

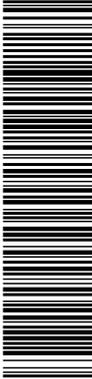
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9 01C18C9FBE7D747E7082669D10C0C67212CF9), generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do>. Firmado por: 1. C-ES, O-MUNICIEN LUPBANISMO SI, CID:2.5.4.97-VATES:B70626049-CN:5344501P-JESUS CARLOS GONZALEZ (R: B70626049) SN-GONZALEZ CABALLERO, G-JESUS CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES:5344501P, Description=Reg.28065 Hoja:14/913759 Tomo:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

# PLAN ESPECIAL DE MEJORA “CARRIL DEL TEJAR” Ayto. de Majadahonda



## Memorias, Normativa y Planos

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> :00	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página 2 de 35	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

MEMORIA DE INFORMACIÓN



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9-01C18C9FBEB7D47E70892669D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do>; Firmado por: 1 - C-ES, O-MUNICIPIO URBANISMO S/ OJD.2.5.4.97-VATES:870826049, CN=53443501P, JESUS CARLOS GONZALEZ (R: 870826049), SN=GONZALEZ CABALLERO, G=JESUS CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES:53443501P, Description=Reg.28065 /Hoja:14/813759 /Tomc:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.



DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página 4 de 35	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

## Bloque 1. Documentación Informativa

### Volumen 1. Memoria de Información

#### Capítulo 1. Memoria de Información

##### 1. Entidad promotora, legitimación y objeto

El presente Plan Especial se redacta de oficio por el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente, Vivienda y Urbanizaciones del Ayuntamiento de Majadahonda (Madrid) 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.

El presente Plan Especial es de iniciativa municipal al amparo de lo previsto por 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 tanto que promulga que *“el planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Plan Generales, que sólo podrán serlo por las primeras”*.

La iniciativa municipal está motivada en el interés general del objeto del Plan Especial, que se concreta en la necesidad de pormenorizar la regulación de los usos urbanísticos ya determinados durante la tramitación y aprobación del vigente Plan Parcial I-4 del Área de Desarrollo número 18 “Carril del Tejar” del PGOU de Majadahonda, que se realizó con carácter previo al desarrollo y urbanización de los suelos del ámbito “Carril del Tejar”, modificando las determinaciones pormenorizadas recogidas en dicho Plan Parcial.

Además, se pretende integrar el contenido de aquellas otras determinaciones pormenorizadas recogidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda y referidas al detalle de los usos pormenorizados ligados a los característicos o principales del ámbito.

El contenido de este Plan Especial, en ningún caso supone modificar determinaciones estructurantes u otras reservadas al planeamiento general. En este sentido se debe subrayar que no se aumenta edificabilidad, ni se incrementa el número de viviendas (porque el uso residencial no se contempla) ni se alteran los estándares de dotaciones, espacios libres o zonas verdes, sino que simplemente se complementan los usos compatibles en el caso del uso Terciario Ordinario y se detalla la configuración del uso Terciario I+D.

Las mejoras que este Plan Especial introduce en la ordenación pormenorizada del ámbito destinado al uso terciario I+D, resultan de interés general por el hecho de que una parte importante de los suelos afectados por las determinaciones del mismo sean de titularidad municipal.

En consecuencia, el presente Plan Especial tiene como principales objetivos, los siguientes:

<b>DOCUMENTO</b> DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> <b>:00</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página 5 de 35	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

ENERO 2025

Por un lado, adaptar el alcance actual de la definición del uso terciario, en su modalidad de “Terciario Ordinario”, ampliando el régimen de los usos compatibles en los suelos calificados con esta categoría de uso principal.

Por otro lado, pormenorizar y desarrollar la caracterización genérica que el planeamiento de desarrollo vigente realiza del uso previsto como “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.

Y, por último, racionalizar los parámetros técnicos y arquitectónicos de ordenación pormenorizada propios de las condiciones de edificación, mediante la flexibilización de una serie de determinaciones -ocupación máxima de parcela, retranqueos, altura máxima y otras- que permitan que la materialización e implantación de edificaciones e instalaciones que finalmente alberguen los usos antes desarrollados encuentren un mejor acomodo a la realidad.

*2. Legislación aplicable*

En la formulación del Plan Especial es de aplicación la siguiente legislación:

- La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) con sus diversas modificaciones, y ello en cuanto a la finalidad, contenido sustantivo, documentación y procedimiento de tramitación de este Plan Especial.
- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS) en cuanto a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.
- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA) por lo que se refiere a la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial.
- La Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del estado, como legislación sectorial en relación con las afecciones que pudiera ejercer la autovía M-50 sobre el ámbito del Plan Especial.
- El Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (en adelante RDPH), como legislación sectorial en relación con las afecciones que pudiera ejercer el dominio público hidráulico del Barranco del Corral de los Carros y el Arroyo del Plantío, sobre el ámbito del Plan Especial.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3409632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9-01-C18C9FBE7D47E7082669D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la versión electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/verificadorDocumentos.do?Firmado por = 1 - C-ES - O-MUNICIENS URBANISMO ST - CID:2.5.4.97-VATES:B706260A9 - CN=59449501P - JESUS CARLOS GONZALEZ (R: B706260A9) - SN=GONZALEZ CABALLERO - G=JESUS CARLOS - SERIALNUMBER=IDCES:59449501P - Description=Reg.28065 - Hoja:14-913759 - Tomo:46332 - Folio:60 / Fecha:05/02/2024 - Inscrición:1 (CN=AC - Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> : <b>00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página 6 de 35	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

3. *Determinaciones del Planeamiento vigente para el ámbito*

Dado que el contenido de este Plan Especial está referido exclusivamente a la pormenorización y detalle de los usos previstos en este ámbito, el análisis de las determinaciones del planeamiento vigente se realiza solamente sobre los parámetros y determinaciones relativos a esos usos.

3.1 Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda

En un primer momento temporal, el planeamiento vigente lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda (en adelante PGOU-98-Maj) aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de Madrid, de fecha 22 de enero de 1998, y publicado en el BOCM nº 43 de 20 de febrero de 1998.

Inicialmente la ordenación de este ámbito, contenida en la ficha 18 denominada “Carril del Tejar” del vigente PGOU-98-Maj, lo clasificaba como Suelo Urbanizable Sectorizado, incluyendo entre los usos a los que atribuía edificabilidad lucrativa, el uso Terciario, uso I + D y el uso Industrial, previendo su desarrollo a través de la tramitación del correspondiente Plan Parcial (PP-I4). Actuación ésta que se tramitó y desarrolló durante la primera mitad de la década 2000-2010, conforme al detalle contenido en el apartado 3.2 .

Además, en el mencionado Plan General se contienen determinaciones, que resultan aplicables al ámbito de este Plan Especial, relativas a las condiciones de los usos, concretamente las correspondientes al uso industrial (artículos 150 a 154 de las Normas Urbanísticas del PGOU-98-Maj), así como las correspondientes al uso de servicio terciario (artículos 155 a 159 de las NN.UU del PGOU-98-Maj); así como las condiciones zonales que pudieran ser de aplicación como las correspondientes a la edificación en bloque abierto (artículos 172 a 183 NN.UU. PGOU-98-Maj) y condiciones de los polígonos industriales (artículos 194 a 204 de las NN.UU. PGOU-98-Maj).

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU-98-Maj y en tanto que no se tramitaba y aprobaba el planeamiento de desarrollo previsto en el mismo, el Ayuntamiento de Majadahonda adoptó varios acuerdos interpretativos, en relación con la aplicación de algunos parámetros urbanísticos de ordenación pormenorizada referidos a este ámbito. La aplicación de dichos acuerdos quedó sin efecto como consecuencia de la aprobación y entrada en vigor del Plan Parcial referido en el punto siguiente.

3.2 Plan Parcial

Por lo que respecta al planeamiento de desarrollo, el planeamiento vigente lo constituye el Plan Parcial de I-4 del Área de Desarrollo número 18 “Carril del Tejar” aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de la Corporación, de 9 de septiembre de 2003, publicado en el BOCM núm. 271, de 13 de noviembre de 2003; así como su modificación aprobada por acuerdo del Pleno de la Corporación, de 25 de octubre de 2005 y publicada en el BOCM núm. 21, de 25 de enero de 2006.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9-01-C18C9FBE7D74E7082669D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la versión electrónica de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por: 1. C-ES. O-MUNICIPIO URBANISMO S/ OJD.2.5.4.97-VATES:B706269A9. CN=53449501P. JESUS CARLOS GONZALEZ (R: B706269A9) SN=GONZALEZ CABALLERO. G=JESUS CARLOS. SERIALNUMBER=IDCES:53449501P. Description=Reg.28065 /Hoja:14/913759 /Tomo:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

<p>DOCUMENTO</p> <p>DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: <b>2169</b>, Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> <b>:00</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>7 de 35</b></p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

ENERO 2025

El Plan Parcial vigente concretó los usos inicialmente previstos en el PGOU-98-Maj, conformando dichos usos en dos categorías del uso Terciario: el uso Terciario Ordinario y el uso Terciario I+D.

La zonificación de usos ordenada por el Plan Parcial del sector PP I-4 “Carril del Tejar”, se corresponde con el siguiente sistema de usos:

- USOS LUCRATIVOS
  - o Uso Terciario Ordinario (manzanas 1,2,3,4,5 y 6).
  - o Uso Terciario I+D (manzanas 7 y 8).
- USOS NO LUCRATIVOS
  - o Uso Equipamiento.
  - o Uso zonas verdes y espacios libres.
  - o Uso zona de protección de arroyos.
  - o Uso viario.
  - o Uso centros de transformación.

El uso Terciario Ordinario se correspondería con la zona destinada a acoger instalaciones con uso comercial, oficinas y similares de tipo terciario privado al servicio del Municipio y su entorno. Y el uso Terciario I+D se correspondería con la zona que será destinada a la implantación de instalaciones de actividad terciaria, con algún tipo de vinculación a la Investigación y Desarrollo.

Entre las determinaciones del Plan Parcial que conviene destacar a los efectos del presente Plan Especial se encuentran las ordenanzas reguladoras particulares de cada zona, en especial las de la Zona 1 “Terciario Ordinario” (artículo 27) y las de la Zona 2 “Terciario I+D” (artículo 28) que son las que precisamente se ven afectadas por las determinaciones del presente Plan Especial.

4. Delimitación del ámbito

El ámbito del presente Plan Especial coincide con los límites dispuestos por el PGOU-98-Maj en su ficha número 18, del documento 3.3 “Áreas remitidas a planeamiento posterior” de las NORMAS URBANÍSTICAS y con la totalidad del ámbito del Plan Parcial que se aprobó definitivamente en el año 2003 (sector PP I-4) denominado “Carril del Tejar”, sin que este Plan Especial suponga alteración alguna de la delimitación del mismo.

Se mantiene, por tanto, delimitado conforme a lo previsto por el apartado 3.1 de la memoria del Plan Parcial por:

- *Al Norte (Noroeste): límite con el término municipal de Las Rozas.*
- *Al Este: suelo de sistemas generales viarios, constituido por el trazado de la M-50.*
- *Al Sur (Suroeste): suelo no urbanizable de régimen común en la mitad Este; y suelo no urbanizable especialmente protegido en la mitad Oeste.*
- *Al Oeste (Noroeste): Suelo no urbanizable especialmente protegido en el tercio Sur; y suelo no urbanizable de régimen común en los dos tercios Norte.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9 91C18C9FBE7D74E7082669D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la versión electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/verificadorDocumentos.do?Firmado por = 1. C-ES. O-MUNICIENSI URBANISMO SI. CID:2.5.4.97-VATES:8708269A9. CN=53440501P. JESUS CARLOS GONZALEZ. SN=GONZALEZ CABALLERO. G=JESUS CARLOS. SERIALNUMBER=IDCES:53440501P. Description=Reg.28065 /Hoja:14/913759 /Tomo:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 /CN=AC. Representación. OU=CERES. O=FNMT-RCM. C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

<p>DOCUMENTO</p> <p>DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: <b>2169</b>, Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> <b>:00</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>8</b> de <b>35</b></p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

*Siendo su descripción "La unidad de ejecución Carril del Tejar comprende un terreno de forma sensiblemente rectangular que linda: al Noreste, en una línea de 680 metros con el término municipal de Las Rozas; al Este en una línea de 570 metros con el Eje Pinar; al Suroeste en una línea de 1.087 metros con las siguientes parcelas del polígono 3: 320, 321, resto de parcela 34, resto de parcela 36, resto de parcela 335, resto de parcela 337 y resto de parcela 338; al Noroeste en una línea de 480 metros con las siguientes parcelas del polígono 3: resto de parcela 12, 11 y resto de parcela 14".*

Se acompañan planos de información con la situación (plano 01) y delimitación del ámbito (plano 02).

El ámbito se encuentra actualmente clasificado como suelo urbano consolidado en tanto que el proceso de desarrollo, gestión y ejecución del Plan Parcial finalizó habiendo sido las obras de urbanización ejecutadas en su totalidad, y recepcionadas por el Ayuntamiento de Majadahonda con fecha 01 de marzo de 2012.

*5. Estructura de la propiedad*

La estructura de la propiedad de todo el ámbito "Carril del Tejar", en cuanto a los suelos con aprovechamiento lucrativo, es decir excluidos los viales, está repartida en una proporción correspondiente a un 44,97 % de suelos de propiedad municipal y el resto de propiedad privada.

El desglose del conjunto de esas propiedades públicas y privadas es el que sigue:



DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página 10 de 35	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

*6. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes*

Los usos, edificaciones e infraestructuras que actualmente se han materializado en el ámbito, son los resultantes del proceso de ejecución del planeamiento vigente, mediante su urbanización y la edificación de algunas de sus parcelas.

Desde el punto de vista de los usos del suelo, cabe señalar que el ámbito afectado por el Plan Especial, se encuentra parcialmente ocupado por actividades destinadas al uso Terciario Comercial, del tipo gran y mediana superficie situadas en las manzanas 1, 2, 3 y 4 (Centro Comercial “Gran Plaza 2”, “Brico Depôt”, “Conforama”, etc).

El resto de los solares existentes en el ámbito con usos lucrativos, se encuentran vacantes de edificación y de usos.

También está implantado un equipamiento que alberga una actividad de carácter dotacional público (“Fundación Recal”).

Están ejecutadas las zonas verdes y las infraestructuras correspondientes a la red viaria y a los servicios exigibles al suelo urbano consolidado.

Se acompaña plano de información con las edificaciones existentes (plano 04), así como plano de información con los usos en la situación previa a las modificaciones operadas por el presente Plan Especial (plano 06).

*7. Afecciones sectoriales del ámbito*

**7.1** Respecto del dominio público de carreteras.

Dada su proximidad a la autovía estatal M-50, por donde tiene su nudo de accesos el ámbito, está afecto por las zonas de protección y servidumbre de la misma. Las zonas de protección de carreteras estatales de conformidad con lo dispuesto por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado son: dominio público – 8 metros de anchura en autopistas y 3 metros en el resto de carreteras; servidumbre – 25 metros en autopistas y 8m en el resto de carreteras; afección – 100m en autopistas y 50m en el resto de carreteras; línea límite de la edificación – 50m en autopistas, 25m en carreteras convencionales. El cumplimiento de dichas zonas de protección de la M-50 se resolvió por el Plan Parcial situando una zona verde lineal en el extremo Este del ámbito limitando con el trazado de la carretera.

Las limitaciones derivadas de estas afecciones sectoriales, se mantiene en las mismas condiciones actuales, por lo que no se ven afectadas por el contenido de este Plan Especial.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9 01C18C9FBEB7D74E7082689D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la versión electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por: 1. C-ES. O-MUNICIPIO LUPBANISMO S.L. OJD:2.5.4.97-VATES:B7082689D. CN=5344501P. JESUS CARLOS GONZALEZ CABALLERO. G=JESUS CARLOS. SERIALNUMBER=IDCES:5344501P. Description=Reg.28065 /Hoja:14/913759 /Tomc:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

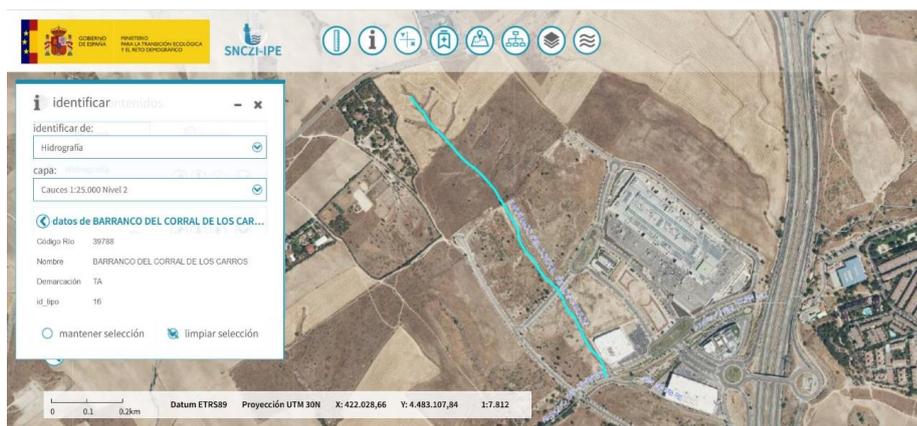


PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

ENERO 2025

7.2 Respecto del dominio público hidráulico.

Por otra parte, dentro del ámbito existen dos cursos de agua que trascurren de Oeste a Este y de Norte a Sur, y que se identifican con el Barranco del Corral de los Carros y con el Arroyo del Plantío respectivamente. Es por ello, que el ámbito se ve afectado por las zonas de dominio público hidráulico y las de protección de cauces.



Las zonas de protección de los cauces, de conformidad con lo dispuesto por el RDPH son: dominio público – cauce natural de una corriente y sus riberas; servidumbre – 5 metros a los márgenes del cauce; zona de policía – 100m a los márgenes del cauce. El cumplimiento de dichas zonas de protección del barranco y el arroyo se resolvió por el Plan Parcial situando una zona calificada como de protección de arroyos longitudinal al cauce de ambos.

Además, cuenta el ámbito con informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de 25 de junio de 2009 que autoriza la ejecución de las obras de urbanización del sector y la evacuación de las aguas pluviales procedentes del mismo en la zona de dominio público

<b>DOCUMENTO</b> DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> <b>:00</b>	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>12</b> de <b>35</b>	<b>FIRMAS</b>	<b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

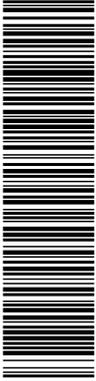
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

hidráulico y zona de policía de cauces del arroyo del Plantío, Pocito y Carril de los Carros; y del servicio de calidad hídrica y atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha 12 de agosto de 2004, en relación con la solución de encauzamiento y regeneración de los cauces existentes en el ámbito.

Las limitaciones derivadas de estas afecciones sectoriales, se mantienen en las mismas condiciones actuales, por lo que no se ven afectadas por el contenido de este Plan Especial.

Se acompaña plano de información con la hidrografía del ámbito (plano 05).

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> :00	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página 13 de 35	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Mo

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9-01C18C9FBEB7D47E70892669D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do>; Firmado por: 1 - C-ES, O-MUNICIEN LIPBANISMO SI, CID:2.5.4.97-VATES:B70626049\_CN=53443501P\_JESUS CARLOS GONZALEZ CABALLERO, G=JESUS CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES:53443501P, Description=Reg.28065 /Hoja:14/813759 /Tomc:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.



<b>DOCUMENTO</b> DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> <b>:00</b>	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página 15 de 35	<b>FIRMAS</b>	<b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

## Bloque 2. Documentación Normativa

### Volumen 1. Memoria de Ordenación

#### Capítulo 1. Memoria de Ordenación

##### 1. *Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial*

Este Plan Especial tiene como finalidades principales:

- Completar la pormenorización de las condiciones del uso principal y de los usos compatibles asignados en la "Zona 1: Terciario Ordinario".
- Pormenorizar las condiciones del uso principal asignado en la "Zona 2: Terciario I+D".
- Completar la determinación pormenorizada de los parámetros urbanísticos relativos a las edificaciones autorizables en ambas zonas.

Respecto de la finalidad a) 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.

Respecto de la finalidad b) 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, 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.

Este nuevo escenario, admite incorporar al concepto de I+D, a través de este Plan Especial, las actividades del tipo de centros de proceso de datos, de distribución logística robotizada, así como las actividades ligadas a la nueva movilidad urbana. En este sentido cabe pensar que circunstancias como el auge de la Inteligencia Artificial, el comercio electrónico, el desarrollo de

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> : <b>00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>16 de 35</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

ENERO 2025

nuevas herramientas que permitan alcanzar los objetivos de reducción del impacto medioambiental u otras similares que vayan surgiendo, son las que exigen la adaptación, desglose y pormenorización de la regulación de este uso I+D tal como hoy los conocemos.

Respecto de la finalidad c) este Plan Especial, acompañando a los dos objetivos previstos en los párrafos anteriores, completa la determinación de 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 instalaciones, donde se ubiquen los referidos usos Terciario Ordinario y Terciario I+D.

*2. Habilitación del Plan Especial para operar las modificaciones propuestas*

El artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) establece que los planes especiales tienen, entre otras, la función de “*modificar la ordenación establecida en el suelo urbano*” concretando que podrán “*modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial*” pudiendo incluso “*basándose en los principios de la ordenación urbanística, alterar las determinaciones estructurantes, con los límites establecidos en los artículos 34 y 35*”.

Incluso y en este mismo sentido, establece el artículo 35.3 LSCM que “*en suelo urbano consolidado y en suelo no urbanizable, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el planeamiento general. Podrán también alterarse justificadamente y en las condiciones establecidas en esta Ley por planes especiales*”.

El presente Plan Especial no altera determinaciones estructurantes en tanto que no altera la clasificación y categoría de suelo (Suelo Urbano Consolidado), los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas, ni cambia el uso característico, ni tampoco incrementa edificabilidad ni densidad.

Sobre lo que sí incide el presente Plan Especial es sobre determinaciones pormenorizadas, propias de la figura de este planeamiento de desarrollo, recogidas por el artículo 35.4 tales como “*condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material, regulación de las condiciones que deben cumplir las edificaciones o las construcciones en general, el régimen normativo de usos pormenorizados y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas*”.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9 01C18C9FBE7D74E708269D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/verificadorDocumentos.do? Firmado por: 1. C-ES. O-MUNICIPIO DE BELLANES. UBANISMO SI. CID:2.5.4.97-VATES:B708269A9-CN=534449501P-JESUS CARLOS GONZALEZ (R: B708269A9) SN=GONZALEZ CABALLERO, G=JESUS CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES:534449501P, Description=Reg.28065 /Hoja:14/913759 /Tomo:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> : <b>00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página 17 de 35	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

3. Modelo de ordenación propuesto

Sin alterar las determinaciones estructurantes, ni las condiciones de clasificación, edificabilidad máxima del ámbito o redes públicas recogidas por el Plan General y el Plan Parcial “Carril del Tejar”, con el presente Plan Especial se propone:

1. Completar y mejorar la compatibilidad de usos en la zona de ordenanza “Artículo 27 –Terciario Ordinario”, Zona 1. del Plan Parcial vigente para dar respuesta a la nueva realidad de las distintas modalidades actualmente existentes dentro del uso terciario, así como clarificar y ordenar las posibilidades de implantación de usos vinculados al desarrollo de la movilidad urbana sostenible.
2. Adecuar los parámetros de zonificación y ordenación pormenorizada de la ordenanza de aplicación “Artículo 28 - Zona 2. Terciario I+D” del Plan Parcial vigente, de manera que se contextualiza el uso Terciario I+D, desvinculando el alcance de su aplicación, respecto de la literalidad de su denominación dado su carácter heterogéneo, y dotándolo de un mayor grado de detalle respecto de las características de sus diferentes categorías, ya sean las propias del ámbito terciario en sentido estricto, o las que se refieran al ámbito de investigación, del desarrollo y aplicación de nuevas tecnologías e incluso de la formación. Entendiendo, la importancia de tener en cuenta nuevas realidades, como los modernos desarrollos empresariales de base técnica, tecnológica y científica en todas sus facetas, métodos o conocimientos (véanse, por ejemplo, la nueva logística de tecnología aplicada, centros de manejo e interconexión de datos, o actividades para proveer servicios a la movilidad eléctrica).
3. Y en ambos casos, incorporar una racionalización de los parámetros técnicos y arquitectónicos propios de las condiciones de edificación, mediante la flexibilización de una serie de determinaciones -ocupación máxima de parcela, retranqueos, altura máxima, entre otras- que permitan que la materialización e implantación futura de edificaciones e instalaciones que alberguen los usos antes desarrollados encuentren un mejor acomodo a la realidad.

En definitiva, con este Plan Especial se detallan las determinaciones pormenorizadas del uso “Terciario Ordinario” y del uso “Terciario I+D”, clarificando el régimen de usos permitidos y compatibles en estos dos usos principales; todo ello sin alterar el uso característico del ámbito.

Se acompaña plano de ordenación que sustituye al del Plan Parcial (plano 07).

Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos

La pormenorización aplicada sobre las determinaciones de los usos de la zona de ordenanza 2 que afecta a únicamente a las manzanas 7 y 8, y el complemento de determinaciones, también aplicado a la zona de ordenanza 1, no alteran ninguna condición estructurante del ámbito como su topografía, delimitación o edificabilidad máxima, ni ninguna otra que pueda implicar afección a las infraestructuras y servicios urbanos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9 91C18C9FBEB7D47E708269D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por = 1. C-ES. O-MUNICIPIO URBANISMO S1. OID.2.5.4.97-VATES:B708269A9. CN=53449501P. JESUS CARLOS GONZALEZ (R: B708269A9). SN=GONZALEZ CABALLERO. G=JESUS CARLOS. SERIALNUMBER=IDCES:53449501P. Description=Reg.28065 /Hoja:14/913759 /Tomo:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 (CN=AC. Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

<b>DOCUMENTO</b> DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> <b>:00</b>	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>18 de 35</b>	<b>FIRMAS</b>	<b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

ENERO 2025

Dado que los nuevos usos pormenorizados que se determinan y detallan en este Plan Especial, tienen características similares en cuanto a la demanda sobre las infraestructuras del ámbito “Carril del Tejar”, la implementación de los ajustes infraestructurales que pueda requerir su aplicación no afectará con carácter esencial a las infraestructuras ya existentes en dicho ámbito.

Por tanto, se considera que no resultará necesario modificar, alterar, mejorar o implementar cambios en las infraestructuras de abastecimiento por razón de la pormenorización que plantea el Plan Especial.

**Capítulo 3. Memoria de impacto normativo**

El Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria de Análisis de Impacto Normativo en su artículo 3, prevé la posibilidad de elaborar una memoria abreviada cuando se estime que de la propuesta normativa no se derivan impactos apreciables en ninguno de los ámbitos a que se refiere aquella o estos no sean significativos.

Sobre dicha base, cabe señalar que el presente Plan Especial no prevé que de su aplicación se deriven impactos extraordinarios, y en todo caso se remite a los estudios sectoriales realizados al respecto.

Las normas sobre las que se incide son:

- Se modifica el artículo 27 (apartados 7, 10, 12, 13 y 14) de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial “Carril del Tejar”
- Se modifica el artículo 28 (apartados 1, 7, 9, 10, 11, 12, 13 y 14) de las Ordenanzas Reguladora del Plan Parcial “Carril del Tejar”.

*1. Impacto presupuestario*

El impacto presupuestario que supondrá la aprobación del presente Plan Especial es positivo, quedando descrito en el informe de Sostenibilidad Económica adjunto al documento.

La pormenorización de la ordenación del uso Terciario Ordinario y del uso Terciario I+D, tanto en su modalidad de uso principal como de uso complementario, no requiere de nuevas acciones de urbanización, por cuanto en el primer caso la afección superficial es muy restringida y en el último caso únicamente afecta a la calificación de dos manzanas. Por lo anterior, su impacto en relación con la prestación de los servicios urbanos a sus potenciales usuarios no precisará de nuevas inversiones en urbanización y, en consecuencia, no generará ningún gasto adicional a los ya existentes y a los previstos ya, tanto por el vigente PGOU-09-Maj, como por el Plan Parcial “Carril del Tejar”.

A corto plazo, el alcance de los efectos sobre la Hacienda Local, como consecuencia de la flexibilización y viabilidad para implantar todos los usos pormenorizados que el Plan Especial

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9-01-C18C9FBE7D74E7082669D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la versión electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por = 1 - C-ES - O-MUNICIPIO URBANISMO S1 - CID:2.5.4.97-VATES:B708266949 - CN=534449501P - JESUS CARLOS GONZALEZ (R: B708266949) - SN=GONZALEZ CABALLERO, G=JESUS CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-534449501P, Description=Reg.28065 /Hoja:14/913759 /Tomc:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página 19 de 35	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

contempla, supondrá la materialización de nuevos ingresos procedentes de impuestos directos como: licencias de obras, IBI, IVTM y otros.

A medio y largo plazo, la pormenorización de usos operada por el presente Plan Especial, no supondrá una alteración más gravosa de la situación preexistente, en cuanto a los costes fijos que debe afrontar el municipio derivados del mantenimiento y limpieza de viales, alumbrado público, espacios libres y mobiliario urbano, así como los gastos de los servicios municipales.

*2. Impacto por razón de género, igualdad, infancia, adolescencia, familia y personas LGTBI*

El impacto por razón de género está regulado de conformidad con las prescripciones de la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, mientras que el impacto en la igualdad efectiva entre Mujeres y Hombres se regula por la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo. El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia. El impacto por razón de orientación e identidad sexual queda regulado por la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid y la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.

El impacto de la pormenorización de uso y mejora de la regulación de las zonas de ordenanzas por el presente Plan Especial se considera neutro desde el punto de vista de género, infancia, adolescencia, familia y de personas LGTBI.

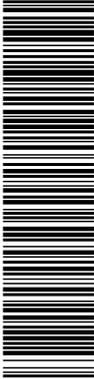
No obstante, de conformidad con lo previsto por la disposición adicional cuarta de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, en su modificación operada por la Ley 11/2022 de 21 de diciembre, lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico.

**Capítulo 4. Ejecución y Gestión del Plan Especial. Sistema de actuación.**

Este plan especial afecta exclusivamente a los parámetros de la ordenación pormenorizada de los usos compatibles de la Zona 1 “Terciario Ordinario” y a las manzanas 7 y 8 del Plan Parcial, marcadas como Zona 2 “Terciario I+D”, en el plano de ordenación del ámbito.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9-01-C18C9FBE7D74E7082689D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la versión de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por = 1 - C-ES- O-MUNICIPIO DE MAJADAHONDA>

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>20</b> de <b>35</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

ENERO 2025

No es, por tanto, un Plan Especial que requiera un sistema de actuación, ya que afecta a parcelas cuyo proceso urbanístico está terminado y que ya son de Suelo Urbano Consolidado en el momento en que se redacta este Plan Especial, por lo que no requieren de ninguna gestión urbanística adicional.

**Capítulo 5. Memoria de sostenibilidad de la actuación propuesta**

El planeamiento urbanístico vigente sobre estos suelos, bien intencionado en su origen y que esperaba desarrollar un foco de actividad empresarial de gran valor añadido, previó en sus expectativas de demanda y en las prescripciones con las que pretendía atraer dichas actividades. Estos objetivos, concretados en unas características urbanísticas sobre una gran parte de los suelos del ámbito “Carril del Tejar”, no han encontrado el esperado interés respecto del devenir de la sociedad, dando lugar a parcelas vacantes que resultan insostenibles desde diversos puntos de vista.

Teniendo en cuenta, además, que estas parcelas han requerido un importante coste de urbanización, que se añade al coste de conservación actual, se evidencia que esta situación no revierte ningún valor o plusvalía en favor de la comunidad, tanto en términos de empleo, oportunidades de desarrollo empresarial, bienestar comunitario, como de ingresos fiscales.

El impulso definitivo al desarrollo edificatorio pendiente de las parcelas sujetas a la Ordenanza Zona 1 “Terciario Ordinario” y a la Ordenanza Zona 2 “Terciario I+D” del ámbito “Carril del Tejar”, constituye la esencial motivación para tramitar este Plan Especial y se concreta en su formalización urbanística, proporcionado el desarrollo actualizado del marco normativo y de la ordenación, ya contenidas en el Plan Parcial que inicialmente se aprobó en el ámbito “Carril del Tejar”.

Con esta actuación urbanística se dotará a estos suelos de una seguridad jurídica y de una certidumbre en la interpretación de los conceptos de Usos “Terciario Ordinario” y “Terciario I+D”, que permita otorgarles de un régimen lo suficientemente flexible que viabilice su desarrollo efectivo; el cual hasta la fecha no ha encontrado, después de 20 años, promotores públicos o privados que lo impulsen, ni usuarios que requieran de inmuebles con las características urbanísticas originales con las que inicialmente se dotó a estos terrenos del ámbito “Carril del Tejar”.

Por tanto, las circunstancias antes expresadas, justifican la necesidad planteada desde el Ayuntamiento de Majadahonda, consistente en pormenorizar el régimen de usos de estas zonas de ordenanza, adaptándolos a las demandas actuales y previsibles, buscando cambiar las tornas de esta situación y atraer a empresas que sean capaces de generar empleo, riqueza y oportunidades en Majadahonda, haciendo que el desarrollo urbano resulte, al menos, sostenible por sí mismo y no requiera de aportaciones municipales que haya que detraer de otros objetivos públicos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9 01C18C9FBEB7D74E708269D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por: 1. C-ES. O-MUNICIPIO URBANISMO S.U. CID:2.5.4.97-VATES:8708269A9. CN=53449501P. JESUS CARLOS GONZALEZ. (R: B708269A9) SN=GONZALEZ CABALLERO. G=JESUS CARLOS. SERIALNUMBER=IDCES:53449501P. Description=Reg.28065 /Hoja:14/913759 /Tomo:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>21</b> de <b>35</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

**1. Sostenibilidad económica**

Como se explica en el análisis de viabilidad económico-financiera del punto siguiente, la puesta en vigor de este Plan Especial resulta sostenible en sí misma porque los propietarios privados que desarrollen y/u operen las potenciales actividades de investigación, desarrollo, aplicación de nuevas tecnologías o formación, resultado de la aplicación de este Plan Especial, pagarán impuestos y tasas municipales aparte de sufragar las cuotas y derramas de la Entidad Urbanística de Conservación del Área de Desarrollo Nº18 del Sector PP 1-4 "Carril Del Tejar", permitiendo al Ayuntamiento aplicar a otras finalidades públicas tanto los márgenes fiscales como todos los costes de conservación de la urbanización que no necesitará sufragar. Estos importes se evalúan en:

- 15.398.000€ en el momento de la enajenación, que corresponde a un valor de repercusión del suelo de 307,96€/m<sup>2</sup>c
- 800.000,00€ por ICIO
- 385.485,00€/año por IBI

Es importante tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. La nueva pormenorización de usos admisibles abre un amplio abanico de usuarios y, por tanto, de promotores interesados en desarrollar proyectos de índole tecnológica para los que la Comunidad de Madrid está resultando un polo de atracción en los últimos años. Para todos estos promotores y usuarios, las condiciones de pormenorización actual resultan restricciones que impiden el ajuste entre la oferta y la demanda.
- b. La aprobación e implementación de este Plan Especial supone la puesta en mercado de más de 100.000m<sup>2</sup> de usos productivos que, desde su creación hasta la actualidad no se ha desarrollado, a pesar de constituir un patrimonio disponible para el municipio de Majadahonda.
- c. Aunque no es motivo de este informe, no debe perderse de vista la relevancia del impacto social que supone poner en valor estos suelos. Así, la implantación de instalaciones de centros de proceso de datos o de almacenes logísticos robotizados en los más de 100.000m<sup>2</sup> de suelo habilitado para ello, puede estimarse como determinante para la creación de unos 200 a 500 empleos directos durante períodos de proyecto y ejecución de obras y entre 150 y 1000 empleos directos en la fase de operación de las instalaciones. En cuanto a empleos indirectos vinculados a la hostelería u otros servicios, puede estimarse que también se generen entre unos 30 y 200 empleos indirectos desde el inicio de las obras y durante la operación de las instalaciones una vez construidas.

Por tanto, la situación de estas parcelas es insostenible en su estado actual, porque detraen fondos públicos en su conservación sin prestar ningún beneficio a la sociedad. La decisión de cambiar la situación mediante el detalle y pormenorización de los usos actualmente previstos permitirá, previsiblemente, revertir la situación actual y conseguir que estas parcelas pasen a ser un aporte neto de riqueza en términos económicos y sociales para el municipio.

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>22</b> de <b>35</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9 91C18C9FBE7D747E7082669D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la versión electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1. C-ES. O-MUNICIENIS URBANISMO S/ OJD.2.5.4.97-VATES:B706269A9\_CN=53449501P\_JESUS CARLOS GONZALEZ (R: B706269A9)\_SN=GONZALEZ CABALLERO, G=JESUS CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES:53449501P, Description=Reg.28065 /Hojas:14/913759 /Tomo:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

ENERO 2025

2. Viabilidad económica y financiera

A continuación, se propone una estimación de ingresos y costes como parte de un ejercicio teórico que demuestra que el presente Plan Especial es viable económicamente empleando hipótesis razonablemente conservadoras: la enajenación de las parcelas una vez aprobado definitivamente el Plan Especial en un escenario favorable. Esto no implica que otras formas de proceder con las parcelas, dentro de los límites de una gestión activa y sensata, no resulten igualmente viables, sino más bien lo contrario: la inacción es la mayor amenaza para la viabilidad de las parcelas, que suponen un coste neto para el erario cuando podrán ser, como resultado de este Plan Especial, una fuente de riqueza para Majadahonda.

En todo caso, se trata de estimaciones a efectos de demostrar que el Plan Especial es viable, no de valoraciones o tasaciones adecuadas a otros efectos.

2.1 Análisis de costes

El ámbito se desarrolló por ejecución del sistema de actuación por expropiación, con adjudicación a concesionario-beneficiario de la misma, constituyendo los propietarios de suelo una Entidad Urbanística de Urbanización y adjudicándose a estos urbanizadores las parcelas resultantes a cambio de la ejecución de las obras de urbanización, de la monetización de parte del aprovechamiento municipal, y de sufragar los justiprecios de la expropiación.

Fruto de estas actuaciones de gestión urbanística, inicialmente se adjudican al Ayuntamiento de Majadahonda, exclusivamente, las parcelas 7-1 y 8-2 calificadas con el Uso Terciario I+D.

En el caso de las manzanas 7 y 8 calificadas con el Uso Terciario I+D el proceso reparcelatorio del sistema de expropiación por concesionario, imponía a los adjudicatarios de las parcelas resultantes 7-2 y 8-1 el cumplimiento de un régimen jurídico específico. La inejecución de las obligaciones contenidas en este régimen dio lugar a que dichas parcelas se incorporaran al patrimonio municipal, tras el proceso administrativo correspondiente.

Por tanto, actualmente, los únicos costes que debe asumir el Ayuntamiento de Majadahonda, en relación con las parcelas 7-1, 7-2, 8-1 y 8-2, se corresponden con las cuotas y derramas de la Entidad Urbanística de Conservación del Área de Desarrollo Nº18 del Sector PP 1-4 "Carril Del Tejar", cuyo importe en el año 2024 ha ascendido a la cantidad de 78.776,49 €.

2.2 Análisis de ingresos

En relación a los ingresos que el Ayuntamiento podría recibir como resultado de la enajenación de las fincas resultantes, se propone a continuación un análisis estimativo del flujo de ingresos que se prevé obtener por parte del Ayuntamiento de Majadahonda, a consecuencia de los efectos derivados de la aplicación de las determinaciones contenidas en este Plan Especial.

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página 23 de 35	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

Es previsible que la mayor demanda de uso de los suelos, afectados por esta nueva ordenación pormenorizada, sea la correspondiente a usos del tipo distribución comercial tecnológica, logística y similares, que corresponden a las demandas que se están recibiendo en el municipio y que constituyen uno de los motivos esenciales para abordar esta actuación urbanística.

En base a lo anterior, se ha hecho una prospección de mercado para conocer las rentas de alquiler de naves existentes que estén destinadas a usos comparables a los mencionados, aunque ubicadas en emplazamientos similares, fuera de este término municipal, dado que no existe oferta de estas características en Majadahonda. Estas naves son construcciones muy básicas, meros contenedores de la actividad que se desarrolla en su interior.

Los 20 testigos seleccionados son los siguientes:

Fuente	Localidad	Superficie (m <sup>2</sup> )	Renta (€/mes/m <sup>2</sup> )
Forcadell	San Agustín de Guadalix	14.800	4,40
Savills	Ciempozuelos	6.000	4,50
JLL	Leganés	6.014	4,50
Forcadell	San Agustín de Guadalix	14.945	4,50
Forcadell	Parla	25.379	4,50
Forcadell	Arroyomolinos	8.437	4,60
Forcadell	Arroyomolinos	8.914	4,60
Forcadell	Arroyomolinos	13.500	4,60
Forcadell	San Agustín de Guadalix	7.844	4,80
Forcadell	San Agustín de Guadalix	7.954	4,80
Forcadell	Fuenlabrada	15.596	4,80
Forcadell	San Agustín de Guadalix	27.514	4,80
Savills	San Agustín de Guadalix	43.104	4,95
Forcadell	Fuenlabrada	11.520	5,15
JLL	Leganés	17.571	5,21
Forcadell	Leganés	19.965	5,21
JLL	Leganés	15.007	5,35
Savills	Getafe	7.475	5,45
Savills	Getafe	10.114	5,50
Savills	Getafe	11.264	5,60

De estos testigos extraemos las siguientes rentas medias por m<sup>2</sup> y mes, que correlacionamos con la distancia de los municipios a Madrid capital.

Localidad	Distancia a Madrid (km)	€/m <sup>2</sup> /mes ponderado
San Agustín de Guadalix	36	4,77
Ciempozuelos	37	4,50
Leganés	11	5,17
Parla	20	4,50

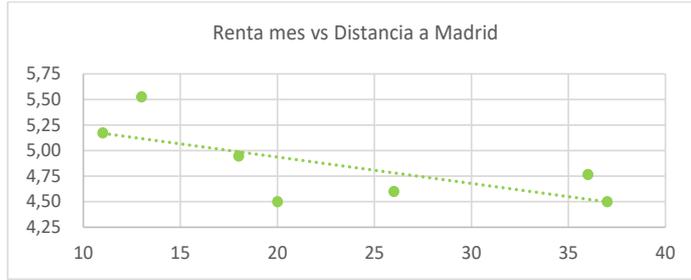


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9 91C18C9FBE7D74E70892669D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por 1. C-ES. O-MUNICIPIO LIPBANISMO SI. CID:2.5.4.97-VATES:B706260A9-CN=53449501P-JESUS CARLOS GONZALEZ CABALLERO. G=JESUS CARLOS. SERIALNUMBER=IDCES:53449501P. Description=Reg.28065 /Hoja:14/913759 /Tomo:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

ENERO 2025

Arroyomolinos	26	4,60
Fuenlabrada	18	4,95
Getafe	13	5,53



Considerando que la distancia de Majadahonda a Madrid capital es de 16km, puede inferirse una renta publicable de unos 5,04€/m<sup>2</sup>/mes. Se entiende que el margen de negociación (diferencia entre el precio de publicado y el de cierre del acuerdo) puede ser de un 4%, por lo que la renta real de cierre se estima en 4,84€/m<sup>2</sup>/mes.

Asumiendo una hipótesis de promoción destinada al arrendamiento con esta renta mensual y para un inversor que busque una rentabilidad con una prima de riesgo de 2,50% sobre el bono del Tesoro a 10 años (3,15% a 30/01/2025), el precio máximo de la nave terminada es de 1.027,96€/m<sup>2</sup>c.

Asumiendo un coste de ejecución material de 400,00€/m<sup>2</sup>c, a los que añadir 200,00€/m<sup>2</sup> de otros costes (contratas, proyectos y licencias, gastos legales y de gestión) y un beneficio de promotor del 20% sobre costes, el valor residual estático máximo del suelo por cada m<sup>2</sup> construido que podría pagar un promotor sería de 307,96€/m<sup>2</sup>c.

Como las parcelas de las manzanas 7 y 8 tienen una superficie edificable de 50.000,00m<sup>2</sup>, se deduce que su valor es de 15.398.000,00€. Por tanto, el valor del suelo por cada m<sup>2</sup> de parcela es de 145,67€/m<sup>2</sup>s.<sup>1</sup>

Otra fuente de ingresos serán los obtenidos por el ICIO de las obras que se lleven a cabo (entendido que las tasas de licencia cubren los costes de los servicios técnicos implicados en la revisión del proyecto, la concesión de las licencias y la inspección urbanística que fuera necesaria). Siendo el tipo del ICIO el 4% sobre el presupuesto de ejecución material y teniendo

<sup>1</sup> Debe notarse que, al dividir los 147,67€/m<sup>2</sup>s entre los 307,96€/m<sup>2</sup>e, resulta una edificabilidad de 0,473015976m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s, algo superior a los 0,4730 antes expresados. Esta diferencia, que deviene del empleo de sólo dos decimales en los cálculos, supone un error inferior a 5Ω y se considera adecuada para el destino de este informe.



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

éste, un valor estimado de 400 €/m<sup>2</sup>c (esto es, un coste de construcción total de 20.000.000€), se estima que los ingresos por ICIO alcanzarán los 800.000€ aproximadamente sólo para las naves, sin contar con todo el equipamiento interior que facilite la operación y que también devengará ICIO, si bien se trata de un importe variable (mayor, por ejemplo, en laboratorios o centros de proceso de datos que en un logístico sin distribución automatizada) que resulta imposible de cuantificar en estos momentos y que sólo redundará en su caso en mayores ingresos fiscales para el Ayuntamiento.

Por último, respecto de los ingresos por IBIs, estas parcelas no cuentan con valores catastrales por formar parte del patrimonio municipal. Debe notarse que el valor catastral de las otras parcelas del ámbito, que son privadas, es muy superior al que se ha justificado como valor de mercado en párrafos anteriores, pero cabe recordar que la última revisión de la ponencia de valores catastrales de Majadahonda se inició el 21/12/2015. En los más de ocho años transcurridos, todos los costes de construcción y promoción (financieros) han crecido muy notablemente, mientras que las rentas de mercado incluso se han corregido a la baja.

REFERENCIA CATASTRAL	VALOR CATASTRAL	TIPO IBI	CUOTA IBI	SUP CONST	SUP SUELO	VALOR CATASTRAL/m <sup>2</sup> SUELO
3928401 VK2832N 0002 S S	150.267.274,69	0,750%	1.127.004,56	161.020,00	90.584,00	1.658,87
4126102 VK2842N 0001 Y G	14.084.295,68	0,750%	105.632,22	23.402,00	12.510,00	1.125,84
3726901 VK2832N 0001 F A	8.549.684,58	0,400%	34.198,74	-	19.139,00	446,72
3726902 VK2832N 0000 X P	6.030.656,87	0,400%	24.122,63	-	13.500,00	446,72
3924211 VK2832S 0001 M L	15.210.170,58	0,750%	114.076,28	23.950,00	20.909,00	727,45
3625402 VK2832N 0001 Y A	878.795,27	0,400%	3.515,18	-	8.547,00	102,82
3625401 VK2832N 0001 B A	3.945.836,45	0,400%	15.783,35	-	8.833,00	446,72
3625404 VK2832N 0001 Q A	3.945.836,45	0,400%	15.783,35	-	8.833,00	446,72
3924204 VK2832S 0001 P L	2.307.731,36	0,400%	9.230,93	-	5.166,00	446,72
3924205 VK2832S 0001 L L	943.160,05	0,400%	3.772,64	-	9.173,00	102,82
3924206 VK2832S 0001 T L	2.287.629,17	0,400%	9.150,52	-	5.121,00	446,72
3924208 VK2832S 0001 M L	2.879.526,97	0,400%	11.518,11	-	6.446,00	446,72
3924209 VK2832S 0001 O L	2.876.846,68	0,400%	11.507,39	-	6.440,00	446,72
3924210 VK2832S 0001 F L	2.233.576,62	0,400%	8.934,31	-	5.000,00	446,72

En todo caso, asumiendo un valor catastral de las fincas que sea el de mercado —esto es, los 105.706,00 m<sup>2</sup>s de suelo con 50.000,00 m<sup>2</sup> de edificabilidad a razón de 1.027,96€/m<sup>2</sup> construidos—, que alcanza los 51.398.000,00€, como el tipo del impuesto aplicable sería de 0,75% anual, los importes por IBI serían de 385.485,00€/año. Si se considera este saldo neto como una renta perpetua<sup>2</sup>, para un tipo de interés igual a los bonos del Tesoro a 10 años (3,15% a 30/01/2025), equivale a un capital de 12.237.619,05€.

Por lo tanto, asumiendo todas las hipótesis expuestas, se puede concluir que los ingresos para las arcas municipales por la venta de las manzanas 7 y 8 son:

\_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Las rentas perpetuas son aquellas cuyo final no está definido y, por lo tanto, se considera que el número de términos es infinito. La determinación del valor actual neto de un número infinito de términos se realiza dividiendo el término entre la tasa de descuento.

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>26</b> de <b>35</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

ENERO 2025

Venta de parcelas	15.398.000,00€
ICIO	800.000,00€
Actualización de IBI	12.237.619,05€
<b>TOTAL</b>	<b>28.435.619,05€</b>

En todo caso se trata de una hipótesis conservadora, en la que no se incluyen:

- El resto de las obras de acondicionamiento interior de las edificaciones, que sean precisas para la implantación de cada actividad concreta.
- La posibilidad de que, por las características propias de cada actividad, las edificaciones sean más sofisticadas y requieran una inversión mayor.

2.3 Consideraciones finales sobre la viabilidad económica y financiera

Como conclusión a lo anterior, se puede afirmar que la **ordenación contenida en el Plan Especial presenta un escenario de viabilidad económica, incluso desde hipótesis conservadoras**, como resultado de las consideraciones contenidas en los análisis de ingresos y costes desarrollados en los apartados interiores.

3. Plan de Etapas

Este Plan Especial se desarrollará en una sola etapa. Sus determinaciones serán aplicables sobre las parcelas incluidas en los ámbitos objeto de regulación correspondientes a la Zona 1 “Terciario Ordinario” y a la Zona 2 “Terciario I+D”, desde el momento de su publicación en el BOCM, una vez aprobado definitivamente.

Capítulo 6. Evaluación Ambiental Estratégica.

La 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, en su artículo diez, Modificación de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, indica lo siguiente:

*«En el resto de instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el documento inicial estratégico, junto con el borrador del plan, se redactarán por el promotor de manera previa a la aprobación inicial del plan. Los trámites correspondientes a los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se realizarán previamente a la aprobación inicial. **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***

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9 01C18C9FBEB7D47E7082669D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la versión de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/verificadorDocumentos.do?Firmado por = 1 C-ES. O-MUNICIPIO LUPBANISMO SI. CID:2.5.4.9Z-VATES:870826049 CN=59440501P JESUS CARLOS GONZALEZ (R: B70826049) SN=GONZALEZ CABALLERO, G=JESUS CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES:59440501P, Description=Reg.28065 /Hoja:14/913759 /Tomc:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 Inscrición:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> : <b>00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>27</b> de <b>35</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

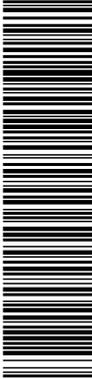
*régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.»*

En este sentido se cumplen los parámetros dispuestos por la Ley para excluir al presente Plan Especial del procedimiento de evaluación ambiental, en tanto que:

- El ámbito de actuación del Plan Especial se circunscribe a suelo urbano.
- Las modificaciones operadas por el Plan Especial afectan a los usos y características de la edificación, pero en ningún caso afectan a la edificabilidad ni mucho menos la incrementan.
- El presente Plan Especial no altera en modo alguno el número de viviendas, porque el uso residencial no está permitido en el ámbito, tanto por razón del planeamiento como por razón del acuerdo municipal que resuelve la inaplicación de lo previsto por la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, por lo tanto, no existe posibilidad de implantación de viviendas en el ámbito.
- La pormenorización del sistema de usos que hace este Plan Especial propone una matriz de usos, todos ellos ya admitidos por el Planeamiento superior (Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda y el Plan Parcial “Carril del Tejar”.
- A la vista de las anteriores consideraciones, se considera que el alcance de la modificación propuesta por este Plan Especial tiene escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

Por tanto, el Plan Especial objeto del presente documento se encuentra exento del procedimiento de evaluación ambiental, establecido por los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de Evaluación Ambiental.

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> :00	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>28 de 35</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

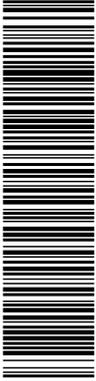
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Nu

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9-01C18C9FBEB7D47E70892669D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do>; Firmado por: 1 - C-ES, O-MUNICIEN URBANISMO SI, CID:2.5.4.97-VATES:B706260A9\_CN=53443501P\_JESUS CARLOS GONZALEZ (R: B706260A9) SN=GONZALEZ CABALLERO, G=JESUS CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES:53443501P, Description=Reg.28065 /Hoja:14/13759 /Tomc:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 Inscrición:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

<p>DOCUMENTO</p> <p>DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: <b>2169</b>, Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> <b>:00</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>29</b> de <b>35</b></p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

ENERO 2025

Índice

Bloque 2. Documentación Normativa ..... 3

    Volumen 2. Normativa Urbanística ..... 3

        Capítulo 1. Determinaciones de la ordenación pormenorizada..... 3

            1.1 Disposiciones generales ..... 3

            1.2 Normas generales de edificación ..... 4

            1.3 Normas generales de urbanización ..... 4

            1.4 Ordenanza reguladora de la Zona 1 “Terciario Ordinario” ..... 4

            1.5 Ordenanza reguladora de la Zona 2 “Terciario I+D” ..... 6

            1.6 Normas de protección ..... 8

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9 01C18C9FBEB7D474E70892669D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la versión electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es/verificarDocumentos.do>; Firmado por: 1 - C-ES, O-MUNICIPIU LIPBANISMO ST /OID.2.5.4.97-VATES:B706260A9\_CN=53443501P\_JESUS CARLOS GONZALEZ CABALLERO, G=JESUS CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES:53443501P, Description=Reg.28065 /Hoja:14/913759 /Tomc:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> : <b>00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>30</b> de <b>35</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

## 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, incluidas las correspondientes a las actividades comerciales del sector del automóvil, y sus actividades auxiliares, en las categorías de exposición y venta de automóviles con taller vinculado, estaciones de servicio y suministro de energía, vinculadas a la movilidad sostenible.

**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, incluidos los correspondientes a las actividades comerciales auxiliares del sector del automóvil, en las categorías de exposición y venta de automóviles con taller vinculado, estaciones de servicio y suministro de energía, vinculadas a la movilidad sostenible.
- 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,

<b>DOCUMENTO</b> DA-Anexo 1 anotación registro: 01_02_RE_2169 PE_CARRIL_DEL_TEJAR _MEMORIAS_Y_NORMATIVA	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>2169</b> , Fecha de entrada: <b>04/02/2025 13:31</b> <b>:00</b>	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>OU3Y5-3LXQ6-H9UN9</b> Fecha de emisión: <b>21 de Abril de 2025 a las 14:58:01</b> Página <b>31</b> de <b>35</b>	<b>FIRMAS</b>	<b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3403632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9 91C18C9FBE7D74E7082669D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por: 1. C-ES. O-MUNICIEN LIPBANISHO SI. CID:2.5.4.97-VATES:B70626049. CN=53440501P. JESUS CARLOS GONZALEZ CABALLERO. G=JESUS CARLOS. SERIALNUMBER=IDCES:53440501P. Description=Reg.28065 /Hoja:14/913759 /Tomo:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.

PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

ENERO 2025

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:



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

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>	<p>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)</p> <p>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.</p>
<b>12. Condiciones Complementarias</b>	
<b>12.1) Cómputo de edificabilidad</b>	<p>No computarán como edificadas las superficies construidas destinadas a aparcamiento que estén bajo rasante.</p> <p>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.</p>
<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>	<p>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.</p> <p>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</p>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3409632-OU3Y5-3LXQ6-H9UN9 91C18C9FBE7D74E7082669D10C0C67212CF9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.cajamadrid.com/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por: 1. C-ES. C-MUNICIEN LIPBANISHO SI. CID:2.5.4.97-VATES:B706269A9-CN=53449501P-JESUS CARLOS GONZALEZ. SN=GONZALEZ CABALLERO. G=JESUS CARLOS. SERIALNUMBER=IDCES:53449501P. Description=Reg.28065 /Hojas:14/913759 /Tomos:46332 /Folio:60 /Fecha:05/02/2024 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 04/02/2025 14:31:10.



PLAN ESPECIAL CARRIL DEL TEJAR

ENERO 2025

	relación a la ocupación máxima de la edificación, a efectos de protección contra incendios.
<b>14. Condiciones de uso</b>	
<b>14.1) Uso principal</b>	<b>USO "TERCIARIO ORDINARIO".</b> Regulado en el ART: 27, ZONA 1. TERCARIO ORDINARIO" del citado Plan Parcial. <b>Uso Principal:</b> Terciario en todas sus clases y categorías, incluidas las correspondientes a las actividades comerciales del sector del automóvil, y sus actividades auxiliares, en las categorías de exposición y venta de automóviles con taller vinculado, estaciones de servicio y suministro de energía, vinculadas a la movilidad sostenible.
<b>14.2) Usos compatibles</b>	<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.
<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.

*1.5 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
<b>1. Definición</b>	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.
<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>9. Condiciones de altura</b>	
<b>9.1) Número máximo de plantas</b>	3 plantas (P.B. + II)
<b>9.2) Altura máxima en metros</b>	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.
<b>10. Retranqueo</b>	El retranqueo mínimo de la edificación a la alineación oficial será de DIEZ METROS (10,00 m).



