

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**67****MAJADAHONDA**

## URBANISMO

En el seno del expediente n.º 1/2025-PE, el Pleno del Ayuntamiento de Majadahonda, en sesión ordinaria celebrada el 29 de abril de 2026, ha adoptado Acuerdo relativo a la resolución de alegaciones y aprobación definitiva del Plan Especial de Mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial I-4 del Área de Desarrollo n.º 18 “Carril del Tejar”, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“Primero.—Estimar la alegación formulada por Canal de Isabel II, S.A. en los términos señalados en el informe técnico municipal emitido con fecha 16/4/2026 y referenciado en el antecedente de hecho duodécimo.

Segundo.—Introducir en el documento de Plan Especial las correcciones/modificaciones no sustantivas señaladas en la propuesta formulada desde el propio Área de Desarrollo Urbano, de fecha 10/4/2026, y referenciada en el antecedente de hecho décimo.

Tercero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial I-4 del Área de Desarrollo número 18 “Carril del Tejar” del PGOU de Majadahonda, formulado por el Ayuntamiento de Majadahonda; según documento refundido incorporado el expediente con fecha 15/4/2026 y números de CSV: TWR6B-ZBSN4-ACEGA, 1WYPE-QA6JA-ZN0IS, 21BS9-VJVUJ-2V0QR, tal y como aparecen identificados en el antecedente de hecho undécimo.

Cuarto.—Con carácter previo a la publicación, dar traslado del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Especial a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid al efecto de que se proceda al depósito del Plan Especial, en el registro administrativo de los Planes de Ordenación Urbanístico previsto en el artículo 65 de la Ley 9/2001.

Quinto.—Publicar el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial, junto con las ordenanzas reguladoras, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del Plan Especial en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística con indicación de las acciones legales pertinentes y el texto íntegro de las normas urbanísticas modificadas.

Sexto.—Publicar el presente Plan Especial en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Majadahonda (sección “Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente / Planes de Ordenación Urbana y Convenios Urbanísticos / Planes Especiales”), tras su publicación en el Boletín Oficial.

Igualmente dar traslado del documento aprobado definitivamente en formato digital al Delineante Municipal para que pueda incorporarlo a la Cartografía municipal.

Séptimo.—Dar traslado de la resolución de aprobación inicial del Plan Especial a los redactores para su conocimiento y efectos oportunos.

Octavo.—Dar traslado del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial al Director Coordinador del Área de Desarrollo Urbano, al Director Jurídico del Área de Desarrollo Urbano, a los Técnicos del Servicio de Urbanismo, junto con un ejemplar del documento refundido aprobado definitivamente, a los efectos pertinentes.

Noveno.—Notificar el presente acuerdo al/los alegante/s con indicación de las acciones legales pertinentes”.

Lo que se publica conforme a lo dispuesto en el artículo 66.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; significando que, contra el presente acuerdo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar en ambos casos desde el día siguiente a la presente publicación; de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 66.1, b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se procede a publicar, a continuación, el conteni-

do normativo de dicho Plan Especial (Anexo 1), habiéndose procedido previamente a la solicitud de depósito del mismo en el Registro de la Dirección General de Urbanismo y Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid.

## ANEXO 1

### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### Bloque 2. Documentación Normativa

##### Volumen 2. Normativa Urbanística

##### Capítulo 1. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

##### 1.1 Disposiciones generales

Son determinaciones de ordenación pormenorizada introducidas por el presente Plan Especial, las siguientes:

- Pormenorización del Uso Principal “TERCIARIO ORDINARIO”, del vigente Plan Parcial “Carril del Tejar”:

##### **USO “TERCIARIO ORDINARIO”.**

Regulado en el ART. 27, ZONA 1. TERCARIO ORDINARIO” del citado Plan Parcial.

**Uso Principal:** Terciario en todas sus clases y categorías.

Cuando el uso terciario se refiera a cualquier actividad comercial del sector de la automoción, resultarán admisibles como actividades auxiliares vinculadas a dicho uso principal, entre otras, los talleres y estaciones de servicio, así como las de suministro de energía relacionadas con la movilidad sostenible. Sólo se podrá destinar a estas actividades auxiliares vinculadas, un porcentaje máximo del 49 % de la edificabilidad total atribuida a cada local o establecimiento en el que se implante dicha actividad auxiliar; sin perjuicio de que cada uno de estos usos, deberá cumplir con las exigencias contenidas en las Normas Urbanísticas y Técnicas de la Edificación, propias de la naturaleza y categoría de la actividad a que se destinen.

**Usos Compatibles:** Dotacional (equipamientos, servicios e infraestructuras) en todas sus clases y categorías. A estos usos compatibles, sólo se podrá destinar como máximo, el 49 % de la edificabilidad total asignada a cada parcela.

- Pormenorización del Uso Principal “TERCIARIO I+D”, del vigente Plan Parcial “Carril del Tejar”:

##### **USO “TERCIARIO I+D”.**

Regulado en el ART. 28, ZONA 2. TERCARIO I+D” del citado Plan Parcial.

**Uso Principal:**

- Terciario en todas sus clases y categorías.
- Cuando el uso terciario se refiera a cualquier actividad comercial del sector de la automoción, resultarán admisibles como actividades auxiliares vinculadas a dicho uso principal, entre otras, los talleres y estaciones de servicio, así como las de suministro de energía relacionadas con la movilidad sostenible. Sólo se podrá destinar a estas actividades auxiliares vinculadas, un porcentaje máximo del 49 % de la edificabilidad total atribuida a cada local o establecimiento en el que se implante dicha actividad auxiliar; sin perjuicio de que cada uno de estos usos, deberá cumplir con las exigencias contenidas en las Normas Urbanísticas y Técnicas de la Edificación, propias de la naturaleza y categoría de la actividad a que se destinen.
- Investigación, referida a los aspectos relacionados con la innovación técnica, tecnológica y científica, en todas sus facetas, métodos o conocimientos.
- Desarrollo y aplicación de nuevas tecnologías, que implementen actividades y procesos de vanguardia con fuerte base técnica, tecnológica y/o científica.  
Se incluyen las que están al servicio de nuevas formas de organización empresarial, distribución comercial, interoperabilidad, conectividad, movilidad y funcionamiento de la

actividad productiva, comercial y económica, al servicio de las ciudades. Se incluyen también los usos sanitarios en todas sus modalidades y categorías, que apliquen y desarrollen aspectos relacionados con la innovación técnica, tecnológica y científica, en todas sus facetas, métodos o conocimientos.

- Formación, actividad educativa o formativa de enseñanzas superiores o profesionales, vinculadas a cualquiera de los aspectos relacionados con este uso principal.

**Usos Compatibles:**

Dotacional (equipamientos, servicios e infraestructuras) en todas sus clases y categorías. A estos usos compatibles, sólo se podrá destinar como máximo, el 49 % de la edificabilidad total asignada a cada parcela.

**1.2 Normas generales de edificación**

Este Plan Especial no modifica las normas generales de la edificación fijadas en el Plan Parcial, cuyo artículo 26 indica que:

*“Se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las “Normas Generales de la Edificación y de los Usos del Plan General de Majadahonda” (Normas Urbanísticas), salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se recojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.”*

Cabe reseñar que este Plan Especial sí modifica las condiciones específicas tanto de la Zona 1: “Terciario Ordinario”, como de la Zona 2: “Terciario I+D”.

**1.3 Normas generales de urbanización**

Este plan especial no modifica las normas generales de la urbanización fijadas en el Plan Parcial, cuyas obras ya se encuentran terminadas y recibidas por el Ayuntamiento de Majadahonda en el momento de redacción de estas normas.

**1.4 Ordenanza reguladora de la Zona 1 “Terciario Ordinario”**

Este Plan Especial modifica los apartados 7, 10, 12, 13 y 14 del artículo 27 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, sustituyendo su contenido en los siguientes términos:

ZONA 1	TERCIARIO ORDINARIO
<b>7. Ocupación Máxima</b>	La superficie máxima de ocupación en planta será del 60% sobre rasante y del 100% bajo rasante. Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela.
<b>10. Retranqueos y posición de la edificación</b>	El retranqueo mínimo de la edificación desde la alineación oficial a la vía públicas será de diez metros (10m). El retranqueo mínimo de la edificación al resto de linderos (laterales y testero) será equivalente al 50% de la altura a cornisa (12,50/2 ó 13,50/2, en su caso) La edificación bajo rasante queda exenta de las limitaciones anteriores, pudiendo extenderse bajo las bandas de retranqueo señaladas. En cualquier caso, el forjado de techo de sótano no sobresaldrá más de 1 m sobre el terreno colindante con dicha planta, en cuyo caso tendrá la consideración de Planta Baja, computando como planta sobre rasante, exigiéndose el cumplimiento del retranqueo mínimo de la edificación. En caso de existir más de un bloque de edificación en la parcela, la distancia mínima entre bloques será igual a la altura a cornisa del más alto.
<b>12. Condiciones Complementarias</b>	
<b>12.1) Cómputo de edificabilidad</b>	No computarán como edificadas las superficies construidas destinadas a aparcamiento que estén bajo rasante. No computarán como edificadas las superficies construidas en cualquier planta que se destinen exclusivamente a instalaciones de ventilación, climatización, electricidad, telecomunicaciones, suministro de agua, protección contra incendios o cualquier otra instalación al servicio del edificio.
<b>12.2) Patios ingleses</b>	Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patio inglés) de un ancho mínimo del VEINTE POR CIENTO (20 %) de la altura máxima sobre rasante de la edificación y una profundidad máxima de un TREINTA POR CIENTO (30 %) de dicha altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de DOS TERCIOS (2/3) de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.
<b>12.3) Edificaciones auxiliares</b>	Podrán ubicarse en las zonas de retranqueo pequeñas edificaciones auxiliares de una sola planta, cubierta plana y una altura máxima de 3 m a coronación, destinadas a vigilancia, cuartos de acometidas o contadores, o gestión de residuos. No podrán tener más de 200m <sup>2</sup> construidos, en conjunto, por parcela.
<b>12.4) Porches cubiertos o Marquesinas</b>	Computarán edificabilidad al 75% de su superficie cubierta cuando estén cerradas por tres vientos; al 50% cuando estén cerradas por dos vientos; y al 25% si lo están por un viento. No tendrán consideración de marquesinas las que se encuentren cerradas a los cuatro vientos. En todos los casos, computarán ocupación al 100% y no podrán disponerse en zonas de retranqueo
<b>13. Dotación mínima de aparcamiento</b>	Se dispondrá en el interior de la parcela como mínimo 1 plaza por cada 100m <sup>2</sup> construidos de actividad, sin contar la superficie destinada al propio aparcamiento del uso. Los Servicios Técnicos municipales podrán eximir parcialmente del cumplimiento de esta dotación, que estará motivada conforme a un estudio técnico especializado de tráfico y movilidad, manteniéndose en cualquier caso una dotación mínima de 1 plaza por cada 10 personas, en relación a la ocupación máxima de la edificación, a efectos de protección contra incendios.

ZONA 1	TERCIARIO ORDINARIO
<b>14. Condiciones de uso</b>	
14.1) Uso principal	<b>USO "TERCIARIO ORDINARIO".</b> Regulado en el ART: 27, ZONA 1. TERCIARIO ORDINARIO" del citado Plan Parcial. <b>Uso Principal:</b> Terciario en todas sus clases y categorías. Cuando el uso terciario se refiera a cualquier actividad comercial del sector de la automoción, resultarán admisibles como actividades auxiliares vinculadas a dicho uso principal, entre otras, los talleres y estaciones de servicio, así como las de suministro de energía relacionadas con la movilidad sostenible. Sólo se podrá destinar a estas actividades auxiliares vinculadas, un porcentaje máximo del 49 % de la edificabilidad total atribuida a cada local o establecimiento en el que se implante dicha actividad auxiliar; sin perjuicio de que cada uno de estos usos, deberá cumplir con las exigencias contenidas en las Normas Urbanísticas y Técnicas de la Edificación, propias de la naturaleza y categoría de la actividad a que se destinen.
14.2) Usos compatibles	<b>Usos Compatibles:</b> Dotacional (equipamientos, servicios e infraestructuras) en todas sus clases y categorías. A estos usos compatibles, sólo se podrá destinar como máximo, el 49 % de la edificabilidad total asignada a cada parcela.
14.3) Usos prohibidos	Residencial, en cualquiera de sus categorías, salvo la vivienda destinada al personal de vigilancia y seguridad o que sean necesarias para el funcionamiento del uso principal.

### 1.5 Ordenanza reguladora de la Zona 2 "Terciario I+D"

Este Plan Especial modifica los apartados 1, 7, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 del artículo 28 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, sustituyendo su contenido en los siguientes términos:

ZONA 2	TERCIARIO I+D
1. Definición	Corresponde a la zona destinada a la implantación de actividades vinculadas al uso terciario en todas sus clases y categorías, actividades vinculadas a la investigación, al desarrollo y aplicación de nuevas tecnologías; así como las actividades de formación vinculadas a cualquiera de los aspectos anteriores.
7. Ocupación máxima	La superficie máxima de ocupación en planta será del 60% sobre rasante y del 100% bajo rasante. Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela.
<b>9. Condiciones de altura</b>	
9.1) Número máximo de plantas	3 plantas (P.B. + II)
9.2) Altura máxima en metros	En caso de cubierta plana: 17,50m a cornisa (cara inferior del último forjado). En caso de cubierta inclinada: 17,50m a cumbre y 15,00m a cornisa. La medición se realizará en el punto más desfavorable o cota inferior del terreno. La altura máxima a cornisa podrá superarse un máximo de 3,50m con signos, rótulos u otros elementos auxiliares.
10. Retranqueo	El retranqueo mínimo de la edificación a la alineación oficial será de DIEZ METROS (10,00 m). El retranqueo mínimo de la edificación al resto de linderos laterales o traseros no adyacentes a una alineación será de 6,00m. ó 1/2 de la altura de cornisa del edificio. La edificación bajo rasante queda exenta de las limitaciones anteriores, pudiendo extenderse bajo las bandas de retranqueo señaladas. En cualquier caso, el forjado de techo de sótano no sobresaldrá más de 1 m sobre el terreno colindante con dicha planta, en cuyo caso tendrá la consideración de Planta Baja, computando como planta sobre rasante, exigiéndose el cumplimiento del retranqueo mínimo de la edificación. En caso de existir más de un bloque de edificación en la parcela, la distancia mínima entre bloques será igual a la altura a cornisa del más alto.
11. Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones	No se limita la longitud máxima de fachada.
<b>12. Condiciones Complementarias</b>	
12.1) Cómputo de edificabilidad	No computarán como edificadas las superficies construidas destinadas a aparcamiento que estén bajo rasante. No computarán como edificadas las superficies construidas en cualquier planta que se destinen exclusivamente a instalaciones de ventilación, climatización, electricidad, telecomunicaciones, suministro de agua, protección contra incendios o cualquier otra instalación al servicio del edificio.
12.2) Patios ingleses	Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patio inglés) de un ancho mínimo del VEINTE POR CIENTO (20 %) de la altura máxima sobre rasante de la edificación y una profundidad máxima de un TREINTA POR CIENTO (30 %) de dicha altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de DOS TERCIOS (2/3) de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.
12.3) Edificaciones auxiliares	Podrán ubicarse en las zonas de retranqueo pequeñas edificaciones auxiliares de una sola planta, cubierta plana y una altura máxima de 3 m a coronación, destinadas a vigilancia, cuartos de acometidas o contadores, o gestión de residuos. No podrán tener más de 200m <sup>2</sup> construidos, en conjunto, por parcela.
12.4) Porches cubiertos o Marquesinas	Computarán edificabilidad al 75% de su superficie cubierta cuando estén cerradas por tres vientos; al 50% cuando estén cerradas por dos vientos; y al 25% si lo están por un viento. No tendrán consideración de marquesinas las que se encuentren cerradas a los cuatro vientos. En todos los casos, computarán ocupación al 100% y no podrán disponerse en zonas de retranqueo.
13. Dotación mínima de aparcamiento	Se dispondrá en el interior de la parcela como mínimo 1 plaza por cada 100m <sup>2</sup> construidos de cubierta, sin contar la superficie destinada al propio aparcamiento del uso. Los Servicios Técnicos municipales podrán eximir parcialmente del cumplimiento de esta dotación, que estará motivada conforme a un estudio técnico especializado de tráfico y movilidad, manteniéndose en cualquier caso una dotación mínima de 1 plaza por cada 10 personas, en relación con la ocupación máxima de la edificación, a efectos de protección contra incendios.

ZONA 2	TERCIARIO I+D
<b>14. Condiciones de uso</b>	
<b>14.1) Uso principal</b>	<p><b>USO "TERCIARIO I+D".</b> Regulado en el ART: 28, ZONA 2. TERCARIO I+D" del citado Plan Parcial.</p> <p><b>Uso Principal:</b> Terciario en todas sus clases y categorías. Cuando el uso terciario se refiera a cualquier actividad comercial del sector de la automoción, resultarán admisibles como actividades auxiliares vinculadas a dicho uso principal, entre otras, los talleres y estaciones de servicio, así como las de suministro de energía relacionadas con la movilidad sostenible. Sólo se podrá destinar a estas actividades auxiliares vinculadas, un porcentaje máximo del 49 % de la edificabilidad total atribuida a cada local o establecimiento en el que se implante dicha actividad auxiliar; sin perjuicio de que cada uno de estos usos, deberá cumplir con las exigencias contenidas en las Normas Urbanísticas y Técnicas de la Edificación, propias de la naturaleza y categoría de la actividad a que se destinen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investigación, referida a los aspectos relacionados con la innovación técnica, tecnológica y científica, en todas sus facetas, métodos o conocimientos.</li> <li>- Desarrollo y aplicación de nuevas tecnologías, que implementen actividades y procesos de vanguardia con fuerte base técnica, tecnológica y/o científica.</li> </ul> <p>Se incluyen las que están al servicio de nuevas formas de organización empresarial, distribución comercial, interoperabilidad, conectividad, movilidad y funcionamiento de la actividad productiva, comercial y económica, al servicio de las ciudades. Se incluyen también los usos sanitarios en todas sus modalidades y categorías, que apliquen y desarrollen aspectos relacionados con la innovación técnica, tecnológica y científica, en todas sus facetas, métodos o conocimientos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Formación, actividad educativa o formativa de enseñanzas superiores o profesionales, vinculadas a cualquiera de los aspectos relacionados con este uso principal.</li> </ul>
<b>14.2) Usos compatibles</b>	<p><b>Usos Compatibles:</b> Dotacional (equipamientos, servicios e infraestructuras) en todas sus clases y categorías. A estos usos compatibles, sólo se podrá destinar como máximo, el 49 % de la edificabilidad total asignada a cada parcela.</p>
<b>14.3) Usos prohibidos</b>	Residencial, en cualquiera de sus categorías, salvo la vivienda destinada al personal de vigilancia y seguridad o que sean necesarias para el funcionamiento del uso principal.

### 1.6 Normas de protección

No existen ningún tipo de elemento incluido en el ámbito de este Plan Especial, que esté catalogado o sometido a cualquier grado de protección, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico o Cultural.

### 1.7 Normas sobre infraestructuras del Canal de Isabel II

El trazado de las infraestructuras de saneamiento integradas dentro de la delimitación del ámbito territorial de este plan especial se mantendrá en todo caso expedito de construcciones, edificaciones, instalaciones y plantaciones arbóreas o arbustivas.

Cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras del Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por esta, que podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras que gestiona.

Los costes derivados de cualquier intervención sobre dichas infraestructuras promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados al Canal de Isabel II.

Majadahonda, a 19 de mayo de 2026.—El concejal-delegado de Urbanismo, Vivienda, Obras e Infraestructuras, Raúl Terrón Fernández.

(03/7.850/26)

