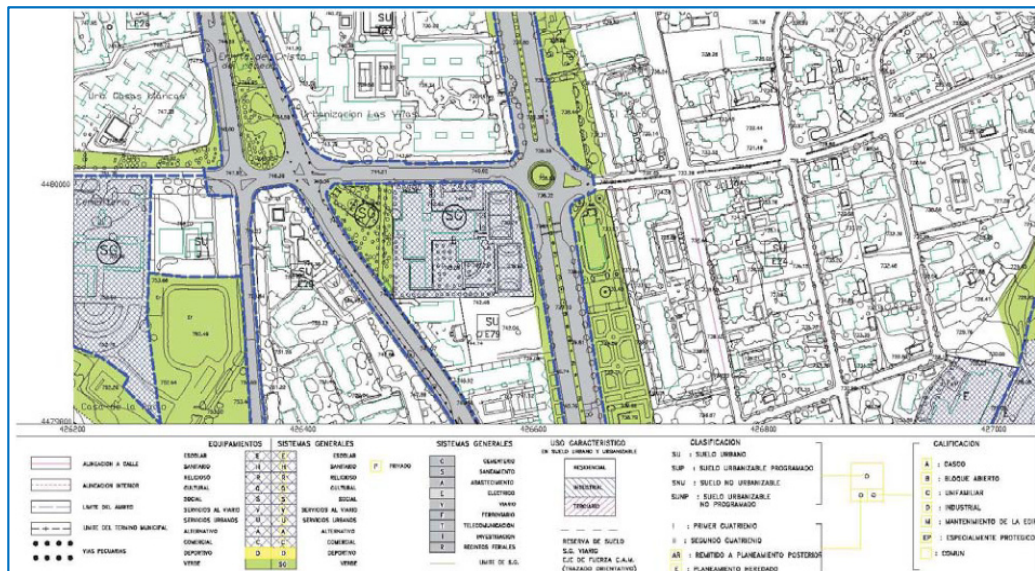
Ancho de calle	Saliente
<15 metros	0,45 metros
>15 metros	0,90 metros
- Condiciones Particulares de Edificaciones Auxiliares destinadas a Usos Complementarios no residenciales (art.183).

Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Planos

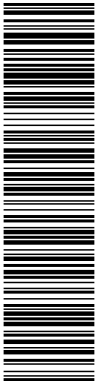
- Las edificaciones auxiliares se separaran un mínimo de 3 metros de las edificaciones y linderos de parcela salvo:
 - .De la edificación principal, cuando se hayan dispuesto adosadas a las planta baja de la misma y por constituir continuidad de usos.
 - .Previo acuerdo entre particulares que permita adosarse a dichos elementos.
 - .La ocupación máxima de la parcela por edificaciones distintas a la principal es de un 20% de la parcela ocupada por la principal.
- Altura de la edificación.
 - Solo se permite una planta con una altura libre máxima de 4 metros.
 - La máxima altura de coronación será de 6 metros.
- Todas las edificaciones complementarias computaran edificabilidad.
- Localización de los usos compatibles no característicos (art.183)
 - Industrial. Admitido en talleres domésticos en planta baja o sótano.
 - S.Terciario. Admitido Comerciales en planta baja e inferior a la baja; inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Dotacional. En todas sus clases.

Gráficamente las determinaciones de la P.General se recogen en el esquema:



Calificación y regulación del suelo. Plan general de 1.997

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59 :00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 43 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690_K1OVE-6OWIL-LXDCM-DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Planos

3.4 Objeto del Plan Especial.

El objeto del presente **Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7 de Majadahonda** es definir las condiciones urbanísticas, aplicables en la parcela objeto del Plan Especial, completando la carencia de la ficha que debería regular las condicionéis de desarrollo edificación de la parcela; ello se lleva a cabo a partir de:

- Dar seguridad jurídica a la promoción estableciendo justificadamente una edificabilidad a la parcela para con ello resolver una indeterminación del P.General y,
- Matizar los parámetros de ordenanza del P.General para los usos complementarios terciario comerciales permitidos por este, para con ello garantizar la funcionalidad de las futuras construcciones en el ámbito del Plan Especial; con ello se persigue mantener el modelo urbano previsto en el 1997 sin alterar sus previsiones en cuanto a la tipología de edificación, condiciones de posición/retranqueo, ocupación máxima de parcela, altura máxima de la edificación en la parcela, etc.

Dado la actual indeterminación del Plan General vigente para establece las condiciones de desarrollo de la parcela, y en especial para establecer la intensidad de aprovechamiento del ámbito, el Plan Especial analiza las áreas no terciario comerciales del municipio y establece, por analogía, la intensidad de aprovechamiento final del Plan Especial.

Metodológicamente ello supone intervenir considerando todo el conjunto urbano como un área homogénea virtual, puesto que por la fecha de redacción/aprobación del P.General no existen Areas Homogéneas en planeamiento de Majadahonda, de modo que la determinación del aprovechamiento establecido por el P.Especial esté justificada y sea acorde con el resto de otras zonas comercial/terciaras del municipio.

En cualquier caso debe tener se en cuenta que el Plan Especial no incrementa la edificabilidad del ámbito, ni el número de viviendas, se circunscribe a un caso concreto de una parcela mejorando el régimen de los usos ya admitidos por el Plan General, es dimensionalmente de escaso alcance y entidad (no alcanza a media hectárea); por ello el Plan Especial no constituye una Modificación Puntual del Plan General y, en aplicación del art.10 de la Ley 11/2022, no precisa del tratamiento de evaluación ambiental.

3.5 El Planeamiento propuesto por el P.Especial.

Para alcanza los anteriores objetivos alcanzar la máxima funcionalidad de la ordenanza de edificación terciario comercial que justifica la redacción del Plan Especial, se redefine la ordenanza B aplicable en este área, completando los datos omitidos por el Plan General con el siguiente contenido normativo:

1.Ámbito y Compatibilidad de usos no característicos.

Ámbito: El área grafiada en el P.General con el código B.
Tipología: Edificación aislada
Usos característicos:

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 44 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Planos

Servicio Terciario-Comercial, Permitido en planta baja e inferior a la baja, incluso en edificio exclusivo, admitiéndose entreplantas; la dotación de servicios para el público usuario se dimensionará en función de la superficie útil de ventas, esto es excluyendo las áreas de almacenamiento, instalaciones y aparcamiento.

Servicio Terciario-Oficinas, Permitido en cualquiera de sus clases en planta baja e inferior a la baja, y en edificio exclusivo.

Servicio Terciarios-Hospedaje, Permitido en edificio exclusivo.

Dotacional, Permitido en todas sus clases.

2.Parcela edificable en nuevos desarrollos y a efectos de segregación.

Se entiende por parcela edificable la parcela que cumpla las siguientes condiciones:

Superficie igual o superior a 360 metros cuadrados.

Tanto el lindero frontal como el de fondo de parcela serán iguales o superiores a 16 metros.

3.Posición de la edificación.

Los planos de fachada de la nueva edificación guardaran las separaciones a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regulan en los siguientes apartados:

-Queda sin limitar la separación en planta del volumen edificado a alineaciones exterior salvo en los casos definidos en los planos de ordenación.

-La separación entre planos de fachadas a edificaciones colindantes existentes o construibles según ordenanza, será igual a la edificación de mayor altura entre fachadas con huecos habitables, o igual a 1/2 de la altura de la edificación más desfavorable entre fachadas ciegas.

-A linderos laterales de parcela se exigirá una separación mínima igual 3 metros o superior a 1/2 de la edificación.

4.Ocupación.

La ocupación máxima sobre rasante será del **50%** de la parcela edificable.

La ocupación bajo rasante será del 100% de la parcela.

No se permite construir por encima de las servidumbres de paso.

5.Edificabilidad.

La edificabilidad máxima del Plan Especial será de **0,674 m²c/m²s** de parcela

6.Dimensión en planta del volumen edificado.

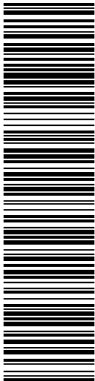
Se establece una longitud mínima 16 metros y una dimensión máxima de 40 metros de fondo, no permitiéndose el adosamiento de bloques.

La dimensión máxima de fachada continua será de 60 metros.

La dimensión máxima de fachada discontinua será de 120 metros.

Se podrán formar edificaciones en manzanas abiertas o cerradas cuyas dimensiones máximas sean las anteriores fijada.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899 , Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 45 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209398A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Planos

7. Altura de la edificación.

Se permitirá una altura máxima sobre rasante de 4 plantas y 13 metros. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con una altura máxima e coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima sobre rasante. La altura máxima en el punto más desfavorable será igual a la altura máxima sobre rasante más 2,50 metros.

8. Altura de pisos.

La altura libre de las plantas son las que se señalan en el art.5.12 de las condiciones generales de edificación, excepto para usos distintos del residencial que se permitirá un altura libre de planta de hasta **6,50 metros** sin que en ningún caso la edificación supere la altura total de 13 metros permitido por la ordenanza. No se permite la construcción de entreplantas.

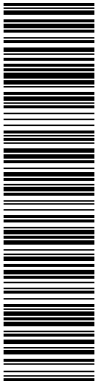
9. Condiciones higiénicas de la edificación.

Las piezas habitables así como locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas, deberán ser exteriores admitiéndose la ventilación e iluminación a través de patios de luces que deberán cumplir lo establecido en el art.182.1 de las condiciones generales. En planta sótano y en edificaciones de uso exclusivo distinto del residencial se permitirá la instalación de espacios al servicio de los trabajadores (taquillas, vestuarios y aseos) en soluciones de patio ingles. Las demás dependencias así como escaleras y piezas auxiliares interiores deberán ser ventiladas e iluminadas a través de patios de ventilación cumpliendo lo establecido en el art.118.2.2

10. Condiciones estéticas.

1. Los cuerpos salientes y entrantes son:
 - En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos teniendo en cuenta ambos un ancho máximo de 4,00 metros y sin límite de longitud, o bien como planta baja libre sin limitación alguna.
 - Por encima de la planta baja se permitirán:
 - . Salientes sobre la vía pública con un vuelo máximo de 1,75 metros, una longitud mínima de 1/3 de la longitud de la fachada y una distancia mínima a rasante del terreno en cualquier punto de 3 metros.
 - . Entrantes o terrazas con un ancho máximo igual a la altura libre de planta y una longitud máxima del 75% de la longitud de fachada.
 - Por debajo de rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20% y una altura máxima de un 30% de la altura máxima sobre rasante y una longitud máxima no limitada, según lo establecido en el art. (3.2.1) G.4.3 de las condiciones generales.
 - Retranqueos en última planta:

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 46 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC0209389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Planos

Respecto de la alineación exterior será de 2,50 m para anchos de calles menores de 6 m y entre 9 y 12 m.

2.Las cubiertas de la edificación:

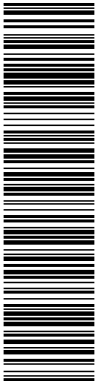
- Se permitirán cubiertas planas e inclinadas teniendo esta última una pendiente máxima de 45 y mínima de 20 grados sexagesimales.
- El saliente máximo de cornisas y aleros medidos desde el plano de fachada no rebasara:

Ancho de calle	Saliente
<15 metros	0,45 metros
>15 metros	0,90 metros

9.Condiciones Particulares de Edificaciones Auxiliares destinadas a Usos Complementarios no residenciales.

- Las edificaciones auxiliares se separaran un mínimo de 3 metros de las edificaciones y linderos de parcela salvo:
 - .De la edificación principal, cuando se hayan dispuesto adosadas a las planta baja de la misma y por constituir continuidad de usos.
 - .Previo acuerdo entre particulares que permita adosarse a dichos elementos.
 - .La ocupación máxima de la parcela por edificaciones distintas a la principal es de un 20% de la parcela ocupada por la principal.
- Altura de la edificación.
 - Solo se permite una planta con una altura libre máxima de 4 metros.
 - La máxima altura de coronación será de 6,50 metros.
- Todas las edificaciones complementarias computaran edificabilidad.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 47 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC2009389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Planos

3.6 Comparativa de las previsiones del Plan General y las propuestas del Plan Especial.

a) Las determinaciones de ordenanza.

	PLAN GENERAL	PLAN ESPECIAL
Ambito	s/d	4.965 m²s
Uso Característico	No definido expresamente	Terciario-comercial
Aprovechamiento máximo	s/d	0,674 m²c/m²s
Tipología de Edificación	Edificación Abierta	Edificación Abierta
Parcela mínima	360 m²s	360 m²s
Frente mínimo de parcela	16 metros de frente y de fondo	16 m de frente y de fondo
Longitud de fachada	Mínima 16 metros Máxima 40 metros Continua 60 m máximo Discontinua 120 metros máxima	
Posición de la edificación	s/Alineación P.General Retranqueo 1/2 altura edificación	Retranqueo a linderos 1/2 altura edificación
Ocupación máxima	40 %	50 %
Altura máxima edificación	4 plantas - 13 metros	4 plantas - 13 metros
Altura libre de pisos	3,00 metros	6,50 metros Permitido entreplantas
Usos compatibles	Industrial: Talleres domésticos pb Comercial: local en p.baja e inferior Oficinas: Todas las categorías en p.baja, inferior o edificio exclusivo. Hospedaje: Edificio exclusivo	-Oficinas, en todas sus clases, en p.baja, inferior a la baja o edificio exclusivo. -Hospedaje, en edificio exclusivo. -Dotacional, en todas sus clases.

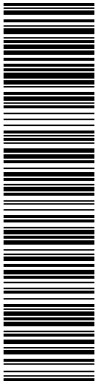
b) Las redes públicas.

La clasificación por el Plan General del ámbito del Plan Especial, como suelo urbano consolidado, hace que las redes locales y generales del Plan Especial ya hayan sido contempladas en y por el Plan General, no siendo preciso delimitarlas y dimensionarlas.

c) La relación con el entorno colindante.

La propuesta del Plan Especial no altera el trazado de la red viaria, en tanto que la edificación y puesta en uso de su ámbito, con usos complementarios del residencial inicialmente previsto por el Plan General, permite reforzar el carácter urbano del entorno próximo al tiempo que incrementa la diversidad urbana y nivel de servicios del entorno.

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 48 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E17C796BBD27EBDC02009389A6) 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 Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

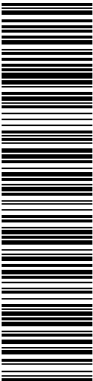
Planos

3.6 Evaluación del coste de urbanización y obras complementarias.

Al estar completamente urbanizado el ámbito las obras de urbanización necesarias para su completo desarrollo se reducen a las de reurbanización de las aceras peatonales, soterramiento de la línea eléctrica y ejecución de alumbrado público; los costes de dichas obras se analizan en el Anexo 2.Resumen de Sostenibilidad Económica del PLn Especial.


Fdo. Luis Lasso Liceraso
arquitecto

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00	
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 49 de 61	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC02009389A6) 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/verifica/Documents.do

Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Cementerio 7

Planos

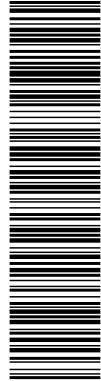
PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

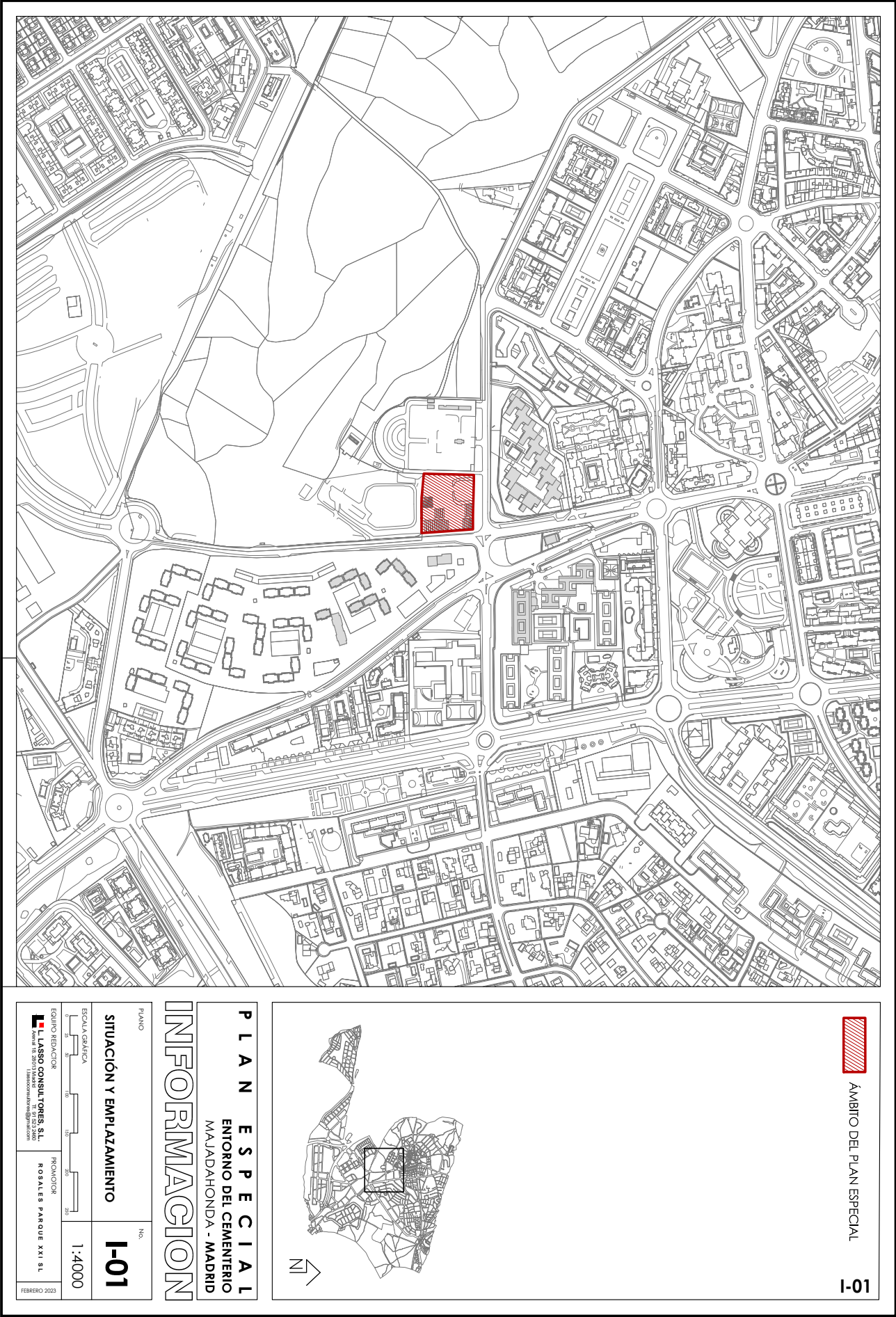
I-01	Situación y emplazamiento.	E-1:4.000
I-02	Levantamiento topográfico	E-1:500
I-03	Estructura de la propiedad.	E-1:500
I-04	Edificación, usos y vegetación.	E-1:500
I-05a	Infraestructuras de abastecimiento.	E-1:500
I-05b	Infraestructuras de energía.	E-1:500
I-05c	Infraestructuras de telecomunicaciones.	E-1:500
I-06	Ortofoto aérea.	E-1:1.000

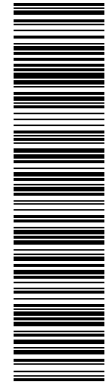
PLANOS DE PROYECTO.

OD-1	Delimitación del ámbito.	E-1:1.000
OD-2	Calificación y Regulación del suelo.	E-1:2.000
OD-3	Alineaciones y rasantes	E-1:500



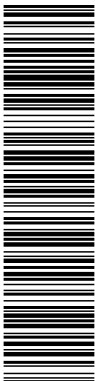
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BD27EBDC020939A6) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM, DEATCEA849135E17C7C796BD27EBDC02009389A6) 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>



 $\mathbb{Z}$

1123

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

PARCELAS CATASTRALES

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

I-03

INFORMATION

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA
DEL MEDIO URBANO. C/ CEMENTERIO 7
MAJADAHONDA - MADRID**

PLAN

No.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

1-03

ESCALA GRÁFICA

103

0	9
---	---

EQUIPO REDACTO

— **ACC**

L. LASSLER
August 18, 2008

POSTER 10.00

s documents

ADVERTISING

UK10VE-GOV

L. LASSO CONSULTORES, S.L.
Avenida 18, 28013 Madrid Tl. 91 523 2400
l.lassoconsultores@gmail.com

ROSALLES PARQUE XXI SL

ABRIL 2023



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690.K10VE-60WIL-LXDCM.DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC2009389A6) 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>



ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

I-04

TIERRA VEGETAL

Pino

Eucaípto

Hiedra

Arzónica

Cipres

Arbol pequeño < 10 cm

Arbol no identificado

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO. C/ CEMENTERIO 7 MAJADAHONDA - MADRID

INFORMACION

PLANO

EDIFICACIÓN USOS Y VEGETACIÓN

NO

I-04

ESCALA GRÁFICA

1:500

EQUIPO REDACTOR

L. LASO CONSULTORES, S.L.

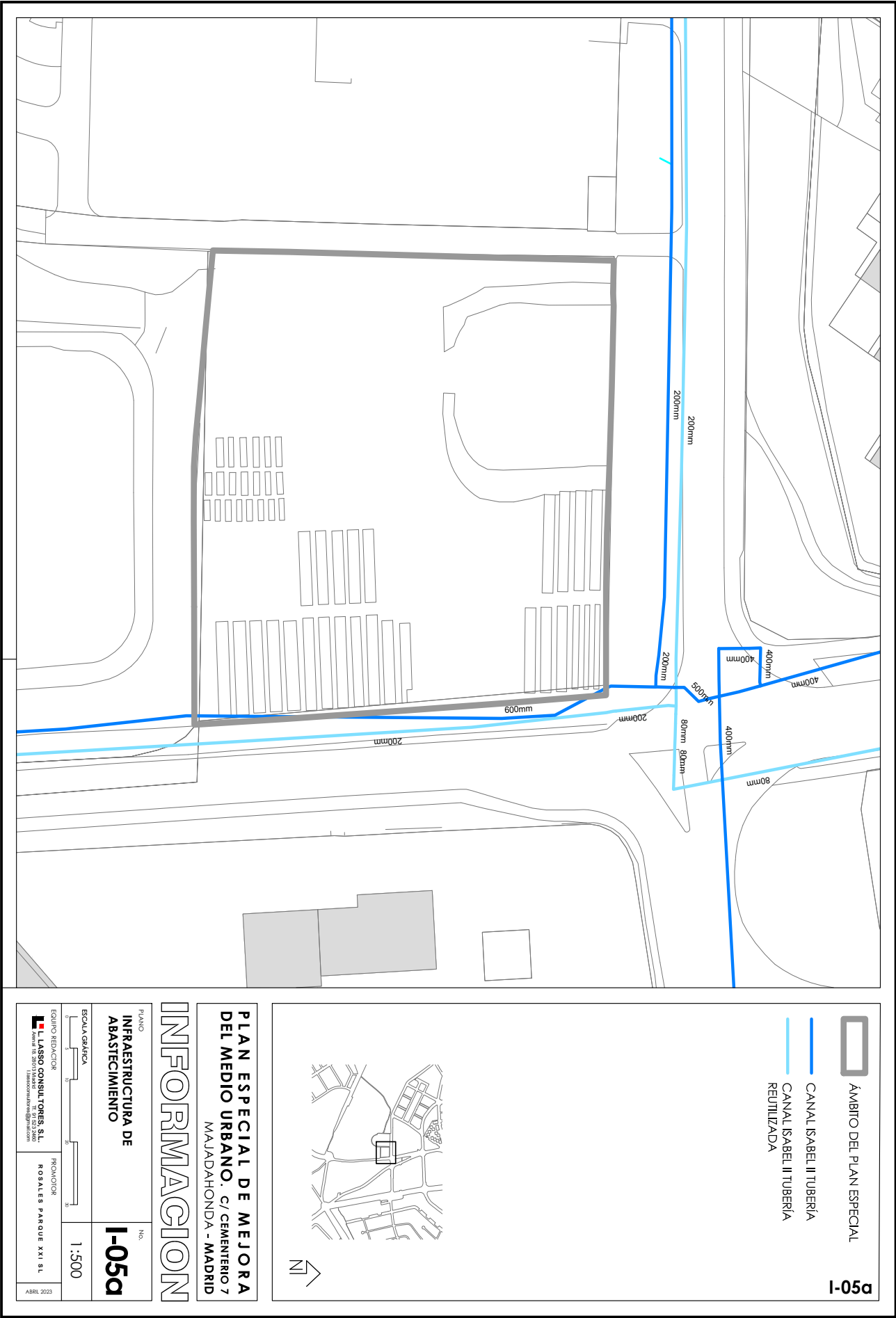
PROMOTOR

ROSALES PARQUE XXI S.L.

ABRIL 2023



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K10VE-60WIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BD27EBDC02009389A6) 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 ESPECIAL DE MEJORA
DEL MEDIO URBANO. C/ CEMENTERIO 7
MAJADAHONDA - MADRID

INFORMACION

PLANO
INFRAESTRUCTURA DE
ABASTECIMIENTO

NO
I-05a

ESCALA GRÁFICA
1:500

PROYECTOR
ROSALLES PARQUE XXI SL

EQUIPO REDACTOR
L. LASO CONSULTORES, S.L.
Avenida 13, 28013 Majadahonda (Madrid)

ABRIL 2023

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

CANAL ISABEL II TUBERÍA

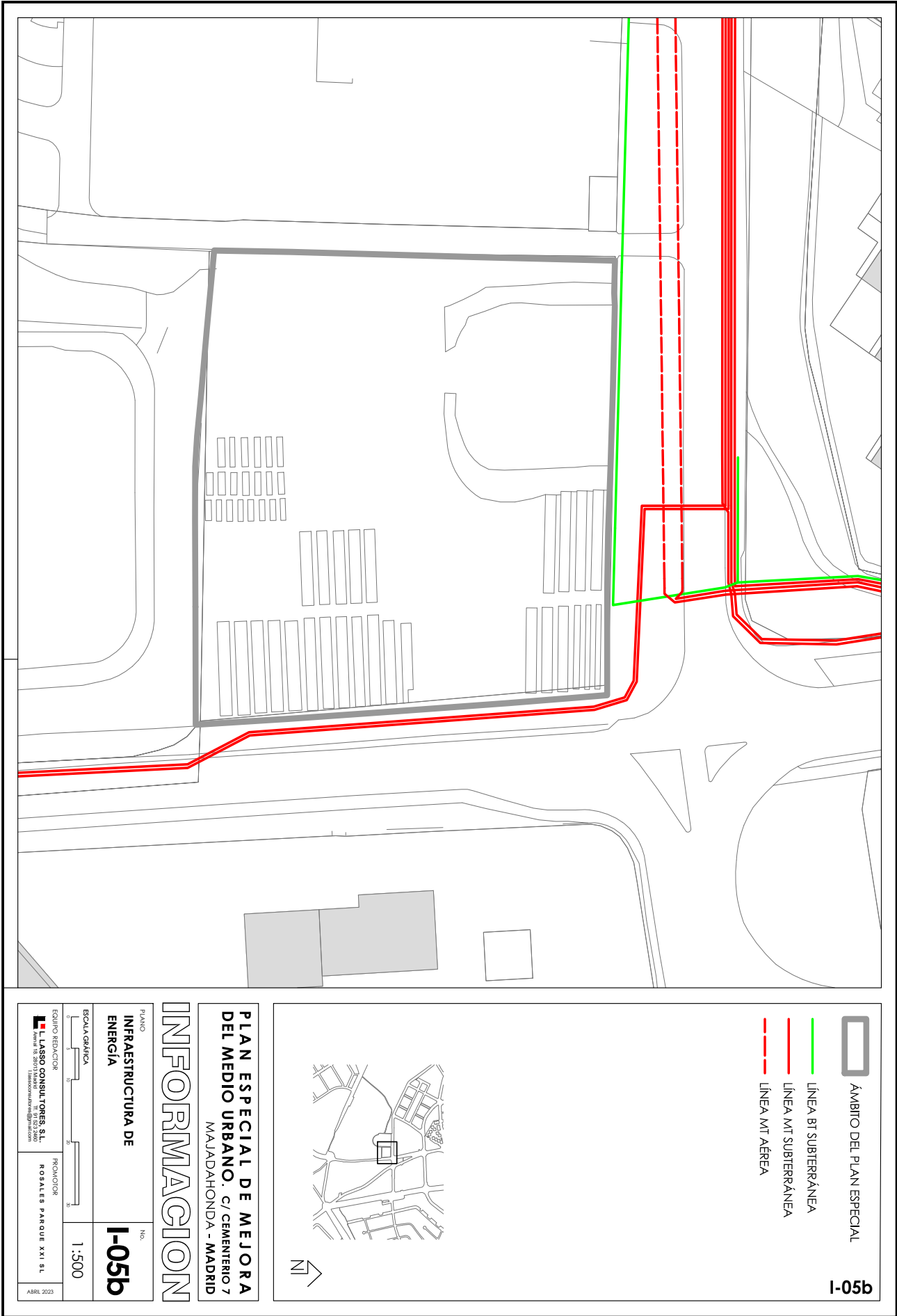
CANAL ISABEL II TUBERÍA
REUTILIZADA

I-05a

DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K10VE-60WIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 55 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



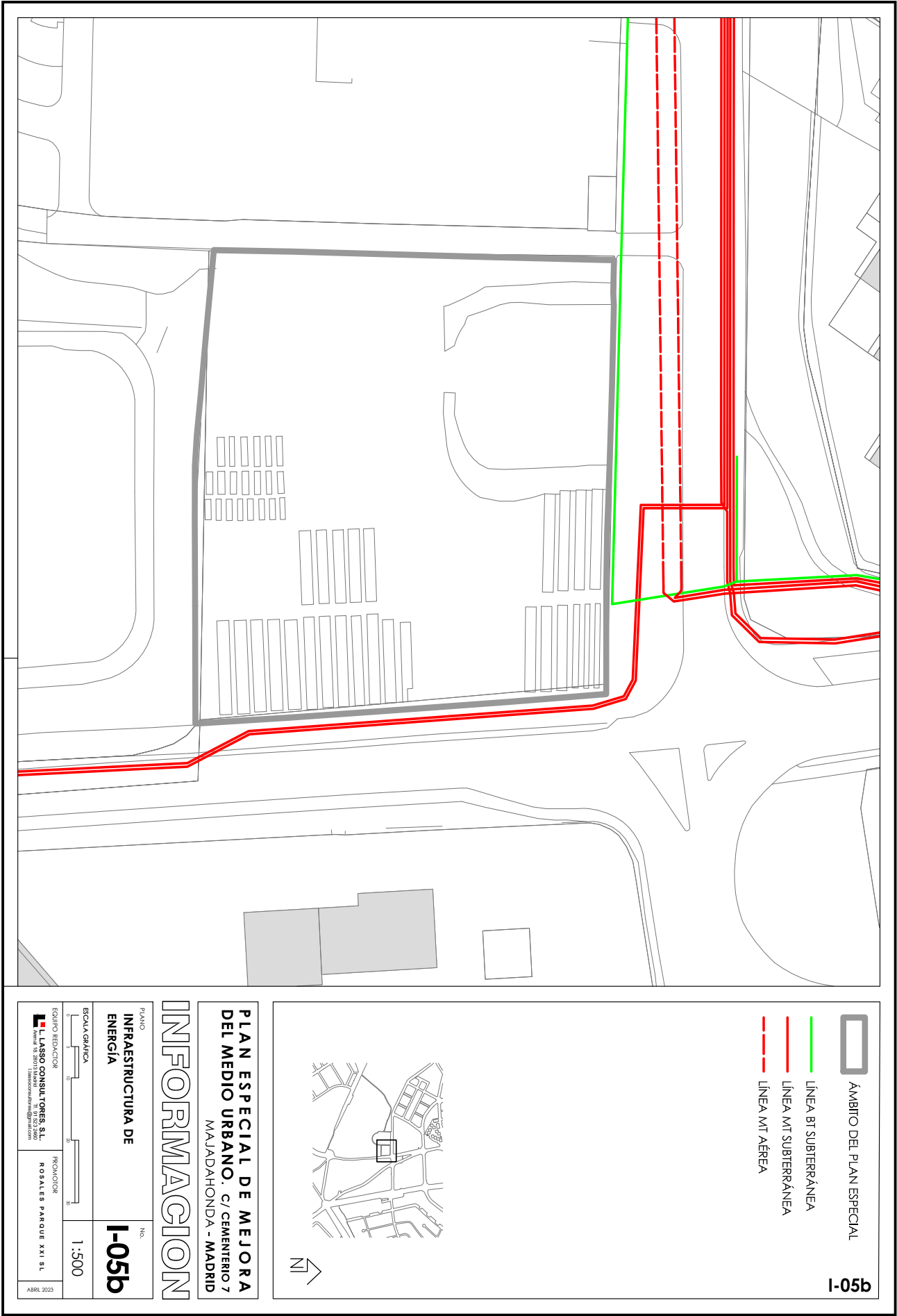
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K10VE-60WIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC02009398A6) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>



DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K1OVE-6OWIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 56 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



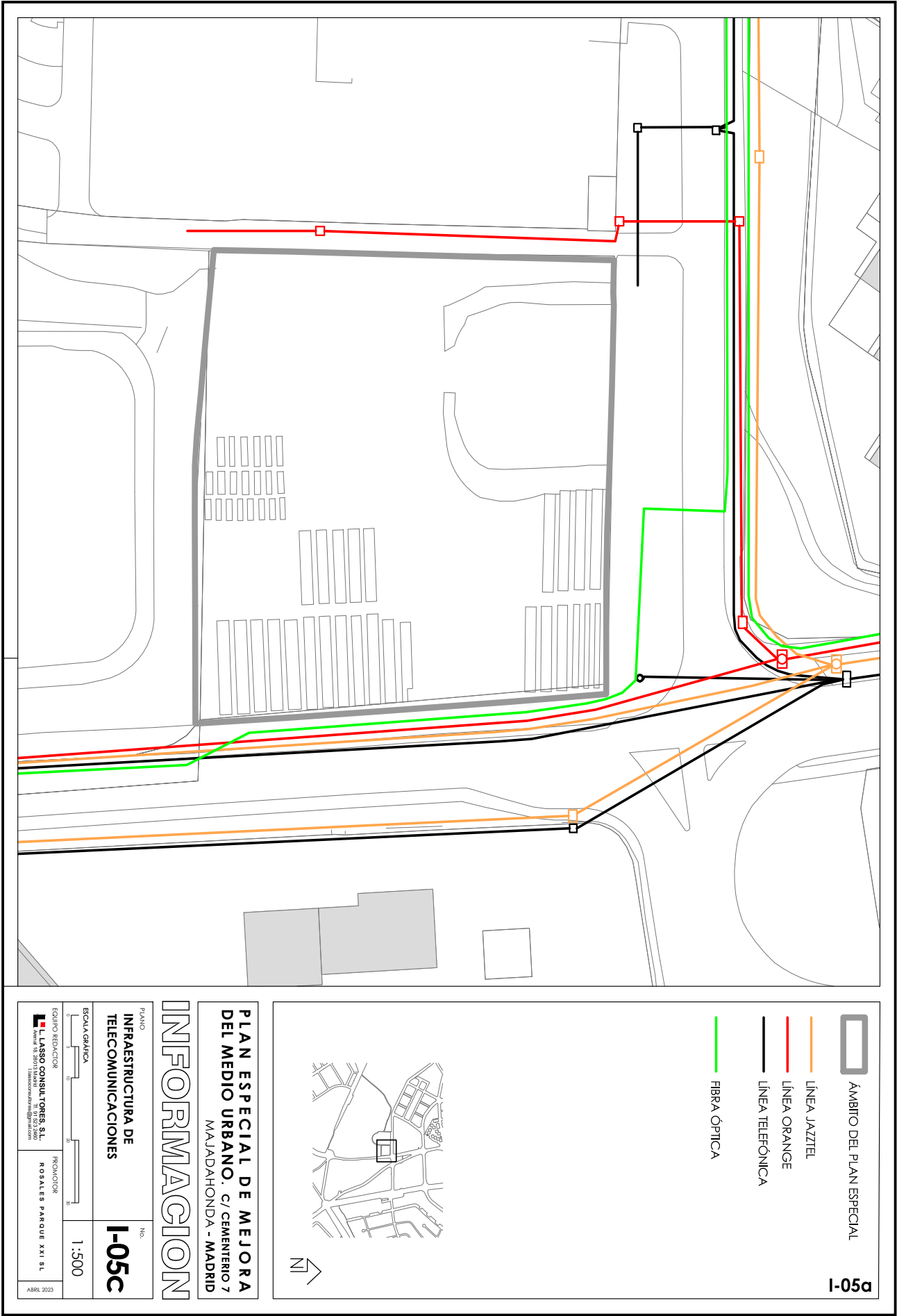
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC02009398A6) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

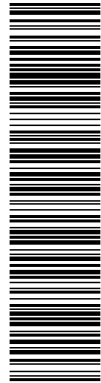


DOCUMENTO DA-Anexo 2 anotación registro: 04b Documentación Plan Especial RE_13899_28-06-23	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13899, Fecha de entrada: 28/06/2023 9:59:00
OTROS DATOS Código para validación: K10VE-60WIL-LXDCM Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:25:56 Página 57 de 61	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K10VE-60WIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BD27EBDC020939A6) 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>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC02009389A6) 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
ORTOFOTOGRAFÍA

NO
I-06

ESCALA GRÁFICA

0 10 20 40 60 80 100

1 : 1.000

L. LASSO CONSULTORES, S.L.

Avda. 18 de Julio 11, 28013 Majadahonda (Madrid)

PROMOTOR

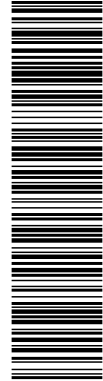
ROSALES PARQUE XXI S.L.

ABRIL 2023

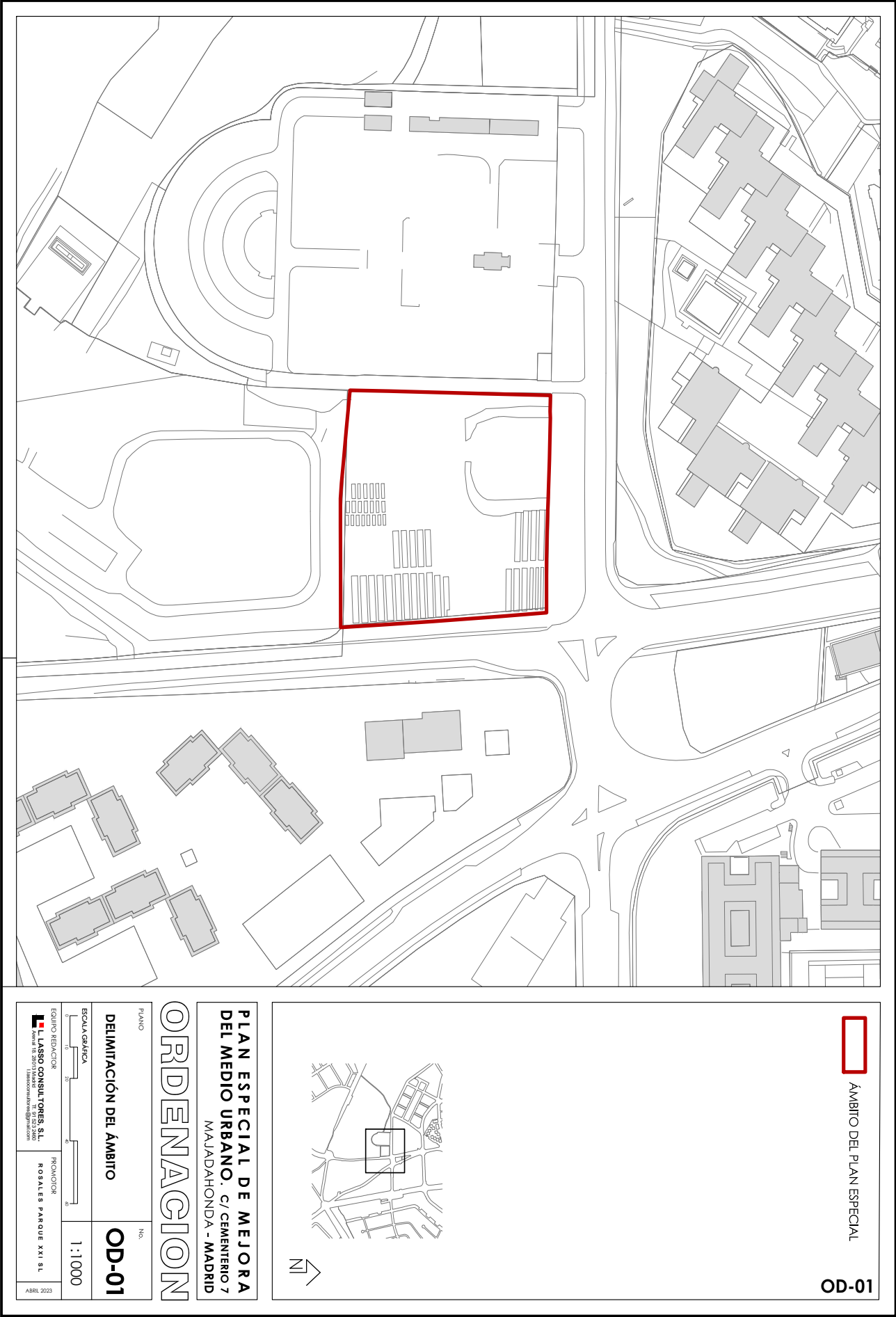
**PLAN ESPECIAL DE MEJORA
DEL MEDIO URBANO. C/ CEMENTERIO 7
MAJADAHONDA - MADRID**

INFORMACION



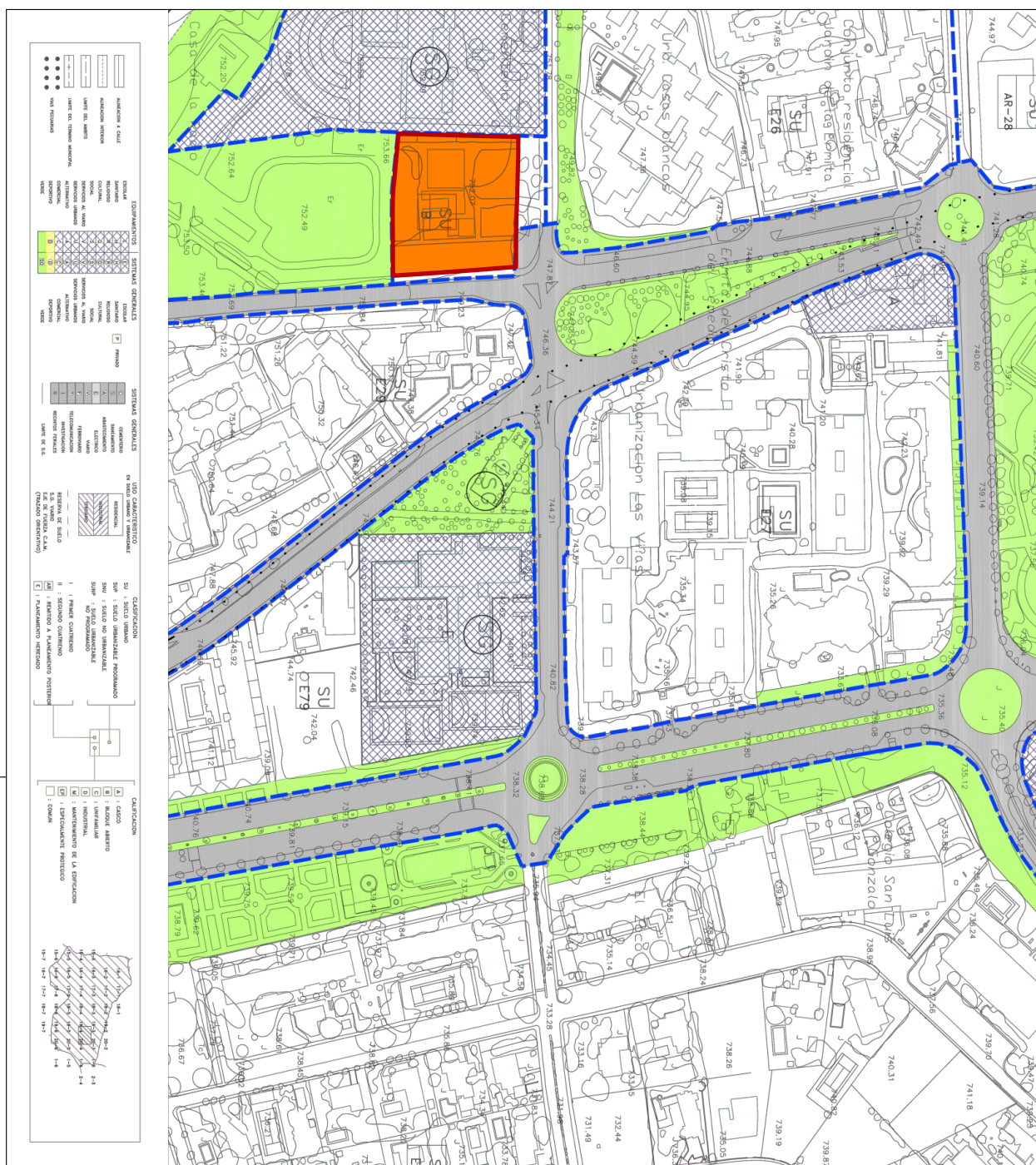


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-60WIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BD27EBDC0209389A6) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2638690.101VE-60WIL-LXDCM DEA7CEA849135F177C736BBD27EBDC0209398A6) 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>



ÁMBITO DEL
PLAN ESPECIAL

OD-02



**PLAN ESPECIAL DE MEJORA
DEL MEDIO URBANO. C/ CEMENTERIO 7
MAJADAHONDA - MADRID**

ORDENACION

OD-02

ESCAL.

└

EQUIPMENT

F

1

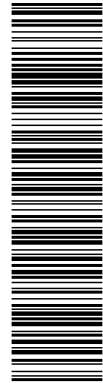
— 100 —

1

colloids

W-600

— GOV.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2639690, K1OVE-6OWIL-LXDCM,DEA7CEA849135E177C796BBD27EBDC02009398A6) 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>

