

DOCUMENTO DA-Decreto: 08 2022-001 Decreto_Aprob_Inicial Cementerio 7	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 4058/2023, Ref. Decreto: 231110U_jlm <b>PlanEspecialDeMejoraCICementerio_Ex1-22</b>
OTROS DATOS Código para validación: 8CZEI-TSH18-3AMHE Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:27:51 Página 1 de 4	FIRMAS 1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 13/11/2023 13:14 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 13/11/2023 14:03
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 13/11/2023 14:03



**AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA**  
(Madrid)

**CONCEJALÍA DE URBANISMO,  
VIVIENDA, OBRAS E  
INFRAESTRUCTURAS**  
Servicio de Urbanismo

jlm/Gr/Exp.: 1/22 Plan.Des.

**Asunto.** - Plan Especial de mejora del medio urbano de la parcela sita en Calle Cementerio nº 7.

**DECRETO DE ALCALDÍA**

Visto el Informe del Director Jurídico de Desarrollo Urbano de fecha 16 de octubre de 2023, que dice:

*"Vista la solicitud presentada, y conforme a lo dispuesto en el artículo 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, cabe señalar los siguientes*

**HECHOS**

**PRIMERO.** - Con fecha 16 de diciembre de 2022 se presenta solicitud de tramitación de Plan Especial de mejora del medio urbano de la parcela sita en Calle Cementerio nº 7, por parte de la mercantil ROSALES PARQUE XXI, S.L. con CIF B88113659, acompañado de documento técnico, documento ambiental estratégico y nota simple de la finca afectada, finca 3119 del Registro de la Propiedad nº 2 de Majadahonda, parcela de referencia catastral 6399101VK2769N0001FX.

Tras el requerimiento efectuado se presenta nuevo documento técnico en abril 2023, que es el documento finalmente informado y objeto de tramitación, que consta con número de CSV K1OVE-60WIL- LXDCM.

**SEGUNDO.** - La memoria del documento presentado señala que el Plan Especial está motivado por la existencia de una indeterminación del Plan General en cuanto al parámetro de la intensidad de aprovechamiento aplicable a la parcela afectada por el Plan, aun cuando el Plan previera su regulación mediante la ordenanza "B" correspondiente a la tipología de edificación en bloque abierto, pero sin embargo no establecía el aprovechamiento lucrativo.

Es por ello que se hace preciso la elaboración de un Plan Especial como instrumento de ordenación que establezca la edificabilidad aplicable a la parcela sita en la c/Cementerio 7, lo cual se realiza por el documento tras un estudio de las distintas edificabilidades contempladas por el Plan General para usos distintos del residencial, ya que lo que se pretende es la implantación de un edificio destinado a usos terciario-comerciales.

**TERCERO.** - La memoria del documento señala que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda (PGOUM) incluye el ámbito objeto del Plan Especial dentro del suelo urbano consolidado, de uso característico residencial y tipología de edificación B (bloque abierto). El PGOU establece el aprovechamiento de las distintas áreas del municipio a través de una ficha de cada uno de los polígonos delimitados; en el caso concreto del ámbito del Plan Especial de Mejora del Medio Urbano/Cementerio 7, **el Plan General carece de dicha ficha y por tanto no establece su aprovechamiento lucrativo**, resultando ello una indeterminación básica para el desarrollo de la parcela.

**CUARTO.** - Consta emite informe favorable suscrito el 22 de septiembre de 2023, de la Arquitecta



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(Madrid)

CONCEJALÍA DE URBANISMO,  
VIVIENDA, OBRAS E  
INFRAESTRUCTURAS  
Servicio de Urbanismo

jlm/Gr/Exp.: 1/22 Plan.Des.

*Municipal, señalando que cumple con la documentación y determinaciones previstas en la legislación aplicable. El informe describe las determinaciones de ordenación pormenorizada que el Plan Especial fija, que son las siguientes:*

- Una edificabilidad de 0,674 m2c/m2s, correspondiente a la media de las edificabilidades de los suelos de uso comercial de 10 emplazamientos ubicados en el entorno y en Suelo Urbano Consolidado, como es la parcela correspondiente a la C/Cementerio 7.
- Una tipología edificatoria abierta, de parcela mínima de 360 m2s, un frente mínimo y un fondo mínimo de 16 m, retranqueos a linderos de 1/2 de la altura de la edificación, 4 plantas y 13 metros de altura máxima, altura libre de pisos 6,50m, permitiendo la existencia de entreplantas, que son las determinaciones ya dispuestas por el planeamiento vigente para la zona B de Ordenanza, donde se ubica la parcela objeto del Plan Especial, y una ocupación máxima de 50%.
- Como usos característicos se recoge el de Terciario-Comercial, permitido en planta baja e inferior a la baja, incluso en edificio exclusivo, admitiéndose entreplantas; la dotación de servicios para el público usuario se dimensionará en función de la superficie útil de ventas, esto es excluyendo las áreas de almacenamiento, instalaciones y aparcamiento.
- Como usos Complementarios se permite el de Terciario-Oficinas, en cualquiera de sus clases en planta baja e inferior a la baja, y en edificio exclusivo; Terciario-Hospedaje, permitido en edificio exclusivo; y el dotacional, permitido en todas sus clases.

A los anteriores HECHOS le son de aplicación los siguientes

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** En cuanto al contenido de los Planes Especiales hay que estar a lo establecido en los arts.50 a 52 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid (LSM), en el presente caso además se han seguido las "Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los instrumentos de Planeamiento y Autorizaciones en Suelo Urbanizable no Sectorizado y no Urbanizable de Protección en la Comunidad de Madrid" elaboradas por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

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

El artículo 22.4 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Ahora, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, que tienen la doble finalidad de analizar cuál será el impacto de las actuaciones de transformación urbanísticas en las haciendas públicas afectadas –normalmente las municipales- por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. En el presente caso, el suelo va a ser objeto de una actuación de transformación urbana por lo que no se producen costes nuevos para la Hacienda Pública, estimando el estudio sin embargo ingresos en concepto de IBI y tasa por licencia, además de su repercusión en el IBI de ejercicios futuros, por lo que el impacto es netamente positivo para la Hacienda local.

DOCUMENTO DA-Decreto: 08 2022-001 Decreto_Aprob_Inicial Cementerio 7	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 4058/2023, Ref. Decreto: 231110U_jlm PlanEspecialDeMejoraCICementerio_Ex1-22	ESTADO <b>FIRMADO</b> 13/11/2023 14:03
OTROS DATOS Código para validación: 8CZEI-TSH18-3AMHE Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:27:51 Página 3 de 4	FIRMAS 1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 13/11/2023 13:14 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 13/11/2023 14:03	



**AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA**  
(Madrid)

**CONCEJALÍA DE URBANISMO,  
VIVIENDA, OBRAS E  
INFRAESTRUCTURAS**  
Servicio de Urbanismo

jlm/Gr/Exp.: 1/22 Plan.Des.

*La memoria de viabilidad económica se encuentra regulada en el artículo 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la cual focaliza su atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de transformación urbana, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados. En el presente caso el objeto del Plan es dotar a la parcela afectada de los parámetros urbanísticos precisos, sin que suponga una actuación de transformación urbana, siéndoles los costes a asumir por los promotores, simplemente los de completar la urbanización y reparación de los actuales desperfectos en aceras perimetrales, por lo que dada su escasa repercusión y coste no incide en la viabilidad económica de la futura edificación.*

**SEGUNDO.** -En cuanto a las funciones y límites de los planes especiales, es de aplicación lo previsto en el art. 50 de la LSM, especialmente en la letra b) habilitando al Plan Especial para modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a criterios de regeneración y reforma urbana, lo que se produce en el presente Plan, de cara a completar la ordenación de una parcela ya calificada como suelo urbano por el vigente Plan General, sin que se produzca ninguna alteración de las determinaciones estructurantes del Plan General.

**TERCERO.** - 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 tiene por objeto exclusivo dotar a la parcela de la ordenación necesaria, sin que se produzca una innovación de alcance de la ordenación, dado que la parcela ya se encontraba calificada como suelo urbano de actuación directa, sin alterarse la tipología prevista.

**CUARTO.** - En cuanto al procedimiento aplicable, debe estar a lo previsto en el artículo 59 de la LSM, tratándose de un Plan Especial de iniciativa particular, debe seguirse el procedimiento previsto en el párrafo 4º, correspondiendo la aprobación inicial al Alcalde y la aprobación definitiva al Pleno municipal, en virtud de lo señalado en el art. 61.4, tras periodo de información pública por plazo de un mes, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 57, instrumentado mediante anuncio en el BOCM y en un periódico de difusión provincial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 128 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

**QUINTO.** - De acuerdo a lo previsto en el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018 por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación nacional de emitirse informe preceptivo por la Secretaría General, al tratarse de un instrumento de planeamiento urbanístico.

DOCUMENTO DA-Decreto: 08 2022-001 Decreto_Aprob_Inicial Cementerio 7	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 4058/2023, Ref. Decreto: 231110U_jlm PlanEspecialDeMejoraCICementerio_Ex1-22
OTROS DATOS Código para validación: 8CZEI-TSH18-3AMHE Fecha de emisión: 30 de Noviembre de 2023 a las 9:27:51 Página 4 de 4	FIRMAS 1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 13/11/2023 13:14 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 13/11/2023 14:03
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 13/11/2023 14:03



**AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA**  
(Madrid)

jlm/Gr/Exp.: 1/22 Plan.Des.

**CONCEJALÍA DE URBANISMO,  
VIVIENDA, OBRAS E  
INFRAESTRUCTURAS**  
Servicio de Urbanismo

*SEXTO. – Además de lo dispuesto en el art. 59 de la LSM, la aprobación inicial corresponde a la Alcaldesa, según lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.*

*Conforme a los hechos y fundamentos de derecho anteriormente relatados se propone que, tras el informe oportuno de la Secretaría General, por la Alcaldesa se adopte la siguiente:*

**PROPUESTA**

**PRIMERO.** - Aprobear Inicialmente el Plan Especial de mejora del medio urbano de la parcela sita en Calle Cementerio nº 7, a instancias de la mercantil ROSALES PARQUE XXI, S.L.

**SEGUNDO.** - Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de un mes a contar desde la publicación de los anuncios correspondientes, trámite durante el cual el expediente podrá examinarse en el portal de transparencia municipal, pudiéndose presentarse por cualquier ciudadano durante el citado plazo las alegaciones que se estimen por convenientes. En el referido plazo se solicitarán los informes sectoriales preceptivos."

Y visto el Informe preceptivo del Vicesecretario del Ayuntamiento de fecha 18 de octubre de 2023.

Y de conformidad con los mismos, **RESUELVO**, en uso de las atribuciones que me confieren los artículos 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, 24 del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y 41 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales de 1986, lo siguiente:

**PRIMERO.** - Aprobear Inicialmente el Plan Especial de mejora del medio urbano de la parcela sita en Calle Cementerio nº 7, a instancias de la mercantil ROSALES PARQUE XXI, S.L.

**SEGUNDO.** - Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de un mes a contar desde la publicación de los anuncios correspondientes, trámite durante el cual el expediente podrá examinarse en el portal de transparencia municipal, pudiéndose presentarse por cualquier ciudadano durante el citado plazo las alegaciones que se estimen por convenientes. En el referido plazo se solicitarán los informes sectoriales preceptivos.

Lo Decretó la Sra. Alcaldesa, 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)