



Ayuntamiento de
MAJADAHONDA

Área de Desarrollo Urbano
Expte: 001/2025-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

DECRETO DE ALCALDÍA

Examinado el expediente nº.001/2025-PE, instruido en relación con la tramitación del 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, acompañado de documentación técnica, formulado por el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA; y de conformidad con los artículos 172 y 175 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, del que se desprenden los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Con fecha 04/02/2025 se presenta por el equipo redactor proyecto de 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, acompañado de documentación técnica. Dicho proyecto de planeamiento es de iniciativa pública al haberse formulado por el propio AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

El Plan Especial aportado, contiene la siguiente documentación:

1. Bloque 1. Documentación Informativa, con número de CSV: OU3Y5-3LXQ6-H9UN9.

Volumen 1. Memoria de Información.

1. Entidad promotora, legitimación y objeto.
2. Legislación aplicable.
3. Determinaciones del Planeamiento vigente para el ámbito.
4. Delimitación del ámbito.
5. Estructura de la propiedad.
6. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
7. Afecciones sectoriales del ámbito.

2. Bloque 2. Documentación Normativa, con número de CSV: OU3Y5-3LXQ6-H9UN9.

Volumen 1. Memoria de Ordenación.

- Capítulo 1. Memoria de Ordenación.
- Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos.
- Capítulo 3. Memoria de impacto normativo.
- Capítulo 4. Ejecución y Gestión del Plan Especial. Sistema de actuación.
- Capítulo 5. Memoria de sostenibilidad de la actuación propuesta.
 1. Sostenibilidad económica.
 2. Viabilidad económica y financiera.
 3. Plan de Etapas.
- Capítulo 6. Evaluación Ambiental.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3427958 PRZ5V-RUJ0X-YB8JH 7B9DE9147C879AC6A988CAC6CF46FB4ABE9776EB) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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?>



Ayuntamiento de
MAJADAHONDA

Área de Desarrollo Urbano
Expte: 001/2025-PE
SJJ/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

Volumen 2. Normativa Urbanística.

Capítulo 1. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

- 1.1 Disposiciones generales.
- 1.2 Normas generales de edificación.
- 1.3 Normas generales de urbanización.
- 1.4 Ordenanza reguladora de la Zona 1 "Terciario Ordinario".
- 1.5 Ordenanza reguladora de la Zona 2 "Terciario I+D".
- 1.6 Normas de protección.

3. Anexo. Planos, con número de CSV: 4MZGF-0D7AZ-59DGQ

- Plano 01. PLANO DE SITUACIÓN
- Plano 02. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
- Plano 03. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- Plano 04. EDIFICACIONES EXISTENTES
- Plano 05. HIDROGRAFÍA
- Plano 06. SITUACIÓN PREVIA AL PLAN ESPECIAL
- Plano 07. ORDENACIÓN

4. Resumen Ejecutivo, con número de CSV: 3CUM8-BIDS5-7XWE2

SEGUNDO.- En relación con dicha documentación con fecha 13/02/2025 se ha emitido informe favorable por el Servicio de Urbanismo, señalando que cumple con la documentación y determinaciones previstas en la legislación aplicable.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente Plan Especial se formula por el Ayuntamiento de Majadahonda (Madrid), teniendo la consideración de Plan Especial de iniciativa municipal, de conformidad con lo previsto en el artículo 56.1 "Formación y avances del planeamiento" de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley 9/2001) y de conformidad con las competencias y facultades que, como Administración actuante en materia urbanística (planeamiento, gestión y ejecución), le otorga el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

SEGUNDO.- En la Ley 9/2001, se recogen las funciones y límites de los Planes Especiales, en concreto en su artículo 50, especialmente para este supuesto el de la letra b), habilitando al Plan Especial para modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a criterios de regeneración y reforma urbana.

De conformidad con lo anterior la iniciativa municipal para formular el presente Plan Especial tiene por objeto las siguientes finalidades:

- a) Por un lado, adaptar el alcance actual de la definición del uso terciario, en su modalidad de "Terciario Ordinario".

<p>DOCUMENTO</p> <p>DA-Decreto: 07 2025-001 Decreto Alcaldía APROBACION INICIAL-PE CARRIL DEL TEJAR</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 0702/2025, Ref. Decreto: 250226URB_gr AprobaInicPE-Carril del Tejar</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: PRZ5V-RUJ0X-YB8JH Fecha de emisión: 21 de Abril de 2025 a las 14:56:00 Página 3 de 6</p>	<p>FIRMAS</p> <p>1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 26/02/2025 14:38 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 28/02/2025 09:40</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 28/02/2025 09:40</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3427958 PRZ5V-RUJ0X-YB8JH 7B93DE91A7C879AC6A8B8CAC6CF46F84B6976EB) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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?>



**Ayuntamiento de
MAJADAHONDA**

Área de Desarrollo Urbano
Expte: 001/2025-PE
SJU/AMJ/

**CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS**

La evolución social de este uso “Terciario Ordinario”, no sólo admite, sino que requiere, prever la posibilidad de que se produzca la implantación de nuevas modalidades de coexistencia, entre los usos principales y compatibles asignados para esta Ordenanza, con el fin de mantener una adecuada competitividad en su desarrollo, que permita superar el obsoleto tratamiento de este uso Terciario, tal y como está determinado en el actual ordenamiento urbanístico vigente de Majadahonda.

A tal efecto, con el presente Plan Especial se completa la pormenorización de las condiciones del uso principal y de los usos compatibles asignados en la “Zona 1: Terciario Ordinario”.

b) Por otro lado, pormenorizar y desarrollar la caracterización genérica que el planeamiento de desarrollo vigente realiza del uso principal asignado en la “Zona 2: Terciario I+D”, señalando las diferentes modalidades en que dicho uso se puede manifestar, conforme a los criterios señalados en los instrumentos urbanísticos que sirvieron para desarrollar la ordenación del ámbito y para su posterior gestión y ejecución urbanística.

El motivo fundamental de la pormenorización que se pretende con este Plan Especial, es la definición y concreción de las condiciones del uso “Terciario I+D” que se fijaron en el Plan Parcial vigente; en tanto que éste no desarrolló de forma adecuada y suficiente para este uso, las especificaciones genéricas del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda y los criterios señalados en los instrumentos urbanísticos que sirvieron para la gestión y ejecución urbanística del ámbito (pliego de condiciones que rigió la gestión del sistema de expropiación por concesionario y el proyecto de reparcelación).

Esta indefinición del Plan Parcial es sin duda la principal causa, que ha provocado que, después de casi 20 años, no se hayan satisfecho las expectativas de desarrollo que tenía previsto el vigente Plan General de Majadahonda para los suelos calificados con este uso.

También es importante considerar que, en el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan Parcial, los procesos de I+D se han transformado y evolucionado, de forma que en la actualidad el uso I+D no puede identificarse exclusivamente con los “parques científicos” que abundaban en los planeamientos de los años 1990.

Este nuevo escenario admite desglosar y pormenorizar la regulación de este uso I+D tal como hoy los conocemos; debiendo extenderse su consideración, también, al sentido más amplio de este uso en la actualidad, que engloba la investigación, el desarrollo, la aplicación de nuevas tecnologías y la formación.

c) Completar la determinación pormenorizada de los parámetros urbanísticos relativos a las edificaciones autorizables en ambas zonas.

Este Plan Especial, acompañando a los dos objetivos previstos en los apartados anteriores, racionaliza las determinaciones relativas a los parámetros técnicos y arquitectónicos de ordenación pormenorizada propios de las condiciones de edificación (ocupación máxima de parcela, retranqueos, altura máxima, entre otras) que permitan un mejor acomodo a las nuevas necesidades antes citadas de los procesos de materialización e implantación de edificaciones e



Ayuntamiento de
MAJADAHONDA

Área de Desarrollo Urbano
Expte: 001/2025-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

instalaciones, donde se ubiquen los referidos usos Terciario Ordinario y Terciario I+D.

TERCERO.- El contenido del presente Plan Especial se ajusta a lo establecido en los artículos 50 a 52 de la Ley 9/2001. 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 de la Comunidad de Madrid, para la tramitación de los instrumentos de planeamiento, conteniendo el Resumen ejecutivo y la justificación de la viabilidad económica.

CUARTO.- El procedimiento para la tramitación de un Plan Especial de iniciativa pública, debe realizarse conforme a las siguientes reglas:

4.1.- El art. 10 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica de la Comunidad de Madrid que modifica el párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, señala que "quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística", dicha disposición se enmarca en diversa jurisprudencia constitucional referida en las sentencias nº 86/2019, de 20 de junio, y 123/2021 de 3 de junio, que excluyen de la evaluación ambiental estratégica de determinados planes y estudios de detalle, por el escaso alcance y entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, circunstancia que concurre en el presente caso dado que el Plan Especial no implica un aumento de edificabilidad y se circunscriba a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por el planeamiento vigente e incorporado por el Plan General.

4.2.- El artículo 59 de la Ley 9/2001, dispone que, tratándose de un Plan Especial de iniciativa municipal, debe seguirse el procedimiento previsto en sus apartados 1 y 2, debiendo resolverse por la Alcaldía-Presidentencia sobre la aprobación inicial del proyecto de Plan Especial (letra a) del artículo 59.2).

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

Asimismo, la aprobación inicial implicará que, simultáneamente, se efectúe el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afectación de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

4.3.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, la aprobación inicial de un proyecto de Planeamiento Urbanístico de su modificación o revisión suspenderá "ope legis" la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades. El período de



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3427958 PRZ5V-RUJ0X-YB8JH 7B3DE91A7C879AC6A888CAC6CF46B4AB59776EB) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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?>



Ayuntamiento de
MAJADAHONDA

Área de Desarrollo Urbano
Expte: 001/2025-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

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

Vistos los Hechos y Fundamentos de Derecho referidos y, conforme al contenido del Informe Jurídico-Propuesta de Resolución de fecha 18/02/2025 y al Informe de Secretaría General de fecha 19/02/2025 y, de conformidad con los mismos,

VENGO EN RESOLVER:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente 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, según documento técnico presentado con fecha 04/02/2025 y con números de CSV que aparecen identificados en el Antecedente de Hecho PRIMERO.-

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

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

CUARTO.- Requerir, a los órganos y entidades públicas indicados en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo, la emisión de los correspondientes informes sectoriales preceptivos o que se consideran necesarios en el caso concreto; remitiendo toda la documentación que contiene el Plan Especial aprobado inicialmente.

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



Ayuntamiento de
MAJADAHONDA

Área de Desarrollo Urbano
Expte: 001/2025-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

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

SÉPTIMO.- Dar traslado de la resolución de aprobación inicial 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, a los efectos pertinentes.

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

LA ALCALDESA-PRESIDENTA

Fdo.: María Dolores Moreno Molinos
(firmado electrónicamente)

Doy fe.

LA SECRETARIA GENERAL
Fdo.: María Celia Alcalá Gómez
(firmado electrónicamente)